

# 2024

רבוֹע כחול נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי  
לשנת 2024



 **BSRE**

רבוֹע כחול נדל"ן

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

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

## נכסי החברה

כרויקטים ביזום ותכנון <sup>(1)</sup>	נכסי לוגיסטיקה ואחסנה	מרכזים מסחריים	נכסי משרדים	נכסים מסחריים
כ-560 אלפי מ"ר מניבים	45 אלפי מ"ר	52 אלפי מ"ר	50 אלפי מ"ר	160 אלפי מ"ר
כ-14.4 אלף יח"ד	כ-100% תפוסה	כ-88% תפוסה	כ-86% תפוסה	כ-99% תפוסה
	שווי נכסים 466 מ' ש"ח	שווי נכסים 2,502 מ' ש"ח	שווי נכסים 728 מ' ש"ח	שווי נכסים 3,386 מ' ש"ח
				כולל 88 נכסי סופרים

שיעורי התפוסה הנכללים בטבלה הינם שיעורי התפוסה הממוצעים לשנת 2024. אין שינוי מהותי בין שיעורי התפוסה הנכללים בטבלה לבין שיעורי התפוסה ליום 31 בדצמבר 2024, למעט שיעור התפוסה בנכסי המשרדים ליום 31 בדצמבר 2024 שהינו 67%, ושיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2024 של סך הנכסים המניבים שהינו 92%. שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2024 מחושב על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים.

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

שטח להשכרה  
(כולל שטחי חניונים  
בסך של כ-148 אלפי מ"ר)

**478**  
אלפי מ"ר

שיעור תפוסה ממוצע<sup>(2)</sup>

**95%**

סך נכסי המאזן

**10.9**  
מיליארד ש"ח

שטח ביזום<sup>(3)</sup>

**כ-560**  
אלפי מ"ר מניבים  
**כ-14.4 אלף**  
יח"ד

FFO 2024

**כ-375**  
מיליון ש"ח

NOI 2024

**404**  
מיליון ש"ח

EPRA NRV

**4.8**  
מיליארד ש"ח

**כ-80** מיוחס למגורים  
מיליון ש"ח

ריבית חוב משוקלת

**2.3%**

חוב ל-cap

**כ-50%**

מח"מ חוב משוקלל

**2.9**  
שנים

נכסים לא משועבדים  
למועד פרסום הדוחות

**4.3**  
מיליארד ש"ח

CAP RATE

**6.5%**

# ID CARD

(2) שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2024 92%, מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים. (3) ראה הערת שוליים 1 בעמוד הראשון.

# דבר היו"ר

החברה ממשיכה להרחיב את פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית ומקדמת הקמה של כ-10,000 יחידות דיור ברחבי הארץ. יצוין כי אחד הפרויקטים הנ"ל הינו פרויקט במתחם מגדים, קרית גת בו נבחרה החברה כיזם לפרויקט על ידי נציגות הדיירים במתחם, להקמת 4,000 יח"ד חדשות וכ- 15 אלפי מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

הדוח התקופתי של רבוע כחול נדל"ן לסיכום השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, מבטא את המשך מגמת הצמיחה של החברה עם עליה בכל הפרמטרים התפעוליים.

## סיכום שנה ברווחיות שיא - רווח נקי מעל 654 מיליון ש"ח.

- ה-FFO של רבוע כחול נדל"ן הסתכם בתקופת הדוח בכ-375 מיליון ש"ח: גידול של כ-39% לעומת שנת 2024.
- ה-NOI של החברה הסתכם בשנת 2024 בכ-404 מיליון ש"ח לעומת כ-353 מיליון ש"ח בשנת 2023 כאשר ה-NOI של המרכזים המסחריים שמחזיקה החברה צמח בכ-7% לכדי יותר מ-130 מיליון ש"ח.
- ההון העצמי של רבוע כחול נדל"ן ליום 31.12.24 הסתכם בכ-3.8 מיליארד ש"ח - גידול של כ-35% לעומת ההון העצמי של החברה ליום 31.12.23, לאחר חלוקה ותשלום דיבידנדים של 380 מיליון ש"ח.

התנהלותה השמרנית של החברה, איתנותה הפיננסית, המשך מגמת הפחתת המינוף והשיפור בכל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים של החברה קיבלה ביטוי בהבעת אמון מצד חברת הדירוג והביאה את מעלות לאשרר את דירוג החברה ברמה-AA, החברה ממשיכה להראות צמיחה בכל המדדים התפעוליים באופן יציב;

דירקטוריון רבוע כחול נדל"ן מביע הערכה רבה להנהלת החברה ולעובדיה על מקצועיותם ומסירותם ומודה למחזיקים במניות החברה ובאגרות החוב שהנפיקה על האמון שהם נותנים בחברה. אנו עסוקים כל העת בהמשך פיתוח נכסי החברה ובוחנים באחריות הראויה כניסה לפרויקטים נוספים, ייזום והשבחה של מתחמים קיימים, וכן איתור קרקעות ופרויקטים פוטנציאליים לייזום ופיתוח בעירוב שימושם (מסחר, תעסוקה, לוגיסטיקה ומגורים).

רבוע כחול נדל"ן מתמקדת בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן המניב בישראל, בראיה אסטרטגית ארוכת טווח. החברה, בשליטת אלון רבוע כחול ישראל, יוזמת, מחזיקה ומנהלת פורטפוליו איכותי של 115 נכסים מניבים בתמהיל שימושים מגוון - מסחר, מתחמים לוגיסטיים מתקדמים ומבני משרדים. רבוע כחול נדל"ן נסחרת במדד ת"א 125, ת"א 90 ותל בונד ויוצרת בהתמדה ערך למחזיקים בניירות הערך של החברה.

לרבוע כחול נדל"ן, נכסי נדל"ן בסך כולל של כ-8.6 מיליארד ש"ח בישראל ובארה"ב, ובכלל זה נכסי נדל"ן ומקרקעין לא משועבדים בשווי של כ-4.3 מיליארד ש"ח. נכסי הנדל"ן המניב של רבוע כחול נדל"ן נמצאים במיקומים אטרקטיביים בפריסה גיאוגרפית נרחבת, כ-88 נכסים מניבים מסחריים מושכרים לרשתות מזון וחלקם הגדול נמצא במרכזי ערים בגוש דן. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת מספר מרכזים מסחריים מובילים, כמו קניון TLV, קניון הדר בירושלים ומרכז מסחרי בקריית השרון. בתחום המשרדים, בבעלות החברה משרדים בקמפוס רעננה, בפארק אפק בראש העין ובקריית מטלון בפתח תקווה.

לחברה שלושה מבני לוגיסטיקה בקיבוץ עינת, באר טוביה ובקיבוץ איל.

במסגרת יישום אסטרטגיית הצמיחה של החברה מובילה רבוע כחול נדל"ן פרויקט עירוב שימושים הכולל 390 יח"ד - פרויקט "East", שבו שותפה החברה ב-50%, וכן שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-30,000 מ"ר (100% בבעלות החברה), בשני מגדלים אשר נמצאים לקראת קבלת היתר איכלוס ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. בנוסף מקימה החברה ברחוב אשרמן 32 בתל אביב פרויקט של מסחר ומגורים הכולל 97 יח"ד. וכן החברה מקדמת ביחד עם שותף פרויקט עירוב שימושים במתחם שפע בבני ברק, הכולל כ-20 אלפי מ"ר מסחר ותעסוקה וכ-400 יח"ד.

בתקופת הדוח המשיכה החברה בקידום פעילותה בתחום הבנייה למגורים, לרבות על דרך השבחת נכסים קיימים וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, בעצמה או ביחד עם שותפים. כחלק משלים לייזום הפרויקטים פועלת מחלקת שיווק מכירות וקשרי קהילה המאפשרת לחברה לשווק באופן עצמאי את מלאי הדירות אותן היא יוזמת ומקדמת במסגרת הפרויקטים השונים, לצד ליווי רוכשי הדירות, תוך מתן מענה מלא לאורך הפרויקט החל משלב הרכישה ועד לאכלוס.

מוטי בן-משה,

יו"ר הדירקטוריון

# דוח תקופתי

## לשנת 2024

תיאור עסקי התאגיד	פרק א'
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	פרק ב'
דוחות כספיים	פרק ג'
פרטים נוספים על התאגיד	פרק ד'
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	פרק ה'



# פרק א'

## תיאור עסקי התאגיד

## // תוכן העניינים

2	פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
2	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
2	1. מונחים והגדרות
4	2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
6	3. תחומי הפעילות של החברה
6	4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
7	5. חלוקת דיבידנדים
8	חלק שני - מידע אחר
8	6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
11	7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
14	חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות
14	8. תחום הנדל"ן המניב
54	9. תחום פעילות הבנייה למגורים
75	חלק רביעי - מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה
75	10. רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש ומיתקנים
75	11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
76	12. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
77	13. הון אנושי
77	14. הון חוזר
78	15. מימון
80	16. מיסוי
81	17. הסכמים מהותיים
85	18. הליכים משפטיים
85	19. יעדים ואסטרטגיה עסקית
86	20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה
87	21. דיון בגורמי סיכון

# פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

להלן תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והתפתחות עסקיה, כפי שחלו במהלך שנת 2024. הדוח נערך לפי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ובהתאם להוראות טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה והצעת חקיקת נדל"ן יזמי אשר פורסמו על ידי רשות ניירות ערך, כהגדרתם בסעיף 1 להלן.

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1. מונחים והגדרות

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

"אלון רבוע כחול"	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, שהינה החברה האם של החברה, ולמועד אישור הדוח מחזיקה בכ-56.3% מהון המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה;
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה כפרק ב';
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים לדוח תקופתי זה כפרק ג';
"הדוח התקופתי לשנת 2023"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-036594);
"החברה" או "התאגיד"	רבוע כחול נדל"ן בע"מ;
"הצעת חקיקת נדל"ן יזמי"	ולפי הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016. <sup>2</sup>
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"חברת הקניון"	קניון העיר תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;
"טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה"	טיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה". <sup>3</sup>
"מגה" או "קרפור-מגה"	גלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (שמה הקודם: מגה קמעונאות בע"מ). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, קרפור-מגה הינה חברה בשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ;
"מועד אישור הדוח"	27 במרץ 2025;
"פרויקט אשרמן"	פרויקט בהקמה של מגורים ומסחר, בכינת הרחובות עודד 4 ואשרמן 32 בתל אביב, במקרקעין הידועים כחלוקת 24 ו-46 בגוש 6163, כמפורט בסעיפים 8.4.12 ו-9.7 להלן.
"פרויקט תוצרת הארץ"	פרויקט בהקמה שישלב שטחים למגורים (כולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין הידועים כחלוקות 127 ו-128 (חלק מחלקה 105 לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (חלק החברה בשטחי התעסוקה הינו 100% וחלק החברה בשטחי המגורים (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה) הינו 50%, כמפורט בסעיף 9.6.4 להלן);
"פרויקט מתחם שפע"	פרויקט עירוב שימושים הכולל זכויות למסחר, תעסוקה ולמגורים במתחם שפע בבני ברק, כמפורט בסעיף 17.1 להלן ובביאור 20א(3) לדוחות הכספיים.
"קניון TLV"	מרכז מסחרי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב, המוחזק (100%) באמצעות חברת הקניון;

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

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

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



רבע נדל"ן היצירה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	"רבע נדל"ן היצירה"
31 בדצמבר 2024;	"תאריך הדוח על המצב הכספי"
השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024;	"תקופת הדוח"
תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.	"הרבעון הרביעי לשנת 2024"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.	"תקנות הדוחות"

## 2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

### 2.1 כללי

- 2.1.1 החברה התאגדה בחודש דצמבר 2005, כחברה פרטית, בהליך רה-ארגון, שבמסגרתו פיצלה והעבירה אלון רבוע כחול את פעילות הנדל"ן שלה לחברה, על מנת לרכז, למקד ולפתח את פעילות הנדל"ן של החברות בקבוצת אלון רבוע כחול (ראו סעיף 2.2 להלן).
- 2.1.2 בחודש אוגוסט 2006 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה והחברה הפכה לחברה ציבורית. יצוין, כי למועד אישור הדוח מניות החברה נסחרות בבורסה ונכללות, בין היתר, במדדים ת"א-90, ת"א-125 ות"א-נדל"ן. כמו-כן, למועד אישור הדוח, רשומות למסחר בבורסה חמש סדרות של אגרות חוב (ו' עד י'), וכן סדרה אחת של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) שהונפקו על ידי החברה. לפרטים נוספים על אודות הנפקות אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה בתקופת הדוח, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, וסעיף 2 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.
- 2.1.3 בעלת השליטה בחברה הינה אלון רבוע כחול, המחזיקה, נכון למועד אישור הדוח, בכ-56.3% מההון המונפק והנפרע של החברה (ובדילול מלא). למיטב ידיעת החברה, החל מיום 11 בספטמבר 2016 בעלת השליטה באלון רבוע כחול היא אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של מר מוטי בן-משה, אשר מחזיקה, נכון למועד אישור הדוח גם במישרין במניות של החברה המהוות כ-2.06% מההון המונפק והנפרע של החברה (ובדילול מלא).
- 2.1.4 החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום זה כוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבחה של נכסיה, איתור, ייזום והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה). ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה ולחברות בנות שלה 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T - חניון גבעון, פרויקט אשרמן שבהקמה ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים). נכסיה המניבים של החברה הינם בשטח כולל של כ-478 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ-331 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-147 אלפי מ"ר שטחי חניה.
- לחברה מספר רב של נכסים מניבים מסחריים המושכרים לרשות מזון<sup>4</sup> ושטחים מסחריים נוספים לרבות במתחמי מסחר קטנים, וב-3 מרכזים מסחריים הכוללים את קניון TLV (100%), קניון הדר בירושלים (50%) ומרכז אלון קרית השרון בנתניה (100%)<sup>5</sup>. לחברה משרדים, בין היתר, בקמפוס רעננה (100%)<sup>6</sup>, בפארק אפק בראש העין ובקריית מטלון בפתח תקווה, ומרכזים לוגיסטיים בבאר טוביה, בקיבוץ אייל (50%) ובקיבוץ עינת (50%). בנוסף, לחברה זכויות בפרויקט עירוב שימושים בהקמה ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, הכולל היקף של כ-31.5 אלפי מ"ר המיועד למשרדים; זכויות לקומות משרדים ומקומות חניה בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה על פי הסכם בו התקשרה החברה, כמפורט בסעיף 17.3 להלן; וזכויות למסחר ותעסוקה במתחם שפע בבני ברק, כמפורט בסעיף 17.1 להלן ובביאור א20(3) לדוחות הכספיים.
- בנוסף, לחברה פעילות בתחום הבנייה למגורים, שעיקרה "פרויקט תוצרת הארץ" שהינו פרויקט עירוב שימושים הכולל, בין היתר, שני בנייני מגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (באמצעות חברה בת בבעלות מלאה וביחד עם שותפים), פרויקט אשרמן, שעיקרו מגורים בפינת הרחובות עודד ואשרמן 32 בתל אביב. כמו-כן, החברה עוסקת בקידום תוכניות הכוללות, בין היתר, שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה, וכן בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית (ראו סעיף 9.5 להלן).
- שני תחומי הפעילות האמורים, מדווחים בדוחותיה הכספיים של החברה כשני מגזרים עסקיים נפרדים. לתיאור תחומי הפעילות של החברה, ראו סעיפים 3, 8 ו-9 להלן.

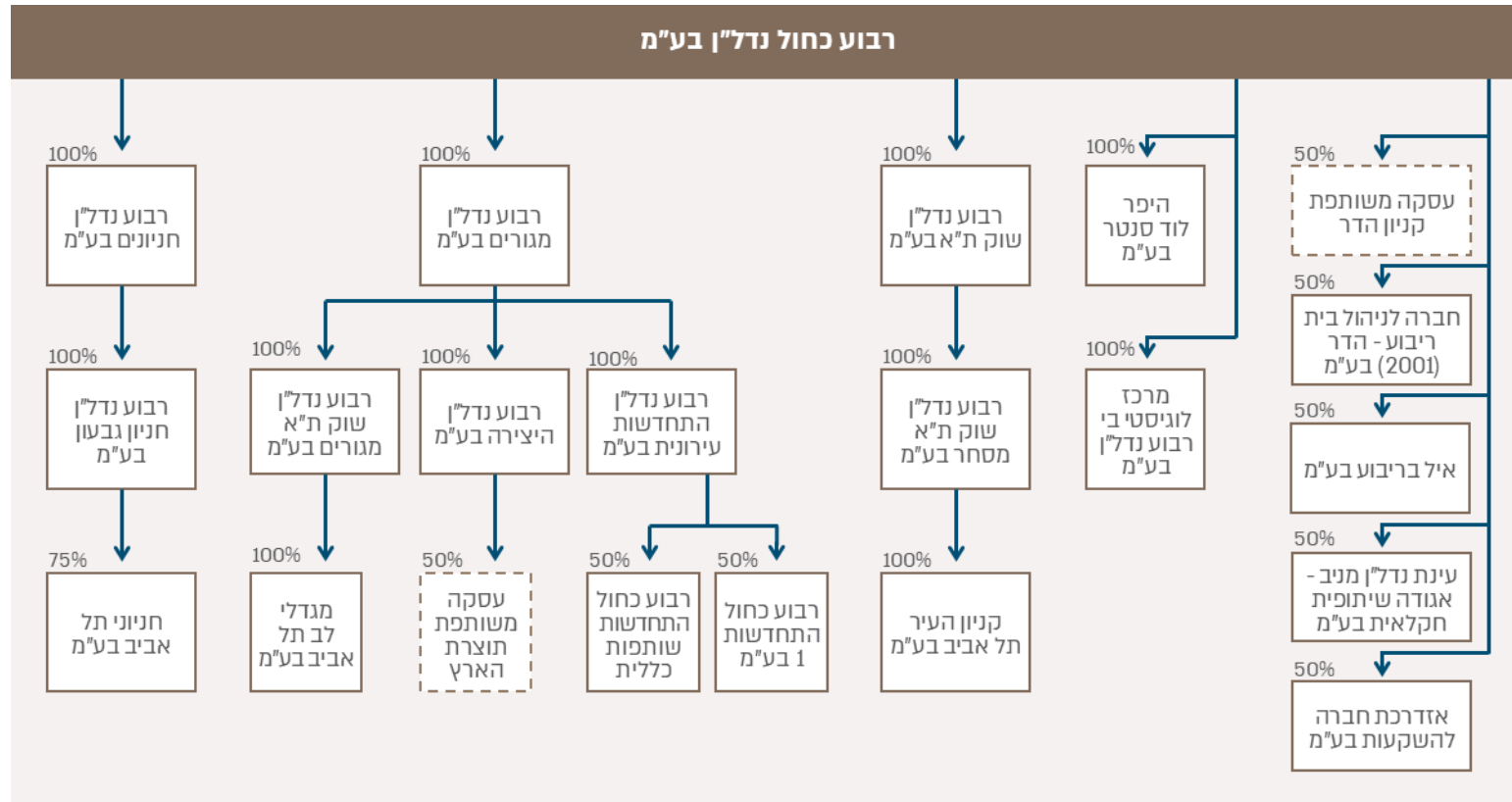
### 2.2 רה ארגון והעברת נכסים לחברה - הסכמים עם אלון רבוע כחול ומגה

כאמור, פעילות הנדל"ן של קבוצת אלון רבוע כחול הועברה לחברה על פי שני הסכמים משנת 2006 והסכם למכירת נכסים משנת 2009, שבמסגרתם הועברו לחברה כל נכסי המקרקעין שהיו באותה עת בבעלות אלון רבוע כחול ומגה (שהייתה במועד ההסכם משנת 2009 חברה בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול). לפרטים נוספים אודות ההסכמים האמורים וכן בנוגע להליך רישום העברת הזכויות בחלק מנכסי מקרקעין אלו אשר טרם הסתיימו ביחס לחלק מהנכסים, ראו סעיפים 17.8 ו-17.7 להלן.

4. 91 נכסי סופרמרקטים, מתוכם 3 סופרמרקטים במרכזי מסחר.

5. במהלך תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות נוספות בנכס, כך שלאחר השלמתה החברה מחזיקה במלוא הזכויות בו (100%). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 3 במרץ ו-21 באפריל 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-018667 ו-2024-01-044559, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דיווחים מיידיים בדבר רכישת זכויות נוספות בשני הנכסים המניבים").

6. במהלך תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות נוספות בנכס, כך שלאחר השלמתה החברה מחזיקה במלוא הזכויות בו (100%). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים בדבר רכישת זכויות נוספות בשני הנכסים המניבים.



התרשים אינו כולל חברות ללא פעילות מהותית.

- [10] רבע כחול התחדשות בע"מ – משמשת ותשמש כשותף הכללי של שותפויות שהינן שותפויות פרויקט של התחדשות עירונית שהוקמו ושיוקמו, מעת לעת, יחד עם שותף.
- [11] רבע כחול התחדשות שותפות כללית – מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% (בעקיפין). לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.6 להלן.
- [12] רבע נדל"ן היצירה בע"מ – מחזיקה ב-50% מהזכויות בפרויקט המגורים בתוצרת הארץ במסגרת "עסקה משותפת תוצרת הארץ".
- [13] מגדלי לב תל אביב בע"מ – הקימה את פרויקט המגורים במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב, אשר בנייתו הסתיימה. יצוין, כי חברה זו מחזיקה גם בזכויות לדירות להשכרה (שטרם הוקמו) במגרש 6 וכן בחניות ובמחסנים במתחם השוק הסיטונאי לשעבר. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.8 להלן.
- [14] חניוני תל אביב בע"מ – מחזיקה בזכויות בפרויקט B.O.T – חניון גבעון.

- להלן יובא תיאור תמציתי אודות עיקר פעילותם של חלק מהתאגידים הנזכרים בתרשים לעיל:
- [1] עסקה משותפת קניון הדר – החברה מחזיקה במישרין ב-50% מהזכויות בקניון הדר, ירושלים.
- [2] חברה לניהול בית ריבוע – הדר (2001) בע"מ – הינה חברת הניהול של קניון הדר, בירושלים.
- [3] עינת נדל"ן מניב – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ – מחזיקה בזכויות במרכז הלוגיסטי בקיבוץ עינת.
- [4] איל בריבוע בע"מ – מחזיקה במרכז הלוגיסטי בקיבוץ איל.
- [5] אזדרכת חברה להשקעות בע"מ; היכר לוד סנטר בע"מ – כל אחת מחזיקה בזכויות בנכס סופרמרקט.
- [6] מרכז לוגיסטי בי רבע נדל"ן בע"מ – מחזיקה בזכויות במרכז הלוגיסטי בבאר טוביה.
- [7] קניון העיר תל אביב בע"מ – מחזיקה בקניון TLV, בתל אביב.
- [8] רבע נדל"ן מגורים בע"מ – באמצעותה מרוכזת פעילות הנדל"ן למגורים של החברה למועד זה.
- [9] רבע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ – באמצעותה מרוכזת פעילות הנדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית של החברה למועד זה.

### 3. תחומי הפעילות של החברה

לחברה שני תחומי פעילות, המדווחים כשני מגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה - תחום הנדל"ן המניב ותחום הבניה למגורים, כפי שיפורט להלן:

3.1 **תחום הנדל"ן המניב** - עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן המניב. פעילותה של החברה בתחום זה מבוצעת באופן ישיר ובאמצעות חברות בת וחברות בשליטה משותפת וכוללת, בין היתר, השכרה, פיתוח והשבחה של נכסי הנדל"ן המניב של החברה וכן איתור וייזום השקעות בנכסי מקרקעין להקמת פרויקטים חדשים של נדל"ן מניב.

מרבית נכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. כמו-כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי (לרבות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים), לוגיסטיקה ומשרדים.

למועד אישור הדוח, פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, הינה בישראל. נכסיה של החברה בתחום פרוסים באתרים שונים בארץ כמפורט בסעיף 8.1.5 להלן.

לתיאור בהרחבה של פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 8 להלן.

3.2 **תחום הבניה למגורים** - החברה מקדמת גם בנייה למגורים. החברה השלימה באמצעות חברה בת הקמת פרויקט במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב (ראו סעיף 9.8 להלן) ומקדמת כיום את פרויקט "תוצרת הארץ" ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה ושותפים) ואת פרויקט "אשרמן" שעיקרו מגורים בפנינת הרחובות עודד ואשרמן 32 בתל אביב. בנוסף, בהתאם לאסטרטגיית החברה, עוסקת החברה בקידום תוכניות הכוללות עירוב שימושים, ובין היתר, שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה, וכן בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית.

לתיאור בהרחבה של פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 9 להלן.

### 4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד אישור הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות על-ידי בעלי עניין בחברה, במניות החברה מחוץ לבורסה.

## 5. חלוקת דיבידנדים

- 5.1 במהלך השנים 2023 ו-2024 החברה הכריזה וחילקה דיבידנדים בסכום כולל של 480 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו פירוט בביאור 21' לדוחות הכספיים.
- 5.2 ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת הרווחים של החברה, הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, הינה בסך של כ- 3,382 מיליון ש"ח.<sup>7</sup>
- 5.3 לפרטים בדבר אישור חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 120 מיליון ש"ח, לאחר תקופת הדוח, בחודש מרץ 2025, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה.

### 5.4 מדיניות חלוקת דיבידנד

**מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2024** – בחודש מרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2024 כדלהלן: בגין שנת 2024 צפויה החברה לחלק דיבידנד בסך של 240 מיליון ש"ח, כשהחלוקה תבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים (לרבות לאחר שנת 2024).

**מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2025** – בחודש מרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2025 כדלהלן: בגין שנת 2025 צפויה החברה לחלק דיבידנד בסך של 280 מיליון ש"ח, כשהחלוקה תבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים (לרבות לאחר שנת 2025).

לעניין מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2024 ולשנת 2025 יובהר, כי החלטה בדבר המדיניות הינה בגדר הצהרת מדיניות בלבד. מימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חלוקה וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חלוקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה (לרבות כדיבידנד ביניים במהלך השנה) ו/או לגבי סכום כל חלוקה ו/או בדבר ייעוד אחר לרווחי החברה. עוד מובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו, לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל או לבטלה, בכל עת.

אין במדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי, לרבות לעניין מועדי תשלום הדיבידנד ו/או שיעורו, וכל חלוקה ספציפית תיבחן לגופה כאמור ואין בה כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לבחון ולשנות בכל עת את מדיניות חלוקת הדיבידנד ו/או לבטלה ו/או להחליט על חלוקות פרטניות נוספות ו/או לא לחלק דיבידנד והכל כפי שימצא לנכון דירקטוריון החברה.

- 5.5 **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - שטרי הנאמנות שעל פיהם נקבעו תנאי אגרות החוב (סדרות ו' עד י') של החברה, וכן מסמך תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) של החברה, כוללים הוראות בדבר התחייבות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות המגבילות את יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפרטים, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

7. סכום זה הינו לפני הפחתת מניות באוצר בסך של כ- 158 מיליון ש"ח מסך ההון.

## חלק שני - מידע אחר

### 6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

החברה מיישמת את תקן IFRS 11 ובהתאם לכך, ישויות בשליטה משותפת שנכללו בעבר בדוחותיה הכספיים על בסיס שיטת האיחוד היחסי מטופלות כיום לפי שיטת השווי המאזני. יצוין, כי ביאור המגזרים (ביאור 29) בדוחות הכספיים והנתונים בפרק זה, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי. החברה מציגה נתונים כספיים (לא מבוקרים) הכוללים את תוצאות החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

להלן יובאו נתונים כספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה, מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנים 2022 עד 2024 (באלפי ש"ח):

מאוחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024</b>					
מבוקר					
באלפי ש"ח					
638,734	(17,325)	-	197,514	458,545	הכנסות המגזר מחיצוניים
384,993	(13,098)	-	-	398,091	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,023,727	(30,423)	-	197,514	856,636	סך הכנסות
(42,691)	249	-	(1,014)	(41,926)	סך הוצאות קבועות
(206,323)	7,912	-	(143,270)	(70,965)	סך הוצאות המיחסות משתנות
22,812	-	22,812	-	-	הכנסות אחרות, נטו
797,525	(22,262)	22,812	53,230	743,745	תוצאות תחומי הפעילות
(12,168)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
20,106	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
805,463	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
802,857	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלים
2,606	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
10,895,953	(52,835)	1,200,520	1,192,245	8,556,023	סך הנכסים
7,057,000	(54,009)	5,228,583	277,545	1,604,881	סך ההתחייבויות

מאוחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023</b>					
מבוקר					
באלפי ש"ח					
543,427	(16,838)	-	155,480	404,785	הכנסות המגזר מחיצוניים
592,296	(10,385)	-	-	602,681	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,135,723	(27,223)	-	155,480	1,007,466	סך הכנסות
(38,926)	403	-	(1,962)	(37,367)	הוצאות קבועות
(182,605)	7,065	-	(119,922)	(69,748)	הוצאות משתנות
12,392	-	-	10,042	2,350	הכנסות אחרות, נטו
914,192	(19,755)	-	43,638	902,701	תוצאות תחומי הפעילות
(6,761)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
15,787	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
935,610	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
933,242	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלים
2,368	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
9,772,808	(52,539)	1,493,453	678,628	7,653,266	סך הנכסים
6,305,939	(52,796)	4,742,955	207,201	1,408,647	סך ההתחייבויות

מאחד	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	אחר וסכומים שאינם מיוחסים	תחום הבנייה למגורים	תחום הנדל"ן המניב	
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022</b>					
מבוקר					
באלפי ש"ח					
425,649	(15,735)	-	63,864	377,520	הכנסות המגזר מחיצוניים
385,933	(9,733)	-	-	395,666	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
811,582	(25,468)	-	63,864	773,186	סך הכנסות
(33,195)	189	-	(592)	(32,792)	סך הוצאות
(111,935)	6,478	-	(51,435)	(66,978)	הוצאות משתנות
666,452	(18,801)	-	11,837	673,416	תוצאות תחומי הפעילות
(8,406)	-	-	-	-	הוצאות בלתי מוקצות
17,145	-	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו
675,191	-	-	-	-	רווח מפעולות רגילות
672,990	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלים
2,201	-	-	-	-	רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
8,902,016	(46,633)	1,439,282	587,690	6,921,677	סך הנכסים
5,872,452	(46,194)	4,532,084	166,713	1,219,849	סך ההתחייבויות

להסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים האמורים, ראו דוח הדירקטוריון וביאור 29 לדוחות הכספיים.



## 7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה<sup>8</sup>

כתאגיד העוסק בתחום הנדל"ן בישראל, חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יתוארו מגמות, אירועים והתפתחויות מרכזיות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה או ההתפתחויות בתחומי פעילותה.

החברה אמדה חלק מההשפעות של האירועים וההתפתחויות במסגרת דיון בגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 21 להלן ובסעיפים 1.3.1 ו-1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

### 7.1 המצב הבטחוני בישראל

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפה נפשעת של ארגון הטרור "חמאס", פרצה מלחמת 'חרבות ברזל' (להלן: "המלחמה" או "מלחמת חרבות ברזל"). במחצית הראשונה של שנת 2024 ניהלה מדינת ישראל לחימה עצימה מול אויביה במספר חזיתות במסגרת המלחמה, באופן שהשפיע על מצב המשק הישראלי בכללותו. במחצית השנייה של שנת 2024 ישראל חתמה על הסכמי הפסקת אש למול ארגוני חיזבאללה וחמאס, חלה התאוששות במשק הישראלי, ונרשמה התאוששות משמעותית במדדים המובילים ובפעילות העסקית של התאגידים המדווחים הנסחרים בבורסה. לאחר תקופה של חוסר ודאות לגבי המשך הפסקת האש בין מדינת ישראל וארגון חמאס בעזה, ביום 18 במרץ 2025 הסתיימה הפסקת האש והתחדשה הלחימה ברצועת עזה.

### 7.2 סביבה מאקרו כלכלית

7.2.1 ריבית – סביבת הריבית בישראל במהלך שנת 2024 המשיכה להיות גבוהה. בתחילת שנת 2024, החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5%, ובכל החלטותיה העוקבות הותירה ריבית זו על כנה. בהתאם לתחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש ינואר 2025 ("התחזית המאקרו כלכלית"),<sup>9</sup> הריבית צפויה לרדת מעט ולעמוד על 4.0%/4.25% ברבעון הרביעי של 2025.

7.2.2 אינפלציה – שיעור האינפלציה בישראל במהלך שנת 2024 המשיך להיות גבוה. מדד המחירים לצרכן ("המדד") עלה בשנת 2022 ב-5.3%, בשנת 2023 ב-3.3% ובשנת 2024 ב-3.2%. בהתאם לתחזית המאקרו כלכלית, שיעור האינפלציה יעמוד על 2.6% בשנת 2025, ו-2.3% בשנת 2026.

7.2.3 תוצר וגירעון – במהלך שנת 2024 התוצר המקומי הגולמי צמח בקצב של 1%. הגרעון התקציבי בשנת 2024 עומד על כ-6.9% תוצר. בנק ישראל מעריך כי התוצר בישראל יצמח בשיעור 4.0% בשנת 2025 ובשיעור 4.5% בשנת 2026. יעד הגרעון לשנת 2025 בהצעת התקציב הנוכחית שאושרה בממשלת ישראל עומד על 4.4% תוצר. במסגרת התחזית המאקרו כלכלית, בנק ישראל מעריך כי הגרעון בפועל יסתכם ב-4.7% תוצר. בשנת 2026 הגירעון צפוי לעמוד על 3.2% תוצר. החוב הציבורי צפוי לעלות לרמה של כ-67% תוצר בשנת 2024 ולכ-69% תוצר בשנת 2025, ולרדת שוב ל-67% תוצר בשנת 2026.

7.2.4 דירוג האשראי של מדינת ישראל – בעקבות המצב הבטחוני והפוליטי בישראל, חלו שינויים בדירוג האשראי של מדינת ישראל במהלך שנת 2024. בחודש פברואר 2024 הורידה Moody's את דירוג האשראי של ישראל לדרגה של A2 ועדכנה את תחזית הדירוג לתחזית שלילית. במהלך חודש אפריל 2024 הודיעה Fitch על שינוי תחזית הדירוג של ישראל מיציבה לשלילית, מסיבות הקשורות אף הן למלחמה, וכן בעקבות שינוי במדיניות הפיסקאלית של ממשלת ישראל. גם סוכנות הדירוג S&P הודיעה על הורדת דירוג האשראי של ישראל לרמה של A+, לצד קביעת תחזית שלילית. במהלך חודש אוגוסט 2024 הודיעה Fitch על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל בדרגה אחת, לרמה של 'A', והותירה את תחזית הדירוג שלילית. במהלך חודש ספטמבר 2024 הודיעה Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל פעם נוספת, בשתי דרגות לרמה של Baal, וזאת לקביעתה בשל התגברות הסיכון הגיאופוליטי באופן משמעותי אשר עלול להשפיע באופן שלילי על כושר החזר האשראי של מדינת ישראל. בנוסף, בתחילת חודש אוקטובר חברת דירוג האשראי S&P הודיעה על הורדה נוספת, לרמה של A, כאשר התחזית נותרה שלילית.<sup>10</sup>

7.2.5 מדד תשומות הבנייה – בסיכום שנת 2024, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים (דצמבר 2024 לעומת דצמבר 2023) ב-2.9%, שיעור הגבוה מהעלייה שרשם המדד בשנת 2023 (2.0%). מדד שכר עבודה עלה בשנת 2024 ב-4.8%, לעומת עליה של 1.4% בשנת 2023. מדד מחירי תשומה לבנייה למסחר ולמשרדים בשנת 2024 עלה בכ-3.1% לעומת עליה של 1.6% בשנת 2023. מחירי חומרים ומוצרים עלו בשנת 2024 ב-1.2%, לעומת עלייה של 3.0% בשנת 2023. מחירי שכירת ציוד ורכב עלו בשנת 2024 ב-3.0%, וזאת לעומת ירידה של 0.4% בשנת 2023. מחירי הוצאות כלליות עלו בשנת 2023 ב-1.8% לעומת עלייה של 2.8% בשנת 2023. לעלייה במדד תשומת הבניה עשויה להיות השפעה על פרויקטים בביצוע של החברה. למועד הדוח עיקר ההשפעה של מדד תשומות הבניה הינו על עלויות

8. פרק זה מבוסס על מקורות מידע חיצוניים – ראה להלן בהרחבה הערת שוליים 11.

9. התחזית המאקרו כלכלית גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025.

10. יצוין כי במהלך שנת 2023 ממשלת ישראל קידמה שינויי חקיקה שמתרתם החלת שינויים במערכת המשפט בישראל ("הרכורמה המשפטית"). חברות הדירוג הבינלאומיות Fitch ו-Moody's התייחסו לנושא זה במסגרת דוחות דירוג שפרסמו במהלך שנת 2023, כאשר צוין בין היתר כי מתחים פוליטיים וחברתיים בישראל עלולים להיות בעלי השלכות שליליות על המצב הכלכלי ועל המשק הישראלי (ובתוך כך גם על ענפי השונים, לרבות ענפי הנדל"ן).

עמידות של הבניה בפריקט תוצרת הארץ ובפריקט אשרמן, והן על גובה התמורה על פי ההסכם רכישת זכויות בגלובל בפתח תקווה (לפרטים אודות גלובל בפתח תקווה ראו סעיף 17.3 להלן), כאשר מנגד קיימת השפעה על יתרות לקבל לפי הסכמים עם רוכשי דירות אשר צמודות למדד תשומות הבניה.

7.2.6. שוק ההון הישראלי הפגין חוסן חרף המלחמה בישראל, כאשר במחצית השנייה של 2024 נרשמה התאוששות משמעותית במדדים המובילים ובפעילות העסקית של התאגידים המדווחים הנסחרים בבורסה. מדד ת"א 35 עלה בכ-28% בשנת 2024 (לעומת עליה של 3.8% בשנת 2023), ומדד ת"א 125 עלה בשנת 2024 בשיעור של 29% (לעומת עליה של 4.1% בשנת 2023). מחזור המסחר היומי הממוצע במניות בשנת 2024 בבורסה בתל-אביב הסתכם בכ-2.2 מיליארד שקל, עלייה של כ-10% לעומת המחזור הממוצע בשנת 2023. בשוק המניות גויסו כ-8.2 מיליארד שקל מהציבור (לעומת 8.5 מיליארד שקל בשנת 2023). בשוק איגרות החוב גויסו בשנת 2024 כ-93 מיליארד שקל בהנפקות של אג"ח חברות לציבור ולמוסדיים (לעומת כ-88 מיליארד שקל בשנת 2023).

### 7.3. מגמות והתפתחויות מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב

7.3.1. שטחי מסחר, מרכזים מסחריים/קניונים – שנת 2023 התאפיינה בצמיחה מתונה בפידיונות בקניונים ובמרכזים המסחריים, ובשנת 2024 התחזקה מגמה זו. החברות המובילות בתחום הנדל"ן המניב דיווחו על צמיחה וביצועים תפעוליים חזקים כאשר ההערכה היא שנתונים אלו הושפעו בין היתר מהאטה בתיירות היוצאת, ומקשיים לוגיסטיים שהשפיעו על רכישות בפלטפורמות מקוונות, בשל המצב הגיאופוליטי בישראל. התנאים המקרו-כלכליים והמצב הבטחוני ממשיכים להוות אתגר לביצועי המרכזים המסחריים, ועשויים להשפיע על פדיונות השוכרים ותוצאות החברות הפועלות בתחום ברבעונים הקרובים, בעיקר בנכסים הממוקמים בסמוך לאזורי לחימה.

7.3.2. משרדים – שנת 2023 והמחצית הראשונה של שנת 2024, אופיינה במגמה של התמתנות מחירים בשוק המשרדים והאטה בביקוש למשרדים אשר התבטאו בין היתר בהתארכות משך זמן השיוק של שטחי משרדים חדשים ושטחים שהתפנו, התקצרות מח"מ החוזים החדשים וגידול בהשכרות משנה על ידי שוכרים. מגמה זו הושפעה גם מהיקף ההשקעות בסקטור ההייטק, וכן קיטון בביקושים של חברות ההייטק למשרדים בישראל ברמות המחירים שאפיינו את השנים הקודמות. שוק המשרדים בתל אביב המשיך לשקף מגמה של התמתנות במחירי השכירות, אך שומר על שיעורי אכלוס גבוהים. במחצית השנייה של שנת 2024, חל קיטון בכמות העובדים המגויסים, והמשק הישראלי שב למגמת צמיחה. שינויים אלו תומכים בצפי להתחדשות הביקושים לשטחי משרדים במוקדי תעסוקה.

7.3.3. לוגיסטיקה – נכון לסוף שנת 2023, קיימים בישראל כ-4 מיליון מ"ר שטחי אחסנה ולוגיסטיקה, כאשר בשנים האחרונות נרשמו ביקושים גבוהים להשכרת שטחי לוגיסטיקה ותעשייה, בין היתר בזכות גידול בהיקפי המסחר המקוון, וזאת במספר תתי ענפים עיקריים: קמעונאות ומזון מהיר, מוצרים רפואיים וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירות אונליין. גידול בביקושים בענפים אלו בטווח הארוך יצריך שטחי אחסנה והפצה. להערכת החברה, הגידול הדמוגרפי והעסקי בישראל, והרחבת הסחר הבינלאומי, יתמכו בהמשך ביקוש למרכזים לוגיסטיים מתקדמים, גבוהים וגדולים המאפשרים אחסון נרחב ומבוסס מערכות שינוע רובוטיות, וביקוש זה ימשיך להתרכז סמוך לצירי תנועה ראשיים ובקרבת מוקדי הפצה וקליטה. יצוין כי הביקוש למרכזים לוגיסטיים עשוי להיות מושפע לרעה בתקופות של האטה כלכלית, או בשל אירועים מאקרו כלכליים, ביטחוניים וכיו"ב.

### 7.4. מגמות והתפתחויות מרכזיות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים

7.4.1. בנייה למגורים – ערב פרוץ המלחמה הייתה התמתנות במספר הדירות בהתחלת בנייה לעומת שיאים שנרשמו בשנתיים שקדמו לכך, קיטון והתייצבות בהיקפי המשכנתאות, גידול בעלויות המימון של חברות בניה (בעיקר בשל עליות הריבית בשוק), וירידה בביקושים לרכישת דירות חדשות. מלחמת חרבות ברזל העמיקה מגמות אלו, וכן הובילה למחסור חריף בעובדים בענף הנובע בעיקרו מאיסור הממשלה על כניסתם של עובדים פלסטינאיים לשטחי מדינת ישראל. במהלך שנת 2024 חלה התאוששות בקצב מכירת הדירות, כאשר חברות שונות בענף הנדל"ן היזמי אימצו מודלים שיווקיים חדשים למכירת דירות כדוגמת מבצעי "20:80", "15:85" או "10:90" והלוואות קבלן. מספר העסקאות נמצא במגמת עלייה ומספר הדירות שנמכרו בשנת 2024 (כ-101 אלף דירות – חדשות ויד שנייה) עלה בכ-40.8% בהשוואה לשנת 2023. העלייה במכירות הייתה מהותית יותר בשוק הדירות החדשות (כ-45 אלף דירות), שם נרשמה עלייה של כ-65.1% במכירת הדירות בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 (ועלייה של 17.2% בהשוואה לשנת 2022).

7.4.2. היצע קרקעות והתחדשות עירונית – שנת 2024 כללה נתונים המעידים על עלייה עקבית וגוברת בהיקפי הפעילות בשוק ההתחדשות העירונית. במסגרת זאת, בלטו נתוני שיא בתחום התכנון ובתחום הוצאת היתרי הבנייה. לצד זאת, בשל משבר הפועלים שטרם נפתר, צפוי כי מימוש היתרי הבנייה יאריך פרק זמן ארוך. בשנת 2024 התקבל היתר לפינוי בינוי עבור למעלה מ-30,000 יחידות דיור.

7.5 סיכום טבלאי של משתנים מאקרו כלכליים מרכזיים באזור הפעילות של החברה (ישראל):

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים כלכליים
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,764	1,878	2,006	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארד ש"ח)
183	191	201	תוצר לנפש (PPP) (באלפי ש"ח)
6.5%	2%	1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)
4.3%	(0.1%)	(0.3%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
5.3%	3.3%	3.2%	שיעור אינפלציה
3.28%	4%	4.5%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
-AA	-AA	A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דרוג S&P)
3.519	3.627	3.647	שער החליפין של השקל לעומת הדולר ליום האחרון של השנה

המידע שהובא לעיל בסעיף 7 זה מבוסס על פרסומים ממשלתיים, וסקירות גורמים מקצועיים בשוק,<sup>11</sup> ועל ניתוחים סובייקטיביים של החברה. ההערכות הנכללות בו הינן בגדר "מידע צופה פני עתיד" כמשמעו בחוק ניירות ערך. התממשותן אינה בשליטת החברה, והן עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית, או במועדים שונים מהצפוי, בין היתר בשל שינויים שעשויים לחול באירועים גיאוגרפיים, נתונים מאקרו כלכליים שונים, מצב המשק, מצב ביטחוני, שינויים בענפי הנדל"ן המניב והיזמי בישראל, שינויים בחקיקה או בהוראות הרגולטוריות ועוד.

11. בפרק זה הוצגו נתוני שוק ונתונים מאקרו-כלכליים המבוססים על פרסומים ממשלתיים וסקירות שוק שונות, כפי שמופיעים באתרי אינטרנט שונים. למעט אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת המידע בדוח זה, ומידע זה הינו נגיש לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים.

לגבי המידע המוצג בסעיף 7.2 לגבי הסביבה המאקרו כלכלית – מידע זה מבוסס בעיקרו על פרסומים רשמיים של בנק ישראל ושל הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ("הלמ"ס"), ובכלל זאת הפרסומים הבאים: (1) בנק ישראל - דוח המדיניות המוניטרית, המחצית הראשונה של שנת 2024; (2) בנק ישראל - דוח מדיניות מוניטרית, המחצית השנייה של שנת 2024; (3) בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025; (4) בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית – המחצית הראשונה של שנת 2024; (5) בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית – המחצית השנייה של שנת 2024; (6) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – חשבונות לאומיים לשנת 2024; (7) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – מדד תשומות הבניה; (8) דוחות דירוג של סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות בהן Moody's - דוח דירוג מיום 27 בספטמבר 2024; Fitch - דוח דירוג מיום 13 באוגוסט 2024; S&P - דוח דירוג מיום 1 באוקטובר 2024, הבורסה לניירות ערך בתל אביב, המחלקה הכלכלית – סקירה שנתית 2024.

לגבי המידע ביחס בסעיף 7.3 לגבי מגמות והתפתחויות בענף הנדל"ן המניב – מידע זה מבוסס בעיקרו על סקירות שוק שונות, ובכלל זאת הפרסומים הבאים: (1) תחזית מידרוג לשנת 2024; (2) קבוצת Natam - קבוצת Natam - סקירת שוק המשרדים והתעשייה חציון ראשון 2024; (3) מבט חוצה סקטורים - מגמות ותחזיות דצמבר 2024 (maalot.co.il).

לגבי המידע המופיע בסעיף 7.4 לגבי מגמות והתפתחויות בענף הנדל"ן היזמי – מידע זה מבוסס בעיקרו על סקירות שוק שונות, ובכלל זאת הפרסומים הבאים: (1) מחקר מאת מחלקת מידע ומחקר של הכנסת, דצמבר 2023; (2) תחזיות מידרוג לשנת 2024; (3) חברת צ'מנסקי בן-שחר – "טור דעה מס' 9 - מרכז חדש במקום ישן יבוא"; צ'מנסקי בן שחר - "ביחד נלך למשרד אחרי המלחמה"; (6) למ"ס - התחלות וגמר בנייה; (4) הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ינואר 2025; (58) אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר - סקירת ענף נדל"ן למגורים, אוקטובר 2024.

לגבי המידע המופיע בטבלה בסעיף 7.5 לגבי נתוני מאקרו כלכלה בישראל - מקור הנתונים פרסומי בנק ישראל והלמ"ס, ופרסומי סוכנויות הדירוג המפורטים לעיל.

## חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

הנתונים המובאים בחלק שלישי זה להלן אודות פעילות החברה בתחומי פעילותה, כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלות מלאה) וביישויות בשליטה משותפת, על בסיס איחוד יחסי, אלא אם צוין אחרת.

### 8. תחום הנדל"ן המניב

#### 8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

##### 8.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו לרבות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, כוללת בין היתר, השכרה, פיתוח, השבחה וייזום של נכסי הנדל"ן המניב של החברה. חלק ניכר מנכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. כמו כן, החברה משכירה שטחים לשימוש מסחרי (לרבות במרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) ושטחים לשימושים של לוגיסטיקה ומשרדים.

בתקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בשני נכסים שהחברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בכל אחד מהם - מבנה משרדים ברעננה והמרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה, כך שלאחר השלמת העסקאות החברה מחזיקה במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%), לפרטים ראו ביאור 12ב(2) לדוחות הכספיים.

בתקופת הדוח, התקשרה החברה עם קרפור-מגה ושוכר נוסף להם משכירה החברה נכסים לשימוש של סופרמרקטים, בעדכונים להסכמי השכירות, ובכלל זה - הארכת תקופת השכירות ל-17 שנים (כך שתסתיימנה ביום 31 בדצמבר 2040) והעלאת דמי השכירות לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם קרפור-מגה, ראו סעיף 8.4.10.2 להלן.

בתקופת הדוח, נמשכה הקמת פרויקט עירוב שימושים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב פרויקט הכולל, בין היתר, משרדים להשכרה בשטח כולל של כ-31.5 אלפי מ"ר, לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.5.2 ו-9.6.4 להלן. לפרטים אודות התקשרות החברה עם שוכר בפרויקט תוצרת הארץ ראו דיווח מיידי מיום 7 באפריל 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-039093).

בתקופת הדוח, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו צד קשור לחברה בהסכם מכר לרכישת חלקים במושע במקרקעין בעיר בני-ברק, המקנים לחברה את מלוא (100%) הזכויות למסחר ותעסוקה וכל שימוש ביעוד מניב אחר, וזאת במסגרת התקשרות במספר הסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני ברק שיעודם למגורים, מסחר ותעסוקה, הכל כמפורט בסעיף 17.1 בפרק זה להלן ובביאור 20א(3) לדוחות הכספיים.

שוק הנדל"ן המניב מושפע משינויים מאקרו כלכליים במיוחד בתקופות אי-ודאות כלכלית, שאפיינו את השנים האחרונות. שוק זה מושפע בין היתר, מהיקף ותנאי גיוס ההתחייבויות בשוק ההון ומשינויים במדד המחירים לצרכן שאליהן צמודות חלק מההתחייבויות. בנוסף, שינויים במגמות הביקוש וההיצע לנכסים, משפיעים על שיעורי התפוסה של הנכסים. להתפתחויות בתקופת הדוח ראו סעיף 7 לעיל.

כאמור, חלק ניכר מנכסיה המניבים של החברה מושכרים לשימוש של סופרמרקטים. ענף הקמעונאות למוצרי צריכה ומזון התאפיין בשנים האחרונות בתחרותיות גבוהה, המוכוונת מחיר בעיקרה, ומביקוש יציב יחסית אשר אינו תלוי במחזוריות כלכלית.

להערכת החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריה קיימת מגמת ביקוש יציבה לשכירת נכסים המיועדים לשימוש סופרמרקטים. להערכת החברה מגמה זו נובעת, בין היתר, מגידול דמוגרפי, מכניסת שחקנים חדשים לענף קמעונאות המזון אשר חרפייה את התחרות בביקוש לשכירת סניפים והושפעה, גם מעליית קרנם של המרכזים השכונתיים ומהודעה על כניסתן של רשתות סופרמרקטים בינלאומיות.

בתקופת הדוח ניכר המשך מגמת ההאטה בביקוש בשוק המשרדים, אשר מתבטאת, בין היתר, בהתארכות משך זמן השיווק של שטחי משרדים. לפירוט ראו סעיף 7.3.2 לעיל וסעיף 8.1.9 להלן.

להשפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

#### 8.1.2. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

לפרטים ראו סעיף 7.3 לעיל.

#### 8.1.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הנדל"ן המניב והשינויים החלים בהם

כדאיות ההשקעה בנדל"ן מניב נמדדת במונחים של החזר ההשקעה, דהיינו התשואה המתקבלת מהנכס (בדרך כלל דמי השכירות) כאחוז מההשקעה בו וכן משינויים במחירי הנדל"ן. העלויות השוטפות הכרוכות באחזקת הנכס, השקעות חד-פעמיות בו, וכן הפוטנציאל להשבחתו בדרכים שונות כמו תוספת לזכויות הבנייה, הרחבת שימושים ותחלופת השוכרים בו, מהווים גם הם מדדים חשובים בבחינת כדאיות ההשקעה בנכס.

האטרקטיביות של נכס נדל"ן מניב מושפעת במידה רבה ממיקומו. ככלל, נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר ומחירי השכירות שניתן לגבות עבורם גבוהים יותר. בשים לב למהות ואופי פעילות החברה, להערכת החברה, הגורמים הבאים, בין השאר, הינם גורמים קריטיים להצלחה בתחום זה:

- ידע וניסיון באיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות, בתכנון, בבנייה, בהשגחה ופיתוח, בשיווק ובניהול נכסים;
- איתנות פיננסית, נזילות וכן היכולת לגייס מימון בהיקפים הנדרשים למימוש הזדמנויות עסקיות;
- מיקום נכסי נדל"ן במקומות אטרקטיביים;
- תנאי התקשרות עם השוכרים השונים, איכות השוכרים ותקופות השכירות.

#### 8.14 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

השקעה בנדל"ן מניב בפריקטים בהיקפים גדולים, כמו גם ייצום פרויקטים כאלו, כרוך בקיומם של משאבים פיננסיים וכן בבקיאיות, ידע ויכולת ניהול בתחום. להערכת החברה, במצב השוק הנוכחי חסם כניסה נוסף הינו היצע נמוך של נכסים, הנובע בין היתר מהיעדר חלופות השקעה ושיקולי מיסוי. יכולת מימוש הנכסים והיציאה מהתחום הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי של הנכסים ומצב השוק. בנוסף, מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות מיסוי מקרקעין.

#### 8.15 האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

החברה רואה במדינת ישראל איזור פעילות אחד (כפי שיפורט בסעיף 8.3 להלן). בבעלות החברה נכסים בכל רחבי הארץ, הממוקמים באזורי ביקוש לפעילות של קמעונאות, מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

להלן תרשים המציג את הפריסה הארצית של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, בשימושים השונים.



\* כולל נכס המסווג כנדל"ן להשקעה אחר (ראו הערת שוליים 13 להלן).

#### 8.16 סוגי הנכסים והשימושים בהם

לחברה נכסי נדל"ן בשימושים שונים של מסחר (ביניהם סופרמרקטים, מתחמי מסחר קטנים ומרכזים מסחריים), מתחמי לוגיסטיקה ושטחי משרדים.<sup>12, 13</sup>

#### 8.17 סוגי שוכרים

בתקופת הדוח, מרבית נכסיה המניבים של החברה הינם סניפי סופרמרקט המושכרים לרשתות שונות בתחום קמעונאות המזון. מרבית סניפי הסופרמרקט מושכרים לקרפור-מגה. בהתאם לכך, קרפור-מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. לפרטים ראו סעיף 8.4.10 להלן.

נכסי נדל"ן מניב נוספים של החברה מושכרים למגוון רחב של שוכרים ושימושים שונים של מסחר (לרבות במרכזים מסחריים ובמתחמי מסחר קטנים), משרדים ולוגיסטיקה.

ככלל, נכסיה המניבים של החברה מושכרים לתקופות שונות ולעיתים ניתנות לשוכרים אופציות להארכת תקופת השכירות תוך עדכון דמי השכירות. ככלל, דמי השכירות בחלק מהנכסים הינם בסכום חודשי קבוע, ובחלק מהנכסים בסכום חודשי קבוע או שיעור מפדיון המכירות של השוכרים, לפי הגבוה מביניהם.

לפרטים אודות חשיפה לענף הקמעונאות/מסחר וקמעונאות המזון ראו סעיף 8.4.11 להלן.

#### 8.18 מדיניות רכישה ומימוש של נכסים

מעת לעת, בוחנת החברה רכישה או מימוש של נכסי נדל"ן מניב. בדיקת כדאיות העסקה מבוצעת לכל נכס באופן פרטני, נוכח הנסיבות הקונקרטיות וההזדמנות העסקית שעשויה לצמוח מרכישתו או מימושו. ככלל, בעת איתור השקעות בנכסים חדשים, פועלת החברה תוך התמקדות ומתן עדיפות לנכסים הממוקמים באזורי ביקוש והינם בעלי נגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים ואשר לגביהם קיים פוטנציאל פיתוח.

#### 8.19 תחרות בתחום הנדל"ן המניב

בשוק הנדל"ן המניב פועלים בישראל מספר רב של גופים שאין בידי החברה להעריכו במדויק, לרבות חברות ציבוריות ופרטיות בהיקפי פעילות שונים המתמחות בייזום ובהשכרה של נכסים מסחריים, וחברות ויחידים המחזיקים בבעלותם נכס או נכסים בודדים. ככלל, התחרות בשוק הנדל"ן המניב הינה לרוב מקומית, כך שבכל מקום בו לחברה יש נכס, קיימים מתחרים מקומיים. כידוע, ישנן מספר חברות ציבוריות הפועלות בתחום מרכזי המסחר והקניונים וכן בתחום המשרדים, בהן קבוצת עזריאלי בע"מ, ביג מרכזי קניות בע"מ, מליסרון בע"מ, אמות השקעות בע"מ, קבוצת אשטרם בע"מ ועוד. יחד עם זאת, החברה אינה רואה בחברה מסוימת מתחרה ישירה משמעותית שלה, וזאת נוכח הבדלים בהיקפי הפעילות בין החברות, בתמהיל הנכסים, מיקומם הגיאוגרפי, מאפייניהם, גודלם, קהל היעד של הנכסים, כמו גם האסטרטגיה והמיקוד העסקיים של כל אחת מהחברות לעיל. בהתאם, יצוין, כי פעילות החברות המפורטות לעיל מתאפיינת בהיבטים ייחודיים שאינם בהכרח ברי-השוואה לפעילות החברה.

על רקע האמור לעיל, ומאחר שהחברה פועלת בענפי נדל"ן מניב שונים, אין ביכולתה של החברה להעריך במדויק את נתח השוק שלה.

בתחום הקניונים התרחשו בשנים האחרונות מיזוגים ורכישות שיצרו ריכוזיות ושליטה של מספר חברות מצומצם ביותר. במקביל, התחזקו קבוצות קמעונאיות המחזיקות במספר רב של מותגים. תהליכים אלו משפיעים על התחרות בענף.

בהיבט השכרות שטחי המסחר, התחרות מתעצמת ככל שהיצע השטחים הדומים באזור מסוים גדול יותר וככל שהביקוש לשטחים מהסוג האמור נמוך יותר. חלק מנכסי החברה ממוקמים במיקומים המתאפיינים בתחרות גבוהה. כך למשל, קניון הדר בתלפיות ירושלים וקניון TLV בתל אביב, ממוקמים באזורים שבהם שטחי מסחר מרובים והתחרות הן על שוכרים והן על צרכנים, גבוהה. התחרות בתחום פעילות זה בישראל החריפה בשנים האחרונות, עם הגידול בהיצע של שטחים להשכרה והריכוזיות הגוברת. גורם נוסף המצוי בשנים האחרונות במגמת צמיחה ומהווה מתחרה לפעילות החברה בתחום המסחר, הוא רכישות של מוצרי צריכה שונים ברשת האינטרנט באמצעות חנויות און ליין, לרבות ביגוד והנעלה ומוצרים נוספים מסוגי המוצרים הנמכרים בקניונים. החברה מתמודדת עם התחרות כאמור תוך התמקדות בפיתוח נכסים במיקומים ייחודיים וכן באמצעות התאמת תמהיל השוכרים לביקושים ולדפוסי הצריכה המתעדכנים.

12. ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה חניונים בשטח כולל של כ-106,639 מ"ר, אשר חלקם חניונים בתשלום וחלקם מהווים חלק מהנכס המושכר, ללא תוספת דמי שכירות. יצוין, כי הכנסות החברה מהחניונים אינן מהותיות ועל כן, שימוש לחניונים אינו מסווג בדוח זה כשימוש נפרד. יובהר, כי נתוני שטחי החניונים שבהערה זו אינם כוללים את חניון גבעון, אשר הינו פרוייקט B.O.T, ולפיכך הוא אינו מסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה ובפרק זה.

13. ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, לחברה נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים המסווג כ-"נדל"ן להשקעה אחר" בדוחות הכספיים של החברה. לעניין זה ראו גם האמור בסעיף 8.4 להלן.

בתחום המשרדים להשכרה, קיימים שטחים רבים המצויים כיום בתהליכי תכנון, רישוי, בנייה ואכלוס. כתוצאה מכך, קיימת תחרות אשר להערכת החברה, עלולה להשפיע על מחירי השכירות ועל כדאיות רכישת קרקעות לייזום.

להערכת החברה, עם הפעלת הרכבת הקלה בגוש דן, ובהמשך מערכת המטרו, יתחזקו המוקדים העסקיים סמוכי התחנות בלב מטרופולין גוש דן, מגמה אשר עשויה להעצים את הביקושים ובהתאם להביא לעלייה בדמי השכירות באיזורים אלו.

בשוק המשרדים להשכרה, ההשפעה על החברה היא בעיקר בהתייחס לתהליכי השכרת שטחים פנויים ברמות גימור שונות ובבחינה מדוקדקת של כדאיות לפיתוח ומימוש זכויות בנייה בנכסים שבבעלותה. פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב ופרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, כוללים, בין היתר, משרדים להשכרה. בניית פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ צפויה להשלמה בחודש מאי 2025 (לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5.2 להלן). השלמת בניית פרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה צפויה בשנת 2026. להערכת החברה, בשל מיקום הפרויקטים האמורים והקרבה לעורקי תחבורה ציבורית ומערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן), מהווים יתרון ויכולים לסייע בביקושים לשטחי משרדים באזור בו ממוקמים פרויקטים אלו. בנוסף, רמת הגימור הגבוהה הצפויה בפרויקטים אלו מקנה להם יתרון בשוק המשרדים להשכרה.

**הערכות החברה כאמור, לעניין הביקושים הצפויים לשטחי משרדים, ולגבי מועד השלמת הקמת הפרויקטים הנ"ל, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. השלמת פרויקטים מסוג זה כרוכה בגורמים שונים שאינם בשליטתה המלאה של החברה ובכלל זה מתכננים, קבלני ביצוע שונים וכיוב' ולפיכך, השלמת הפרויקטים במועד הצפוי כאמור, או היקף הביקוש הצפוי אינם ודאיים. כמו כן, הערכת החברה בנוגע להשפעה האפשרית בתחום כאמור, מבוססת על ניתוח סובייקטיבי של החברה, על-פי המידע שנמסר לה למועד אישור הדוח, למצב הקיים בשוק למועד אישור הדוח, והיא עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור, בין היתר אם יחול שינוי במצב השוק ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

#### 8.1.10 השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

נושא המיסוי הינו בעל השלכה על הפעילות בתחום הנדל"ן המניב. שינויים בשיעורי מס הרכישה, מס רווחי הון או היטלי השבחה, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים נוספים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ומסים על הכנסתה, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

## 8.2 תוצאות הפעילות של החברה בתחום הנדל"ן המניב

יוזכר, כי הנתונים בסעיף 8.2 זה (כמו יתר הנתונים בחלק השלישי לפרק זה), כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי (בהתאם לנספח א' לדוח הדירקטוריון) ולכן לא חל שינוי בגילוי ביחס ל"חלק התאגיד" לעומת הגילוי על פי הנתונים "במאחד", אלא אם צוין אחרת. להלן תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום הנדל"ן המניב<sup>4</sup>:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי ש"ח			
377,520	404,785	458,545	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
395,666	602,681	398,091	רווחים משערוכים (מאוחד)
673,416	900,351	743,745	רווחי הפעילות (מאוחד)
353,949	374,476	403,505	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד/ חלק התאגיד) <sup>(א)</sup>
333,126	353,083	403,505	סה"כ NOI (מאוחד/ חלק התאגיד) <sup>(ב)</sup>

(א) נתוני ההשוואה לשנים 2022 ו-2023 כוללים NOI בגין 100% מהזכויות בכל אחד מהנכסים - מבנה משרדים ברעננה והמרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה, לפרטים ראו ביאור 12ב(2) לדוחות הכספיים.

(ב) סה"כ NOI כולל NOI בגין נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים בסכומים שאינם מהותיים. לפרטים בנוגע לנתוני נכס זה ראו סעיף 8.4 להלן.

בסעיף 8 לדוח זה - (Net Operating Income) "NOI" - כמשמעו בטיטת תקנות נדל"ן להשקעה; כפי שמפורט בסעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון, נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. מודגש, כי ה- NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; ו- (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים.

לנתוני מדד FFO, ראו סעיף 8.7.2 להלן.

## 8.3 אזורים עיקריים

החברה רואה במדינת ישראל כאזור גיאוגרפי אחד שבו פועלת החברה, וסבורה כי אין שוני מהותי במאפייני הסיכון של נכסיה, הנובע מהשתייכות לאזור גאוגרפי מסוים בתוך הארץ, וכי לא קיימת שונות אשר ניתן לאפיין אותה על בסיס אזורים בארץ. מאפיינים כגון רמת התחרות בסביבת הנכס, היקף ואיפיון האוכלוסייה שאותו הנכס משרת וכיו"ב, משתקפים בדמי השכירות המתאימים לכל נכס ונכס. אין באזורי הארץ השונים המפורטים במפה בסעיף 8.1.5 לעיל, מאפיינים רוחביים משותפים לנכסי החברה, בנוגע לתפוסה, דמי שכירות ממוצעים, שווי וכיו"ב.

לפירוט פרמטרים מאקרו כלכליים ביחס למדינת ישראל ראו סעיף 7.5 לעיל.

14. הנתונים בטבלה זו מתייחסים גם לקרקע בסיאטל, ארה"ב שבתקופת הדוח נמכרה לצד שלישי (ראו פירוט בס' 8.9.1 להלן ובביאור 9ה(6) לדוחות הכספיים) ולחניון גבעון אשר לפי גישת ההנהלה, כלולים במגזר הנכסים המניבים בדוחותיה הכספיים של החברה (מגזר הנכסים המניבים כולל את פעילות החברה, חברות מאוחדות וחברות בשליטה משותפת). לעניין דיווח מגזרי של החברה, ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים של החברה. יצוין, כי הואיל ונכסים אלה אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה, הם אינם כלולים בפילוחים השונים בסעיף 8.4 להלן. עוד יובהר, כי כמפורט בפתח לסעיף זה, הנתונים המוצגים גם בטבלה זו הינם על בסיס איחוד יחסי (מאוחד מורחב).



8.4 פילוחים ברמת הפעילות של החברה בכללותה

הנתונים שלהלן, המובאים באופן מצרפי ביחס לכלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה ושל חברות בנות שלה (נכסים מבונים וקרקעות), הינם בפילוח לפי שימושים, על פי השימושים העיקריים של כל אחד מהנכסים כאמור ובאופן כדלקמן: שטחים מסחריים (כולל סניפי סופרמרקט ומתחמי מסחר קטנים), מרכזים מסחריים, לוגיסטיקה ואחסנה ומשרדים, וללא חלוקה לאזורים גיאוגרפיים בתוך מדינת ישראל בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לעיל.

יצוין, כי תחת קטגורית "מרכזים מסחריים" נכללים קניון TLV בתל אביב, קניון הדר בירושלים ושטחי המסחר במרכז מסחרי בקריית השרון נתניה.

עוד יצוין כי לחברה נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, המסווג כ-"נדל"ן להשקעה אחר" בדוחות הכספיים, אשר החברה בוחנת את אפשרויות השימוש קצרות וארוכות הטווח לגביו, ונכון למועד פרסום הדוח הנכס טרם הושכר. נתוני הנכס נכללים ב-NOI וה-FFO המצרפיים של תחום הפעילות אך אינם כוללים בפילוחים המוצגים בסעיפים 8.4.1 עד 8.4.8 להלן. לפרטים נוספים בנוגע לנכס ראו סעיף 8.9.3 להלן.

כן יצוין כי הנתונים בסעיפים 8.4.10 עד 8.4.9 להלן (כמו יתר הנתונים בחלק השלישי לפרק זה), כוללים את נתוני החברה ואת חלקה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי, לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים שבנספח א' לדוח הדירקטוריון, ולכן לא חל שינוי בגילוי ביחס ל"חלק התאגיד" לעומת הגילוי על פי הנתונים "במאוחד".

8.4.1 להלן נתונים בקשר עם שטחי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2023, בפילוח לאזורים ושימושים:<sup>15</sup>

**פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2024**

שימושים	משרדים <sup>(א)</sup>	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים <sup>(א)</sup>	סה"כ
אזורים					
מדינת ישראל	50,113	44,609	160,491	52,375	307,588
במאוחד / חלק התאגיד	16.3%	14.5%	52.2%	17.0%	100%

(א) הגידול בשטחי המשרדים והמרכזים המסחריים נובע מהשלמת עסקאות לרכישת זכויות נוספות בשני נכסים שהחברה החזיקה ב-50% מהזכויות בכל אחד מהם - מבנה משרדים ברעננה והמרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה, כך שלאחר השלמת העסקאות האמורות, החברה מחזיקה במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%), לפרטים ראו ביאור 12ב(2) לדוחות הכספיים.

**פילוח שטחי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023**

שימושים	משרדים	לוגיסטיקה ואחסנה	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	מרכזים מסחריים	סה"כ
אזורים					
מדינת ישראל	32,631	44,609	160,694	49,789	287,723
במאוחד / חלק התאגיד	11%	16%	56%	17%	100%

15. בטבלאות שלהלן לא נכללו נתוני נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים המסווג כ- "נדל"ן להשקעה אחר" בדוחות הכספיים, לפרטים נוספים ראו האמור בסעיף 8.4 לעיל.

8.4.2. להלן נתונים בקשר עם פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב של החברה עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בפילוח לאזורים ושימושים<sup>16</sup>; <sup>17</sup>

**פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2024**

סה"כ	מרכזים מסחריים <sup>(א)</sup>	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים <sup>(א)</sup>	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
7,081,224	2,501,632	3,385,806	466,216	727,570	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100.0%	35.3%	47.8%	6.6%	10.3%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שטחי הנכסים

(א) לפרטים בדבר רכישת זכויות נוספות בשני נכסים שהחברה החזיקה ב-50% מהזכויות בכל אחד מהם - מבנה משרדים ברעננה והמרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה, כך שלאחר השלמת העסקאות החברה מחזיקה במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%), ראו ביאור 12ב(2) לדוחות הכספיים.

**פילוח שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
6,454,743	2,388,505	3,222,598	415,314	428,326	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100%	37%	50%	6.4%	6.6%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך שטחי הנכסים

16. השווי ההוגן של הנכסים כולל זכויות בנייה נוספות, אשר למועד אישור הדוח טרם נוצלו ותוספות לנכסים המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה.

17. ראו הערת שוליים 15 לעיל.

8.4.3. להלן נתונים בקשר עם פילוח של NOI<sup>18</sup> עבור שלוש התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024, בפילוח לפי שימושים:<sup>19</sup>

#### NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	מרכזים מסחריים <sup>(א)</sup>	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים <sup>(א)</sup>	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
391,539	129,886	199,028	21,916	40,709	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100.0%	33.2%	50.8%	5.6%	10.4%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך NOI של הנכסים

(א) לפרטים בדבר רכישת זכויות נוספות בשני נכסים שהחברה החזיקה ב-50% מהזכויות בכל אחד מהם - מבנה משרדים ברעננה והמרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה, כך שלאחר השלמת העסקאות החברה מחזיקה במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%), ראו ביאור 12ב(2) לדוחות הכספיים.

#### NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
339,740	121,007	171,319	21,200	26,214	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100%	35.6%	50.4%	6.2%	7.7%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך NOI של הנכסים

#### NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
321,001	106,575	161,918	20,345	32,163 <sup>(א)</sup>	במאחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100%	33.2%	50.4%	6.3%	10%	במאחד / חלק התאגיד	אחוז מסך NOI של הנכסים

(א) כולל הסדר חד פעמי עם שוכר.

18. כהגדרת המונח בסעיף 8.2 לעיל, וכן לא נכללו נתוני נכסים אשר אינם מסווגים כנדל"ן להשקעה, ראו הערות שוליים 12 ו-14 לעיל.

19. ראו הערת שוליים 15 לעיל.

8.4.4. להלן נתונים בקשר עם רווחי או הפסדי שיערוך לפי שימושים לתקופה של שלוש שנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024:<sup>20</sup>

**רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
292,040	28,052	156,303	47,400	60,285	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100.0%	9.6%	53.5%	16.2%	20.7%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך

לפרטים נוספים בדבר עלייה בשווי הוגן של נכסיה המניבים של החברה ראו סעיף 1.3.3.2 לדוח הדירקטוריון.

**רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
549,095	139,830	399,021	13,490	(3,246)	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100%	25.5%	72.7%	2.4%	(0.6%)	במאוחד / חלק התאגיד	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך

**רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022**

סה"כ	מרכזים מסחריים	שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט	לוגיסטיקה ואחסנה	משרדים	שימושים	
באלפי ש"ח					אזורים	
339,784	80,889	215,010	23,258	20,627	במאוחד / חלק התאגיד	מדינת ישראל
100%	23.8%	63.3%	6.8%	6.1%	במאוחד / חלק התאגיד	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך

20. ראו הערת שוליים 15 לעיל.

8.4.5. להלן נתונים בקשר עם דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור שתי התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, בפילוח לפי שימושים.<sup>21</sup> בטבלה להלן מוצגים גם נתונים ביחס לדמי השכירות המינימליים ולדמי השכירות המקסימליים למ"ר מאחר שהטווח בדמי השכירות למ"ר בכל אחד מהשימושים להלן עולה על שיעור של 25%. הטווח הרחב במחירי השכירות לכל השימושים נובע, בין היתר, משונות באופי הנכסים, משונות בסוגי השוכרים, וכן מפרמטרים נוספים, כגון רמת התחרות בסביבת הנכס, היקף ואפיון האוכלוסייה שאותה הנכס משרת.

**פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי שימושים (בש"ח)<sup>22</sup>**

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים <sup>(א)</sup>		שימושים
לפי המטבע המסחרי		לפי המטבע המסחרי		לפי המטבע המסחרי		לפי המטבע המסחרי		
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	
(ש"ח למ"ר)		(ש"ח למ"ר)		(ש"ח למ"ר)		(ש"ח למ"ר)		אזורים
202	<b>205</b>	88	<b>101</b>	40	<b>41</b>	70	<b>77</b>	מדינת ישראל
718	<b>844</b>	430	<b>468</b>	45	<b>47</b>	142	<b>143</b>	מקסימום
75	<b>83</b>	34	<b>35</b>	33	<b>34</b>	46	<b>37</b>	מינימום

(א) לא כולל שטחי חניה.

8.4.6. להלן נתונים בקשר עם שיעורי תפוסה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, בפילוח לפי שימושים:<sup>23</sup>

**פירוט שיעורי תפוסה**

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים		שימושים
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	אזורים
91%	<b>87%</b>	99%	<b>99%</b>	100%	<b>100%</b>	92%	<b>67%</b>	מדינת ישראל

יצוין, כי שיעורי התפוסה כמפורט בטבלה לעיל, חושבו על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים של החברה.

אין שינוי מהותי בין שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2024 לבין שיעור התפוסה הממוצע בשנת 2024, למעט שיעור התפוסה הממוצע למשרדים בשנת 2024 שעמד על 86%.

שיעור התפוסה הממוצע, חושב על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה.

21. ראו הערת שוליים 15 לעיל.

22. בנכסים שבהם נכנסו שוכרים במהלך השנה, הובאו בחשבון דמי שכירות מייצגים לחודש.

23. ראו הערת שוליים 15 לעיל.

8.4.7. להלן נתונים בקשר עם מספר המבנים המניבים עבור התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, בפילוח לפי שימושים:<sup>24</sup>

**מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים**

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	אזורים
3	3	101	100	3	3	6	6	מדינת ישראל

הנתונים בטבלה לעיל כוללים רק את המבנים המניבים ללא נכסים בהקמה וקרקעות. כמו כן, ישנם ארבעה מבנים מניבים המשמשים ליותר משימוש אחד (כגון, משרדים ומסחר), אשר נכללו בטבלה לעיל בכל אחד מהשימושים. סך המבנים המניבים, ללא התייחסות לריבוי השימושים, הינו 108.

יצוין, כי לחברה 116 נכסים הכוללים נכסים מניבים (ללא התייחסות לריבוי שימושים), נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, קרקעות, פרויקט B.O.T - חניון גבעון, פרויקט בהקמה בתוצרת הארץ ופרויקט בהקמה באשרמן.

8.4.8. להלן נתונים בקשר עם שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) עבור התקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, בפילוח לפי שימושים:<sup>25, 26</sup>

**פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) ולפי אזורים ושימושים**

מרכזים מסחריים		שטחים מסחריים כולל סניפי סופרמרקט		לוגיסטיקה ואחסנה		משרדים		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	אזורים
6.9% <sup>(א)</sup>	6.4%	5.8%	6.5%	5.8%	5.0%	7.1%	7.0%	מדינת ישראל - שיעור תשואה מייצג <sup>(א)</sup>
5.1%	5.2%	5.4%	5.9%	5.1%	4.7%	6.2%	5.6%	מדינת ישראל - שיעור תשואה בפועל

(א) בנטרול זכויות בנייה שטחים פנויים וחניונים, וכן הופחת ה-NOI של נכסים ששוים נובע מזכויות בניה בלבד. כמו-כן, הנתונים לשנת 2023 הינם בנטרול התאמה שבוצעה בשווי ההוגן של שני נכסים למחיר העסקה שהינו נמוך יותר (לפרטים ראו סעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023).

(ב) נתון שיעור התשואה המייצג במרכזים המסחריים ליום 31 בדצמבר 2023 עודכן לאור התאמות בגין זכויות בניה בקניון הדר שלא נלקחו בחשבון במספרי ההשוואה.

24. ראו הערת שוליים 15 לעיל.

25. תחשיב שיעור התשואה הינו בנטרול תוספות לנכסים המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה. כמו-כן, הופחת ה-NOI של נכסים ששוים נובע מזכויות בניה בלבד.

26. ראו הערת שוליים 15 לעיל.

8.4.9. להלן נתונים לגבי הכנסות<sup>27</sup> צפויות של החברה בגין חוזי שכירות חתומים לגבי כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 וכן עבור ההכנסות בגין שנת 2029 בצירוף ההכנסות של כל השנים שלאחריה:

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) <sup>(א)</sup>	הכנסות מרכיבים קבועים <sup>(ב)</sup>	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) <sup>(א)</sup>	הכנסות מרכיבים קבועים <sup>(ב)</sup>	
(באלפי מ"ר)	(#)	(באלפי ש"ח)	(באלפי מ"ר)	(#)	(באלפי ש"ח)	(#)	(באלפי ש"ח)	
								<b>שנת 2025</b>
1.5	25	5,279	57,750	3.8	21	4,375	59,056	- רבעון 1
4.0	23	5,249	56,743	9.4	38	4,329	58,325	- רבעון 2
12.8	13	5,183	57,289	6.2	24	4,262	59,299	- רבעון 3
4.1	30	5,153	58,845	9.7	52	4,219	62,295	- רבעון 4
7.1	32	17,936	215,425	18.7	76	16,377	214,485	<b>שנת 2026</b>
6.0	46	18,253	223,126	32.6	90	4,726	224,298	<b>שנת 2027</b>
8.2	30	18,765	234,981	29.4	42	472	211,900	<b>שנת 2028</b>
234.7	267	203,842	2,967,662	189.6	128	1,255	2,073,477	<b>שנת 2029 ואילך</b>
<b>278.4</b>	<b>466</b>	<b>279,660</b>	<b>3,871,821</b>	<b>299.4</b>	<b>471</b>	<b>40,015</b>	<b>2,963,135</b>	<b>סה"כ</b>

(א) הנתונים המובאים בעמודה זו הינם על פי תחזית ההכנסות מדמי שכירות תלויי הפדיון הצפויים מקניון TLV. לפרטים בנוגע לנכס ראו סעיף 8.8.2 להלן. למעט האמור לעיל לעניין קניון TLV, הטבלה דלעיל אינה כוללת התייחסות לדמי שכירות תלויי פדיון, הואיל ומרכיב זה מסך ההכנסות של החברה בגין יתר נכסיה, אינו מהותי.

(ב) סכום ההכנסות בטבלה דלעיל, כולל הכנסות בגין חניונים על פי ההסכמים הרלוונטיים, לא כולל הכנסות מחניונים מסחריים.

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, וכן התפתחויות או התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

27. הכנסות דמי שכירות, לא כולל דמי ניהול.

8.4.10. שוכרים עיקריים (מצרפי)

8.4.10.1. לחברה שוכר עיקרי - קרפור-מגה, כמפורט להלן:

פירוט נוסף	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	ביטחונות	שיוך ענפי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אחוז מסך כל הכנסות החברה <sup>(3)</sup>	הכנסות בשנת 2024 (באלפי ש"ח)	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	השוכר
לפרטים אודות תלות בשוכר, ראו סעיף 21.3 להלן.	במסגרת עדכון תנאי השכירות תקופת השכירות הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2040 (למעט מושכר אחד שתקופת השכירות שלו עתידה להסתיים בשנת 2025).	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד, וכן ערבות אישית מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ; שטר חוב בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור הסניפים בתוספת מע"מ בגין 12 חודשי שכירות. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.4.10.2 ד' להלן.	ענף הקמעונאות	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, הצמדה למדד המחירים לצרכן או 3.75% מהפידיון והחל מיום 1.1.26 או 4.25% מהפידיון (עד ליום 1.1.25 2.5% מהפדיון), לפי הגבוה מבניהם.  כמו כן, לגבי מרבית הנכסים, החל מיום 1.1.32 יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5%.	16%	98,016 <sup>(4)</sup>	59 סניפי סופרמרקט	שוכר א' - קרפור-מגה

(א) נתוני ההכנסות כוללים הכנסות מסניף סופרמרקט אשר פונה בחודש נובמבר 2024 במסגרת עבודות הקמת פרויקט אשרמן. בנוסף כוללת הטבלה נתוני הכנסות מסניף סופרמרקט אשר תקופת השכירות ביחס אליו, החלה במהלך תקופת הדוח.

(ב) על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן - ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון. שיעור הכנסות החברה מהשכרת סניפי סופרמרקט לקרפור-מגה מתוך סך הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, הינו כ-16%.



## (א) כללי

בתקופת הדוח, קרפור-מגה הינה שוכר עיקרי של החברה.

למועד אישור הדוח, הנכסים המושכרים לקרפור-מגה הינם סניפי סופרמרקט המשמשים אותה בפעילותה הקמעונאית. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, למיטב ידיעת החברה, קרפור-מגה הינה חברה בשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ.<sup>28</sup>

(ב) הסדר עם מגה מיום 22 בפברואר 2017 ("ההסדר עם מגה")<sup>29</sup>

ההסדר עם מגה החיל שינויים והתאמות בהסכמי השכירות אשר חלו על 61 מהנכסים שמגה שכרה מהחברה לאותו מועד (למועד זה - 55 נכסים מתוך 59 סניפים המושכרים לקרפור-מגה למועד אישור הדוח).

## (ג) עדכון תנאי הסכמי שכירות עם קרפור-מגה בתקופת הדוח

במהלך חודש מרץ 2024, התקשרו החברה וקרפור-מגה בתוספות להסכמי שכירות שנחתמו עם קרפור-מגה, במסגרתן עודכנו תנאי השכירות של 59 סניפי סופרמרקט המושכרים לקרפור-מגה (למועד אישור הדוח - 58 סניפים, לאחר פינוי אחד הסניפים לצורך הקמת פרויקט אשרמון).

בנוסף, בתקופת הדוח התקשרה החברה עם קרפור-מגה בהסכם ביחס לסניף סופרמרקט נוסף.

## (ד) עיקרי תנאי השכירות של קרפור-מגה

להלן יפורטו עיקרי תנאי השכירות של מרבית הנכסים המושכרים לקרפור-מגה:

1. תקופת השכירות תסתיים ביום 31 בדצמבר 2040 (למעט סניף סופרמרקט אחד);
2. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים החל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2031 יהיו דמי השכירות הבסיסיים ששולמו בגין חודש מרץ 2024 בתוספת 7.5% ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הקבוע בהסדר עם מגה.
3. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים החל מיום 1 בינואר 2032 ועד ליום 31 בדצמבר 2040 יהיו דמי השכירות הבסיסיים ששולמו בגין חודש דצמבר 2031 בתוספת 7.5% ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הקבוע בהסדר עם מגה.
4. קרפור-מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים (לפי ס"ק 2 ו-3 לעיל) או שיעור של 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מבין השניים, כאשר שיעור דמי השכירות כאחוז מפדיון יעודכנו החל מיום 1 בינואר 2025 לשיעור של 3.75% מהפדיון והחל מיום 1 בינואר 2026 לשיעור של 4.25%. מובהר, כי קרפור-מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים או דמי השכירות כאחוז מפדיון, לפי הגבוה מבין השניים, במשך כל תקופת השכירות.
5. לגבי סניפים מסוימים, לחברה הזכות להודיע על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוחם, וקרפור-מגה תהא רשאית לשוב ולשכור חלק מהם, לאחר פיתוחם, על פי תנאים שנקבעו בהסדר עם מגה. זכות זו עודכנה ביחס לסניפים נוספים במסגרת התוספת להסכמי השכירות.
6. במסגרת הסדר מגה, קרפור-מגה העמידה לחברה בטוחות להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם השכירות הכוללות ערבות בנקאית אוטונומית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד, וכן ערבות אישית מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ. בהתאם לתוספת להסכם השכירות ממרץ 2024, בנוסף לבטוחות שנמסרו לחברה להבטחת התחייבויותיה של קרפור-מגה נמסרו לחברה ערבות בנקאית אוטונומית המשלימה לסכום דמי השכירות המעודכנים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד (החל מיום 1 בינואר 2028 יעודכן סכום הערבות הבנקאית לסכום בגין שני חודשי שכירות לאותו המועד); וכן - שטר חוב בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין 12 חודשי שכירות.
7. הסכם השכירות הינו מסוג של שכירות נטו "NET LEASE" באופן שכל המסים, התשלומים והחייבים החלים בגין אחזקת הנכסים המושכרים והשימוש בהם בתקופת השכירות, חלים על קרפור-מגה, למעט אם הוסכם אחרת.

28. בעבר, היתה מגה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה. החל מיום 30 ביוני 2016 הושלמה עסקת מכירת מגה, כך שהחל מיום 1 ביולי 2016, אינה בשליטת אלון רבוע כחול.

29. ביום 22 בפברואר 2017 התקשרה החברה בהסדר פשרה וסילוקין עם נאמני מגה וכן בהסדר עם מגה על רקע מחלוקות שנתגלו במהלך השנים 2015 ו-2016 בין החברה ובין מגה ונאמני מגה (נאמני מגה מונו בחודש ינואר 2016 על ידי בית המשפט אשר נתן צו הקפאת הליכים בנוגע למגה והורה על מינויים של נאמני מגה לניהול עסקיה). ההסדרים אשר נחתמו כמקשה אחת נכנסו לתוקפם ביום 18 במאי 2017, עם אישור בית המשפט את הסדר הפשרה עם נאמני מגה.

### 8.4.10.3 התייחסות כללית לשוכרים שאינם שוכר עיקרי

יצוין, כי ככל שמי מבין השוכרים של החברה (גם כאלו שאינם בגדר שוכר עיקרי), אשר שוכר שטחים בהיקפים גדולים מהחברה יפסיק את התקשרותו עם החברה, מסיבה כלשהי, הדבר עשוי לגרום לפגיעה זמנית בהכנסות של החברה. להערכת החברה לאור ניסיון העבר, בשל מיקומם ואיכותם של נכסיה, ירידה זו תהא כאמור זמנית בלבד, עד אשר יימצא לשטחים שפוננו שוכר חלופי.

**הערכות החברה לעניין יכולתה לאתר שוכרים חלופיים בפרק זמן קצר ולעניין השלכות הפסקת שכירויות כאמור, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ובהתאם הערכות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה (אף מהותית) מזה שהעריכה החברה וזאת, בין היתר, במקרה בו החברה לא תאתר שוכר חלופי או אם יחולו שינויים משמעותיים בתנאי שוק הנדל"ן או בעקבות שינויים שאינם בשליטת החברה כגון מצב המשק הישראלי, מצב בטחוני וכן בקרות איזה מבין גורמי הסיכון אשר פעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 21 להלן.**

### 8.4.11 חשיפה לענף ספציפי (מצרפי)

ליום 31 בדצמבר 2024, כ-46%<sup>30</sup> מהשטחים להשכרה של החברה משמשים כסניפי סופרמרקט ובשל כך עשויה החברה להיות חשופה לשינויים בענף קמעונאות המזון. עם זאת, בדרך כלל שטחים אלו מושכרים לתקופות ארוכות ובדמי שכירות המתעדכנים לפי שיעור עליית המדד או לפי אחוז מהפדיון, הגבוה מבין דמי השכירות הבסיסיים ודמי השכירות לפי אחוז מהפדיון. נכון לתקופת הדוח, מרכיב דמי השכירות המשולמים בהתאם לפדיון מהפעילות העסקית בנכסים כאמור, אינו מהותי.

לפרטים בדבר מגה כשוכר עיקרי של החברה מענף קמעונאות המזון, ראו סעיף 8.4.10 לעיל.

בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2024, כ-20%<sup>30</sup> מהשטחים להשכרה של החברה מושכרים לשוכרים מגוונים לשימוש מסחרי (לרבות במתחמי מסחר קטנים ובמרכזים מסחריים). לחברה חשיפה להשפעות של ענף הקמעונאות/המסחר על פעילותה ותוצאותיה, ובכלל זה לשינויים בביקושים או בדמי השכירות המשולמים בגין נכסים המיועדים לשימוש מסחרי, זאת, בין היתר, בשל שינויים בהעדפות צרכנים, מעבר לרכישות באינטרנט וכדומה.

עם זאת, להערכת החברה, פיזורם הגיאוגרפי ומיקומם האיכותי של נכסי החברה, כמו גם הביקוש להשכרתם, המגוון הרחב של עסקים הקיים במרכזים המסחריים של החברה ותמהיל השוכרים בהם, מפחיתים את חשיפת החברה לחוסר יציבות בענפים אלו.

**הערכות החברה בדבר החשיפה לענף ספציפי וההשלכות האפשרויות שלו כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה משהעריכה החברה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון התפתחויות בענף קמעונאות המזון והאצת תהליכי העדפות הצרכנים לרכישות באמצעות רשת האינטרנט, והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

30. ראו הערת שוליים 15 לעיל.

להלן פירוט בקשר עם נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של החברה בחלוקה לשימושים, עבור שלוש התקופות המסתיימות ביום 31 לדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024:

שימוש	משתנים	לשנה שהסתיימה ביום		
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
משרדים (א)	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	31,550 <sup>(א)</sup>	31,550 <sup>(א)</sup>	31,550
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	30,025	70,701	74,602
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	342,804	442,307	625,000
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	74,319	85,414	25,678
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)	168,315	99,879	25,678
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	36%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2025 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	ר.7	ר.7	ר.7
מסחר (ב)	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	2	2
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	484	1,773	1,773
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	648	2,008	1,997
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	7,396	26,219	44,346
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	1,603	3,564	3,431
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)	3,631	20,487	17,219
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	32% <sup>(ב)</sup>
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2025 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	ר.7	ר.7	ר.7

(א) הפרויקט המוצג בטבלה לעיל הינו הפרויקט במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, שהינו נכס מניב בהקמה מהותי, אשר פרטים אודותיו (כנכס מניב בהקמה מהותי) מובאים בסעיף 8.5.2 להלן.

(ב) הפרויקטים המוצגים בטבלה לעיל הינם חלק מהפרויקט במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, שהינו נכס מניב בהקמה מהותי, אשר פרטים אודותיו (כנכס מניב בהקמה מהותי) מובאים בסעיף 8.5.2 להלן; וחלק המסחר בפרויקט אשר פרטים אודותיו מובאים בסעיף 9.7 להלן.

(ג) השטחים בשנים 2022 ו-2023 עודכנו לשטחי השיווק ובהתאם למדידה עדכנית.

(ד) על פי התחייבות של השוכר לשכור את השטח (ככל שהחברה תאפשר לשוכר לשכור את השטח לאחר השלמת הפרויקט) בתנאים אשר סוכמו בין הצדדים.

יצוין, כי החברה התקשרה בחודש מאי 2022 בהסכם לרכישת קומות משרדים ומקומות חניה בפתח תקווה, כמפורט בסעיף 17.3 להלן, אשר מוצג בדוחות הכספיים כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה לפי עלות בסך של כ-270 מיליוני ש"ח, ובהתאם למועד דוח זה אינו מהווה נכס במצבת נכסי החברה. לפרטים נוספים ראו ב"אורים 11ב ו-20א(2) לדוחות הכספיים.

8.4.13 **קרקעות להשקעה (מצרפי)**

להלן פרטים בקשר עם קרקעות שלחברה זכויות בהן, המסווגות כנכסי נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2023:

לשנה שהסתיימה ביום		פרמטרים
31.12.2023	31.12.2024	
134,511	135,560	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
27	27	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)
--	--	לוגיטיקה
--	--	משרדים
13.5	14.3	מסחר
4.4	4.4	מגורים
		סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, בפילוח לשימושים (באלפי מ"ר)

8.4.14 **זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים מניבים**

זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכסים המניבים של החברה כוללות רק את הזכויות שלהערכת החברה הינן בנות ניצול מבחינה תכנונית, כלכלית ופיסית, אשר בחלקן כפופות גם להסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים ולאישורי רשויות. בנוסף על חלק מנכסי החברה חלות תוכניות מתאר תקפות או בהתהוות אשר מאפשרות לחברה לקדם תוכניות מפורטות ולהגדיל את זכויות הבנייה הניתנות למימוש. לאור האמור, שינויים בהיקף זכויות בנייה בנות ניצול, עשויים לנבוע מאישור תוכניות בניין עיר, מכירה או רכישה של נכסים וכן כתוצאה מהבשלה של תנאים כלכליים או פייסיים.

להלן פרטים בקשר עם זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכסים אשר אינם קרקעות להשקעה שפורטו בסעיף 8.4.13 לעיל, על פי מצב תכנוני תקף, ליום 31 בדצמבר 2024:

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024					
שימוש עיקרי	לוגיטיקה	משרדים	מסחר	מגורים <sup>(א)</sup>	סה"כ
סך זכויות הבנייה (באלפי מ"ר)	14	130	17	52	213
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	57,500	135,850	89,395	200,610	483,355

(א) זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות למגורים כאמור, הינן בקשר לכ-8 נכסים מניבים לא מהותיים, המושכרים בעיקר לשימוש של סופרמרקטים וכן בקשר למבנה מניב מהותי – קניון הדר (ראו בסעיף 8.5.1 להלן). זכויות אלה כלולות במסגרת נכסי החברה, תחת סעיף נדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים המאוחדים.

ככלל, ניצול זכויות בנייה מותנה בכדאיות כלכלית. בחינת הכדאיות כאמור על ידי החברה משקללת בין היתר, את נתוני סביבת הנכס, רמת הביקושים הרלוונטית למטרה התכנונית של הזכויות התקפות, השימושים בפועל בנכס, העלויות הכרוכות במימוש הזכויות ובכלל זה היטלי השבחה ותשלומים למנהל מקרקעי ישראל.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות להשבחת נכסיה השונים ופיתוחם בדרך של שינוי מצב תכנוני, לרבות שינוי ייעוד או הגדלת הזכויות בנכסים. ההחלטה בדבר השבחת נכסים משקללת בין היתר, שיקולים בדבר היתכנות השינוי התכנוני והכדאיות הכלכלית של השינוי כאמור. יישום ההחלטה לפעול להשבחת נכס כרוך על פי רוב, בהליכים תכנוניים מורכבים וממושכים, וכן בעריכת הסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים.

**האמור בסעיף זה לעיל בקשר להערכות החברה על ניצול זכויות הבנייה הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי הנהלת החברה, נכון למועד הדוח וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם, לרבות בשל תלות בגורמים חיצוניים, ובעיקר ברשויות השונות, בהבשלת התהליכים הנוגעים לאפשרות ההשבחה שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה.**

להלן פירוט בקשר עם נכסים מניבים שנרכשו ונמכרו על ידי החברה במהלך 3 השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024:

לשנה שהסתיימה ביום			משתנים	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
--	--	--	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו
--	--	--	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
--	--	--	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
--	--	--	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
--	--	--	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) <sup>(א)</sup> (באלפי ש"ח)	נכסים שנרכשו
<sup>(ב)</sup> 2	--	<sup>(א)</sup> 2	מספר נכסים שנרכשו בשנה	
138,200	--	<b>307,400</b>	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	--	<b>20,132</b>	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
20.2	--	<b>33.8</b>	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

(א) החברה רושמת את נכסיה לפי שווי הוגן ולכן לא רושמת רווח/הפסד הון בעת מימוש נכסים.

(ב) בשנת 2022 רכשה החברה נכס אחד המהווה הרחבת נכס קיים של החברה ונכס נוסף המגדיל את מצבת הנכסים של החברה. (ג) בתקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בשני נכסים שהחברה החזיקה ב-50% מהזכויות בכל אחד מהם - מבנה משרדים ברעננה והמרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה, כך שלאחר השלמת העסקאות החברה מחזיקה במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים (100%), כמפורט בביאור 12ב(2) לדוחות הכספיים.

לפרטים בנוגע להסכם מחודש מאי 2022 לרכישת שטחי משרדים בפריקט "גלובל טאוורס" פתח תקווה, ראו סעיף 17.3 להלן. לאחר תקופת הדוח, השלימה החברה, יחד עם צד שלישי, עסקה בסכום לא מהותי לרכישת זכויות במקרקעין עליהם בנוי מרכז מסחרי בבת גלים חיפה, אשר טרם השלמתה החזיקה החברה בחלק מהזכויות במרכז המסחרי. לפרטים אודות ההסכמים המפורטים הנוגעים לפריקט מתחם שפע בבני ברק, ראו סעיף 17.1 בפרק זה להלן וביאור 20א(3) לדוחות הכספיים.

8.5.1 מבנה מניב מהותי - קניון הדר - מרכז מסחרי בירושלים (החברה מחזיקה ב-50% מזכויות החכירה בנכס במושע)

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			כריט מידע													שנה	שם הנכס ומאפייניו	
הנחות נוספות - בבסיס ההערכה / Cap Rate] שיעור היוון]; [מספר נכסי ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי השווי (שם וניסיון)	כידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח) <sup>(ה)</sup>	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) <sup>(ד)</sup>	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		[נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%]	אזור
שיעור היוון עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 34	היוון הכנסות	דוד ומנור סגל בע"מ	1,701	151	95%	55,315	--	11%	6.1%	5.5%	53,993	48,510	72,294	883,061 <sup>(ב)</sup>	883,061	2024	ישראל	אזור
שיעור היוון עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 27	היוון הכנסות	דוד ומנור סגל בע"מ	1,591	145	96.6%	118,991	--	11%	5.9%	5.6%	49,313	46,406	68,519	832,000 <sup>(ב)</sup>	832,000	2023	מסחרי	עלות מקורית / עלות הקמה (אלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>
שיעור היוון עיקרי- 6.5% מס' נכסי השוואה - 16	היוון הכנסות	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין	1,583	137	96.5%	47,279	--	8%	7% <sup>(ג)</sup>	6.6%	49,398	46,536	64,639	706,900	706,900	2022	50%	חלק התאגיד [%]
																		שטח [אלפי מ"ר]

(א) מרכז מסחרי בירושלים. הנכס מנוהל על ידי החברה וכלל ביטוח כעסקה משותפת שבה מיוצגים הצדדים באופן שווה. החברה מחזיקה ב-50% מזכויות החכירה בנכס במושע, יחד עם כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל ביטוח"), תקופת החכירה הנוכחית הייתה עד ליום 14 באפריל 2021. לחברה ולכלל ביטוח זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בכפוף לתשלום דמי חכירה. לאחר תקופת הדוח, התקבלה בידי החברה וכלל ביטוח דרישת תשלום מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") בגין הארכת החכירה לתקופה של 49 שנה נוספות, אשר נבחנת על ידי כלל ביטוח והחברה. למועד אישור הדוח, החברה וכלל ביטוח ממשיכות לבחון את אפשרות רכישת (הקניית) הבעלות בנכס. יחד עם זאת, יובהר כי אין וודאות לגבי אפשרות השלמת הליך רכישת (הקניית) הבעלות ולגבי המועד בו ההליך יושלם בפועל והדבר תלוי, בין היתר, בקבלת אישורי הרשויות הרלוונטיות, אשר מטבע הדברים אינה בשליטת החברה.

(ב) השווי ההוגן לימים 31 בדצמבר 2024, 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בסך של 119 מיליוני ש"ח, 108 מיליוני ש"ח ו-104 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

(ג) הכנסות בעמודה זו כוללות את סך ההכנסות מהנכס לרבות דמי ניהול והכנסות מחשמל ברוטו.

(ה) ה-NOI המותאם כולל את ההכנסות בתקופות הרלוונטיות בנטרול שוכרים שעזבו במהלך השנה, גילום שוכרים שהשתכנו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה, עדכון בגין שינוי בפועל בדמי השכירות לרבות עדכון בגין מנגנוני הצמדה, והנחות חד פעמיות לשוכרים (לרבות גרייסים לשוכרים בתחילת תקופה לצורך התאמות במושכר). יצוין כי תוקנו מספרי השוואה כך שנכללו עדכונים בגין מנגנוני הצמדה.

(ו) יצוין, כי לא נמצא בידי החברה מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס האמור, והגילוי ניתן רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. **הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.** הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2022 חושב לפי שטח של כ-17.9 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון). הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2023 חושב לפי שטח של כ-17.3 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון). הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר לשנת 2024 חושב לפי שטח של כ-17.2 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון).

(ז) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

(ח) השטח הנ"ל אינו כולל שטח חניה, של כ-30 אלפי מ"ר, הצמוד לנכס (מוצג לפי 100%).

8.5.2. מבנה מניב בהקמה מהותי – חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב

כמפורט בסעיף 8.4.12 לעיל ובסעיף 9.6 להלן, פרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב הינו פרויקט עירוב שימושים, כאשר על פי הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים יוחדו לחברה מלוא שטחי התעסוקה, שטחי המסחר בבניין הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרויקט (להלן: "חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב"). לפרטים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיף 15.4 להלן. לפרטים אודות התקשרות החברה עם שוכר בפרויקט תוצרת הארץ ראו דיווח מידי מיום 7 באפריל 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-039093).

בטבלה שלהלן מובא פירוט אודות מבנה מניב בהקמה שהינו חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב שחלק החברה בו הינו 100%:

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	שם מעריך השווי ונסיון	מודל ההערכה	שיעור הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה [כספי] (%)	נתונים כספיים			שנה	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו			
					נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
					רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום שנה (באלפי ש"ח)					
<b>משרדים:</b> שיעור היוון - 6.25% לתקופת השכרה ראשונה, 6.75% ליתר התקופות; דמ"ש חודשי למ"ר - 110-115 ש"ח/למ"ר. <b>מסחר:</b> שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 150 ש"ח. <b>חניות:</b> שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי לחניה - 1,200 ש"ח.	דוד ומנור סגל בע"מ	גישת היוון בשילוב גישת ההשוואה	36%	86%	104,796	625,000	625,000	375,288	2024	שם הנכס תוצרת הארץ פרויקט המשרדים	מיקום הנכס תל אביב	מטבע פעילות ש"ח
<b>משרדים:</b> שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 105 ש"ח <b>מסחר:</b> שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 150 ש"ח <b>חניות:</b> שיעור היוון - 7%; דמ"ש חודשי לחניה - 800 ש"ח זמן סיום להקמה: שנה וחודש.	דוד ומנור סגל בע"מ	גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ לנכסים בנויים	-	59%	28,509	451,850	451,850	300,686	2023	מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס 2017	חלק התאגיד בפועל [%] 100%	שיטת הצגה בדוח המאוחד שווי הוגן
<b>משרדים:</b> שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 105 ש"ח <b>מסחר:</b> שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 150 ש"ח <b>חניות:</b> שיעור היוון - 7%; דמ"ש חודשי לחניה - 800 ש"ח זמן סיום להקמה: שנתיים.	דוד ומנור סגל בע"מ	גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ לנכסים בנויים	-	27%	13,890	350,200	350,200	228,488	2022	מועד סיום בניה משוער מאי 2025	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים) משרדים: 31,550 מ"ר מסחר: 484 מ"ר	סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (באלפי ש"ח) 403,173

לפרטים אודות הערכת שווי ראו סעיף 8.6.1.2 להלן.



8.6 פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד והערכות שווי מהותיות

8.6.1 פרטים בדבר הערכות השווי לפי תקנה 8 ב לתקנות הדוחות

8.6.1.1 פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד - קניון TLV

קניון TLV	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
מתחם "TLV MALL" ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים וקרליבך במתחם "השוק הסיטונאי" לשעבר, מגרשים 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001) רחוב החשמונאים וקרליבך, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו	זיהוי נושא הערכת השווי
31 בדצמבר 2024	עיתוי ההערכה
1,864,000	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי
1,864,000	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה
"אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין". מר יוסף זרניצקי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, הינו מייסדיו של משרד אינג' יוסף זרניצקי; מר רון זרניצקי, משפטן ושמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי. ההחלטה על ההתקשרות עם מעריכי השווי מתחדשת על ידי הנהלת החברה מעת לעת, לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס "קניון TLV". מר יוסף זרניצקי מוסמך כשמאי מקרקעין, ורשום בפנקס שמאי המקרקעין החל משנת 1970. החל משנת 1970 מר יוסף זרניצקי עומד בראש משרד שמאות מקרקעין "אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין". מר רון זרניצקי מוסמך כעורך דין וכשמאי מקרקעין, ורשום בפנקס שמאי המקרקעין החל משנת 1998. כפי שנמסר לחברה, מעריכי השווי הינם בעלי ניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה ("קניון TLV") ואף גבוהים מאלו. מעריכי השווי נתנו את הסכמתם מראש לצרף את הערכת השווי של הנכס "קניון TLV" לדוח זה.	זהות מעריך השווי ואפיונו
בלתי תלוי	האם קיימת תלות במזמין ההערכה?
כן	האם קיים הסכם שיכופי?
31 בדצמבר 2024	תאריך התוקף של הערכת השווי:
גישת היוון הכנסות	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
סך שטח לשיווק כ- 35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור היוון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2023 - 2024 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי. שיעור היוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן: שטחים בשכ"ד קבוע - שיעור היוון 6.6%; שכ"ד ממוצע כ-322 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ-112 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה. שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפדיון ועבור שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור היוון 7.6%; שכ"ד ממוצע כ-246 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. שטחים בהסכמות מסחריות - שיעור היוון 7.3%; שכ"ד ממוצע כ-192 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. רוב השטח בהסכמות מסחריות הינו למטרות פנאי וחלקו העיקרי נמצא בתת הקרקע. החברה צופה השפעה חיובית על כלל הקניון ממהלך זה.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות: (א) שיעור היוון; (ב) מחירים ששימשו בסיס להשוואה; (ג) מספר בסיסי ההשוואה; (ד) יתרת עלויות לגמר הקמה.

קניין TLV	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
<p>שטחים פנויים - שיעור היוון 8% שכ"ד ממוצע כ-297 ש"ח למ"ר. הכנסות אחרות (בין היתר פרסום, תוספות פדיון וחשמל) הונו בשיעור היוון משוקלל של כ-8.5%.</p> <p>נגרעו סך של כ-33.8 מיליון ש"ח בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים. בגין השקעות צפיות והשקעות בגמרים של שוכרים נגרעו כ-8.2 מיליון ש"ח. בנוסף, בוצעה הפחתה בתחשיב בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי החניון המסחרי הכולל 1,374 מקומות חניה לפי תזרים הכנסות צפוי (DCF) בשיעור היוון משוקלל של 8.0%. סך השווי של החניון המסחרי כ-255.8 מיליון ש"ח.</p>	

לפרטים נוספים בנוגע לנכס קניין TLV ראו סעיף 8.8.2 להלן.

8.6.1.2 פרטים אודות הערכת שווי מהותית – חלק המשרדים בפרייקט תוצרת הארץ

חלק המשרדים בפרייקט תוצרת הארץ	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
<p>שטחים לתעסוקה, מסחר וחניות במגדל לשימושים מעורבים (בהקמה) חלק ממגרשים מס' 1, 10 ו-20 עפ"י תב"ע תא/3871, פרויקט "מגדלי היצירה" (מגדל דרומי), חלקות 127 ו-128 (חלקה 105 לשעבר) בגוש 7094, רחוב תוצרת הארץ 5, תל אביב</p>	<b>זיהוי נושא הערכת השווי</b>
31 בדצמבר 2024	<b>עיתוי ההערכה</b>
595,000 אלפי ש"ח	<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי</b>
625,000 אלפי ש"ח	<b>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</b>
<p>סגל דוד ומנור – שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "השמאי")</p> <p>סגל דוד - רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990), בוגר הפקולטה למדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב (1985), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל, כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי ובעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין.</p> <p>מנור סגל – עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006, במשרד "דוד ומנור סגל – שמאות מקרקעין בע"מ, רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין, (הטכניון השלוחה בת"א), תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013) מצטיין נשיא, בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן, בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ, כלול במאגר השמאים של השמאי הממשלתי וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.</p> <p>השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששווים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספיים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת הישוב לישראל, ביג מרכזי קניות, מגה אור החזקות, רני צים מרכזי קניות, קבוצת חג'ג', קבוצת יובלים, בנק דיסקונט ובנק הפועלים) בהיקף שלא פוחת משווי הנכס דנן.</p>	<b>זהות מעריך השווי ואפיונו</b>
בלתי תלוי	<b>האם קיימת תלות במזמין ההערכה?</b>
כן	<b>האם קיים הסכם שיכוף?</b>
31 בדצמבר 2024	<b>תאריך התוקף של הערכת השווי:</b>
<p>השטחים המושכרים הוערכו לפי גישת היוון הכנסות, כאשר השטחים הפנויים שטרם הושכרו הוערכו לפי גישת ההשוואה בשילוב גישת היוון הכנסות. הובא בחשבון אומדן שווי הפרוייקט בשלמותו כבני וגמור, ולאחר דחייה עד לסיום הפרוייקט והפחתת מרכיב עלות הבנייה, התקבל שווי הנכס שבנדון.</p>	<b>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו</b>

חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
משרדים: שיעור היוון - 6.25% לתקופת השכרה ראשונה, 6.75% ליתר התקופות; דמ"ש חודשי למ"ר - 110-115 ש"ח/ למ"ר. מסחר: שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי למ"ר - 150 ש"ח. חניות: שיעור היוון - 6.75%; דמ"ש חודשי לחניה - 1,200 ש"ח. מעל 10 עסקאות השוואה. יתרת עלויות לסיום הקמה כ-38 מיליון ש"ח. זמן סיום להקמה 4 חודשים ו-6 חודשים דחייה לאכלוס.	<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות ולרבות:</b> <b>(א) שיעור היוון;</b> <b>(ב) מחירים ששימשו בסיס להשוואה;</b> <b>(ג) מספר בסיסי ההשוואה;</b> <b>(ד) יתרת עלויות לגמר הקמה.</b>

לפרטים נוספים בנוגע לנכס ראו סעיף 8.5.2 לעיל.

- 8.6.1.3 לפרטים אודות הערכת שווי של הנכס בבאר טוביה, שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, המצורפת לדוח זה, ראו נספח ג לדוח הדירקטוריון.
- 8.6.1.4 לפרטים אודות הערכת שווי של הנכס בויצמן רעננה, שהינו נכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה י') של החברה, המצורפת לדוח זה, ראו נספח ה לדוח הדירקטוריון.

### 8.6.2 גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד", כהגדרת המונח בעמדת רשות ניירות ערך<sup>31</sup>

עודד האושר, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מבעליו של משרד האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ. המשרד מונה כ-14 שמאי מקרקעין.

סך שווי הנכסים שהוערכו על ידי מר האושר, מהווה כ-43% מסך נכסי החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ועל כן הינו "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

ההחלטה על ההתקשרות עם מר האושר בנוגע להערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2024, התקבלה על ידי הנהלת החברה, במהלך שנת הדיווח.

מר האושר הינו מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית מהפקולטה להנדסה בטכניון בחיפה, ורשום בפנקס המהנדסים החל משנת 1977 ובפנקס שמאי המקרקעין החל משנת 1986. החל מחודש מאי 1991 מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.

החברה בחרה להתקשר עם מר האושר בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, המעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

מעריך השווי נתן את הסכמתו מראש לצרף את הערכות השווי של הנכס בבאר טוביה המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה ושל הנכס בויצמן רעננה המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה, לדוח זה.

החברה התחייבה לשפות את האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ ו/או מר עודד האושר (בסעיף זה: "מעריך השווי"), בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוט נגד מעריך השווי בקשר להערכת השווי, עקב נתונים שסיפקה החברה ונתבררו כשגויים ו/או לא מדויקים מהותית, ובלבד שהערכת השווי נערכה על פי סטנדרטים מקצועיים שמאיים מקובלים, בסבירות ובשקידה ראויה, וכי חיוב מעריך השווי אינו נובע כתוצאה מרשלנות מקצועית של מעריך השווי בעריכת הערכת השווי ו/או הערכות שגויות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב בעריכתה.

31. עמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד.

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי ליום			
31.12.2023	31.12.2024		
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
6,610,143	7,240,834	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 8.4.2 לעיל) (מאוחד) <sup>(א)</sup>	הצגה בפרק תיאור עסקי התאגיד
468,526	658,443	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בסעיף 8.4.12 לעיל) (מאוחד)	
134,511	135,560	סה"כ קרקעות להשקעה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 8.4.13 לעיל) (מאוחד)	
7,213,180	8,034,837	<b>סה"כ (מאוחד)</b> <sup>(ב)</sup>	
--		נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
1,800	<b>24,520</b>	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
(5,706)	<b>(5,502)</b>	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
134,116	<b>270,656</b>	התאמות אחרות – מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	
(227,501)	<b>(241,072)</b>	התאמות אחרות – שווי נדל"ן להשקעה של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	
(97,291)	<b>48,602</b>	סה"כ התאמות	
7,115,889	<b>8,083,439</b>	<b>סה"כ, אחרי התאמות</b>	
7,115,889	<b>8,083,439</b>	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
7,115,889	<b>8,083,439</b>	<b>סה"כ</b>	הכספי

(א) כולל נכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים. לפרטים בנוגע לנתוני נכס זה ראו סעיף 8.4 לעיל.

(ב) כולל את חלק החברה היחסי בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי (בהתאם לנספח א' לדוח הדירקטוריון). השווי הוגן של הנכסים כולל זכויות בנייה נוספות, אשר למועד אישור הדוח טרם נוצלו ותוספות לנכסים המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה.

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי ש"ח (מאוחד)			
(בלתי מבוקר)			
296,690	634,393	<b>653,782</b>	רווח נקי לתקופה (מאוחד)
			התאמות:
172	(30,601)	<b>(66,963)</b>	נטרול רווח מפעילות משנית
10,181	11,020	<b>11,064</b>	פחת והפחתות
(385,933)	(592,296)	<b>(384,993)</b>	רווחים, נטו משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
5,263	(17,129)	<b>(22,917)</b>	הכנסות (הוצאות) חד פעמיות או חריגות
81,948	(22,919)	<b>(197,849)</b>	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
36,283	155,849	<b>165,695</b>	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(8,222)	(7,459)	<b>(11,449)</b>	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
<b>36,382</b>	<b>130,858</b>	<b>146,370</b>	<b>FFO לפי גישת רשות ניירות ערך</b>
(2,910)	(2,646)	<b>(3,070)</b>	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
33,472	128,212	<b>143,300</b>	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
			התאמות לפי גישת ההנהלה (AFFO):
228,717	142,505	<b>159,024</b>	הוצאות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
(3,992)	746	<b>(2,146)</b>	הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער
29,916	27,409	<b>27,369</b>	דיבידנדים וריביות מתיק ני"ע <sup>(ב)</sup>
(5,792)	(13,019)	<b>(22,044)</b>	הוצאות מימון שהוצאו והונו
3,094	3,080	<b>200</b>	התאמות שונות - התאמות חשבונאיות
(34,982)	(22,938)	<b>(10,139)</b>	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מכלל ההתאמות לעיל
<b>250,433</b>	<b>265,995</b>	<b>295,564</b>	<b>FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)</b>
-	-	-	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
250,433	265,995	<b>295,564</b>	FFO - לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה
6,550	34,169	<b>79,596</b>	תוספת פעילות הבניה למגורים <sup>(ב)</sup> - נטו ממס
<b>256,983</b>	<b>300,164</b>	<b>375,160</b>	<b>FFO - לפי גישת ההנהלה (AFFO) - כולל תחום הבניה המגורים</b>

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

התחשיב נערך בהתאם לנתונים כספיים (בלתי מבוקרים ובלתי סקורים) הכוללים התאמה על נתוני הדוח המבוקר ביחס ליישום IFRS 11, באופן שהשקעות בחברות בשליטה משותפת מוצגות על בסיס שיטת האיחוד היחסי.

לפרטים נוספים אודות נתוני ה-FFO וחישוב FFO לרבעון הרביעי של שנת 2024, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון ונספח א' לדוח הדירקטוריון.

(ב) לגישת הנהלת החברה, בצד שיקוף הביצועים התפעוליים של נכסיה המניבים של החברה, מדד ה-FFO משקף גם את יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת ונמשכת בתחום זה בתקופת הדיווח. הנהלת החברה רואה בכספים המושקעים בתיק ניירות הערך הסחיר של החברה, ככספים שישרתו בעיקרם את תחום הנדל"ן המניב, שהינו תחום הפעילות המרכזי של החברה, ועל כן החברה משקפת במדד ה-AFFO תשואות שהופקו על כספי מימון שנועדו לשרת את תחום הנדל"ן המניב, ובפרט תזרימי ריבית ודיבידנדים שהחברה קיבלה כתוצאה מהשקעות כספי מימון אלו בתיק ניירות ערך.

---

(ג) לאורך שנות פעילותה, ובטרם הצגת הכללים המנחים שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 16 בינואר 2025 בנושא "חישוב והצגת מדד ה-FFO", כללה החברה במדד ה-FFO בגישת ההנהלה גם תוצאות שמקורן בתחום הבנייה למגורים. זאת, בהתחשב גם בכך שמגזר הפעילות המרכזי לאורך שנות פעילות החברה היה נדל"ן מניב, והחברה ראתה במדד ה-FFO בגישת ההנהלה כנתון NON GAAP שמשקף במידה רבה את תוצאות פעילות הליבה של החברה בכללותה.

## 8.8 מבנים מניבים מהותיים מאוד

החברה שני מבנים מניבים מהותיים מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, המהווים (כקבוצה) נכס מניב מהותי מאוד, כפי שיתואר בסעיף 8.8.1 להלן, וכן קניין TLV, אשר יתואר בסעיף 8.8.2 להלן.

### 8.8.1 מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה

החל מתקופת הדוח, לאחר התקשרות החברה וקרפור-מגה בתוספות להסכמי שכירות שנחתמו עם קרפור-מגה, במסגרתן עודכנו תנאי השכירות של נכסי הסופרמרקט המושכרים לקרפור-מגה, ולאחר התקשרות בהסכם ביחס לנכס סופרמרקט נוסף בתקופת הדוח, החברה רואה בכל נכסיה המיועדים להפעלת סופרמרקטים ומושכרים לקרפור-מגה, כנכס אחד, זאת האיל והנכסים האמורים מושכרים לשוכר אחד, הינם בעלי מאפיינים דומים, חשופים לסיכונים דומים ומדווחים להנהלת התאגיד יחדיו. יצוין, כי כל אחד מהנכסים בקבוצת הנכסים כאמור אינו מהווה נכס מהותי לחברה כשלעצמו.

בהתאם לכך, ליום 31 בדצמבר 2024 כוללת הקבוצה 59 נכסי סופרמרקט. ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 ו-2022 כללה הקבוצה 56 נכסי סופרמרקט. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, היוו כ-16% מסך הכנסות החברה בשנת 2024 (לעומת כ-14% בשנת 2023).<sup>32</sup>

ליום 31 בדצמבר 2024 הקבוצה האמורה כוללת שני סניפי סופרמרקט במרכזים מסחריים, האחד, במרכז המסחרי אלון קרית השרון והשני בקניון TLV. נתוני סניפים אלה כלולים גם במסגרת הנתונים המוצגים בפרק זה בנוגע למרכזים המסחריים, וביחס לנתוני הסניף בקניון TLV, גם במסגרת הנתונים בסעיף 8.8.2 להלן.

להלן התפלגות השטחים המסחריים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, ליום 31 בדצמבר 2024, לפי גודל היחידות להשכרה:

גודל סניף הסופרמרקט	מספר יחידות	מ"ר להשכרה <sup>(א)</sup>
קטן מ-1,000 מ"ר	27	17,808
בין 1,000 מ"ר ל-1,500 מ"ר	23	28,467
בין 1,500 מ"ר ל-2,500 מ"ר	8	15,350
מעל 2,500 מ"ר	1	2,742
<b>סה"כ</b>	<b>59</b>	<b>64,367</b>

(א) שטח היחידה כולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר המושכרים כחלק מהיחידה.

32 על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, בתוספת חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, לפי שיעור החזקת החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

שם הנכס:	פירוט ליום 31.12.2024
מיקום הנכס:	59 נכסים בפריסה ארצית.
שטח הנכס:	64,367 מ"ר.
מבנה האחזקה בנכס:	נכסי הסופרמרקטים מוחזקים ישירות על ידי החברה, למעט נכס אחד המוחזק על ידי חברת בת בבעלות מלאה (בעקיפין).
חלק התאגיד בפועל בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	אין.
תאריך רכישת הנכס:	51 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברה מאלון רבוע כחול לפי הסכם הפיצול והסכם ההעברה משנת 2006 כמפורט בסעיף 17.8 להלן, ו-5 נכסים מתוך קבוצת הסופרמרקטים הועברו לחברה ממגה במסגרת עסקת רכישת הנכסים משנת 2009 כמפורט בסעיף 17.7 להלן. 2 נכסים נרכשו בשנים 2008 ו-2014 ולפרטים בדבר נכס נוסף ראו סעיף 8.8.2 להלן.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	ביחס לנכסי הסופרמרקטים, החברה בעלת הזכויות או לחברה הזכות להירשם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מנהל מקרקעי ישראל ו/או בחברות משכנות, לפי העניין, כבעלת הזכויות כדלקמן: ביחס ל-32 נכסים, כבעלת זכויות הבעלות; ביחס לנכס אחד, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של 999 שנים; ביחס ל-3 נכסים כבעלת זכויות חכירה לתקופה העולה על 25 שנים; ביחס ל-20 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של בין 10 ל-25 שנים; ביחס ל-3 נכסים, כבעלת זכויות חכירה לתקופה של עד 10 שנים (כולל חכירה שהסתיימה ביחס לחלק מנכס אחד והחברה פועלת להארכתה).
מצב רישום זכויות משפטיות:	סמוך למועד אישור הדוח, 45 נכסים מבין נכסי קבוצת הסופרמרקטים נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל, ובגין 3 נכסים נוספים רשומה הערת אזהרה לטובת החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 17.8.3 ו-17.7.2 להלן.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	מגורים – כ- 11.8 אלפי מ"ר. מסחר – כ- 1.9 אלפי מ"ר. משרדים – כ- 3.8 אלפי מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא.
פרטים על נכס שנמכר:	-



ב. נתונים עיקריים אודות הנכס

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 <sup>(א)</sup>	(חלק התאגיד בנכס – 100%)
56	56	59	מספר נכסי סופרמרקט הכלולים בקבוצה
1,173,511	1,385,270	1,593,730	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>
1,173,511	1,385,270	1,593,730	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
77,265	210,529	77,104	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>
ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
60,954	60,954	64,367	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
70,704	73,899	98,016	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) <sup>(ה)</sup>
1,160	1,212	1,523	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח) <sup>(ה)</sup>
-	-	1,523	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) <sup>(ה)</sup>
70,062	73,407	97,339	NOI (אלפי ש"ח) <sup>(ה)</sup>
70,062	88,478 <sup>(ו)</sup>	97,563	NOI מתואם (אלפי ש"ח) <sup>(ה)</sup>
5.97%	5.30%	6.11%	שיעור תשואה בפועל (%) <sup>(ה)</sup>
5.97%	6.40%	6.12%	שיעור תשואה מתואם (%) <sup>(ה)</sup>
1	1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	שער חליפין

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

(ב) הנתונים לשנת 2024 כוללים נתונים ביחס ל-3 נכסי סופרמרקט הנכללים בקבוצת הסופרמרקטים החל מיום 1 בינואר 2024 ונכס אחד נוסף שתקופת השכירות לגביו החלה במהלך שנת 2024, ובהתאם לא נכללו בתקופת ההשוואה. הנתון בדבר השטחים המושכרים בפועל הינו לאחר גריעת נכס מקבוצת הסופרים המושכרים לקרפור-מגה, אשר פונה במסגרת עבודות הקמת פרויקט אשרמן, ברבעון הרביעי לשנת 2024. הנתונים בדבר הכנסות ו- NOI כוללים נתונים ביחס לנכס האמור עד מועד גריעתו.

(ג) לפרטים ראו סעיף 1.3.2.2 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2022 שפורסם ביום 16 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס' 2022-01-083997) וסעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022 (אסמכתא מס' 2023-01-030967), סעיף 1.3.42 בדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 1.3.3.2 לדוח הדירקטוריון בדוח תקופתי זה.

(ד) ההכנסות כוללות תוספת דמי שכירות כאחוז מפדיון בסכום לא מהותי.

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

(ו) ה-NOI המותאם כולל התאמות בגין עדכון מנגנוני הצמדה ושינוי תנאי ההתקשרות עם השוכר, כמפורט בסעיף 8.4.10.2 לעיל.

ג. פילוח מבנה הכנסות והוצאות

לתקופת הדוח, דמי השכירות תלויי הפדיון מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה אינם מהווים מרכיב מהותי מהכנסות החברה. בנוסף, הסכמי השכירות הינם מסוג "Net-Lease" ולכן לחברה עלויות בסכום שאינו מהותי בגין נכסים אלו.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
			הכנסות (באלפי ש"ח):
70,704	73,899	98,016	מדמי שכירות – קבועות
--	--	--	מדמי שכירות – משתנות
--	--	--	מדמי ניהול
--	--	--	מהפעלת חניונים
--	--	--	אחרות
70,704	73,899	98,016	<b>סה"כ הכנסות</b>
			עלויות (באלפי ש"ח):
( <sup>א</sup> )642	( <sup>א</sup> )492	677	ניהול, אחזקה ותפעול
--	--	--	פחת (ככל שנרשם)
--	--	--	הוצאות אחרות
642	492	677	<b>סה"כ עלויות</b>
70,062	73,407	97,339	<b>רווח (באלפי ש"ח):</b>
70,062	73,407	97,339	<b>NOI (באלפי ש"ח):</b>

(א) הוצאות אלו הינן לאחר קיזוז הכנסות ביטוח בגין קבוצת הסופרמרקטים בסכום שאינו מהותי.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תיאור הסכמי השכירות <sup>(א)</sup>	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוגן?	שיעור הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2024	לפי חלק בנכס (100%)
				תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (שנים)					
לחברה תלות חלקית במגה ובהכנסות ממנה. ראו בעניין זה גם סעיף 21.3 להלן.	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, ערבות בנקאית, ערבות אישית ושטר חוב, כמפורט בסעיף 8.4.10.1 לעיל.	לגבי מרבית הנכסים המושכרים, הצמדה למדד המחירים לצרכן או 3.75% מהפידיון והחל מיום 1.1.26 4.25% מהפידיון (עד ליום 1.1.25 2.5% מהפידיון), לפי הגבוה מבניהם. כמו כן, לגבי מרבית הנכסים, החל מיום 1.1.32 יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5%.	אין	תקופת השכירות הוארכה עד ליום 31.12.2040 (למעט מושכר אחד שתקופת השכירות שלו עתידה להסתיים בשנת 2025). התקופה שנתרה: כ-16 שנים.	קמעונאות מזון	כן	כן	100%	מגה

(א) החברה וקרפור-מגה התקשרו בתוספת להסכמי השכירות במסגרתן עודכנו תנאי השכירות כמפורט בסעיף 8.4.10.2 לעיל. הפרטים בטבלה לעיל מתייחסים לתנאי ההסכמים המעודכנים.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לפי חלק התאגיד בנכס (100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
1,159,658	91,492	91,492	91,492	92,456	הכנסות (באלפי ש"ח) <sup>(א),(ב)</sup>

(א) בתקופת הדוח, דמי השכירות תלויי הפדיון אינם מהווים מרכיב מהותי מהכנסות החברה.

(ב) כמו כן, צפי ההכנסות לפי הטבלה כולל צפי לפינוי אפשרי של ארבעה נכסים לצורך פיתוחם, וזאת במהלך תקופת התחזית.

**הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של השוכר העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות וכן התפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת להשבחת נכסיה, בהליכי תכנון שונים, ובכלל זה הוספת זכויות ושימושים חדשים. בכלל זה, מקדמת החברה פרויקט בנכס ברח' כצנלסון בהרצליה (שהינו פרויקט שייעודו מגורים ומסחר), המצוי בהליך רישוי לקבלת היתר בנייה.

**הערכת החברה כאמור, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה למועד אישור הדוח ועל ניסיונה. האמור לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או שאינם בשליטתה המלאה, לרבות בשל שינויים שעשויים לחול בהליכי החקיקה והיתרי הבנייה, בזמינות כוח אדם ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או כתוצאה מהערכות ובדיקות שתבוצענה בעתיד, וכן בשל התפתחויות בענף הנדל"ן ו/או אם יחול שינוי, באחד או יותר, מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

ז. מימון מסוים לנכס

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוח, אין מימון מסוים ביחס לכלל נכסי קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2024	פירוט	סוג	
152 מיליון ש"ח <sup>(א)</sup>	בהתאם להסכם מימון כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-00051), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה, משועבדות זכויות החברה ב- 1 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים וזכויות נלוות ובכללן הזכות לקבלת כספים מהשוכרים. כמפורט בדיווח המיידי הנ"ל, להבטחת ההלוואה נשוא הסכם המימון האמור, משועבדים נכסים נוספים.	דרגה ראשונה	שעבודים
328 מיליון ש"ח <sup>(ב)</sup>	בנוסף, זכויות החברה ב- 7 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה להבטחת התחייבויות החברה ויתר תנאי איגרות החוב (סדרה ז') של החברה.	דרגה ראשונה	שעבודים
1,170 מיליון ש"ח <sup>(ג)</sup>	בנוסף, זכויות החברה ב- 30 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה להבטחת התחייבויות החברה ויתר תנאי איגרות החוב (סדרה ח') של החברה.	דרגה ראשונה	שעבודים
367 מיליון ש"ח <sup>(ד)</sup>	בנוסף, זכויות החברה ב- 2 נכסים הכלולים בקבוצת הסופרמרקטים, משועבדות לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה י') של החברה להבטחת התחייבויות החברה ויתר תנאי איגרות החוב (סדרה י') של החברה.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	למועד אישור הדוח, על נכס אחד מתוך הנכסים אשר הועברו לחברה מאלון רבוע כחול ונכללים בקבוצת הסופרמרקטים, רשומים שעבודים להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים האמורים לאלון רבוע כחול, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים).		אחר

(א) הסכום מהווה את יתרת ההלוואה וריבית לשלם ללא ניכיון.

(ב) הסכום מהווה את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ללא פרמיה ו/או ניכיון, ליום 31 בדצמבר 2024. לפירוט בנוגע לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז') ראו נספחים ב לדוח הדירקטוריון.

(ג) הסכום מהווה את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ללא פרמיה ו/או ניכיון, ליום 31 בדצמבר 2024. לפירוט בנוגע לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח) ראו נספחים ב לדוח הדירקטוריון.

(ד) הסכום מהווה את יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ללא פרמיה ו/או ניכיון, ליום 31 בדצמבר 2024. לפירוט בנוגע לנכסים נוספים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה י) ראו נספח ב לדוח הדירקטוריון.

8.8.1.2 פרטים בדבר הערכות שווי

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוח, אין הערכת שווי המתייחסת לכלל נכסי קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה באופן מאוחד אך קיימות הערכות שווי נפרדות.

עיקרי ההנחות שנלקחו בהערכות השווי של הנכסים הנכללים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה:

שיעור היזון מקסימלי למסחר	שיעור היזון מינימלי למסחר	שיעור תפוסה ממוצע	NOI מייצג (באלפי ש"ח)	עליה של בשיעור ההיוון	ירידה של בשיעור ההיוון	עליה של 2.5%	ירידה של 2.5%	סך הכל
6.75%	5.50%	100%	97,339	(7.57%)	8.92%	0.9%	(0.9%)	

זהות מעריך השווי: האושנר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ, אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמי מקרקעין.

מודל הערכה: היוון הכנסות (לנכסים המניבים). לגבי נכסים בהם יתרת זכויות בניה כלכליות, גישת ההשוואה ו/או החילוף או שקלול ביניהם.

ליום 31 בדצמבר 2024, קניון TLV הנו נכס מניב מהותי מאוד. חלק החברה בנכס הינו 100%, לאחר השלמת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת הקניון כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן.

א. פירוט תמציתי בדבר הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%
קניון TLV	שם נכס:
במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב.	מיקום הנכס:
כ-32 אלפי מ"ר.	שטח הנכס במ"ר (מסחר):
באמצעות חברת הקניון, אשר החברה מחזיקה ב-100% מהון מניותיה המונפק והנפרע (בעקיפין) (ראו סעיף 17.6.2 להלן).	מבנה האחזקה בנכס:
100%.	חלק התאגיד בפועל בנכס (הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):
אין.	ציון שמות השותפים לנכס:
ביום 31.5.2012 השלימה חברת הקניון את רכישת זכויות החכירה בחלק המקרקעין שיועד להקמת הנכס, על פי הסכמים מיום 3.6.2010, ובחודש מרץ 2017 הושלמה הקמתו על ידי חברת הקניון.	תאריך רכישת הנכס:
חכירה מערייית תל אביב-יפו לתקופה המסתיימת ביום 31.8.2099.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
חכירה רשומה על פי תשריט בפנקס רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.	מצב רישום זכויות משפטיות:
--	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות במ"ר
--	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
חברת הקניון - איחוד מלא.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]:

ב. נתונים עיקריים אודות הנכס

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
1,776,400	1,864,000	1,864,000	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח) <sup>(א)</sup> <sup>(ב)</sup>
1,776,400	1,864,000	1,864,000	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
54,871	83,827	(7,582)	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
83%	88%	85%	שיעור תפוסה ממוצע (%) <sup>(ג)</sup>
26,289	26,368	25,224	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) <sup>(ה)</sup>
107,016	121,373	126,365	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
221	228	241	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) <sup>(ו)</sup>
351	441	350	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)
78,978	93,377	96,699	NOI (אלפי ש"ח)
86,092	99,296	99,606	NOI מותאם (אלפי ש"ח) <sup>(ז)</sup>
4.4%	5%	5.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
4.8%	5.3%	5.3%	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(ח)</sup>
130	132	129	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,672	1,697	1,948	לגבי מרכז מסחרי מניב - פדיון ממוצע למ"ר <sup>(ט)</sup>

(א) יצוין, כי עלות ההקמה של הנכס הנה כ-1,426 מיליון ש"ח. עלות ההקמה מיוחסת לעדכון שטחי הנכס כמפורט בהערה (ב) להלן.  
 (ב) שווי הנכס כולל 325 חניות אשר בבעלות חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) המהוות חלק ממתחם קניון TLV. כמו-כן, שווי הנכס אינו כולל את שטחי המסחר במגרש 6, אשר אינם חלק ממתחם קניון TLV הגם שנמצאים בסמיכות לו.

(ד) שיעור התפוסה הממוצע, מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה.

(ה) הנתון בדבר שטחים מושכרים בפועל מציג שטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים הרלוונטיות.

(ו) דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש, אינם כוללים נתוני שטחי אחסנה.

(ז) ה-NOI המותאם כולל את ההכנסות בתקופות הרלוונטיות בנטרול שוכרים שעזבו במהלך השנה, גילום שוכרים שהשתכנו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה, עדכון בגין שינוי בפועל בדמי השכירות לרבות עדכון בגין מנגנוני הצמדה, והנחות חד פעמיות לשוכרים (לרבות גרייסיים לשוכרים בתחילת תקופה לצורך התאמות במושכר). יצוין כי תוקנו מספרי השוואה כך שנכללו עדכונים בגין מנגנוני הצמדה.

יצוין, כי לא נמצא בידי החברה מלוא המידע לגבי פדיון השוכרים בנכס, והגילוי ניתן רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי החברה. הנתון הנכלל הוא למיטב ידיעת הנהלת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או מצדדים שלישיים אחרים, לפי העניין, ואין ביכולתה של החברה לוודא אמיתות מידע זה. עוד יצוין, כי הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV לשנת 2022 חושב ביחס לחודשים מרץ עד דצמבר עקב מגיפת הקורונה (נגיף האומיקרון) ולפי שטח של כ-24 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון); הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV לשנת 2023 חושב ללא חודש אוקטובר עקב מלחמת חרבות ברזל ולפי שטח של כ-25 אלפי מ"ר (שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון); הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון TLV לשנת 2024 חושב לפי שטח של כ-25 אלפי מ"ר; עומס פדיון שכ"ד וניהול בשנת 2024 עמד על כ-16.9%, בשנת 2023 עמד על כ-17.7% ובשנת 2022 עמד על כ-17.6%.

יצוין, כי התקבל רישיון עסק זמני לקניון TLV וחברת הקניון פועלת לקבלת רישיון עסק קבוע.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
<b>הכנסות (באלפי ש"ח):</b>			
48,889	54,308	<b>57,068</b>	מדמי שכירות - קבועות
15,076	16,634	<b>18,990</b>	מדמי שכירות - משתנות
19,779	23,701	<b>23,916</b>	מדמי ניהול
12,892	16,536	<b>15,947</b>	מהפעלת חניונים
10,380	10,194	<b>10,444</b>	אחרות
107,016	121,373	<b>126,365</b>	סה"כ הכנסות
<b>עלויות (באלפי ש"ח):</b>			
27,284	<b>27,268</b>	<b>28,671</b>	ניהול, אחזקה ותפעול
---	---	---	כחת
754	<b>928</b>	<b>996</b>	אחרות
28,038	<b>28,196</b>	<b>29,666</b>	סה"כ עלויות:
78,978	<b>93,377</b>	<b>96,699</b>	רווח:
78,978	<b>93,377</b>	<b>96,699</b>	:NOI

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ליום 31 בדצמבר 2024 אין בנכס שוכר שההכנסה ממנו צפויה להניב מעל ל-20% מההכנסות מנכס זה או שוכר עוגן.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים<sup>(א)</sup>

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
255,992	39,580	43,631	46,050	58,031	מרכיבים קבועים
132,265	15,945	16,330	16,377	17,063	מרכיבים משתנים <sup>(ב)</sup> (אומדן)
388,257	55,525	59,961	62,427	75,094	סה"כ הכנסות

(א) הנתונים מוצגים על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכמי השכירות.

(ב) הנתונים המובאים בשורה זו הינם על פי תחזית ההכנסות מדמי שכירות תלויי הפדיון הצפויים מקניון TLV.

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים שבידי החברה ועל הנסיבות והמידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה כגון סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, והתפתחויות באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

## ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת להסבת חלק מהחניות ושטחי השירות (מעברים) בחניון שבנכס (במפלס -1) לשטחי מסחר בשטח לא מהותי ביחס לכלל שטחי החניון. היתר בניה טרם התקבל.<sup>33</sup>

יובהר כי למועד הדוח, אין וודאות כי היתר בניה כאמור יתקבל וכי הסבת השטחים כאמור אכן תתבצע. הסבת השטחים כאמור (אם וככל שתצא לפעול) עשויה להתבצע באופן שונה מהותית מהאופן המתואר וזאת בין היתר, נוכח תלות בקבלת אישורים של צדדים שלישיים שמטבע הדברים אינה בשליטת החברה.

## ז. מימון מסוים לנכס

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוח, לא קיים מימון ספציפי לנכס.

## ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

אין.

## ט. הערכת שווי הנכס

קניין TLV מסווג כנדל"ן להשקעה ומוצג בשווי הוגן בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.6.1.1 לעיל והערכת השווי המוצגת לדוח זה.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס –100%)
1,776,400	1,864,000	1,864,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין	אינג' יוסף זרניצקי מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין	זהות מעריך השווי <sup>(*)</sup>
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי:
1,719,300	1,776,400	1,864,000	שווי נוסף שהערכה סמוך לפני מועד ההערכה:
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (אחר):

33 יצוין, כי שטחי החניה שנכללו במסגרת הערכת השווי לקניין TLV אינם כוללים את השטחים האמורים.



שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%)
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
<p>סך שטח לשיווק כ-35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2021 - 2022 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.</p> <p>שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן:</p> <p>שטחים בשכ"ד קבוע - שיעור היוון 6.6%; שכ"ד ממוצע כ-290 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ-101 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה.</p> <p>שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפדיון ועבור שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור היוון 7.6%; שכ"ד ממוצע כ-209 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.</p> <p>שטחים בהסכמות מסחריות - שיעור היוון 7.3%; שכ"ד ממוצע כ-415 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.</p> <p>שטחים פנויים - שיעור היוון 8% שכ"ד ממוצע כ-285 ש"ח למ"ר. הכנסות אחרות (בין היתר פרסום, תוספות פדיון וחשמל) הונו בשיעור היוון משוקלל של כ-8.5%.</p> <p>נגרעו סך של כ-33.8 מיליון ש"ח בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים. בגין השקעות צפויות והשקעות בגמרים של שוכרים נגרעו כ-16.9 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין הוצאות שיווק נגרעו סך של כ-3.6 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי החניון המסחרי הכולל 1,370 מקומות חניה לפי תזרים הכנסות צפוי (DCF) בשיעור היוון משוקלל של 8.3%. סך השווי של החניון המסחרי כ-274 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי הנכס למועד 31.12.2022 הינו כ-1,776 מיליון ש"ח.</p>	<p>סך שטח לשיווק כ-35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2022 - 2024 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.</p> <p>שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן:</p> <p>שטחים בשכ"ד קבוע - שיעור היוון 6.6%; שכ"ד ממוצע כ-313 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ-106 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה.</p> <p>שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפדיון ועבור שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור היוון 7.6%; שכ"ד ממוצע כ-239 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.</p> <p>שטחים בהסכמות מסחריות - שיעור היוון 7.3%; שכ"ד ממוצע כ-197 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. רוב השטח בהסכמות מסחריות הינו למטרות כנאי וחלקו העיקרי נמצא בתת הקרקע. החברה צופה השפעה חיובית על כלל הקניין ממהלך זה.</p> <p>שטחים פנויים - שיעור היוון 8% שכ"ד ממוצע כ-290 ש"ח למ"ר. הכנסות אחרות (בין היתר פרסום, תוספות פדיון וחשמל) הונו בשיעור היוון משוקלל של כ-8.5%.</p> <p>נגרעו סך של כ-44.4 מיליון ש"ח בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים. בגין השקעות צפויות והשקעות בגמרים של שוכרים נגרעו כ-16 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין הוצאות שיווק נגרעו סך של כ-3.6 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי החניון המסחרי הכולל 1,370 מקומות חניה לפי תזרים הכנסות צפוי (DCF) בשיעור היוון משוקלל של 8.0%. סך השווי של החניון המסחרי כ-294.5 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי הנכס למועד 31.12.2023 הינו כ-1,864 מיליון ש"ח.</p>	<p>סך שטח לשיווק כ-35 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו מעל 10 עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י חברות ציבוריות במשק בשנים 2023 - 2024 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי.</p> <p>שיעור ההיוון נקבע בהתאם לאופי השימוש והשוכר בנכס המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן:</p> <p>שטחים בשכ"ד קבוע - שיעור היוון 6.6%; שכ"ד ממוצע כ-322 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכ-112 ש"ח למ"ר לשטחי אחסנה.</p> <p>שטחים המושכרים בשכ"ד משתנה בהתאם לפדיון ועבור שטחים המושכרים בשכ"ד קבוע אשר בעומס גבוה - שיעור היוון 7.6%; שכ"ד ממוצע כ-246 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר.</p> <p>שטחים בהסכמות מסחריות - שיעור היוון 7.3%; שכ"ד ממוצע כ-192 ש"ח למ"ר לשטחי מסחר. רוב השטח בהסכמות מסחריות הינו למטרות כנאי וחלקו העיקרי נמצא בתת הקרקע. החברה צופה השפעה חיובית על כלל הקניין ממהלך זה.</p> <p>שטחים פנויים - שיעור היוון 8% שכ"ד ממוצע כ-297 ש"ח למ"ר. הכנסות אחרות (בין היתר פרסום, תוספות פדיון וחשמל) הונו בשיעור היוון משוקלל של כ-8.5%.</p> <p>נגרעו סך של כ-33.8 מיליון ש"ח בגין דחייה עד לקבלת זרם תקבולים. בגין השקעות צפויות והשקעות בגמרים של שוכרים נגרעו כ-8.2 מיליון ש"ח. בנוסף, בוצעה הפחתה בתחשיב בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי החניון המסחרי הכולל 1,374 מקומות חניה לפי תזרים הכנסות צפוי (DCF) בשיעור היוון משוקלל של 8.0%. סך השווי של החניון המסחרי כ-255.8 מיליון ש"ח.</p> <p>שווי הנכס למועד 31.12.2024 הינו כ-1,864 מיליון ש"ח.</p>	<p><b>ההערכה בגישה אחרת פרמטרים מרכזיים</b></p>

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%)	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
(111,100)	(123,500)	(122,800)	עלייה של 0.5%	שיעור היוון
139,900	141,900	141,200	ירידה של 0.5%	
89,500	96,400	95,600	עלייה של 5%	דמי שכירות
(89,400)	(96,400)	(95,600)	ירידה של 5%	
2,900	700	1,300	עלייה של 5%	שיעור תפוסה
(2,800)	(3,600)	(2,700)	ירידה של 5%	

(א) לפרטים אודות מעריך השווי ראו סעיף 8.6.11 לעיל.

### 8.9 פרטים נוספים על נכסים של החברה ופעולות החברה בהם

#### 8.9.1 הקרקע ב- Point Wells, סיאטל, ארה"ב

החברה החזיקה, באמצעות תאגיד ייעודי בבעלותה המלאה ("BSRE PW"), חטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, ב- Point Wells, סיאטל וושינגטון, ארה"ב ("הקרקע בסיאטל").

ביום 27 ביוני 2024 התקשרו BSRE PW וצד שלישי שאינו צד קשור (בסעיף זה: "הרוכש"), בהסכמים מפורטים, לפיהם, בין היתר, הזכויות בקרקע בסיאטל יועברו לרוכש בתמורה לכ-52 מיליון דולר ארה"ב, כאשר 24 מיליון דולר ארה"ב ישולמו במזומן ו-28 מיליון דולר ארה"ב בשטר חוב בפריסה של 3 שנים ("ההסכמים").

על פי ההסכמים הוענק שיכוי מטעם הרוכש ביחס לכל אחריות בנושאים סביבתיים לרבות מכוח החוקים המדינתיים או הפדרליים, ובכלל זה – בגין חיוב ו/או תשלום ו/או העלויות וההוצאות הכרוכות בכך, לרבות בקשר עם פעולות פירוק המחברים וניקי הקרקע בסיאטל מזיהומים, ובגין כל העלויות וההוצאות הקשורות לכך.

ההסכמים כוללים הוראות בדבר ויתור הדדי של הצדדים על טענות וכן הוראות בדבר מחיקתו וסיומו של ההליך המשפטי כמפורט בביאור 20(ב) לדוחות הכספיים הכלולים בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 (להלן בסעיף זה: "ההליך המשפטי").

העסקה נשוא ההסכמים הושלמה בסמוך לאחר ההתקשרות בהם ובתחילת חודש יולי 2024, התקבלה החלטת בית המשפט בושינגטון, ארה"ב בדבר סיומו ומחיקתו של ההליך המשפטי, למעט סמכות אכיפת הפשרה שבין הצדדים כמפורט בהסכמים, ככל שהדבר ידרש.

לפרטים נוספים ראו ביאור 9(ה) לדוחות הכספיים, וכן דיווחים מיידים שפרסמה החברה בימים 29 במאי 2024, 2 ו-30 ביוני 2024 (אסמכתאות מספר: 2024-01-053695, 2024-01-058029 ו-2024-01-066226, בהתאמה).

לפרטים בדבר זיהום קרקע קיים במקרקעין ועיקרי החשיפות בקשר לכך ראו סעיף 11.3 להלן.

#### 8.9.2 פרויקט חניון גבעון, תל אביב

חניוני תל אביב בע"מ, הינה חברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוח על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 75% ("חברת החניון"). חברת החניון היא המקימה, מפעילה ומוסרת (B.O.T) של חניון גבעון בתל אביב, חניון בשטח של כ-31,000 מ"ר הכוללים כ-1,000 מקומות חניה ("חניון גבעון") ופיתוח כיכר ציבורית. בהתאם להסכם עם עיריית תל אביב, חברת החניון זכאית לתפעל ולגבות שכירות בגין החניות (במחיר שתקבע) למשך תקופת חכירה של 22.5 שנים, כולל תקופת ההקמה, היינו, עד לחודש מאי 2034.

במסגרת העסקה לרכישת יתרת ההחזקות בחברת החניון ובחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן, סוכמו הוראות שונות ביחס להחזקות חלק מבעלי המניות בחברת החניון לרבות זכות סירוב ראשונה הדדית וזכות הצטרפות למכירת מניות הדדית (Tag Along).

#### 8.9.3 נכס לפיתוח "קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים

ביום 14 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות צד שלישי, שאינו צד קשור (לעניין סעיף זה, להלן: "המוכרת"), המחזיק בזכות לחכירת משנה על-פי "הסכם המוכרת" (כהגדרתו להלן) בחטיבת קרקע בשטח של כ-12 דונם (כולל שטח דרך של כ-3 דונם), הידועה כ"קמפוס בצלאל". במתחם בנויים שני מבנים (המהווים את קמפוס בצלאל) בשטח בניי כולל של כ-20 אלפי מ"ר (לעניין סעיף זה, להלן: "הממכר").

רשות מקרקעי ישראל החכירה בחכירה לדורות את המקרקעין לאוניברסיטה העברית ("האוניברסיטה"), אשר במסגרת הסכם בינה לבין בצלאל אקדמיה לאומנות ועיצוב ירושלים ("בצלאל") החכירה את המקרקעין בחכירת משנה לבצלאל ובצלאל מכרה את זכויותיה וחובותיה מכוח חוזה חכירת המשנה שנחתם בין האוניברסיטה, המועצה להשכלה גבוהה ובינה למוכרת (לעניין סעיף זה, להלן: "הסכם המוכרת").

החברה רכשה מהמוכרת את מלוא זכויותיה וחובותיה על-פי "הסכם המוכרת" וכן כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא, שיוקנו למוכרת בקשר למקרקעין. התמורה בסך 121.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שולמה במלואה ממקורותיה העצמיים של החברה, לרבות באמצעות פירעון מוסכם של הלוואה שהועמדה על ידי החברה למוכרת ופירעון הלוואה בנקאית שהועמדה למוכרת על ידי תאגיד בנקאי.

בין בצלאל, אשר אמורה הייתה לפנות את הממכר כהגדרתו בסעיף זה ביום 31 בדצמבר 2022, ובין החברה נחתמה תוספת להסכם לפיה יידחה מועד מסירת החזקה בממכר לידי החברה מיום 31 בדצמבר 2022 ליום 31 במרץ 2023 (בכפוף לתשלום בגין הדחייה). בהתאם, הממכר נמסר לידי החברה במועד האמור.

לטובת החברה נרשמה ההתחייבות לרישום משכנתה בספרי רשות מקרקעי ישראל המוגבלת בסכום שלא יעלה על 121.5 מיליון ש"ח.

בהתאם לתכניות בניין העיר התקפות ייעוד המקרקעין הינו שטח לבניינים ציבוריים, כאשר על פי ההסכמות בין בצלאל לאוניברסיטה, השימושים המותרים במתחם הם מוסדות ציבור (בתי ספר, גני ילדים, אקדמיה צבאית או משטרתית, מרכזי מחקר, מוסד הוראה, מוסד להשכלה גבוהה, לרבות מכללה, ולמעט מעונות ואוניברסיטה המתחרה בתחומים הנלמדים באוניברסיטה), בית אבות ובית חולים סיעודי. בהתאם לתכנית מס' 101-0673871 - הרחבת השימושים הציבוריים בקמפוס בצלאל, הר הצופים, ירושלים, הורחבו השימושים במקרקעין גם למוסדות סיעודיים לקשישים, מעונות דיור מוגן לקשישים והשימושים הנלווים לשימושים אלו.

בכוונת החברה לפעול לאישור תכנית בניין עיר בעירוב שימושים בהיקף של 60,000-80,000 מ"ר במתחם ובהמשך לבחון אפשרות למימוש הזכויות הקיימות ואת אלו שעשויות להתקבל (אם וככל שיתקבלו). החברה בוחנת מספר חלופות לשימוש במתחם ובכלל זה שימוש כנכס מניב.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 ביוני 2022 (אסמכתא: 2022-01-060618) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

**יובהר, כי למועד זה אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר כאמור תאושר והדבר כרוך, בין היתר, בתיאום עם האוניברסיטה ובקבלת אישורי הרשויות, אשר מטבע הדברים אינה בשליטת החברה. כמו-כן, יובהר כי אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר כאמור, אם וככל שתאושר, תאפשר עירוב שימושים והיקפים כאמור לעיל. הערכות החברה בעניינים אלו מהוות מידע צופה פניה עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והן עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית.**

#### 8.9.4. **בחינת אפשרות לעסקה להעברת נכסי מקרקעין מדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ**

ביום 26 במאי 2020 החליט דירקטוריון החברה, בהמשך לפניית אלון רבוע כחול לבחון אפשרות להתקשר בעסקה לפיה יועברו לחברה חלק מנכסי המקרקעין של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("דור אלון") בתמורה להקצאת מניות החברה לדור אלון (בסעיף זה: "העסקה"). יצוין כי לאלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, קיים עניין אישי בעסקה (לאור שליטתה גם בדור אלון). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-046594).

למועד הדוח, טרם הסתיימה בחינת היתכנות העסקה האמורה.

#### 8.10. **שיווק והפצה**

שיווק נכסי הנדל"ן מבוצע על ידי החברה באמצעות עובדיה ובאמצעות מתווכים חיצוניים.

#### 8.11. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

ראו סעיף 11 להלן.

## 9. תחום פעילות הבנייה למגורים

### 9.1 כללי

כמפורט לעיל, לחברה פעילות גם בתחום הבנייה למגורים.

רבע נדל"ן היצירה (שהינה חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה) מחזיקה ביחד עם שותפים (ראו סעיף 9.6.1 להלן), בזכויות חכירה במקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, שעליהם מוקם, בין היתר, פרויקט מגורים ("פרויקט המגורים בתוצרת הארץ"). פרויקט המגורים בתוצרת הארץ מסווג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, כמלאי מקרקעין. בשלב זה, בהתאם להצעת חקיקת נדל"ן יזמי, מסווג פרויקט המגורים בתוצרת הארץ כפרויקט נדל"ן יזמי בהקמה מהותי מאוד, כמפורט בסעיף 9.6 להלן. פרויקט המגורים בפנינת הרחובות עודד ואשרמן 32 בתל אביב ("פרויקט המגורים באשרמן") מסווג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, כמלאי מקרקעין. בשלב זה, בהתאם להצעת חקיקת נדל"ן יזמי, מסווג פרויקט המגורים באשרמן כפרויקט נדל"ן יזמי בהקמה מהותי מאוד, כמפורט בסעיף 9.7 להלן.

פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי כלל הקמתן של 722 יחידות דיור למכירה במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"). חברת הבת מגדלי לב תל אביב בע"מ מסרה את מרבית יחידות הדיור לרוכשים. ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה, הינה בסכום שאינו מהותי (בגין מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ובגין מלאי מחסנים וחניות); תיאור פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי שהקמתו הסתיימה כאמור, יובא במסגרת סעיף 9.8 להלן.

כמו-כן, בהתאם לאסטרטגיית החברה, פועלת החברה להשבת נכסיה הקיימים לרבות בדרך של קידום פרויקטי עירוב שימושים (מגורים ומסחר) בנכסיה הקיימים. בנוסף, החברה לרבות ביחד עם שותפים מקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וזאת במטרה להוות שחקן משמעותי בתחום וזאת כמפורט בסעיף 9.5 להלן.

### 9.2 מידע כללי על תחום הפעילות

#### 9.2.1 מבנה תחום הפעילות בישראל ושינויים החלים בו

בתחום הבנייה למגורים בישראל, פועלים גופים רבים, אשר יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגורים. בכלל זאת, קיימות בישראל חברות קבלניות המבצעות בעצמן את הבנייה ומשווקות את יחידות הדיור לקהלי היעד. כמו כן, קיימות חברות, דוגמת החברה, היוזמות את הקמת הפרויקט, מתקשרות עם קבלני ביצוע לצורך הבנייה ומשווקות את הפרויקט באמצעות אנשי שיווק חיצוניים.

#### 9.2.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

בחודש דצמבר 2023 החלה החברה בשיווק הדירות בפרויקט אשרמן, וברבעון הרביעי לשנת 2024 החלו העבודות בפרויקט. לפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית ראו סעיף 9.5 להלן.

#### 9.2.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בדבר מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה בתחום הבנייה למגורים, ראו סעיף 12 להלן.

#### 9.2.4 גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים לפרויקטים יזמיים בתחום הבנייה למגורים הינם מיקום הפרויקט, יכולת ואיכות התכנון, הביצוע והשיווק, המוניטין של החברה וחוסנה הפיננסי.

בהקשר זה יצינו, פרויקט המגורים בתוצרת הארץ הממוקם בלב תל אביב ופרויקט אשרמן הממוקם במזרח תל אביב, שהינם איזורים המאופיינים בביקוש גבוה למגורים.

#### 9.2.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום

להערכת החברה, בתחום יזמות הבנייה למגורים אין חסמי כניסה פורמאליים משמעותיים. החסמים העיקריים הינם יכולת פיננסית, בין בהשקעה ראשונית של הון עצמי ובין באיתור מקורות מימון ויכולת מקצועית בתכנון, בהקמה ובשיווק פרויקטים.

#### 9.2.6 מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

תחום יזמות הבנייה למגורים בישראל, מתאפיין ברמת תחרות גבוהה. התחרות קיימת החל בשלב איתור הקרקעות לבנייה, איתור והתקשרות עם דיירים במתחמי התחדשות עירונית וכן בשלבים המתקדמים של הקמה ושיווק הפרויקטים עצמם, אשר מתחרים גם מול היצע של דירות "יד שנייה". החברות המתחרות בתחום זה בישראל הינן חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, וכן חברות יזמות בינוניות וקטנות, חלקן פועלות באזור גיאוגרפי מסוים.

מבנה הענף מבוזר מאוד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. החברה אינה יכולה להעריך את חלקה בתחום זה.

#### 9.2.7 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

למועד הדוח, פרויקט המגורים בתוצרת הארץ ופרויקט אשרמן, שהינם פרויקטים בהקמה, ממוקמים בתל אביב. בנוסף, החברה בוחנת מספר פרויקטים של התחדשות עירונית בפריסה ארצית (לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5 להלן) ופועלת מעת לעת לבחינה ולקידום השבחת נכסיה הפזורים בפריסה ארצית.

#### 9.2.8 מוצרים ושירותים

המוצרים הנמכרים על ידי החברה (לרבות באמצעות חברות המגורים) בתחום הבנייה למגורים, הינם יחידות דיור המוצעות למכירה בפרויקטים למגורים.

#### 9.3 תמצית תוצאות תחום הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי ש"ח			
63,864	155,480	<b>197,514</b>	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
11,837	40,495	<b>57,386</b>	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד/חלק התאגיד)
587,690	678,628	<b>1,192,245</b>	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

#### 9.4 צבר הכנסות ומקדמות

ראו סעיף 9.6.9 להלן לעניין פרויקט מהותי מאוד בהקמה - פרויקט המגורים בתוצרת הארץ וסעיף 9.7.6 להלן לעניין פרויקט מהותי מאוד בהקמה - פרויקט אשרמן. לעניין פרויקט השוק הסיטונאי, שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה, הכולל מלאי של דירות בהיקף לא מהותי ומלאי מחסנים וחניות, ראו סעיף 9.8 להלן.

9.5 פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי)

9.5.1 רבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ (חברה בת המוחזקת על ידי החברה ב-100% בעקיפין) (להלן: "רבוע התחדשות"), מרכזת את עיקר פעילות הנדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית של החברה (לרבות ביחד עם שותפים).

9.5.2 התקשרות עם שותף בהסכם מסגרת לאיתור ייזום וביצוע פרויקטים בתחום התחדשות עירונית

ביום 4 באוקטובר 2020, התקשרה רבוע התחדשות<sup>34</sup> עם צד שלישי, שאינו צד קשור (להלן בסעיף זה: "השותף") בהסכם מסגרת לשיתוף פעולה לצורך הקמת מיזם משותף שיפעל לאיתור, ייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (ביחס אליו התקשרו הצדדים במספר תוספות) וזאת למשך תקופה של 5 שנים ממועד חתימת ההסכם (להלן בסעיף זה: "הסכם המסגרת").

הסכם המסגרת, כולל הוראות לעניין התנהלות הצדדים בכל הקשור לאיתור, מימון וניהול פרויקטי התחדשות עירונית בערי הפעילות, המוגדרות בהסכם המסגרת, הוראות בנוגע להעברת זכויות הצדדים, אופן קבלת ההחלטות וכן הוראות לגבי התקשרות הצדדים עם צד ג' לצורך הקמת פרויקטים במשותף.

לצורך ביצוע פרויקטים משותפים תחת הסכם המסגרת, תוקם עבור כל פרויקט שותפות מוגבלת ייעודית (להלן בסעיף זה: "שותפויות הפרויקט") אשר תנוהל באופן בלעדי ומחלט על ידי שותף כללי, שהינו רבוע כחול התחדשות 1 בע"מ, אשר הצדדים מחזיקים בו בחלקים שווים. בפרויקטים שהצדדים יתקשרו עם צד ג' לצורך הקמת פרויקט במשותף, תוקם חברה שתחזק על ידי הצדדים וצד ג' שתשמש השותף הכללי בשותפות הפרויקט הרלוונטית.

עם חלוף 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת עומדת לכל צד זכות להביאו לידי סיום, בדרך של הודעה מראש ובכתב לצד השני. יחד עם זאת, ביחס לפרויקטים אשר נחתמו על ידי הצדדים מסמכים לצורך הקמת שותפות מוגבלת ייעודית כמפורט לעיל, הוראות הסכם המסגרת יעמדו בעינן.

9.5.3 בטבלה שלהלן יפורטו פרויקטי התחדשות עירונית המצויים בשלבי תכנון ראשוניים, בכללם תידרש הגשת בקשה לאישור שינוי תב"ע כחלק מקידום הפרויקט, אשר לגביהם הוסכם עם נציגות הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי ורובע התחדשות פועלת להחתמת הדיירים על ההסכם:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור	מספר יח"ד קיימות	מספר יחידות מבוקשות (משוער) <sup>(א)</sup>	שיעור הדיירים החתומים (מתוך סך הדיירים) סמוך למועד פרסום הדו"ח <sup>(א)</sup>	מועד תחילת ביצוע ההחלטות	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים <sup>(ב)</sup>
קאליב	ראשון לציון	50%	85	281	כ-67%	4.12.2022	2028
שפירא	גדרה	30% <sup>(א)</sup>	204	740	כ-56%	3.11.2022	2028
גרשון שץ	נתניה	50%	140	490	כ-68%	27.03.2023	2028
רוטנברג	נתניה	50%	30	120	כ-80%	18.07.2023	2028
צג בנות א'	ראשון לציון	50%	88	290	כ-61%	5.12.2023	2028
השומר	ראשון לציון	50%	56	185	כ-25%	2.6.2024	2028
הכובש	ראשון לציון	50%	32	106	כ-69%	18.6.2024	2028
אריה רפאל	ראשון לציון	50%	135	446	כ-44%	25.12.2024	2028

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

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

(ג) יובהר, כי חלק מהחותמים טרם הסדירו את רישום זכויות הבעלות / החכירה (או הארכתה), לרבות נוכח טעויות סופר ברישומים אלו, ובהתאם ההתקשרות עמם כפופה גם להשלמת הליכי רישום אלו.

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

<sup>34</sup> ההסכם נחתם במקור על ידי החברה והוסב לרבוע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ.

9.5.4. בנוסף לפרויקטים המתוארים בטבלה לעיל, נכון למועד אישור הדוח, מעורבת רבוע התחדשות או רבוע התחדשות ושותפים בקידום של כ-12 מתחמי התחדשות עירונית בהם נבחרה רבוע התחדשות (לרבות ביחד עם שותפים) על ידי נציגות הדיירים כיזם הפרויקט, כאשר בשלב זה מתקיים מ"מ עם נציגות הדיירים ועו"ד הדיירים בקשר עם נוסח הסכם הפינוי בינוי. יצוין כי אחד הפרויקטים הנ"ל הינו פרויקט שמקדמת רבוע התחדשות (ללא שותפים) במתחם מגדים, קרית גת כאשר לאחר תקופת הדוח נבחרה רבוע התחדשות כיזם לפרויקט על ידי נציגות הדיירים במתחם. כמו כן, רבוע התחדשות פועלת לאיתור והתקשרות עם דיירים ושותפים במתחמי התחדשות עירונית נוספים.

9.5.5. למועד פרסום הדוח, החברה רואה בפרויקטים של התחדשות עירונית כפרויקטים בעלי היתכנות<sup>35</sup>, ככל שמתקיימים בהם שני התנאים הבאים, באופן מצרפי: (1) הושגה הסכמה של למעלה מ-67% מבעלי הזכויות בפרויקט; (2) הופקדה בקשה לשינוי תב"ע שתחול על הפרויקט או קיומה של תב"ע מאושרת שחלה על הפרויקט.

יצוין, כי בהתאם לסעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, אם נחתמה עסקת פינוי ובינוי, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. נחתמה עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם פינוי ובינוי או במתחם שקיבל אישור מקדמי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ויש במתחם כאמור 120 יחידות לפחות, יוארכו בשנה התקופות האמורות לעיל. היו לכל היותר 40% מהדירות בבית המשותף דירות ציבוריות, יימנו השיעורים האמורים בסעיף (1) לעיל מהדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד. למועד אישור הדוח, לא ידוע לחברה על כוונה לביטול הסכמים שנחתמו והחברה מעריכה סיכון זה כנמוך.

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

**המידע הכלול בסעיף זה, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ומציין פרויקטים שעלולים שלא להתממש, הואיל ופרויקטי התחדשות עירונית הינם פרויקטים ארוכים ומורכבים שנמשכים מספר שנים והוצאתם אל הפועל תלויה, בין היתר, בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, קבלת פטורים הנוגעים למיסוי העסקה, הליכי תכנון מורכבים ותנאי שוק משתנים. בנוסף, קיימת אי ודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים לאור הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט.**

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

9.6.1 רכישת הזכויות במתחם

ביום 9 באוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברת המגורים תוצרת הארץ (חברה בבעלות ושליטה מלאה (בעקיפין) של החברה) בעסקה משותפת שלפיה רכשו החברה (26.6%) וחברת המגורים תוצרת הארץ (36.7%), יחד עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (36.7%) (בסעיף 9.6 זה: "השותפים") את מלוא זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלקות 127 ו-128 (חלק מחלקה 105 לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (בסעיף 9.6 זה: "המקרקעין" או "המגרש"), זאת לצורך הקמה, במשותף, של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר ("עסקת תוצרת הארץ").

עסקת תוצרת הארץ כללה: (1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם השותפים להקמתו, של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871 על גבי המקרקעין (בסעיף זה: "הסכם השיתוף" ו-"הפרויקט"); (2) התחייבות לרכוש, יחד עם השותפים, מצדדים שלישיים (בסעיף זה: "המוכרים"), כ-70% מזכויות החכירה הקיימות במקרקעין (זאת בנוסף להתחייבות השותפים כלפי החברה ורובע נדל"ן היצירה להשלים עסקה לרכישת כ-30% מזכויות החכירה הקיימות במקרקעין מחלק מבעלי הזכויות במקרקעין); וכן (3) התחייבות לרכוש, יחד עם השותפים, זכויות חכירה במקרקעין מעיריית תל אביב יפו, לפי הייעוד לאחר אישור התוכנית האמורה והארכה של תקופת החכירה הקיימת.

ביום 15 באוקטובר 2017 הושלמו עסקאות הרכישה הנ"ל בס"ק (2) לעיל, בעלות של כ-170 מיליון ש"ח, והחזקה במקרקעין נמסרה לחברה, רובע נדל"ן היצירה ולשותפים.

ביום 15 באוקטובר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ, והשותפים בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב (בעלת המקרקעין) לשינוי מטרת החכירה לייעודים הקבועים בתכנית תא/3871 ובתוספת להסכם החכירה במסגרתו הווארכה תקופת החכירה עד ליום 31 באוגוסט 2108, בתמורה כוללת של כ-350 מיליון ש"ח (מתוכם חלק החברה ורובע נדל"ן היצירה כ-222 מיליון ש"ח) ("הסכם החכירה").

בימים 15 באוקטובר ו-5 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם חכירה עם עיריית תל אביב יפו (בעלת המקרקעין), במסגרתו החברה חוברה מאת העירייה זכויות לבנייה של 5 מפלסים מתחת לתא שטח מספר 10 על פי תכנית מספר תא/3871, ובתוספת להסכם החכירה המאריכה את תקופת החכירה עד ליום 31 באוגוסט 2108, בתמורה לסכום לא מהותי לחברה.

יצוין, כי חלקם של השותפים בתשלומים האמורים לעיל הועמד על ידי החברה כהלוואת בעלים (בהתאם להסכם השיתוף כפי שיפורט להלן), כאשר לשם מימון תשלומי יתרת התמורה לעיריית תל אביב ותשלומים לרשויות המס, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים, ביום 3 בדצמבר 2017, עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי ("הסכם המימון הקודם"). מעת לעת הוסכם עם הגורמים המממנים של פרויקט תוצרת הארץ על הארכת מועדי הסכם המימון הקודם (ובהם מועדי קבלת היתרים ואישורים, מועד פירעון סופי, מועד המצאת דוח אפס ומועד הגשת היתר הבניה לפרויקט).

בשנת 2021 התקשרו החברה ביחד עם רובע נדל"ן היצירה והשותפים בהסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ (כהגדרתו לעיל), במסגרתו, בין השאר, נפרע הסכם המימון הקודם, והועמד מימון נוסף לפרויקט בכללותו (הן לחלק המגורים בפרויקט והן לחלק המשרדים בפרויקט) וכן הועמדו ערבויות חוק מחר לרוכשי הדירות בפרויקט. ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים להשלמת הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה מכוח ההסכם בסך כולל של כ-409 מיליון ש"ח, ששימשה לפירעון מלא וסופי של הסכם המימון הקודם במלואו. לפרטים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיפים 15.4 ו-9.6.12 להלן.

9.6.2 הסכמים עם עיריית תל אביב

במקביל לחתימת הסכם החכירה, התקשרו החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים עם עיריית תל אביב בחוזה הקמה הכולל בנייה של קומות המרתף התת-קרקעיות של המגרש היציבורי שבבעלות עיריית תל אביב וכן 40 מקומות חניה. כמו כן, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים התקשרו עם עיריית תל אביב בהסכם להקמת 60 יחידות דיור להשכרה לזכאים (על פי קריטריונים שייקבעו על ידי עיריית תל אביב) שניתן יהיה למכור אותן בשוק החופשי בתום תקופת השכירות (או במקבצים של 15 יחידות דיור לרוכש שיאושר על ידי עיריית תל אביב לפני תום תקופת השכירות).

9.6.3 עיקרי הסכם השיתוף

- (1) הסכם השיתוף מסדיר את מערכת היחסים בין החברה, חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים בקשר עם תכנון, בנייה, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה או השכרה של שטחי הפרויקט וכן כולל מנגנון לחלוקת רווחי הפרויקט בין הצדדים לעסקה.
- (2) על פי הסכם השיתוף, יוחדו שטחים מסוימים לחברה ושטחים מסוימים יוחדו לרובע נדל"ן היצירה ביחד עם השותפים, כמפורט בסעיף 9.6.4 להלן.
- (3) במסגרת הסכם השיתוף נקבע, כי החברה תעניק שירותי ניהול הנדסי לפרויקט העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שישולם לחברה מקופת העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, וזאת ב-5 תשלומים



שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2018. כן נקבע, כי השותפים יעניקו לעסקה המשותפת בתוצרת הארץ שירותי ניהול השיווק ביחס לשטחי המגורים, יחידות הדיור להשכרה ושטחי המסחר בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין שישולם לשותף מקופת העסקה המשותפת בתוצרת הארץ, באותם תנאי תשלום כאמור לעיל.

(4) במסגרת הסכם השיתוף התחייבה החברה כי ההון העצמי שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לצורך מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט וכן כל תשלום שעל השותפים לשלם בקשר לפרויקט (עד לקבלת מימון ממוסד פיננסי), לרבות חלקם של השותפים בתשלומי התמורה ששולמו ו/או שישולמו בגין רכישת המקרקעין ובגין רכישת זכויות החכירה (כמתואר לעיל), יועמדו על ידי החברה לשותפים כהלוואת בעלים בריבית שנתית של 6.75%, כאשר פירעונן של מלוא ההלוואות יהיה עד למועד של 12 חודשים מקבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים. כן נקבע, כי כל סכום שלו יהיו זכאים השותפים מתוך רווחי הפרויקט, ישמש ראשית לפירעון הלוואות הבעלים האמורה לחברה.

(5) בהתאם להוראות הסכם השיתוף הוקמה לפרויקט מינהלת, שחבריה הם נציגי השותפים, כאשר כל שותף רשאי למנות (ומינה) שלושה נציגים מטעמו. המינהלת מתכנסת באופן שוטף, בהתאם לצרכי הפרויקט, דנה ומחליטה בעניינים הנוגעים לביצוע העסקה המשותפת והחלטותיה מתקבלות פה אחד, לרבות החלטות הנוגעות למיתוג שטחי המגורים ועסקאות עם בעלי עניין. יובהר, כי החלטות הקשורות לשטחי תעסוקה לא נדונות במינהלת. למיטב הבנת החברה, לא קיימות זכויות עודפות למי מהצדדים להסכם השיתוף, למעט כמפורט בסעיף זה.

#### 9.6.4 הנכס והפרויקט שבהקמה

שטח המגרש הכולל הינו כ-6,500 מ"ר. על פי תכנית תא/3871, ייעוד המקרקעין הינו למגורים, תעסוקה, מסחר, מבנה ציבור ושטח פרטי פתוח. בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. ברבעון הרביעי לשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

הפרויקט מורכב מחניון משותף שעליו ניתן להקים שני מגדלים, כדלקמן: (א) מגדל אחד - שבו ניתן לבנות 348 יחידות דיור למגורים (מתוכן 60 יחידות דיור להשכרה לזכאים וכן 90 יחידות דיור שאושרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ("שב"ס) אשר חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים פועלים בימים אלה להשלמת הסדרת הזכויות בהן מול העירייה), בשטח לשיווק של כ-32,300 מ"ר (מתוך זה כ-25,000 מ"ר שטחים עיקריים), וכן שטחי מסחר בשטח של כ-400 מ"ר (שטח עיקרי) (בסעיף זה: "**הבניין הצפוני**"); ו- (ב) מגדל שני - שבו ניתן לבנות שטחי תעסוקה (משרדים) בהיקף של כ-31,550 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות לשיווק, שטחי מגורים בהיקף של 42 יחידות דיור בשטח לשיווק של כ-5,500 מ"ר (מהם כ-5,270 מ"ר שטח עיקרי) וכן שטחי מסחר בשטח של כ-440 מ"ר (שטח עיקרי) (בסעיף זה: "**הבניין הדרומי**").

על פי הסכם השיתוף, יוחדו לחברה מלוא שטחי התעסוקה (המשרדים), שטחי המסחר בבניין הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5.2 לעיל), ואילו לרבע נדל"ן היצירה ביחד עם השותפים יוחדו בחלקים שווים שטחי המגורים בבניין הצפוני ובבניין הדרומי, שטחי יחידות הדיור להשכרה, שטחי המסחר בבניין הצפוני וכן שטחים מסוימים בחניון הפרויקט.

יצוין כי הנתונים בקשר לפרויקט תוצרת הארץ המובאים בסעיפים 9.6.5 עד 9.6.14 להלן מתייחסים לשטחים שיוחדו לרבע נדל"ן היצירה ביחד עם השותפים. פרויקט המגורים בתוצרת הארץ (לרבות שטחי המסחר בבניין הצפוני כאמור) מסווג בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, כמלאי מקרקעין.

פרטים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
פרויקט המגורים בתוצרת הארץ "East &"	שם הפרויקט
רחוב תוצרת הארץ 3-5, תל אביב-יפו	מיקום הפרויקט
הפרויקט כולל שני מגדלים, מגדל אחד שבו ניתן לבנות 348 יחידות דיור למגורים (מתוכן 60 יחידות דיור להשכרה), ומגדל שני שבו ניתן לבנות, בין היתר, שטחי מגורים בהיקף של 42 יחידות דיור, כמפורט בסעיף 9.6.4 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
עסקה משותפת של רבוע נדל"ן היצירה (50%) ושותפים צדדים שלישיים (50%)	מבנה האחזקה בפרויקט
סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ (25%) וג'י.אף. תוצרת הארץ בע"מ (25%)	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
חודש אוגוסט 2017 וחודש אוקטובר 2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
6,500 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מאי 2025	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל)
טרם נקבע	מועד סיום שיווק (צפוי)
הסכם פאושלי עם קבלן ראשי להקמת כל שטחי הפרויקט עד למסירת הדירות לדיירים (תקופת הבדק בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1974); הסכם עם קבלן חפירה, דיפון וביסוס. לא קיימת תלות מיוחדת בקבלנים.	הסכמים עם קבלני ביצוע
במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019.	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
זכויות חכירה רשומות מעיריית תל אביב-יפו, כמפורט בסעיף 9.6.1 לעיל.	זכויות משפטיות בקרקע
הסכמים עם עיריית תל אביב-יפו, בין היתר, להקמת תת הקרקע של מבנה הציבור וכן 60 יחידות דיור להשכרה לזכאים, כמפורט בסעיף 9.6.2 לעיל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
החברה העמידה הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ שיתרתן (כולל ריבית) ליום 31 בדצמבר 2024 היא כ-180 מיליון ש"ח. ההלוואות אינן מובטחות בבטוחות כלשהן, אך קיימת לחברה זכות קדימות בקבלת רווחים בפרויקט כל עוד הן לא נפרעו. לפרטים נוספים ראו ביאור ב8(1) לדוחות הכספיים.	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

9.6.6 נתונים על תכנון פרויקט תוצרת הארץ - פרויקט בהקמה מהותי מאוד

מצב תכנוני לפרויקט תוצרת הארץ – ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-38,000 (מתוכם כ-30,300 מ"ר שטחים עיקריים)	390	390 יח"ד, מתוכן 60 יחידות דיור להשכרה. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט בכללותו.
שטחי מסחר	400	2	שטח עיקרי.
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--

9.6.7 נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
416,911	416,911	416,911	416,911	416,911	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה <sup>(א)</sup>	עלויות שהושקעו
52,032	55,346	56,281	57,033	57,569	58,116	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות <sup>(ב)</sup>	
103,210	259,392	301,602	331,982	364,023	385,676	עלויות מצטברות בגין בניה	
28,903	31,080	31,876	32,279	32,697	33,957	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
601,056	762,729	806,670	838,205	871,201	894,660	סה"כ עלות מצטברת	
611,161	774,512	820,251	850,147	883,636	908,479	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
(152,196)	(364,562)	(425,537)	(489,035)	(548,315)	(602,914)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
458,965	409,950	394,714	361,112	335,321	305,565	סה"כ עלות מוכחת בספרים	
30,030	30,030	30,030	30,030	30,030	30,030	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו וישוערו השלמה
6,964	3,650	2,715	1,963	3,294	2,747	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) <sup>(א)</sup>	
<sup>(א)</sup> 327,272	176,256	134,167	104,478	73,317	52,211	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
7,231	5,054	4,258	3,855	3,437	2,177	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
371,497	214,990	171,170	140,326	110,078	87,165	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
29%	62%	71%	78%	84%	89%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	2024	2024	2024	מרץ 2025	מאי 2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

(א) עלות המלאי אינה כוללת 4.1 מיליון ש"ח בגין דמי ייזום ששולמו על ידי החברה לשותפים, ורשומים כחלק מן המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) כולל עלויות בגין יעצים.

(ג) העלויות צמודות למדד תשומות הבניה שהתפרסם במועד הרלוונטי.

9.6.8 נתונים על שיווק פרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					כל התקופה	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	יחידות דיור (#)		חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
34	19	4	13	6	6	29	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
4,028	1,995	351	1,169	612	764	2,896	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
39,074	45,523	42,653	41,495	43,635	39,695	41,613	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
222	241	245	258	264	270	270	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה <sup>(א)</sup>	
20,236	22,232	22,583	23,752	24,364	25,128	25,128	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
32,972	34,098	34,232	34,589	34,816	34,965	34,965	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה <sup>(ב)</sup>	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
1,412,193	1,425,552	1,426,536	1,426,819	1,426,983	1,430,994	1,430,994	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט	
707,610	806,334	821,664	872,719	903,631	938,540	938,540	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)		
57%	62%	63%	66%	68%	69%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה <sup>(א)</sup> (%)		
168	149	145	132	126	120	120	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים <sup>(א)</sup>	
17,641	15,646	15,295	14,126	13,513	12,750	12,750	יחידות דיור (מ"ר)		
400	400	400	400	400	400	400	שטחי מסחר (מ"ר)		
284,644	319,927	331,210	317,049	315,251	305,796	305,796	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי <sup>(א)</sup>		
						1 (82 מ"ר)	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר)		
						40,978 ש"ח למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		

הסכומים בטבלה לעיל הינם לפני מע"מ.

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

9.6.9 נתונים על הכנסות מחוזי מכירה מחייבים מפריקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד ומקדמות שעשויות להתקבל

סה"כ מקדמות שהתקבלו/ שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)	
393,318	834,177	עד ליום האחרון של 2024	
290,778	66,822	1 רבעון	שנת 2025
30,376	37,541	2 רבעון	
224,068	-	3 רבעון	
938,540	938,540	סה"כ	

9.6.10 נתונים על רווחיות גולמית מפריקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
1,412,193	1,425,552	1,430,994	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
1,007,743	1,012,910	1,023,307	עלויות פרויקט צפויות
404,450	412,642	407,687	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
53,074	135,735	231,263	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
351,377	276,907	176,424	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
28.64%	28.95%	28.49%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
37,405	37,944	37,635	מגורים
25,688	25,688	26,667	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

9.6.11 נתונים על רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מפריקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט המהותי מאוד שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
(49,377)	(24,688)	176,424	24,688	49,377	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(11,483)	(5,741)	176,424	(5,741)	(11,483)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

9.6.12 נתונים על מימון ספציפי שנלקח לפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

כאמור לעיל, הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ הינו ביחס לפרויקט תוצרת הארץ בכללותו, הכולל כאמור גם את חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ ואת פרויקט המגורים בתוצרת הארץ.

בסעיף זה מוצגים הנתונים הכספיים הרלוונטיים והמיוחסים על ידי החברה, לחלק המגורים בפרויקט תוצרת הארץ בהתאם להצעת חקיקה נדל"ן יזמי. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, המהווה, למועד הדוח, אשראי מהותי עבור החברה, ראו סעיף 15.4 להלן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
מוצג כהלוואות לזמן קצר: 387 מיליון ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי
מוצג כהלוואות לזמן קצר: 281 מיליון ש"ח (חלק החברה (בעקיפין) 50%), המיוחס על ידי החברה לחלק המגורים בפרויקט תוצרת הארץ. לפירוט היתרה המלאה על פי הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, ראו סעיף 15.4 להלן.	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -	31.12.2023	
סינדיקט מממנים בהובלת בנק לאומי לישראל בע"מ		מוסד מלווה	
19 באוגוסט 2021; ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה		תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
1,500 מיליון ש"ח; החברה מייחסת מזה סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי המגורים בפרויקט לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות (להלן: "המסגרת המיוחסת על ידי החברה לחלק המגורים").		סה"כ מסגרת	
1,094,231 אלפי ש"ח לפרויקט תוצרת הארץ בכללותו (ולא רק לחלק המגורים); 405,769 אלפי ש"ח מתוך המסגרת המיוחסת על ידי החברה לחלק המגורים.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
P+0.4%, אשר לא יפחת משיעור של 1.9%. שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 6.40%.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
האשראי יועמד כאשראי לזמן קצר, כמסגרת אשראי מתחדשת מעת לעת. מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט.		מועדי פירעון קרן וריבית	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות	
<p>המלווים יהיו רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, בין היתר במקרים הבאים, המתוארים להלן בתמצית: (1) אי עמידה בקצב מכירות/השכרות מאושרות שהוסכם עם המלווים; (2) ביטול הסכם השיתוף בין הליוויים ו/או ביטול ו/או שינוי של הסכמי החכירה; (3) חריגה מהיתר בניה והפרות חוקי התכנון והבניה; (4) הליכי חדלות פרעון נגד מי מהליוויים ו/או הטלת עיקולים על מי מהליוויים; (5) העמדת חוב של החברה לפרעון מיידי בסכום השווה ל-10% לפחות מההון העצמי של החברה; (6) ביטול הסכם הקבלן הראשי; (7) שינוי שליטה או שינוי בשיעור האחזקות (בעקיפין או במישור) במי מהליוויים, למעט החברה. ביחס לחברה - שינוי בעקבותיו אלון רבוע כחול ישראל בע"מ תחדל להיות בעלת השליטה בה; (8) אם ניירות הערך של החברה יחדלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ; או החברה תועבר לרשימת שימור; או החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק החברות.</p> <p>יצוין, כי במהלך תקופת הדוח הוסכם בין החברה והשותפים (ביחס לחלק המגורים) והחברה (ביחס לחלק המשרדים) לבין הגורמים המממנים: (א) לעדכן את התניות הנוגעות לקצב מכירת הדירות בפרויקט, בין היתר, כך שמועד הבדיקה שנקבע ליום 31 בדצמבר 2024 יידחה ליום 30 ביוני 2025 ובהתאם עודכנו מועדי הבחינה העוקבים; (ב) בדיקת עמידה בתניה של קצב השכרת השטחים בפרויקט המשרדים, אשר קבועה ליום 31 בדצמבר 2024 לא תיערך ומועד הבדיקה של עמידה בתנית קצב השכרת דירות בהישג יד (דב"י) תידחה מהימים 31 במרץ 2025 ו-30 ביוני 2025, ליום 31 בדצמבר 2025.</p>		תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכד']	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	
לא		האם מסוג non-recourse [כן/לא]	
בכוונת הליוויים לפנות מעת לעת למממנים בבקשה לקבלת הסכמתם לשחרור עודפים מחשבון הליווי.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	

**מימון ספציפי שנלקח לפרויקט**

שעבודים - הלווים יעמידו בטוחות נהוגות בהסכמי מימון מסוג זה, ובכללן:  
 (א) משכנתה מדרגה ראשונה ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החכירה של הלווים בפרויקט;  
 (ב) שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כלל הנכסים והזכויות בפרויקט;  
 (ג) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווים בהתאם להסכם השיתוף והסכמי החכירה שנחתמו בקשר עם הפרויקט לרבות זכויות החברה בהלוואות שהעמידה החברה לרבע נדל"ן היצירה ולשותפים;  
 (ד) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלווים בהסכמי השכירות והסכמי המכר;  
 (ה) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הון המניות המונפק והנפרע והמוניטין של חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים;  
 כמו-כן, על-פי ההסכם התחייבה החברה שלא ליצור שעבודים צפים על נכסיה וזכויותיה הקשורים לפרויקט וניתנה התחייבות לפיה פרעון האשראי (על פי ההסכם) קודם ועדיף לפרעון הלוואות הבעלים שהועמדו לחברת המגורים תוצרת הארץ ולשותפים.  
 ערבויות - ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, שהעמידה החברה להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת המגורים תוצרת הארץ. החברה ואחד השותפים יהיו ערבים ביחד ולחוד על מחצית מהחלק היחסי בחוב הבלתי מסולק של השותף הנוסף, וכן הועמדו לטובת המלווים ערבויות להבטחת חובות והתחייבויות השותפים מצד בעלי שליטה בשותפים.

בתחונות

**9.6.13. נתונים על השעבודים המוטלים על הפרויקט המהותי מאוד**

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2024
שעבודים	דרגה ראשונה	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרות וכיו"ב)	כמפורט בטבלה בסעיף 9.6.12 לעיל.	ללא הגבלה בסכום

יצוין כי השעבודים הינם ללא הגבלה בסכום והיקף מסגרת האשראי הינו כמפורט בסעיף 9.6.12 לעיל.

9.6.14 נתונים על ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מפרויקט תוצרת הארץ – פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

(באלפי ש"ח)	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 50%)
407,687	רווח גולמי צפוי
(107,503)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
300,184	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט <sup>(א)</sup>
258,784	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
558,967	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
(19,000)	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
539,967	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2025-2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
בכונת הלזים לפנות מעת לעת למממנים בבקשה לקבלת הסכמתם לשחרור עודפים מחשבון הלזים.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(א) הרווח הצפוי בפרויקט גבוה ב-10% מהרווח אשר הוערך על ידי השמאי בדוח אפס, כפי שהוגש לגורם המממן במועד ההתקשרות בהסכם הלזים, וזאת בעיקר לאור עליית מחירי הדירות ביחס למחירים שנקבעו על ידי השמאי בדוח האפס.

המידע המתואר בטבלאות בסעיף 9.6 לעיל בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ לרבות – מועדי השיווק, העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (לרבות עלויות המימון), מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, המועד הצפוי להשלמת הקמת הפרויקט, המידע הנוגע לכלל ההכנסות הצפויות מהפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה, לשיעור הרווח הגולמי הצפוי וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססות על תחשיבים כלכליים שערכה החברה ועל ניסיונה. המידע האמור והערכות האמורות אינם בשליטתה המלאה של החברה והתקיימותם בפועל אינה וודאית והם עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכונני והערכות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים, בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) יחולו שינויים בהוראות רגולציה הרלוונטיות להקמת הפרויקט; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 21 להלן.



9.7.1 כללי

בתחום מקרקעי הפרויקט שבפינת הרחובות עודד ואשרמן 32 בתל אביב (אשר החברה מחזיקה בכ- 85.48% מהזכויות בהם), מתוכנן פרויקט הריסה ובניה מחדש, במסגרתו נהרס המרכז המסחרי הותיק שהיה קיים ותחתיו ייבנה פרויקט הכולל 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק) ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל קומת מסחר ומרתפים משותפים.

החל משנת 2016 נחתמו הסכמים בין החברה ובין מרבית הבעלים הנוספים במקרקעין והתנהלו הליכים מול דיירים סרבנים. בשנת 2023 הושלמה התקשרות החברה עם הבעלים הנוספים במקרקעין. 8 יחידות דיור מתוך 97 יחידות הדיור בפרויקט יהוו את דירות התמורה לבעלים הנוספים במקרקעי הפרויקט.

בחודש ספטמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. החברה סיווגה בהתאם את הזכויות למגורים כמלאי חלף נדל"ן להשקעה, ואת יתרת הזכויות בנכס לנדל"ן להשקעה בהקמה (לפרטים בנוגע לחלק המסחר שבהקמה ראו סעיף 8.4.12 לעיל).

במסגרת הפרויקט התחייבה החברה כלפי עיריית תל אביב-יפו להקצות 26 מקומות חניה עבור הציבור, לפתח כיכר מגוננת בתחום חלקה סמוכה אשר בבעלות העירייה וכן להקים מקלט ציבורי שיימסר לחזקת עיריית תל אביב-יפו בתמורה לסכום לא מהותי.

9.7.2 נתונים כלליים על פרויקט אשרמן – פרויקט מהותי מאוד:

פרטים	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
פרויקט אשרמן	שם הפרויקט
פינת הרחובות עודד 4 ואשרמן 32, תל אביב-יפו (גוש 6163 חלקות 24, 46)	מיקום הפרויקט
97 יחידות דיור ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל מסחר ומרתפים משותפים, כמפורט בסעיף 9.7.1 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
החזקה ישירה של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט
אין.	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
החברה הינה בעלת הזכויות בחלק מהמקרקעין על פי הסכם הפיצול משנת 2006 (ראו סעיף 17.8 להלן). החברה התקשרה עם הבעלים הנוספים במקרקעין בהסכמים מהשנים 2016-2023 כאמור בסעיף 9.7.1 לעיל.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
3,618 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2027	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
דצמבר 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל)
טרם נקבע	מועד סיום שיווק (צפוי)
הסכם פאושלי עם קבלן ראשי להקמת כל שטחי הפרויקט עד למסירת השטחים (תקופת הבדק תהיה לפחות בהתאם להוראות חוק המכר(דירות), תשל"ג-1974). לא קיימת תלות מיוחדת בקבלן האמור.	הסכמים עם קבלני ביצוע
2024	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות רשומה לחברה והסכמים עם יתר הבעלים במקרקעין.	זכויות משפטיות בקרקע
ראו פירוט בסעיף 9.7.1 לעיל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

9.7.3 נתונים על תכנון פרויקט אשרמן - פרויקט בהקמה מהותי מאוד

מצב תכנוני לפרויקט אשרמן – ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	9,793 מ"ר (שטחי שיווק)	97 יחידות	מתוכן 89 יחידות לשיווק (9,215 מ"ר) ו- 8 יחידות יהוו את יחידות התמורה לבעלים הנוספים.
שטחי מסחר	1,289 מ"ר (שטחי שיווק)	8	לפירוט ראו סעיף 9.7.1 לעיל.
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--

9.7.4 נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
-	103,066	104,727	104,727	102,111	102,112	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה <sup>(א)</sup>	עלויות שהושקעו
-	10,742	12,024	12,142	14,914	15,704	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	-	1,841	4,010	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	218	422	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	113,779	116,772	116,869	119,084	122,248	סה"כ עלות מצטברת	
-	113,779	116,772	116,869	119,084	122,248	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	(7,860)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
-	113,779	116,772	116,869	119,084	114,388	סה"כ עלות מופחתת בספרים	
-	1,998	337	348	125	123	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו וישועור השלמה
-	18,656	17,324	17,232	14,471	13,689	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	102,514	102,514	102,514	108,098	106,552	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	1,569	1,569	1,569	1,350	1,151	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	124,737	121,765	121,663	124,044	121,515	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
-	2027	2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

(א) כולל עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע.

9.7.5 נתונים על שיווק פרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					כל התקופה	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	חזים שנחתמו בתקופה השוטפת			
-	30	30	5	10	1	46	יחידות דיור (#)	חזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	2,761	2,670	585	1,073	108	4,436	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	32,726	34,724	33,320	34,376	32,062	34,390	יחידות דיור	חזים מצטברים עד לסוף התקופה	
-	30	60	65	75	76	76	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	2,761	5,431	6,016	7,089	7,197	7,197	יחידות דיור (מ"ר)	שיעור השיווק של הפרויקט (א)	
-	32,726	33,708	33,671	33,777	33,752	33,752	יחידות דיור	שיעור האחרון של התקופה (%)	
-	320,406	320,406	320,406	322,054	326,918	326,918	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	יחידות דיור (#)	
-	93,966	183,069	202,560	243,042	248,722	248,722	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	יחידות דיור (מ"ר)	
-	29%	57%	63%	75%	76%	76%	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
-	59	29	24	14	13	13	יחידות דיור (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	6,454	3,784	3,199	2,126	2,018	2,018	מספר החוזים שנחתמו בתקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	79,685	47,952	40,573	27,477	25,050	25,050	1 (108 מ"ר)		
-						32,114			

הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

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

9.7.6 נתונים על הכנסות מחוזי מכירה מחייבים מפריקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד ומקדמות שעשויות להתקבל

סה"כ לפי 100% (חלק החברה – 100%)		סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של 2024		9,979	42,544
שנת 2025	רבעון 1	9,324	1,731
	רבעון 2	9,324	310
	רבעון 3	11,340	426
	רבעון 4	13,469	738
שנת 2026		100,693	181
שנת 2027		94,309	202,508
<b>סה"כ</b>		<b>248,438</b>	<b>248,438</b>

9.7.7 נתונים על רווחיות גולמית מפריקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפריקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
-	315,400	321,659	הכנסות צפויות בגין הפריקט
-	238,516	243,763	עלויות פרויקט צפויות
-	76,884	77,896	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפריקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	76,884	77,896	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	24.4%	24.22%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפריקט (%)
-	5,006	5,259	הכנסות מרכיבי מימון
-	25.6%	25.4%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפריקט כולל הכנסות מרכיבי מימון (%)
-	34,759	34,906	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	7,078	7,078	אחר (מקלט ציבורי)

הרווח אינו כולל רווחי שערך שנצברו עד למועד שינוי הייעוד למלאי דירות בסך של כ-72.5 מיליון ש"ח.

9.7.8 נתונים על רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מפריקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפריקט המהותי מאוד שטרם הוכר					
השפעת ירידה של -10%	השפעת ירידה של -5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
(7,777)	(3,889)	81,036	3,889	7,777	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
12,151	6,076	81,036	(6,076)	(12,151)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

9.7.9 **נתונים על מימון ספציפי שנלקח לפרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד**

במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי, שעיקריו כדלהלן:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
מוצג כהלוואות לזמן קצר: --	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי	--
מוצג כהלוואות לזמן ארוך: --			
מוצג כהלוואות לזמן קצר: --	31.12.2023		--
מוצג כהלוואות לזמן ארוך: --			
תאגיד בנקאי.		מוסד מלווה	
21 באפריל 2024;		תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
317 מיליון ש"ח לרבות ערבויות חוק מכר ואחרות;		סה"כ מסגרת	
317 מיליון ש"ח.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
כריים + 0.4%. שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 6.4%.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
האשראי יועמד כאשראי לזמן קצר לתקופות של 3-6 חודשים; ומועד הפירעון הסופי הינו מועד סיום הבנייה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2028.		מועדי פירעון קרן וריבית	
אין.		תניות פיננסיות מרכזיות	
המלווים יהיו רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, בין היתר במקרים הבאים, המתוארים להלן בתמצית: (1) אי עמידה בקצב מכירות שהוסכם עם המלווים; (2) ביטול הסכם התמ"א; (3) לא החל ביצוע הפרויקט במועדו או הופסק לתקופה רציפה העולה על 45 ימים; (4) אם לדעת המפקח קצב הביצוע איטי מהדרוש לעמידה בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם; (5) חריגה מהיתר בניה והפרות חוקי התכנון והבניה; (6) הליכי כינוס נכסים נגד המקרקעין של הפרויקט; (7) הליכי חדלות פירעון נגד החברה ו/או הטלת עיקולים מעל 20 מיליון ש"ח; (8) שינוי שליטה בחברה כך שאלון רבוע כחול ישראל בע"מ אינה בעלת השליטה בחברה.		תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכד']	
לא.		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	
לא.		האם מסוג non-recourse [כן/לא]	
שחרור כספים מחשבון הליווי ככופף לאישור המלווים.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	
א. משכנתא ושעבוד על זכויות החברה במקרקעין; ב. משכנתא ושעבוד על זכויות הבעלים הנוספים במקרקעין; ג. שעבוד על זכויות החברה כלפי הבעלים הנוספים על פי הסכם התמ"א; ד. שעבוד שוטף ראשון ללא הגבלה בסכום על נכסים וזכויות בפרויקט; ה. שעבוד זכויות החברה בהסכמי המכר לרוכשים לרבות שעבוד הזכויות כלפי עירית תל אביב ביחס להסכם מכר המקלט; ו. שעבוד זכויות הלווה בהסכמים עם המתכננים והקבלנים בפרויקט; ז. שעבוד זכויות הלווה בהחזרים מרשויות המס; ח. שעבוד זכויות הלווה בפוליסת הביטוח של הפרויקט; ט. שעבוד זכויות הלווה בחשבון הבנק של הפרויקט; י. שעבוד זכויות החברה על פי כתב התחייבות לעיריית תל אביב בקשר עם חניות לשימוש הציבור.		בטחונות	

9.7.10 **נתונים על השעבודים המוטלים על הפרויקט המהותי מאוד**

סוג	דרגה ראשונה	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2024
שעבודים	דרגה שנייה	כמפורט בטבלה בסעיף 9.7.9 לעיל.	ללא הגבלה בסכום
		--	--
אחר (הערות אזהרות וכיו"ב)		כמפורט בטבלה בסעיף 9.7.9 לעיל.	ללא הגבלה בסכום

יצוין כי השעבודים הינם ללא הגבלה בסכום והיקף מסגרת האשראי הינו כמפורט בסעיף 9.7.9 לעיל.

9.7.11 נתונים על ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מפרויקט אשרמן – פרויקט בהקמה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

(באלפי ש"ח)	(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
77,896	רווח גולמי צפוי
(6,659)	הפרשתי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
71,237	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
107,725	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
(19,375)	התאמות אחרות לעודפים – התאמה בגין עלות הקמת של החלק המסחרי בפרויקט אשר מסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה
159,587	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
159,587	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
בכוונת הלווים לפנות מעת לעת למממנים בבקשה לקבלת הסכמתם לשחרור עודפים מחשבון הליווי.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

המידע המתואר בטבלאות בסעיף 9.7 לעיל בקשר עם פרויקט אשרמן לרבות – מועדי השיווק, העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט (לרבות עלויות המימון), מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, המועד הצפוי להשלמת הקמת הפרויקט, המידע הנוגע לכלל ההכנסות הצפויות מהפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה, לשיעור הרווח הגולמי הצפוי וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססות על תחשיבים כלכליים שערכה החברה ועל ניסיונה. המידע האמור והערכות האמורות אינם בשליטתה המלאה של החברה והתקיימותם בפועל אינה ודאית והם עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני והערכות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים, בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) יחולו שינויים בהוראות רגולציה הרלוונטיות להקמת הפרויקט; (4) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 21 להלן.

## 9.8 פרויקט (שאינו מהותי מאוד) שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה - פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי<sup>36</sup>

9.8.1 רכישת זכויות החכירה במתחם – ביום 3 ביוני 2010 התקשרו החברה, גינדי השקעות 1 בע"מ ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי (להלן יחדיו: "גינדי") מצד אחד, עם עיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי מצד שני, בעסקה לרכישת זכויות חכירה בחלק מן המתחם הידוע כמתחם השוק הסיטונאי בתל אביב המצוי במשולש הרחובות קרליבך, החשמלאים ודרך מנחם בגין, זאת לצורך תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט הכולל, בין היתר, שטחים לייעוד למגורים ("פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"), שטחים לייעוד למסחר ("פרויקט המסחר", היום קניון TLV) וכן מבני חינוך ופארק ציבורי (לעיל ולהלן ביחד: "פרויקט השוק הסיטונאי" או "עסקת השוק הסיטונאי", לפי העניין).

ההתקשרות בעסקה כאמור, נעשתה על ידי שתי חברות ייעודיות שנוסדו לצורך כך – מגדלי לב תל אביב בע"מ (להלן: "חברת המגורים בשוק הסיטונאי") וחברת הקניון, אשר הוחזקו במועד ההתקשרות בעסקה כאמור, בשרשור ובחלקים שווים, על ידי גינדי והחברה. למועד דוח זה ולאחר השלמת העסקה לרכישת מלוא ההחזקות בחברת המגורים בשוק הסיטונאי ובחברת הקניון על-ידי החברה, כמפורט בסעיף 17.6.2 להלן, מחזיקה החברה (בעקיפין) ב-100% מחברת הקניון ומחברת המגורים בשוק הסיטונאי.

לפרטים נוספים אודות עסקת השוק הסיטונאי, ראו סעיף 17.6 להלן.

במסגרת הפרויקט תוכנן כי על מגרש 6 בפרויקט ייבנו גם 54 יחידות דיור (מעל קומות מסחר) אשר תושכרנה לתקופה של 8 שנים, בהנחה של 30% ממחיר השכירות של דירה חדשה דומה בתל אביב, כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם ועל פי קריטריונים לזכאות שייקבעו על ידי עיריית תל אביב, חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון. הדירות להשכרה מסווגות כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של חברת המגורים בשוק הסיטונאי. שלד קומות המסחר והקומות מתחת הושלם אך טרם החלו בבניית שלד מבנה המגורים להשכרה. במהלך שנת 2023, התקבל היתר בנייה להשלמת הבנייה של שטחי המסחר במגרש 6. בתקופת הדוח ולמועד אישור הדוח, החברה פועלת לקידום תב"ע לתוספת זכויות עם בעלי הזכויות בחלקה הצמודה ממזרח.

יובהר, כי למועד דוח זה אין כל וודאות כי התב"ע לתוספת זכויות כאמור תאושר והדבר כרוך, בין היתר, בקבלת אישורי הרשויות, אשר מטבע הדברים אינם בשליטת החברה.

9.8.2 בחודש יוני 2013 התקשרה חברת המגורים בשוק הסיטונאי בהסכם לליווי ומימון של פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, שלפיו העמידו תאגידים בנקאיים לחברת המגורים בשוק הסיטונאי מימון ומסגרות אשראי, לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות, בהיקף כולל של עד כ-2 מיליארד ש"ח. למועד אישור הדוח, מסגרת האשראי לערבויות חוק מכר נפרעה, למעט יתרה בהיקף זניח (בסך של כ-2 מיליון ש"ח). הלווי הבנקאיים הסתיימו והתאגידים הבנקאיים הסירו את השעבודים ושחררו את הבטוחות שהועמדו בקשר עם הסכם הליווי והמימון, למעט ערבויות בסך כולל של 30 מיליון ש"ח שהעמידה החברה להבטחת התחייבויות חברת המגורים בשוק הסיטונאי, חלף הבטוחות ששחררו כאמור לעיל.

9.8.3 במהלך שנת 2017 התקבלו טפסי אכלוס (טופס 4) עבור עשרה מבני המגורים. במהלך השנים 2017-2019 נמסרו 719 דירות לרוכשים. ההכנסה בגין מכירת הדירות הנ"ל הוכרה בשנים כאמור.

9.8.4 יצוין, כי ביום 31 בדצמבר 2020 הושלם הליך שינוי סיווג ייעוד של 325 חניות בפרויקט כך שחלק מלאי למכירה, שונה סיווג לנדל"ן להשקעה.

9.8.5 למועד אישור הדוח נותרו 2 דירות במלאי הדירות בפרויקט השוק הסיטונאי שהליך מכירתם טרם הושלם, ומצוי בהליך משפטי, וכן חניות ומחסנים נוספים, וזאת בהיקף שאינו מהותי.

## 9.9 לקוחות

לקוחות החברה בתחום הבנייה למגורים הינם רוכשי יחידות דיור בפרויקטים למגורים. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה בתחום. במסגרת שיווק ומכירת יחידות הדיור בפרויקטים למגורים, מתקשרת חברת המגורים בהסכמי מכר עם רוכשי יחידות, הכוללים תנאים סטנדרטיים בהסכמים מסוג זה.

<sup>36</sup> יובהר, כי יזמית פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי הינה מגדלי לב תל אביב בע"מ והפרטים המובאים בסעיף 9.8 זה מתייחסים לפעילותה. כן יובהר, כי תיאור פעילות החברה בסעיף 0 זה, אינו מתייחס לפעילות קניון TLV (הממוקם אף הוא במתחם השוק הסיטונאי) המוחזק על ידי חברת הקניון, כמפורט בסעיף 8.8.2 לעיל.

#### 9.10. שיווק והפצה בתחום

לחברה מערך שיווק ומכירות פנימי, בהובלת סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה.

המודלים השיווקיים המרכזיים שבהם עושה החברה שימוש לצורך שיווק ומכירת דירות הינם: (1) תנאי תשלום מותאמים לכל לקוח; (2) הלוואות קבלן; ו-(3) מבצעי קבלן נקודתיים. בשנת 2024 חלק מהדירות אותן מכרה החברה, נמכרו תוך שימוש במודל "80/20" או "85/15" במסגרתו רוכשי הדירה שילמו 15% או 20% מסכום הרכישה בעת החתימה על החוזה, בעוד שהיתרה, בסך 85% או 80%, לפי העניין, תשולם לקראת מסירת הדירה. ביחס לדירות ספורות בלבד, רוכשי הדירות מימנו חלק מהרכישה באמצעות נטילת "הלוואת בלון", כאשר החברה המוכרת שילמה את הריבית בגינה.

ככלל, הסכמים הנחתמים לפי המודלים השיווקיים המפורטים הנ"ל כוללים תנאים סטנדרטיים כמקובל בשוק. השימוש במודלים אלו לא השפיע באופן מהותי על היקפי המימון שהחברה נטלה לצורך קידום הפרויקטים במגזר הבניה למגורים. הרכיב המימוני הגלום בעסקאות בהן נעשה שימוש במודלים אלו, לא היה מהותי מנקודת מבטה של החברה ביחס להכנסותיה ממכירת דירות.

יצוין, כי בפרויקט "תוצרת הארץ" השותפים לעסקה המשותפת מעניקים שירותי ניהול השיווק ביחס לשטחי המגורים, לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6.3 לעיל.

#### 9.11. חומרי גלם וספקים

ככלל, הקמת הפרויקטים של החברה בתחום הבנייה למגורים, מבוצעת על ידי החברה או חברת המגורים הרלוונטית, באמצעות קבלנים חיצוניים ויועצים בתחום ההנדסה והשיווק, ובכלל זה, יועצים המספקים שירותי תכנון ושירותי אדריכלות, קבלן עבודות חפירה ודיפון, קבלן שלד, קבלני מערכות שונות וכיו"ב.

#### 9.12. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ראו סעיף 11 להלן.



# חלק רביעי - מידע נוסף ביחס לכלל עסקי החברה

## 10. רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש ומיתקנים

הרכוש הקבוע של החברה כולל בעיקר את חניון גבעון, כאשר חברת החניון אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, לאור רכישת השליטה בחברת החניון (כהגדרתה בסעיף 8.9.2 לעיל) בשנת 2020, וכן את משרדי החברה ושיפורים בהם. ראו בעניין זה, ביאור 11 לדוחות הכספיים.

## 11. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

11.1. במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ובתחום הבנייה למגורים, החברה כפופה לדרישות דין שונות, לרבות מתחום דיני התכנון והבניה, דיני הגנת הסביבה, דיני רישוי עסקים ועוד.

11.2. בתחום הנדל"ן המניב – החברה, בהיותה בעלים או חוכרת של נכסי מקרקעין, עשויה להימצא אחראית על פי דין, לרבות מבחינת דיני התכנון והבניה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הוראות דין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת ובהתאם לכך, ייתכן שיהיה עליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן. עם זאת, לאור העובדה שמרבית נכסי החברה מושכרים לעסקים למסחר, שאינם מפעלים מזהמים, ולאור חלוקת האחריות בין החברה לבין השוכרים השונים, להערכת החברה החשיפה הנשקפת לחברה כתוצאה מרגולציית סביבה ואקלים בקשר עם נכסים אלו אינה מהותית. להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, לא קיימים למועד אישור הדוח סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה.

11.3. בתחום הבנייה למגורים – נכון למועד אישור הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות דרישות מהותיות מצד המשרד להגנת הסביבה בקשר עם פרויקט המגורים בתוצרת הארץ ופרויקט אשרמן, פרט לדרישות מקובלות במסגרת הליכי הרישוי והוצאת היתרי בנייה כגון הוראות בעניין נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבנייה ומשפיעים על הסביבה (זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע) והגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות.

11.4. במהלך השנים האחרונות, לא ארע אירוע או עניין הקשור בפעילות החברה, אשר גרם או עלול היה לגרום לפגיעה מהותית בסביבה, ואף לא אירוע אירוע סביבה אשר השפיע באופן מהותי על החברה (להתייחסות לקרקע בסיאטל ראו בהערת שוליים מטה<sup>37</sup>). בתקופת הדוח החברה לא ניהלה הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים לנושאי איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בחברה היו צד לו. כמו כן, החברה אף לא הכירה בהוצאות או ביצעה הפרשות בסכומים מהותיים הנובעים מסיכונים סביבתיים בדוחותיה הכספיים.

11.5. מדיניות החברה הינה לעמוד בהוראות ובדרישות הדין החלות עליה, ולשם כך החברה משקיעה משאבים שונים. עם זאת, להערכת החברה, משאבים אלו אינם מהותיים. בראייה צופה פני עתיד, החברה תמשיך להכיר בחשיבות הערכה וניהול סיכונים סביבה ואקלים מהותיים כחלק מתהליך ניהול הסיכונים שלה. בהתאם לדיון שהתקיים בתחילת שנת 2025 בדירקטוריון החברה בנדון, בכוונת החברה אף לבחון את הצורך בקיום סקר סיכונים סביבה ואקלים ואימוץ נהלים פנימיים בתחום זה, ככל הנדרש באמצעות יועצים חיצוניים.

11.6. לצד ניהול החשיפות המשפטיות הכרוכות בציות לדיני סביבה ואקלים, החברה רואה חשיבות במתן משקל לנושאי הסביבה והאקלים גם כחלק מפעילותה העסקית. כך בין היתר, החברה פועלת לניצול נכסי הנדל"ן המניב של החברה לצורכי מערכות פוטו וולטאיות לייצור חשמל, ומתקני אגירה; מאמצת תקני בנייה ירוקה בפרויקטי נדל"ן יזמי אותם היא מקימה; ועוד.

11.7. לאור האמור לעיל, נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה סבורה כי סיכונים סביבה ואקלים הינם מהותיים ובהתאם לא אמדה או כימתה סיכונים אלה בסעיף 21 להלן.

**הערכות החברה המתוארות לעיל ביחס לחשיפה ולסיכונים אפשריים הקשורים לסביבה ואקלים הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התממשותן של הערכות החברה המפורטות לעיל אינה וודאית ואינה מצויה בשליטת החברה, והיא עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית.**

<sup>37</sup> כמפורט בסעיף 8.9.1 בפרק זה לעיל ובביאור 9(6) לדוחות הכספיים, החברה החזיקה (באמצעות תאגיד ייעודי שהיה בבעלותה המלאה), חטיבת מקרקעין בשטח של כ-240 דונם, Point Wells, סיאטל וושינגטון, ארה"ב ("הקרקע בסיאטל"). במהלך תקופת הדוח הושלמה עסקה לפיה, בין היתר, הועברו לרוכש (שאינו צד קשור) הזכויות בקרקע בסיאטל (בהערת שוליים זו: "העסקה"). הערכת מצב נוכחי של רמת זיהום הקרקע (Baseline Environmental Assessment) שהוזמנה בעבר, איששה קיומם של חומרים מזהמים בחלק מהקידוחים שנבדקו בקרקע בסיאטל, בריכוזים העולים על התקן הסטטוטורי בווינגטון המחייב ביקוי לצרכי מגורים. למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי יועציה המשפטיים בארה"ב, עובר להתקשרות בעסקה, על פי הדין המקומי, האחריות לניקוי קרקע מזוהמת מוטלת על בעלי הקרקע או המפעיל על פי החלק היחסי של זמן האחזקה/זיהום (לרבות בעלים ומפעילים היסטוריים). בנוסף, כפי שנמסר לחברה על ידי יועציה המשפטיים בארה"ב, הרשויות במדינת וושינגטון עשויות לדרוש את ניקוי הקרקע בניסיונות מסוימות, כגון גילוי זיהום חדש בקרקע, החמרה של זיהום קיים וכדומה. כאמור בסעיף 8.9.1 לעיל, במסגרת ההסכמים שנחתמו בעסקה, הוענק שיפוי מטעם הרוכש ביחס לכל אחריות בנושאים סביבתיים לרבות מכוח החוקים המדינתיים או הפדרליים, ובכלל זה – בגין חיוב ו/או תשלום ו/או העלויות וההוצאות הכרוכות בכך, לרבות בקשר עם פעולות פירוק המחברים וניקוי הקרקע בסיאטל מזהמים, ובגין כל העלויות וההוצאות הקשורות לכך.

## 12. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות החברה עשויה להיות מושפעת, בין היתר, מחקיקה בתחום דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה ודיני המיסים בישראל ובעיקר מהחוקים הבאים (שאינם מהווים רשימה ממצה של הוראות החוק החלות על החברה, אלא רק העיקריים שבהם):

### 12.1 חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

חוק זה על תקנתיו קובע את המשטר והפיקוח הרגולטורי, בין השאר, בנושאי היתרי ורישוי בנייה, זכויות והיתרי בנייה, שינויי ייעוד קרקעות והיטלי השבחה הנובעים ממימוש בנייה. כמו כן, מכוח חוק זה עלול בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

כמו כן, כפופה החברה, בין היתר, להוראות תכניות סטטוטוריות, תכנית עיצוב אדריכלי אשר אושרה מכוחן, הוראות והנחיות הוועדות המקומיות ו/או הרשויות המקומיות וכן הוראות והנחיות של גורמים אחרים, כגון: רשות הכבאות, משרד הבריאות, חברת חשמל, המשרד לאיכות הסביבה, רשות העתיקות וכיו"ב.

### 12.2 חקיקה בנושא הנגשה במבני ציבור

החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ולתקנות שהוצאו מכוחו, בעיקר בקשר עם מבניה המשמשים למסחר. בחודש יוני 2012 נכנסו לתוקף תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011, המחייבות התאמת הנגישות בבניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות.

### 12.3 חקיקה בנושא מכר דירות

בתחום הבנייה למגורים ומכירת יחידות דיור לרוכשים, כפופה החברה לדיני מכר דירות ובכלל כך להוראותיהם של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן בסעיף זה: "**חוק המכר**"), חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ("**חוק המכר הבטחת השקעות**") ולחקיקת המשנה מכוחם.

במהלך שנת 2022, תוקן תיקון מס' 9 לחוק המכר, לפיו התווספה הגבלה של היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת תיקון מס' 9 לתוקף (קרי, החל מיום 7.7.2022), ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות כגון כיצוי בגין איחור במסירת הדירה ובכך עשוי להשפיע על פרויקטים למגורים שהחברה מעורבת בהקמתם.

### 12.4 חקיקה בתחום התחדשות עירונית

בתחום ההתחדשות העירונית כפופה החברה בין היתר, לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017 וכן חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006, והתקנות מכוחו, המסדירים את היחסים שבין בעלי הדירות ליזם ומי מטעמו ("**חוק פינוי-בינוי**").

### 12.5 חקיקה בנושא מיסוי

חקיקה בנושא מיסוי לרבות חוקי עזר עירוניים ומדיניות רשויות מקומיות ביישובים בהם ממוקמים נכסי הנדל"ן של החברה, עשויה להיות רלוונטית, הן לגבי ביצוע עסקאות מכירה, רכישה ושכירות של מקרקעין והן לגבי תחזוק ותפעול המקרקעין שבבעלות החברה. כך למשל, החברה עשויה לחוב במיסי רכישה ושבח במידה ותרכוש או תמכור נכסים. גם לחקיקה בדבר מיסוי עירוני ושיעורי ארנונה השפעה על פעילות החברה.

### 12.6 דיני רישוי עסקים

דינים אלו על תקנתיהם, קובעים את המשטר והפיקוח הרגולטורי, בנושאי רישוי העסקים המתנהלים בנכסי החברה. מכוח דינים אלו עלול לעיתים בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

### 12.7 חוק הריכוזיות והכללת החברה ברשימת הגורמים הריכוזיים

ביום 25 בפברואר 2025 פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות (בסעיף זה: "**הוועדה**") עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים בקשר עם החוק לקידום התחרותיות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("**חוק הריכוזיות**"). ברשימה המעודכנת שפורסמה כאמור עדיין כלולה קבוצת מרדכי (מוטי) בן-משה, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה, ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים וברשימת הגורמים הריכוזיים.

בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, "גורם ריכוזי" ייחשב כגורם המנוי ברשימת הגורמים הריכוזיים שפרסמה הוועדה, אשר כוללת, בין היתר, גוף פיננסי המנוי ברשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים, תאגיד ריאלי המנוי ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, ומי שמשתייך לקבוצת מחזיקים (תאגיד, השולט בתאגיד, או תאגיד בשליטת מי מהם) הכוללת גוף פיננסי משמעותי כאמור או תאגיד ריאלי משמעותי כאמור.

הוראות חוק הריכוזיות, מחייבות את הרגולטור הרלוונטי ("המאסדר") אשר מוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכות (כהגדרת מונחים אלה בחוק הריכוזיות) לגורם ריכוזי (בין היתר, בענפי תקשורת, אנרגיה, תחבורה, משאבי טבע ועוד, המופיעים בתוספת לחוק הריכוזיות) לשקול שיקולי ריכוזיות כלל-משקית וכן להיוועץ בוועדה בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימת הגורמים הריכוזיים.

על-פי חוק הריכוזיות קיימות מגבלות בנוגע לשליטה בחברות במבנה פירמידלי, המגבילות את מבנה השליטה בחברות שכבה (כהגדרת המונח "חברת שכבה" בחוק הריכוזיות, אשר כולל, ככלל, תאגידים מדווחים), באופן שחברת שכבה שניה אינה רשאית לשלוט בחברת שכבה אחרת. היות ואלון רבוע כחול נחשבת לחברת שכבה ראשונה, החברה נחשבת לחברת שכבה שניה לענין חוק הריכוזיות, ובהתאם לחוק הריכוזיות אינה רשאית לשלוט בתאגידים מדווחים או בתאגידים אחרים המהווים חברת שכבה.

כמו-כן, בחוק הריכוזיות קבועות, בין היתר, מגבלות לגבי החזקות של תאגידים ריאליים משמעותיים בגופים פיננסיים משמעותיים והוראות מניעת ניגודי עניינים שמגבילות כהונה מקבילה של נושא משרה או שולט בתאגיד ריאלי משמעותי, כדירקטור בתאגיד פיננסי משמעותי. כאמור לעיל, למועד אישור הדוח, החברה ותאגידים בשליטתה מופיעים ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ובעקבות כך, גם ברשימת הגורמים הריכוזיים.

להערכת החברה, להכללתה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים וברשימת הגורמים הריכוזיים, לא צפויה השפעה מהותית על פעילותה, בעת הזאת.

**הערכת החברה בדבר ההשפעה האפשרית של הכללתה ברשימת כאמור, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והיא עשויה להשתנות, בין היתר, ככל שיחולו שינויים בהוראות חוק הריכוזיות, התקנות וההנחיות על פיו ואופן יישומן.**

### 13. הון אנושי

13.1. ליום 31 בדצמבר 2024, ההון האנושי של החברה כולל 60 עובדים (לא כולל עובדים בחלק מחברות הבנות), כמפורט להלן: מנכ"ל (נותן שירותים), סמנכ"ל כספים, סמנכ"לית יועצת משפטית ראשית, סמנכ"ל הנדסה, סמנכ"ל שיווק נכסים מניבים, סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה, סמנכ"ל פיתוח עסקי מגורים והתחדשות עירונית ו-53 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם.

למועד אישור הדוח, ההון האנושי של החברה כולל 62 עובדים (לא כולל עובדים בחלק מחברות הבנות), כמפורט להלן: מנכ"ל (נותן שירותים), סמנכ"ל כספים, סמנכ"לית יועצת משפטית ראשית, סמנכ"ל הנדסה, סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה, סמנכ"ל פיתוח עסקי מגורים והתחדשות עירונית ו-56 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם.

13.2. יחסי העבודה בחברה תקינים. עובדי החברה מועסקים על פי הסכמי העסקה אישיים, המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם הכוללים כיסויים פנימיים וביטוחיים במסלולים שונים, וחלקם כוללים הטבות מקובלות ותמריצים אישיים (מענקים).

13.3. למועד אישור הדוח, לא מוקצות אופציות לעובדים בחברה מכוח תכנית אופציות.

13.4. בנוסף, לחברה תכנית להקצאת מניות חסומות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2016 (התכנית תפקע בחלוף 10 שנים ממועד אימוצה). בשלב זה, לא הוקצו מניות על פי התכנית.

13.5. לפרטים בדבר תנאי הבהונה וההעסקה והתגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו סעיף 7 לפרק ד' לדוח התקופתי.

13.6. ביום 3 ביוני 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה. לפרטים ראה דוח זימון אסיפה כללית (מתקן) שפרסמה החברה ביום 23 במאי 2024 (אסמכתא: 2024-01-053634), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

### 14. הון חוזר

להלן יפורט בתמצית הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים:

הסעיפים העיקריים של הנכסים השוטפים של החברה כוללים מזומנים, נכסים פיננסיים, לקוחות והכנסות לקבל, הלוואות לאחרים, חייבים ויתרות חובה ומלאי מקרקעין ובניינים בהקמה.

ההתחייבויות השוטפות כוללות בעיקר אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב, זכאים, מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש והתחייבויות אחרות.

כמפורט בביאור 30 לדוחות הכספיים, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הנדל"ן המניב הינה 12 חודשים ותקופת המחזור התפעולי בגין הבניה למגורים עולה על שנה ויכולה להימשך כ-5 שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של פעילות הבניה למגורים אשר יכולה להימשך כ-5 שנים.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר בדוחות הכספיים לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים) <sup>(א)</sup>	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
2,092,704	(361,598)	2,454,302	נכסים שוטפים
1,909,750	(268,338)	2,178,088	התחייבויות שוטפות
182,954	(93,260)	276,214	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

(א) ההתאמות לתקופה של 12 חודשים חושבו בהתאם לאומדן החברה בדבר עיתוי המימוש הצפויים. לפרטים נוספים ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

## 15. מימון

### 15.1. כללי

15.1.1. החברה מממנת את פעילותה מהון עצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראים מגורמים בנקאיים ומהכספים שגויסו במסגרת הנפקות של סדרות איגרות החוב וניירות ערך מסחריים של החברה כמפורט להלן.

15.1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה התחייבויות פיננסיות (קרן בתוספת הצמדה למדד ככל וישנה) בסך של כ- 5.9 מיליארד ש"ח. מתוכן, סך של כ- 1.3 מיליון ש"ח הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, וסך של כ- 4.6 מיליארד ש"ח ממחזיקי איגרות חוב<sup>38</sup>.

### 15.2. איגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהונפקו על ידי החברה ומצויים במחזור

למועד אישור הדוח, רשומות למסחר בבורסה חמש סדרות של איגרות חוב (ו' עד י') וסדרת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) שהונפקו על ידי החברה. ליום 31 בדצמבר 2024 וכן למועד פרסום הדוח, אגרות החוב (סדרות ו', ח' ו-ט') של החברה שבמחזור מהוות "הלוואה מהותית" של החברה כהגדרתה בעמדה משפטית 15-104 של רשות ניירות ערך (להלן: "עמדת אשראי בר דיווח"). לפרטים נוספים בדבר איגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה שבמחזור, ראו נספח ב לדוח הדירקטוריון וביאור 17 לדוחות הכספיים.

### 15.3. הלוואות עם תניית "הפרה צולבת" (Cross Default)

כאמור לעיל, החברה מממנת את פעילותה מהלוואות ומגויס כספים במסגרת הנפקות אגרות חוב בשוק ההון. שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה כוללים תניית הפרה צולבת, לפרטים ראו נספח ב לדוח הדירקטוריון. בנוסף, הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ, כולל אף הוא תניית הפרה צולבת, לפרטים ראו סעיף 9.6.12 לעיל.

למועד דוח זה, לחברה ולחברה מאוחדת שלה הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ- 215 מיליון ש"ח. כל אחת משתי הלוואות הללו אינה "הלוואה מהותית", כהגדרת מונח זה בעמדת אשראי בר דיווח. הלוואות אלו נזכרות למען הזהירות בלבד, מאחר שתחת נסיבות מסוימות, אשר החברה מעריכה כי ההסתברות להתקיימותן נמוכה, העמדת אחת מהן לפירעון מייד עולה להקים, בעקיפין, טענות בדבר התגבשותן של עילות לפירעון מייד של הלוואה האחרת ובעקבות זאת, עלולה להקים טענות דומות ביחס לפירעון מייד של אגרות החוב ו/או הלוואות, שסכומן המצטבר עשוי להיות מהותי. במסגרת הסכם הלוואה זו נקבעו מספר אמות מידה פיננסיות, שבעיקרן נוגעות לנכסים ששועבדו להבטחת הלוואה, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עמדה בהן, שהמהותית בהן הינה כי יחס יתרת החוב ל-NOI השנתי המצטבר מהנכסים המשועבדים האמורים לא יעלה על 10.

### 15.4. הסכם מימון מהותי - הסכם ליווי פיננסי לפרויקט תוצרת הארץ

כמפורט בדיווחים מידיים מהימים 19 באוגוסט 2021 ו- 1 בדצמבר 2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-068119 ו- 2021-01-10547), בהתאמה, אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך הפניה ובסעיף 9.6 לעיל, בשנת 2021 התקשרו החברה ביחד עם רבוע נדל"ן היצירה והשותפים (כהגדרתם לעיל) בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ("הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ").

יובהר, כי הסכם הליווי הפיננסי של פרויקט תוצרת הארץ הינו ביחס לפרויקט תוצרת הארץ בכללותו, היינו - הן ביחס לחלק המגורים בפרויקט (כמפורט בסעיף 9.6 לעיל) והן ביחס לחלק המשרדים בפרויקט (כמפורט בסעיף 8.5.2 לעיל).

38. הסכום האמור, הינו כולל יתרת נכיון ופרמיה שטרם הופחתו ליום 31 בדצמבר 2024 ויתרת ריבית לשלם.

הסכם הליווי הפיננסי של פרויקט תוצרת הארץ	
המלווה	סינדיקט מממנים בהובלת בנק לאומי לישראל בע"מ
מועד העמדת ההלוואה	19 באוגוסט 2021; ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה
סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	1,500 מיליון ש"ח; החברה מייחסת מזה סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לפרויקט המגורים לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וסך של 320 מיליון ש"ח למסגרת המימון לפרויקט המשרדים.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	406 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024)
מועדי פירעון קרן וריבית	האשראי יועמד כאשראי לזמן קצר, כמסגרת אשראי מתחדשת מעת לעת. מועד הפירעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט. יציין כי חלק ההלוואה לפרויקט המגורים בסך של כ-387 מיליון ש"ח מסווג לזמן הקצר וחלק ההלוואה לפרויקט המשרדים בסך של כ-288 מיליון ש"ח מסווג לזמן הארוך בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	0.4%P, אשר לא ייפחת משיעור של 1.9%. שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 6.4%.
יתרת קרן ליום 31.12.2024	675 מיליון ש"ח.
מועד פירעון אחרון	31 במאי 2026.
שעבודים/בטחונות	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
ערבויות	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
אמות מידה פיננסיות	אין
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכד']	ראו הפירוט בסעיף 9.6.12 לעיל.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]	לא

#### 15.5 שיעור הריבית הנקובה הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת

להלן מובא פירוט שיעור הריבית הנקובה הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת להלוואות החברה שהיו בתוקף בתקופת הדוח, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי, תוך הפרדה בין אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחופ בנקאיים:

תאגידים בנקאיים	אשראי לזמן קצר		אשראי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)	
	ריבית הנקובה הממוצעת	ריבית אפקטיבית הממוצעת	ריבית הנקובה הממוצעת	ריבית אפקטיבית הממוצעת
תאגידים בנקאיים	6.07%	6.07%	6.55%	6.6%
מחזיקי אגרות חוב	-	-	1.79%	1.28%
ניירות ערך מסחריים	4.75%	5.02%	-	-

היקף ההלוואות הממוצע לזמן קצר בשנת 2024 עמד על סך של 482,864 אלפי ש"ח והיקף אגרות החוב וההלוואות הממוצע לזמן ארוך לשנת 2024 עמד על סך של 4,580,676 אלפי ש"ח.

#### 15.6 מגבלות על החברה בקבלת אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה אין מגבלות ספציפיות בקבלת אשראי. עם זאת, במסגרת הלוואות שהועמדו לחברה וכן במסגרת שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב ותנאי ניירות הערך המסחריים שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לתניות פיננסיות, בין היתר, כמפורט בנספח ב לדוח הדירקטוריון (ביחס לאגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהונפקו על ידי החברה) ("התניות הפיננסיות"), אשר עשויות להגביל את החברה בנטילת אשראי נוסף. ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוח, עומדת החברה בתניות הפיננסיות האמורות.

לפרטים אודות ניהול מבנה החוב של החברה ראו סעיף 1.9.2 לדוח הדירקטוריון.

### 15.7 מסגרות האשראי של התאגיד

לחברה עומדת מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של כ-100 מיליון ש"ח, הכוללת מסגרת של 1 מיליון אירו ו-1 מיליון דולר ארה"ב לעסקאות הגנה. ליום 31 בדצמבר 2024 סך ניצול מסגרת זו עמד על כ-10 מיליון ש"ח. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2024 סך ניצול מסגרת אשראי ממוסד בנקאי נוסף עמד על כ-97 מיליון ש"ח. הבטוחה למסגרות אלה הינה תיק ניירות ערך שהיקפו ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-751 מיליון ש"ח. האשראי נושא ריבית בשיעור פריים מינוס 0.55%-0.7%.

### 15.8 דירוג אשראי

לפרטים אודות דירוג איגרות החוב של החברה (סדרות ו' עד י') ודירוג ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), ראו נספח ב לדוח הדירקטוריון.

### 15.9 הערכת החברה לגבי צורך בגיוס מקורות לשנה הקרובה

ליום 31 בדצמבר 2024 היתרות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה (מזומנים, פקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים בניכוי התחייבויות פיננסיות כנגד תיק ההשקעות), לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים (נספח א' לדוח הדירקטוריון), הן בהיקף של כ-1,161 מיליון ש"ח. בנוסף לכך, לחברה מזומנים ופקדונות מוגבלים בהיקף של כ-38 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוח, תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ויתרות הנזילות שלה, צפויים לאפשר פירעון של ההתחייבויות השוטפות של החברה וקידום פרויקטים שהחברה תתמקד בפיתוחם בשנה הקרובה. החברה נוהגת לגייס מעת לעת את המימון הדרוש לשם הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון גיוסים מהציבור בדרך של ביצוע הנפקות בבורסה, גיוסים פרטיים ומימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת.

להערכת החברה, למועד זה, בשל איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי גם בדירוג אגרות החוב (ilAA-) לאגרות חוב שאינן מובטחות בשעבודים ו- (ilAA) לאגרות חוב המובטחות בשעבודים), ואף בהיקף ואיכות נכסיה הלא משועבדים, אין מניעה כי החברה תמשיך לקבל מימון בנקאי לפי צרכיה ו/או לגייס מימון חדש בשוק ההון.

**הערכת החברה כאמור, בדבר יכולתה לקבל מימון בנקאי ו/או יכולתה לגייס חוב בשוק ההון, הינה מידע צופה פני עתיד אשר מבוסס בין היתר, על מצב הנזילות של החברה ועל מידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח. הצורך בגיוס מקורות, כמו גם יכולתה של החברה לקבל מימון ו/או לגייס חוב, עשוי להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות שינויים בסביבה המאקרו כלכלית בין היתר, במצב המשק הישראלי, במצב שוק ההון, בתוכניות ההשקעה של החברה או כתוצאה מהתממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

### 15.10 אשראי בריבית משתנה

לפרטים בדבר ריבית משתנה בהלוואות ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים. בנוסף, לחברה מוחזקת של החברה הלוואה<sup>39</sup> שאינה מהותית (שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2024 הנה בסכום כולל של כ-62 מיליון ש"ח), אשר הריבית בגינה הינה צמודת פריים.

### 15.11 ערבויות

למידע אודות ערבויות שהעמידה החברה בקשר עם התחייבויות חברות בת, ראו ביאור 16ג(3) ו-4) וביאור 20ג(5) ו-6) לדוחות הכספיים.

### 15.12 שעבודים

להבטחת חלק מהתחייבויותיה משעבדת החברה מעת לעת נכסים שונים. לפרטים בדבר נכסים של החברה המשועבדים כבטוחות להבטחת אגרות החוב (סדרות ז', ח' ו-י') של החברה, ראו נספחים ב-ה לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר שעבודים נוספים של החברה, ראו סעיפים 8.1.1, 9.6 ו-9.7 לעיל וכן ביאור 20ג' לדוחות הכספיים.

### 16 מיסוי

ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

39. ההלוואה האמורה מוצגת על פי חלק החברה בהלוואה (50%).

## 17. הסכמים מהותיים

בנוסף להסכמים שפורטו לעיל בקשר עם תחומי הפעילות של החברה, יפורטו להלן הסכמים מהותיים שהחברה צד להם, כדלקמן:

### 17.1 התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לפרויקט מתחם שפע בבני-ברק והתנהלות מתקדמת עם גורם מממן לאחר תקופת הדוח

17.1.1 במהלך חודש מרץ 2024 התקשרה החברה עם צד ג' שאינו צד קשור לחברה (להלן בסעיף זה בלבד: "השותף") במסמך עקרונות למסחר לרכישת חלק מזכויות השותף במקרקעין הידועים כ"מתחם שפע" בעיר בני ברק ובמסמך עקרונות להלוואה. כמו-כן, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו צד קשור לחברה שהינו תאגיד המחזיק במלוא המניות והשליטה בשותף בהסכם להלוואת ביניים מחודש מרץ 2024. בהמשך להתקשרויות הנ"ל, ביום 6 באוקטובר 2024 התקשרה החברה בהסכמים מחייבים מפורטים עם השותף הכוללים הסכם מכר, הסכם בנייה משותפת והסכם הלוואה.

לפרטים נוספים ראו ביאור א20(3) לדוחות הכספיים, וכן דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 31 במרץ, 7 ו-28 באוקטובר 2024 ו-28 בינואר 2025 (אסמכתאות מספר: 2024-01-036525, 2024-01-608176, 2024-01-612043, 2024-01-007169 ו-2025-01-007169, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך הפניה.

**יובהר, כי פיתוח וקידום הפרויקט, תלוי, בין היתר, בקבלת היתרים ואישורים מצדדים שלישיים, בהליכי תכנון מורכבים, הליכים משפטיים, בחתימה על הסכם ליווי, יישום בפועל של מנגנון קבלת ההחלטות בפרויקט וכן תנאי שוק, אשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה, ובהתאם אין וודאות כי הפרויקט יקודם באופן ובלוחות הזמנים המצופים על-ידי החברה, וכן אין וודאות לגבי השפעתו על הפרויקט על תוצאות החברה. המידע בכל הקשור לפרויקט ולקידום פיתוח הפרויקט וכן בנוגע לגובה ההלוואה שתועמד לשותף, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.**

17.1.2 כאמור בביאור א20(3) לדוחות הכספיים, על פי הסכם הבניה המשותפת שבין השותף לבין החברה נקבע, בין היתר, כי לצורך מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט, הצדדים יתקשרו עם גורם מממן, כאשר סמוך למועד פרסום הדוח, החברה והשותף פועלים להתקשרות עם גורם מממן לצורך החלפת "ההלוואה הנוספת" ופירעונה החלקי ולמועד אישור הדוח, מצויים בשלבים מתקדמים בהליך ההתקשרות מול גורם מממן כאמור.

בהקשר זה יציין, לאחר תקופת הדוח וסמוך למועד פרסומו, השותף, החברה וגורם מממן הגיעו לנוסחים מוסכמים של מסמכי מימון ("מסמכי המימון") אשר עיקרם יתואר להלן:

(1) השותף יתקשר בהסכם הלוואה עם הגורם המממן, להעמדת הלוואה בסך קרן של כ-450 מיליוני ש"ח לשותף ("הסכם מימון השותף"), אשר תשמש את השותף, בין היתר, על מנת לפרוע, באופן חלקי, את החוב לחברה כמפורט בביאור א20(3) לדוחות הכספיים.

(2) תיאור עיקרי מסמכי המימון:

א. קרן הלוואה כאמור בסעיף (1) לעיל תישא ריבית ותיפרע בתשלום אחד במועד שיחול בתום 12 חודשים ממועד העמדתה.

ב. להבטחת התחייבויות השותף על פי הסכם מימון השותף, וכתנאי להעמדת הלוואה האמורה, יעמיד השותף לטובת הגורם המממן שעבודים ומשכנתאות.

לעניין זה הוסכם בין השותף, הגורם המממן והחברה, בין היתר, כי המשכנתאות והשעבודים שנוצרו לטובת החברה על פי ההסכמים בינה לבין השותף (כמפורט בביאור א20(3) לדוחות הכספיים), "יונחתו" כך שיהיו שעבודים ומשכנתאות מדרגה נחותה לשעבודים ולמשכנתאות שיווצרו לטובת הגורם המממן על פי הסכם מימון השותף.

ג. במועד מתן הלוואה כאמור בסעיף (1) תרכוש החברה אגרת חוב שינפיק הגורם המממן לטובת החברה אשר נושאת בזכויות, בחובות ובסיכונים של ההלוואה כמפורט בסעיף (1) לעיל (בסעיף זה: "אגרת החוב"). קרן אגרת החוב נושאת ריבית והיא תעמוד לפירעון בתשלום אחד במועד שיחול 14 ימי עסקים לאחר מועד הפירעון של ההלוואה כאמור בסעיף (1) לעיל.

**יובהר כי למועד זה אין וודאות כי מסמכי המימון ייחתמו בנוסחם שעיקרם תואר לעיל או בכלל, וההתקשרות בהם תלויה בגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, כך שמסמכי המימון יכולים להשתנות אף באופן מהותי ביחס למתואר לעיל (אם וככל שייחתמו). בהתאם, המידע המובא לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.**

### 17.2 התקשרות החברה עם קרפור-מגה בעדכונים להסכמי השכירות

לפרטים אודות התקשרות החברה עם קרפור-מגה בעדכונים להסכמי השכירות בשנת 2024, ראו סעיף 8.4.10.2 לעיל.

### 17.3 הסכם לרכישת שטחי משרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה

בחודש מאי 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה עם צדדים שלישיים שאינם צד קשור לחברה ("המוכר") לרכישת 24 קומות משרדים המהוות כ-37,000 מ"ר (ברוטו) ו-161 מקומות חניה, בקומת חניון 3-, בפרויקט המכונה "גלובל טאוורס" בפתח תקווה וזאת בתמורה לסך של כ-377 מיליון ש"ח, אשר תשולם במספר תשלומים.

על פי ההסכם, ככל שלא תאושר תכנית שיזם המוכר, המאפשרת, בין היתר, תוספות קומות משרדים 29 ו-30 לבניין ויתקבל היתר נוסף לצורך כך, וזאת בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם ("העסקה המשלימה"), אזי במקום 24 קומות, תרכוש החברה 22 קומות משרדים בבניין (קומות 7 - 28) (כ- 34,000 מ"ר (ברוטו)) והתמורה תעודכן לסך של כ-347 מיליון ש"ח.

ביום 15 בספטמבר 2022 התקבלה הודעת המוכר על התקיימות התנאים המתלים בעסקה.

בשנת 2023 אושרה תכנית שיזם המוכר המאפשרת, בין היתר, תוספת 2 קומות המשרדים כאמור לעיל.

לאחר תקופת הדוח, בחודש מרץ 2025, התקבל היתר הבניה הנוסף להקמת 2 קומות המשרדים כאמור לעיל, ובהתאם התקיים התנאי לעסקה המשלימה.

מועד מסירת הממכר יהיה 42 חודשים ממועד מתן הודעת המוכר על התקיימות התנאים המתלים כמפורט לעיל, ובכפוף לאיחורים מותרים על-פי ההסכם וחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

לפרטים נוספים אודות העסקה ותנאיה, התמורה והמקרקעין ראו סעיף 8.4.12 לעיל, ביאור 20(3) לדוחות הכספיים, דיווח מידי שפורסם ביום 26 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-052161) ודיווח מידי שפורסם ביום 18 בספטמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-095631) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 17.4 הסכם המסגרת עם שותף לשיתוף פעולה במיזם משותף לאיתור, ייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית

לפרטים אודות הסכם המסגרת בו התקשרה החברה עם שותף לשיתוף פעולה במיזם משותף לאיתור, ייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ראו סעיף 9.5 לעיל.

#### 17.5 הסכמי עסקת ופרויקט תוצרת הארץ

לפרטים אודות ההסכמים של עסקת ופרויקט תוצרת הארץ ראו סעיף 9.6 לעיל.

#### 17.6 הסכמים בקשר עם עסקת השוק הסיטונאי<sup>40</sup>

#### 17.6.1 הסכמי הרכישה עם חברת השוק הסיטונאי ועיריית תל אביב

לעיקרי הסכמי הרכישה, מחודש יוני 2010, שלפיהם רכשו החברה וגינדי מעיריית תל אביב וחברת השוק הסיטונאי, את זכויות החכירה בחלק ממתחם השוק הסיטונאי שעליו הוקמו על ידי החברה וגינדי קניון TLV ופרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 9.6 לעיל.

במסגרת הסכמי הרכישה התחייבה חברת המגורים בשוק הסיטונאי (כהגדרתה בסעיף 9.6 לעיל) לתכנן והקמה של מרכז ספורט ובית ספר בתחום מגרש ציבורי סמוך וכן מוסדות ציבור שכונתיים בתחום בנייני המגורים. עיריית תל אביב נושאת בעלות תכנון והקמת מבני הציבור ומשלמת את התמורה על פי אבני דרך שפורטו בחוזה ההקמה. סך עלויות הקמת מבני הציבור נקבע על סכום סופי של 126 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עלויות מעבר לכך, למעט חריגים ככל שיוסכמו, תחולנה על חברת המגורים בשוק הסיטונאי. חברת המגורים בשוק הסיטונאי השלימה את העבודות שהתחייבה לבצע עבור עיריית תל אביב, ומסרה בהתאם לכך את גני הילדים, בית הספר ומרכז הספורט.

כמו כן, השלימה חברת המגורים בשוק הסיטונאי על חשבונה פיתוח שטח ציבורי פתוח במתחם בשטח כולל של 9 דונם, אשר יוותר בבעלותה ובחזקתה הבלעדית של העירייה.

חברת הקניון הקימה, בהתאם להתחייבויותיה, 125 מקומות חניה עבור עיריית תל אביב ללא תמורה, והגיעה להסכמות עם עיריית תל אביב שלפיהן, למשך תקופה של 5 שנים יוקצו לעירייה 10 מקומות חניה קבועים וכן 175 מקומות חניה צפים (במקום 125 מקומות החניה שבבעלות העירייה).

#### 17.6.2 הסכם בקשר עם רכישת מלוא ההחזקות בחברות השוק הסיטונאי

ביום 23 בדצמבר 2019 התקשרו החברה ושני תאגידים בשליטתה המלאה<sup>41</sup> ("הרוכשות") בהסכם עם גינדי מגורים תל אביב בע"מ וגינדי מסחר תל אביב בע"מ ("המוכרות") (חברות מוחזקות על ידי גינדי השקעות 1 בע"מ (בעקיפין), ותאגיד נוסף בשליטת משה ויגאל גינדי, להלן: "גינדי") לרכישת כל אחזקותיהן (50%) בחברת הקניון<sup>42</sup>, בחברת המגורים בשוק הסיטונאי<sup>43</sup> ובחברת ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בעלת פעילות זניחה) (לעיל ולהלן ביחד - "חברות השוק הסיטונאי") וכן, בין היתר, לרכישת

40. ראו תיאור מפורט של פרויקט השוק הסיטונאי, בסעיפים 9.8 ו-8.8.2 לעיל.

41. רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ("רבוע מגורים") ורבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ("רבוע מסחר"), אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהן מניותיהם המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בהם. ראו סעיף 0 לעיל, למבנה ההחזקות של החברה.

42. לפרטים בדבר קניון TLV המוחזק על ידי חברת הקניון, ראו סעיף 8.8.2 לעיל.

43. לפרטים בדבר פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי, ראו סעיף 9.8 לעיל.



זכויותיהן של המוכרות בגין יתרת הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידן לחברת הקניין וחברת המגורים בשוק הסיטונאי ולא נפרעו במועד השלמת העסקה, ולויתור על תביעות וזכויות מסוימות (כמפורט להלן), והכל בתמורה לתשלום סך כולל של 225 מיליון ש"ח (בסעיף זה - **"ההסכם"** או **"העסקה"**). ביום 5 בינואר 2020 הושלמה העסקה כך שהחברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברות השוק הסיטונאי.

עיקרי העסקה הינם כדלקמן:

1. הרוכשות רכשו מהמוכרות את מלוא הון המניות המונפק והנפרע שבבעלות המוכרות בחברות השוק הסיטונאי בתמורה לערכן הנקוב (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון);
2. הרוכשות קיבלו בהמחאה מהמוכרות חלק מהלוואות הבעלים (לרבות שטרי הון), שהעמידו המוכרות לחברת הקניין ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כאשר לגינדי ולמוכרות אין עוד כל זכות או התחייבות כלפי חברות השוק הסיטונאי והם שוחררו מכל ערבות ומכל בטוחה שהעמידו בקשר עם חברות השוק הסיטונאי, לרבות בקשר עם ההתחייבות לתשלום ו/או פירעון הלוואות העודפות שהעמידה החברה לחברת הקניין ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, כמפורט בס"ק 7 להלן (**"הלוואות העודפות"**).
3. יתרות הלוואות הבעלים של המוכרות לחברת הקניין ולחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר לא הומחו לחברה כאמור לעיל, נפרעו במועד השלמת העסקה על ידי חברת הקניין וחברת המגורים בשוק הסיטונאי, לפי העניין, באמצעות כספים שהוזרמו אליהן על ידי הרוכשות כמפורט להלן.
4. הממכר נמכר לרוכשות כאשר הוא נקי וחופשי (בכפוף לזכויות הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון שהיו בתוקף באותה העת).
5. התמורה בסך 225 מיליון ש"ח, מורכבת מסך של 138 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת הקניין וסך של 87 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואה לחברת המגורים בשוק הסיטונאי, אשר שימשו את חברת הקניין וחברת המגורים בשוק הסיטונאי לפירעון חלק מהלוואות הבעלים ושטרי הון שהעמידו להן המוכרות.
6. יתרת הלוואות הבעלים ושטרי הון שלא נפרעו באמצעות כספי התמורה, הומחו לחברה כנגד תשלום תמורה זניחה.
7. גינדי והמוכרות שוחררו באופן סופי ובלתי חוזר מהתחייבותם בקשר עם הלוואות העודפות (הלוואות בסכום הגבוה מהסכום שהועמד על ידי המוכרות), אשר מועד פירעונן חל ביום 30 בספטמבר 2019 ויתרתן ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בכ- 106 מיליון ש"ח וכן הוסרה הערבות של גינדי לפרעון 50% מההלוואות העודפות.
8. במסגרת העסקה, המוכרות, חברות בשליטתן, וכן בעלי מניות (במישרין או בעקיפין), דירקטורים, נושאי משרה ומי מטעמן של איזו מהן, וכן הרוכשות, חברות השוק הסיטונאי וכן בעלי מניות (במישרין או בעקיפין), דירקטורים, נושאי משרה ומי מטעמן של איזו מהן (בסעיף זה: **"הצדדים"**) התחייבו בהתחייבות הדדית לוותר באופן סופי ומוחלט על טענות, דרישות, תביעות וחובות מכל מין וסוג בקשר עם הממכר, חברת הקניין וחברת המגורים בשוק הסיטונאי, הפרויקט שנבנה וכן בקשר עם המקרקעין הידועים כ"מתחם השוק הסיטונאי", והכל ביחס לתקופה שעד למועד השלמת העסקה (דהיינו עד ליום 5 בינואר 2020), ובנוסף, על כל זכות לקבלת החזר הלוואות בקשר עם חברת המגורים בשוק הסיטונאי או חברת הקניין, על כל דרישה שעניינה מימון או מימון עודף שהועמד לחברת המגורים בשוק הסיטונאי או לחברת הקניין (לרבות הלוואות העודפות), וכן שיחררו אחד את השני מכל ערבות או בטוחה שהועמדו לטובת מי מהם על ידי משנהו (**"הויתור"**).
- הויתור כולל גם וויתור הדדי של החברה וגינדי על כל טענה מכל מין וסוג ביחס לתקופה שעד למועד ההשלמה בקשר עם חברת החניון (ראו סעיף 8.9.2 לעיל). כמו כן, וויתרו הצדדים על טענות (לרבות טענות תכנוניות עתידיות), זכויות (חוזיות ואחרות), בקשר למקרקעי פרויקט השוק הסיטונאי ומקרקעין הגובלים בפרויקט, שבבעלות כל אחד מהצדדים בנפרד לאחר השלמת העסקה.
9. המוכרות התחייבו לשפות את הרוכשות עד לסך כולל של 12 מיליון ש"ח, בגין עילות ובתנאים כמפורט בהסכם (**"סכום השיפוי"**). בשנת 2023, התקבל סך של כ- 9.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) בהתאם להוראות השיפוי בהסכם.
10. ההסכם כולל סעיף פיצויים מוסכמים שישולמו לרוכשות ללא צורך בהוכחת נזק, במקרה בו ייקבע כי גורמים מטעם המוכרות הפרו את התחייבותם להעברת הממכר באופן מסודר לידי הרוכשות. סכום הפיצויים המוסכמים יהיה עד לסך של 10 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות ההסכם כל סכום שישולם על פי סעיף זה, יופחת מסכום השיפוי.
11. במועד השלמת העסקה, הרוכשות שיעבדו את המניות הנרכשות של חברת הקניין ושל חברת המגורים בשוק הסיטונאי לטובת הבנקים המממנים<sup>44</sup>, ובקשר עם הסכם המימון של חברת הקניין החברה העמידה לטובת הבנקים המממנים ערבות מוגבלת בסכום של 300 מיליון ש"ח בתוספת התשלומים לרשויות (חלף כתב ערבות קודם שהעמידה החברה בסכום של 150 מיליון ש"ח). כל הבטוחות, כתבי ההתחייבויות והערבויות שניתנו על ידי המוכרות ו/או גינדי לטובת הבנקים המממנים בוטלו ושוחררו. יצוין כי לא חלו שינויים בתנאים העיקריים של הסכמי המימון. השעבודים הנ"ל והערבות האמורה סולקו עם פרעון הלוואה נשוא הסכמי המימון.

12. במסגרת ההסכם סוכמו הוראות שונות ביחס להחזקות הצדדים בחברת החניון (ראו סעיף 8.9.2 לעיל), לרבות זכות סירוב ראשונה הדדית וזכות הצטרפות למכירת מניות הדדית (Tag Along).

לפרטים נוספים אודות העסקה המתוארת לעיל ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 14 בנובמבר 2019, 23, 25, 30 ו-31 בדצמבר 2019 ו-6 בינואר 2020 (מספרי אסמכתאות: 2019-01-097812, 2019-01-123244, 2019-01-124069, 2019-01-115131, 2019-01-2019-01-126322, ו-2020-01-001912 בהתאמה) וכן מצגת שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-123250).

#### 17.7. הסכם רכישת הנכסים ממגה

17.7.1. במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה מיום 31 במרץ 2009 ("הסכם רכישת הנכסים ממגה"), רכשה החברה כ-21 נכסי מקרקעין ממגה. נכסי המקרקעין כללו את כל נכסי המקרקעין שהיו בבעלות מגה באותה עת (סניפי סופרמרקטים, שטחי מסחר, המרכז הלוגיסטי ומשרדי ההנהלה של אלון רבוע כחול (דאז)), מניות בחברות אחזקה של נכסי מקרקעין, והסכמי שכירות בגין הנכסים האמורים.

17.7.2. למועד אישור הדוח, טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים האמורים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, על שם החברה ועל חלק מנכסים אלו לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. יצוין, כי חלק מהנכסים האמורים טרם נרשמו על מגה, ורישומם על שם החברה מחייב הסדרת הרישום על שם מגה תחילה. לשם השלמת רישומם של הנכסים כאמור, פועלת החברה בין היתר, מול צדדים שלישיים שאישורם נדרש לצורך השלמת הרישום לרבות לשכות רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשות המסים, צדדים שלישיים שמכרו את הנכסים בשעתו למגה וכיו"ב. למיטב ידיעת החברה, אין מניעה מהותית להשלמת הרישום. עם זאת, לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש להשלמת הרישום כאמור הואיל והשלמתו כרוכה במורכבות פרוצדוראלית, בין היתר בשל הצורך בהשלמת הליכי פרצלציה ו/או הליכי רישום בית משותף ו/או בשל תלות בצדדים שלישיים ו/או בשל הצורך בהליכים משפטיים הצהרתיים על מנת לאפשר קידום הליכי העברת הזכויות בנכסים, ראשית על שמה של מגה, ולאחר מכן על שמה של החברה.

17.7.3. יצוין, כי בהסכם רכישת הנכסים ממגה נקבע בין היתר, כדלקמן:

הנכסים שבהם עשתה מגה שימוש עצמי מושכרים למגה לאחר רכישתם על ידי החברה, בהתאם לתנאי שכירות כפי שפורטו בהסכם השכירות בין החברה ומגה.

מגה והחברה הסכימו לפעול בשיתוף פעולה ביניהם עד להשלמת רישום העברת זכויות מגה בנכסי המקרקעין על שם החברה. הסכם העברת הנכסים ממגה כולל מצג של מגה לגבי נכסים שטרם נרשמו על שם מגה - לפיו אין מניעה מהותית להשלמת רישום הזכויות בהם על שם מגה.

מגה התחייבה לפעול בשקידה ובהתמדה, על מנת לקבל את הסכמתם של צדדים שלישיים שהסכמתם להעברת הנכסים או חלק כל מהם נדרשת, עד לקבלת ההסכמות האמורות והשלמת העברת הנכסים לחברה. מקום שבו נדרשת הסכמת צד שלישי והסכמה כאמור לא נתקבלה, מגה תמשיך בביצוע ההתקשרות בנאמנות עבור החברה עד שתושלם ההעברה, לרבות באופן בו ההכנסות וההוצאות בגין הנכס שהעברתו טעונה הסכמה ייוחסו לחברה, כך שתקבולים שיתקבלו בידי מגה בגין נכסים כאמור יועברו לחברה כאשר הוצאות בגין הנכסים כאמור ישולמו על ידי החברה. יצוין, כי לא נקבע בין הצדדים מועד אשר עד אליו יש להשלים קבלתן של הסכמות צד ג' כאמור. כן יצוין, כי על פי מצג שניתן על ידי מגה, אין מניעה לקבלת ההסכמות הנדרשות מצדדים שלישיים להעברת הנכסים הנרכשים לחברה.

#### 17.8. רה ארגון והעברת נכסים לחברה - הסכמים עם אלון רבוע כחול

17.8.1. פעילות הנדל"ן של אלון רבוע כחול הועברה לחברה בתוקף ליום 31 בדצמבר 2005 במסגרת שני הסכמים: הסכם הפיצול מיום 2 באפריל 2006 והסכם ההעברה מיום 21 ביוני 2006 ("הסכמי הפיצול וההעברה").

17.8.2. במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה העבירה אלון רבוע כחול לחברה, כנגד מניות שהוקצו לאלון רבוע כחול בחברה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם כ-100 נכסי נדל"ן בשטח כולל של כ-146,300 מ"ר להשכרה<sup>45</sup> (בסעיף 17.8 זה: "הנכסים המועברים" ו-"ההתחייבויות המועברות", בהתאמה).

45. שטח היחידה הכולל שטחים עיקריים בתוספת שטחי עזר המושכרים כחלק מהיחידה.

17.8.3. למועד אישור הדוח, טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים המועברים בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, על שם החברה ועל חלק מנכסים אלו לא נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה. יציין, כי חלק מהנכסים האמורים טרם נרשמו על שם אלון רבוע כחול, ורישומם על שם החברה מחייב הסדרת הרישום על שם אלון רבוע כחול תחילה. לשם השלמת רישומם של הנכסים כאמור, פועלת החברה בין היתר, מול צדדים שלישיים שאישורם נדרש לצורך השלמת הרישום לרבות לשכות רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות, רשות המסים, צדדים שלישיים שמכרו את הנכסים בשעתו לאלון רבוע כחול וכיו"ב. למיטב ידיעת החברה, אין מניעה מהותית להשלמת הרישום. עם זאת, לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש להשלמת הרישום כאמור הואיל והשלמתו כרוכה במורכבות פרוצדוראלית, בין היתר בשל הצורך בהשלמת הליכי פרצלציה ו/או הליכי רישום בית משותף ו/או בשל תלות בצדדים שלישיים ו/או בשל הצורך בהליכים משפטיים הצהרתיים על מנת לאפשר קידום הליכי העברת הזכויות בנכסים, ראשית על שמה של אלון רבוע כחול, ולאחר מכן על שמה של החברה.

17.8.4. במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה הוסכם, בין היתר, כדלקמן:

החברה ואלון רבוע כחול הסכימו לפעול בשיתוף פעולה ביניהן עד להשלמת רישום העברת הזכויות בנכסים המועברים על שם החברה. החברה התחייבה לשאת בכל העלויות ו/או האגרות הכרוכות בהשלמת הרישום כאמור לעיל (למעט מסי שבח בגין העברת הנכסים המועברים, אשר יחולו על אלון רבוע כחול). אלון רבוע כחול התחייבה כי ככל וקיימים ו/או יוטלו על איזה מהנכסים המועברים עיקולים ו/או שעבודים, כי אז תפעל אלון רבוע כחול להסרתם<sup>46</sup>, באופן שיאפשר את השלמת רישום העברת הזכויות בנכסים המועברים על שם החברה.

במסגרת הסכם הפיצול, החברה קיבלה על עצמה כל אחריות ו/או חבות, בקשר עם הנכסים המועברים וההתחייבויות המועברות, שמקורן ו/או עילתן נוגעים למועד כלשהו, בין אם לפני המועד הקובע ובין אם לאחר המועד הקובע, למעט תשלומים שוטפים החלים על אלון רבוע כחול עד ליום 31 בדצמבר 2005. במסגרת הסכם ההעברה, החברה קיבלה על עצמה כל אחריות ו/או חבות, בקשר עם הנכסים המועברים, שמקורן ו/או עילתן נוגעים למועד כלשהו לאחר מועד הפיצול. החברה התחייבה לשפות את אלון רבוע כחול בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה, כתוצאה מתביעה או דרישה בקשר עם הנכסים המועברים ו/או ההתחייבויות המועברות (לפי העניין) ושהאחריות לגביהם חלה על החברה, בהתאם לאמור לעיל. במהלך שנת 2019 אישרה החברה מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול בקשר עם הנכסים המועברים כמפורט בסעיף 9(13) לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

אלון רבוע כחול התחייבה לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כמוכרת, בכפוף לאמור להלן. החברה התחייבה לשאת בתשלום כל מס או היטל, אם וככל שהם חלים עליה כרוכשת, וכן לשאת בתשלום היטלי השבחה, דמי הסכמה שיחולו בגין מכירת הנכסים המועברים מאלון רבוע כחול לחברה ובעלויות רישום.

## 18. הליכים משפטיים

18.1. לפרטים בנוגע לתביעה כספית בסך 30 מיליון ש"ח ולצו עשה שהוגשה על ידי נציגות בעלי הדירות בפרויקט "השוק הסיטונאי" כנגד חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון, ראו ביאור 20(1) לדוחות הכספיים.

## 19. יעדים ואסטרטגיית עסקית

### 19.1 תחום הנדל"ן המניב

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב כוללת ניהול והשכרת נכסיה המניבים של החברה, פיתוח והשבחה של נכסיה, וכן איתור השקעות בתחום הנדל"ן המניב תוך מיקוד בישראל.

מאז הקמתה פועלת החברה, במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, לאיתור וייזום השקעות בתחום הנדל"ן המניב, תוך הרחבה וגיוון של תיק נכסיה וכן לפיתוח והשבחה של נכסיה או מימושם.

החברה פועלת להוספת שימושים, ייעודים, זכויות והגדלת אחוזי בנייה בכל אחד מנכסיה בהם מתאפשר הדבר, לרבות פיתוח פרויקטים בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים). במהלך השנים הבאות, כפי שנעשה עד עתה, בכוונת החברה להמשיך לקדם תב"עות על נכסיה ולממש את תוספת הזכויות החדשות, ככל שתושגנה, בהתאם לתוכניות העסקיות והכדאיות הכלכלית בכל פרויקט.

בכוונת החברה להמשיך בהשכרת הנכסים שבבעלותה, בהשבתם ובפיתוח המקרקעין וכן, להרחיב ולגוון את תיק נכסי הנדל"ן המניב שבבעלותה באמצעות רכישת נכסים נוספים בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על ידיה תוך התמקדות בנכסים באזורי ביקוש ונגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים. למועד אישור הדוח, בוחנת החברה ביצוע השקעות נוספות בישראל בתחומי עיסוקה.

46. למועד אישור הדוח, על נכס אחד מתוך הנכסים אשר הועברו לחברה מאלון רבוע כחול רשומים שעבודים להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים האמורים לאלון רבוע כחול, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים). למועד אישור הדוח, על 3 נכסים רשומים שעבודים כאמור, אך לאלון רבוע כחול ניתנו מכתבי החרגה מותנים מטעם בעלי השעבודים האמורים ("מכתבי החרגה המותנים"). אלון רבוע כחול אישרה לחברה כי עמדה ו/או תעמוד בתנאי מכתבי החרגה המותנים וכי אין מניעה מהותית מלהשלים את העברתם לחברה. אלון רבוע כחול אישרה גם את התחייבותה לשחרור השעבודים על הנכסים הנוספים ואישרה כי אין היא רואה מניעה מהותית להסרת השעבודים כאמור.

בתחום הבנייה למגורים החברה פועלת לקידום תוכניות הכוללות, בין היתר, הוספת שימוש למגורים בנכסים מניבים שבבעלותה, וכן איתור קרקעות ופרויקטים פוטנציאליים לייזום ופיתוח, כולל בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה ומגורים).

כמו כן, החברה, לרבות ביחד עם שותפים, בוחנת באופן מתמיד פרויקטים של התחדשות עירונית במרכזי ערים, בהתאמה לצורכי הדיור הגדלים של האוכלוסייה בישראל ומקדמת פרויקטים רבים (שאינם חלק מתיק נכסיה) בתחום ההתחדשות העירונית וזאת במטרה להוות שחקן משמעותי בתחום, תוך התאמת פעילותה לסיכונים הכרוכים בפעילות זו, למצב השוק, לאתגרי המימון ולהתחייבויותיה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.5 לעיל.

בתקופת הדוח הקימה החברה חטיבת מגורים המרכזת את פעילותה בתחום הבנייה למגורים, לרבות על דרך השבחת נכסים קיימים ובהתחדשות עירונית, בעצמה או ביחד עם שותפים. במסגרת זו הוקמה מחלקת שיווק מכירות וקשרי קהילה בתחום המגורים (ראו גם סעיף 9.10 לעיל) אשר מאפשרת לחברה לשווק באופן עצמאי את מלאי הדירות אותן היא יוזמת ומקדמת במסגרת הפרויקטים השונים, לצד ליווי רכשי הדירות תוך מתן מענה מלא לאורך הפרויקט החל משלב הרכישה ועד לאכלוס.

**הערכות החברה כאמור והמידע המפורט בסעיף 19 זה, משקפים את היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה למועד אישור הדוח ומבוססים, בין היתר, על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהתבסס על המידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח, ניסיונה של החברה ותכנית העבודה שלה. היעדים והאסטרטגיה כאמור עשויים שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים בסביבה המאקרו כלכלית, התפתחויות בענף הנדל"ן, או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

## 20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

20.1 בכוונת החברה להמשיך ולפעול למימוש האסטרטגיה שתוארה לעיל ובכלל זאת, לבחון במהלך שנת 2025, ביצוע השקעות נוספות בתחום הנדל"ן ובעיקר בתחום הנדל"ן המניב המסחרי בארץ, בהתאם להזדמנויות העסקיות שיאותרו על ידי החברה, להתפתחויות בענף הנדל"ן וליכולת לגייס מימון ממקורות בנקאיים ו/או חוץ בנקאיים לביצוע עסקאות חדשות. החברה צופה כי בשנה הקרובה היא תמשיך לפתח ולהשביח את נכסי הנדל"ן שבבעלותה ו/או לממש חלק מהם בהתאם לאסטרטגיית החברה. בנוסף, בכוונת החברה להמשיך לפעול בניהול נכסי הנדל"ן שבבעלותה במהלך העסקים הרגיל. החלטות החברה בקשר להשקעותיה בהקמת פרויקטים חדשים ובהפניית משאבים לרכישות נכסים, עשויות להיות מושפעות ממספר פרמטרים הנובעים ממצב המשק, המצב הכלכלי והפיננסי של החברה, ובכללם זמינות מקורות אשראי והערכות לגבי הביקושים הצפויים לנדל"ן בשנים הקרובות.

20.2 בנוסף וכאמור לעיל, החברה בוחנת באופן מתמיד את תיק הנכסים שלה ואת האפשרות לקדם תוכניות השבחה בהם. החברה מקדמת בפועל תוכניות השבחה בחלק מנכסיה המצויים בהליכי תכנון שונים, במטרה להוסיף זכויות ושימושים חדשים לנכסיה ובכלל זה, פרויקטים הכוללים עירוב שימושים וזאת במקביל לקידום פרויקטים בתחום הבניה למגורים ובכלל זה התחדשות עירונית.

20.3 בעניין זה ראו גם סעיפים 1.3.3.1 ו-1.3.4.2 לדוח הדירקטוריון.

**הערכות החברה כאמור בסעיף 20 זה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הכולל הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על המידע הקיים בחברה למועד אישור הדוח, לרבות האסטרטגיה של החברה ותכנית העבודה שלה. ייתכן כי בפועל הערכות ו/או כוונות החברה עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית ו/או להשתנות כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות שינוי באסטרטגיה ו/או במדיניות ו/או בתוכניות העסקיות של החברה ו/או בהחלטות החברה ו/או כתוצאה מהערכות ובדיקות שתבוצענה בעתיד ו/או כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים, התפתחויות בענף הנדל"ן, וכן גורמים יחודיים כגון שיקולים תקציביים, הקצאת משאבים בין היעדים השונים, ו/או אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.**

## 21. דיון בגורמי סיכון

פעילותה של החברה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים:

### 21.1 סיכונים מאקרו כלכליים

21.1.1 מצב המשק - הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, מיתון כלכלי, העלאת יוקר המחיה, עליית מחירי הריבית למימון ולמשכנתאות או אירוע משמעותי במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, בין היתר עקב הימשכות מלחמת חרבות ברזל והתרחבות לחזיתות נספות, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, להוביל לירידה בביקוש לדירות ולשטחים מסחריים, להשפיע על יכולתם של שוכרים לעמוד בהתחייבויותיהם ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה, הן בתחום הנכסים המניבים והן בתחום הבנייה למגורים, וכן על רווחיותה של החברה.

21.1.2 תלות במקורות מימון ושינוי לרעה בעלויות מימון - פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים, שינוי לרעה בתנאי העמדת אשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים, עשויה להביא לפגיעה בתוצאות החברה וביכולת הפיתוח שלה. התייקרות מקורות המימון של החברה עשויה להשפיע על כדאיות ההשקעה בנכסים חדשים.

### 21.1.3 סיכוני ריבית ומדד -

א. עליית שיעור הריבית במשק עשויה להשפיע על עלויות גיוס כספים עתידי של החברה, במידה והחברה תידרש לו לפי היקף ההשקעה בפרויקטים עתידיים. בהתאם, החברה תשקול את שיעורי התשואה בפרויקטים כאמור, על מנת שיגלמו את השינויים בעלויות המימון. כמו כן, חלק קטן מסך החוב של החברה הינו הלוואות לזמן ארוך ואשראי בנקאי הנושאים ריבית משתנה המושפעת משיעור הריבית במשק, כך ששינוי בשיעור הריבית עשוי להשפיע על הוצאות המימון של החברה ועל תזרימי המזומנים שלה.

ב. איגרות החוב של החברה, צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד"). לפיכך, עלייה במדד עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון של החברה. מנגד, הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות אף הן למדד, כך שגידול בהכנסות כתוצאה מעלייה במדד יגרום להקטנת החשיפה בגין סיכון זה בטווח הארוך. לעניין זה ראו סעיף 1.3.2 בדוח הדירקטוריון.

ג. החברה חשופה לשינויים במדד תשומות הבנייה, אשר עשויים להשפיע על מחירי הבנייה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה או של חברות מוחזקות שלה, עם קבלנים לביצוע עבודות הקמה בבניית נכסים מניבים ו/או בנייה למגורים. מנגד, חלק מהכנסות החברה ממכירת דירות צמודות אף הן למדד תשומות הבנייה, כך שגידול בהכנסות כתוצאה מעלייה במדד יגרום להקטנת החשיפה בגין סיכון זה.

21.1.4 שינויים בשער החליפין של מט"ח - חלק מהתמורה ממימוש הקרקע בסיאטל התקבלה בשטר חוב הנושא ריבית פריים של ארה"ב, בפריסה ל-3 שנים ובהתאם קיימת חשיפה מסוימת לשינויים בשער הדולר של ארה"ב ("דולר"). החברה ביצעה עסקאות גידור לקיבוע טווח שער החליפין של הדולר בגין שטר החוב, ובהתאם לכך, להערכת הנהלת החברה, היא אינה חשופה באופן מהותי לשינויים בשער החליפין של הדולר. בנוסף, חשופה החברה בגין תיק ניירות ערך לשינוי בשווקים ובהתאם לכך ביצעה החברה עסקאות הגנה על תיק ניירות הערך כאמור, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.

21.1.5 מצב ביטחוני ומדיני - למצב הביטחוני והמדיני בישראל ולהמשך הלחימה, בפרט בתרחיש של התרחבות המלחמה לחזיתות נוספות, השפעה ישירה על המשק הישראלי, לרבות ענף הנדל"ן, ועשויה להיות לו השפעה על עסקי החברה כתוצאה מירידה בביקוש לנכסים מניבים, האטה במכירת דירות, ירידה בדמי השכירות, התייקרות עלויות העבודות והתמשכותן, וזאת ככל שתחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7 לעיל וסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

21.1.6 סיכוני סייבר - במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהולה השוטף, בין היתר, לניהול נתוני שוכרים, לקוחות, תשלומים וכיו"ב, אשר כוללים מידע רגיש ונתונים על פעילותה העסקית של החברה ו/או מידע אישי בין היתר ביחס לעובדיה ו/או ללקוחותיה ו/או המבקרים בנכסיה. בנוסף, בנכסי החברה פועלות מערכות תפעול ובקרה ממוחשבות. מערכות המחשוב ומאגרי המידע, עלולים להיות חשופים לאירועי אבטחת מידע וסייבר, שמטרתם חדירה או פגיעה במערכות החברה, בשימוש התקין בהם או במידע השמור בהם. אירועי אבטחת מידע אלו עלולים לגרום לנזקים לחברה, לרבות פגיעה ברצף הפעילות, אובדן מידע או דליפת מידע רגיש אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין החברה ונזקים כספיים והוצאות לשיקום המערכות. החברה מעריכה כי מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה. עם זאת, החברה גיבשה, בסיוע יועציה בתחום, תכנית עבודה מקיפה לעניין ההתמודדות עם סיכוני סייבר ואירועי אבטחת מידע (לרבות מודעות העובדים, בקרת הרשאות, בקרת שרשרת אספקה, תיקוף נהלים, ערכת סריקות ומבדקים וכן מחויבות לטיפול אפקטיבי בממצאים ככל שיתגלו). כמו כן, מינתה החברה מנהל אבטחת מידע (CISO) שהינו יועץ חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע. בשנת 2023 ולאחריה, ערך מבקר הפנים של החברה דוח ביקורת בנושא מערכות המידע בחברה ותכנית התאוששות מאסון בהיבטי מערכות מידע. יצוין כי החברה הטמיעה מערך של בקורות גיבוי נתונים (לרבות באמצעות שירותי ענן הניתנים על ידי צד ג') אשר נועדו ליתן מענה גם להיבטי שמירה על הוראות הדין העוסקות

בפרטיות, ולהגן על מידע רגיש ולמנוע גישה בלתי מורשית, ממרכז מסדי הנתונים וכן הגנה על תחנות הקצה. במהלך התקופה המדווחת לא נתגלו אירועי סייבר מהותיים בחברה.

## 21.2 סיכונים ענפיים

21.2.1 יזמות בתחום הנדל"ן - ענף הנדל"ן המניב וענף הבנייה למגורים טומנים בחובם סיכונים של אי-עמידה ביעדי זמן מקוריים שנקבעו ובעלויות תקציב מתוכננות, בין היתר, בשל מחסור בכוח אדם בענף הבנייה בין היתר בעקבות מצב בטחוני (לפרטים אודות השלכות מלחמת חרבות ברזל, ראה סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון), מחסור מתמשך בחומרי גלם ו/או עליית מחירי חומרי הגלם.

21.2.2 הרעה במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל - ענף הנדל"ן המניב בישראל מושפע משינויים בביקושים, מצמיחה או האטה במשק הישראלי, מהיצעים של שטחים מסחריים ובניית שטחים מסחריים נוספים, מדיניות הממשלה וגופים ממשלתיים ועירוניים בתחומי התכנון והבנייה, שיווק קרקעות ומיסוי מקרקעין. הרעה בשוק הנדל"ן המניב בישראל, עשויה להביא לשחיקה בהכנסות החברה מדמי השכירות ולירידה בתפוסת הנכסים. כמו כן, הרעה כאמור עשויה להשפיע לרעה בין היתר, על השווי ההוגן של נכסי החברה ועל יכולתה לגייס אשראי מגופים פיננסיים. בנוסף, תמורות בהתנהגות הצרכנים (כדוגמת גידול בהיקפי המסחר מקוון), או בהתנהגות השוכרים (כדוגמת העמקת מודל עבודה מרחוק) עשויות אף הן להשפיע על הפעילות, התוצאות, ועל שוויים של נכסי הנדל"ן המניב של החברה.

21.2.3 חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן - בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - IFRS (IAS 40) ובהתאם להחלטת החברה, מוצג הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן בהתאם להערכות שווי של מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד, ובשל כך הם עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

21.2.4 שינויי חקיקה ואישורים מרשויות - שינויים משמעותיים בחקיקה, לרבות בקשר עם היתרי בנייה, שינויים בתקנים ובחקיקת חוקי עזר עירוניים, הצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות, לרבות בתחום אישור תוכניות בניין עיר (תב"ע), ועיכובים בקבלת אישורים מהרשויות או אי קבלתם, לרבות היתרי בניה, רישיונות עסק, וכיו"ב עלולים להשפיע על רווחיות פרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוצאות החברה ורווחיותה.

21.2.5 זמינות כוח אדם - מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה, ביתר שאת בעתות מלחמה ובכלל, עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעימם מתקשרת החברה מעת לעת, לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבו ובמקביל לגרום לייקור עלויות העבודה. התייקרות עלויות הבנייה עשויות להשפיע על רווחיות הפרויקטים של החברה ובהתאם, גם על תוצאותיה ורווחיותה.

21.2.6 רעידת אדמה - במידה וייגרם נזק נרחב לנכסי החברה עקב רעידת אדמה עלולה להיגרם לה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה, בין היתר בשל אובדן הכנסות. למועד אישור הדוח, החברה מבטחת את נכסיה מפני סיכון של רעידת אדמה, כולל ביטוח אבדן דמי שכירות לתקופת שיכוי של 12 חודשים (בכפוף להשתתפות עצמית), בתנאים מקובלים בכוליסות מסוג זה.

לפירוט בנוגע לסיכונים סביבה ואקלים ראו סעיף 11 לעיל.

## 21.3 סיכונים מיוחדים

21.3.1 תלות בלקוח - קרפור-מגה הינה שוכר עיקרי של החברה. עם זאת, התלות של החברה בה פחתה בשנים האחרונות. לאור הגידול בכלל הכנסות החברה, חל קיטון משמעותי בשיעור ההכנסות הנובעות מהשכרת נכסים לקרפור-מגה. כך, בשנת 2024 הכנסות החברה מהשכרה לקרפור-מגה עמדו על כ-16% מסך הכנסות החברה<sup>47</sup>, כ-14% בשנת 2023 וכ-17% בשנת 2022.

47. על בסיס הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 חלק החברה בהכנסות מנכסי נדל"ן להשקעה שבהחזקת החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת של החברה, זאת לפי שיעור ההחזקה של החברה בהן (ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון).

21.4. להלן הערכת החברה לגבי מידת השפעה של גורמי הסיכון כאמור על החברה. הערכת החברה משקללת את היקף הסיכון הגלום בגורם הסיכון ואת ההסתברות להתרחשותו:

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<b>סיכוני מאקרו</b>			
	+		מצב המשק
	+		תלות במקורות מימון ו/שינוי לרעה בעלויות מימון
	+		סיכוני ריבית ומדד
+			שינויים בשער החליפין של המט"ח
	+		מצב ביטחוני ומדיני
+			סיכוני סייבר
<b>סיכונים ענפיים</b>			
	+		יזמות בתחום הנדל"ן
	+		הרעה במצב שוק הנדל"ן בארץ
	+		חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן
	+		שינויים בחקיקה ואישורים מרשויות
+			זמינות כח אדם
	+		רעידת אדמה
<b>סיכונים ענפיים</b>			
	+		תלות בלקוח

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ארתור לשינסקי

מנכ"ל

מוטי בן-משה

יו"ר הדירקטוריון

# פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



0 ..... פרק ב'.....

0 ..... דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.....

2 ..... פרק ב' ■ דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.....

2 חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

29 חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

31 חלק שלישי - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

32 חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

33 ..... נספח א - נתונים כספיים בדבר דוחות מאוחדים מורחבים.....

36 ..... נספח ב - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות.....

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

57 ..... נספח ד - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח).....

62 ..... נספח ה - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה י).....

# פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של רבעו כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" או "רבעו נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

## 1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

### 1.1 כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "תקופת הדוח"), המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים" או "הדוח הכספי לשנת 2024"). החברה הינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב כוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבחה של נכסיה, איתור, ייזום השקעות והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה). בנוסף, לחברה פעילות גם בתחום הבניה למגורים. לתיאור עסקי הקבוצה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות הקבוצה ובעסקיה בתקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה (להלן: "פרק א' בדוח").

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

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

- נדל"ן מניב** - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, עסקה משותפת וחברות בנות וכוללת איתור, ייזום, פיתוח והשכרה של שטחי מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.
- בנייה למגורים** - עיקר הפעילות למועד פרסום דוח זה מרוכזת במישרין על ידי החברה, ועל ידי חברת בת בבעלות מלאה - רבעו נדל"ן היצירה בע"מ. לפרטים ראה סעיף 1.3.4 להלן.

לתוצאות הכספיות של החברה לפי חלוקה למגזרים - ראה ביאור 29 לדוח הכספי לשנת 2024.

### 1.3 התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

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

##### 1.3.1.1 כללי

בעקבות מתקפת טרור נפשעת ומשולחת רסן על מדינת ישראל ואזרחיה, החל מיום 7 באוקטובר 2023, מדינת ישראל מצויה במצב מלחמה (להלן: "המלחמה" או "מלחמת חרבות ברזל"). הצעדים שננקטו בעקבות מצב המלחמה, לרבות גיוס מילואים נרחב, היעדרויות עובדים ממקומות עבודה, וצמצום של הפעילויות במוסדות החינוך, המשיכו להשפיע על מצב המשק הישראלי במהלך שנת 2024. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1, פרק א' לדוח זה.

##### 1.3.1.2 פירוט אודות עיקרי השלכות המלחמה על החברה ופעילותה

במהלך תקופת הדוח, וכן נכון למועד פרסום הדוח, המשיכה החברה בפעילותה, והכל בשים לב ובכפוף להנחיות פיקוד העורף והרשויות השונות, ותוך דאגה לשלומם של עובדי החברה ולקוחותיה. חלק מעובדי החברה גויסו לשירות מילואים לתקופות שונות. יובהר כי נכון למועד פרסום דוח זה, מרבית המגבלות שהוטלו על ידי פיקוד העורף הוסרו.

השפעת המלחמה על תוצאות החברה, וכן על מדדי ה-FFO וה-NOI של החברה, במהלך תקופת הדוח ועד לסמוך למועד פרסום הדוח, לא הייתה מהותית.

בתחום הנדל"ן המניב, על רקע תמהיל הנכסים וסוג השוכרים בנכסים אלו, הנהלת החברה והדירקטוריון סבורים כי החברה ערוכה להתמודדות בצורה טובה עם השפעות המלחמה, גם אם זו תימשך או תחזור לעצימות גבוהה. נכסיה המניבים של החברה, המושכרים לשימוש כסופרמרקטים, משרדים ולוגיסטיקה, המשיכו במהלך תקופת הדוח בפעילותם הסדירה, ולא ניכרה ירידה בהיקף הגבייה או בדמי השכירות מנכסים אלה. באשר לשטחי מסחר ומרכזים מסחריים, במהלך תקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, אלו ממשיכים לפעול כסדרם, בהתאם להוראות פיקוד העורף והרשויות.

בתחום הבנייה למגורים - במהלך תקופת הדוח וכן נכון למועד פרסום הדוח, העבודות בפרייקט תוצרת הארץ בתל אביב נמשכות. להערכת החברה, על פי המידע שבידיה למועד פרסום דוח זה, מועד השלמת הבנייה המשוער הינו מאי 2025, עקב פגיעה נקודתית בתפוקות הקבלן בפרייקט במהלך תקופת הדוח, אשר למועד זה לא צפוי כי ישפיע על התחייבויות החברה כלפי רוכשי הדירות. לפרטים נוספים אודות פרייקט תוצרת הארץ בתל אביב ראה סעיף 9.6 לפרק א' לדוח זה. בפרייקטים שיוזמת החברה בהם טרם החל שלב הביצוע ו/או החלו בשלבי ביצוע ראשוניים, ישנה גמישות לעניין העיתוי וקצב ההתקדמות ובהתאם החברה אינה צופה, בשלב זה, השלכות מהותיות כלשהן על פרייקטים אלו עקב המלחמה.

הנהלת החברה ממשיכה לעקוב מקרוב אחר התפתחויות והשלכות אפשריות של המלחמה על פעילותה.

### 1.3.2. השפעות ריבית ואינפלציה

כמפורט בהרחבה בסעיף 7.2 בפרק א' בדוח, בדבר תיאור המצב הכלכלי בישראל, מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2022 ב-5.3%, בשנת 2023 ב-3.3%, ובשנת 2024 ב-3.2%. בהתאם לתחזית המאקרו כלכלית של בנק ישראל מחודש ינואר 2024 ("התחזית המאקרו כלכלית"), שיעור האינפלציה בישראל במהלך שנת 2025 צפוי להתמתן עוד יותר ולעמוד על 2.6% ואילו במהלך שנת 2026 שיעור האינפלציה צפוי להמשיך לרדת ולעמוד על 2.3%. בהתאם לתחזית המאקרו-כלכלית, הריבית צפויה לרדת מעט ולעמוד על טווח שבין 4.25% לבין 4.0% ברבעון הרביעי של 2025.

לפרטים בדבר דירוג האשראי של מדינת ישראל לפי סוכנויות הדירוג הבינלאומיות S&P-Fitch, Moody's וראו סעיף 7.2 בפרק א' בדוח.

עיקר התחייבויות של החברה הינן אגרות החוב שהנפיקה החברה, אשר צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד") וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדות על סך של כ-4.6 מיליארד ש"ח. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו נספח ב' להלן. בנוסף, לחברה הלוואות ריבית משתנה צמודות פריים, אשר ליום 31 בדצמבר 2024 היקפן הכולל הינו כ-826 מיליוני ש"ח. כמו כן, בחודש יולי 2024, הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), בהיקף של כ-464 מיליון ש"ח ע.ג., הנושאים ריבית משתנה המחושבת כממוצע משוקלל של שיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.25%, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדים על סך של כ-463 מיליוני ש"ח.

העלייה במדד המחירים לצרכן לאורך שנת 2024 ביחס לשנת 2023, הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. יצוין כי, מרבית נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד, והחברה רואה בכך צמצום ההשפעה על תוצאות החברה והקטנת החשיפה בטווח הארוך. בתקופת הדוח העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסי הנדל"ן של החברה.

הגידול בהכנסות החברה משכירות נכסי נדל"ן היא אחת הסיבות שהביאה לעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו, כמפורט בסעיף 1.3.3.2 להלן. השווי ההוגן של נכסיה המניבים של החברה נקבע, בין היתר, בהתבסס על שיעור ההיוון של הנכסים. שיעורי ההיוון מושפעים, בין השאר, מהריבית חסרת הסיכון במשק, כך ששינוי שיעור הריבית עשויה להשפיע על שיעורי ההיוון ובהתאם על שווי נכסיה המניבים של החברה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בשווי נכסי הנדל"ן המניב של החברה ובשיעורי ההיוון במהלך תקופת הדוח, בחלק מהערכות השווי של שמאי החברה, ראו סעיף 1.3.3.2 להלן.

כמפורט בסעיף 21 בפרק א' לדוח, לחברה חשיפה לשינויים בשווי נכסי הנדל"ן שלה המשפיעים על תוצאותיה. לניתוחי רגישות לשינויים במדד, בהתאם לתחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2024, לעלייה באינפלציה לשנת 2025 בשיעור של 2.6%, ראו ביאור 19' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

על-פי ניתוח רגישות, לפי תחזית אינפלציה לשנת 2025 של בנק ישראל מחודש ינואר 2025 ההשפעה הצפויה על התוצאות העסקיות נטו ממס (הרווח הנקי), ללא התחשבות בעלייה הצפויה מהכנסות בדמי השכירות בגין המדד, הינה כ-93 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הוצאות המימון של אגרות החוב לארבעת הרבעונים הקרובים.

יצוין כי השפעה של כל 1% בשיעור האינפלציה השנתי בשנת 2025 תתבטא בעלויות מימון, מהפרשי הצמדה על קרן וריבית אגרות החוב, של כ-47 מיליוני ש"ח וכי עליה של 1% בשיעור ריבית, תביא לגידול של כ-8.5 מיליון ש"ח בהוצאות המימון (על בסיס הנתונים נכון ליום 31 בדצמבר 2024).

שיעור הריבית והאינפלציה עלולים לשחוק את אחד מיחסי הכיסוי של החברה שנקבעו על ידי חברת הדירוג (יחס כיסוי EBITDA להוצאות מימון), בעיקר נוכח השפעתם על הוצאות המימון שנובעות מהפרשי הצמדה על קרנות אגרות החוב שטרם הגיע מועד פירעונן. נכון לשנת 2024 יחס זה עמד על 1.6 ללא שינוי לעומת שנת 2023, והפרשי הצמדה הסתכמו בשנת 2024 בסך של כ-159 מיליוני ש"ח וזאת לאור שיעור אינפלציה שנתית לשנת 2024 בשיעור של כ-3.4% (על בסיס נתוני המדד הידוע לדצמבר 2024). על בסיס הנתונים האמורים לעיל, החברה מעריכה שיפור ביחס כיסוי EBITDA להוצאות מימון בשנת 2025, ועל פי הערכותיה, תעמוד החברה ביחס כיסוי ארוך הטווח שנקבע על ידי חברת הדירוג במהלך שנת 2026.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> לפרטים ראו דיווח מיידי בקשר עם דירוג התאגיד מיום 25 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2024-01-618644).

יצוין כי בהתאם לתחזיות החברה ובהתבסס על מתודולוגיה רלוונטית של חברת הדירוג בבחינת יחס זה, במהלך שנת 2024 חל שיפור ב-EBITDA בעיקר עקב עלייה בהכרה בהכנסה מפרויקטי המגורים בתוצרת הארץ ועלייה ב-NOI, בין היתר, עקב התקשרות בעדכון להסכמי שכירות עם מגה-קרפיר ושוכר נוסף כאמור בסעיף 1.3.3.8 להלן, שיפור תוצאות הפעילות בקניין TLV והשלמתה של העסקה לרכישת הזכויות הנוספות בנכסים ברעננה ובקריית השרון בנתניה, כמפורט בסעיף 1.3.3.7 להלן.

לעמדת החברה מאחר ששיעורי האינפלציה והריבית משפיעים על כלל החברות במשק הישראלי העוסקות בתחומי הפעילות של החברה ובראי השלכה על יחס הכיסוי שנקבע על ידי חברת הדירוג (להבדיל מיחסי כיסוי שהחברה התחייבה לעמידה בהם כלפי לווים), ומאחר שחברת הדירוג הגדירה אפשרות לפעולות דירוג שלילית במקרה של אי עמידה ביחסי הכיסוי לטווח ארוך, למועד זה אין השלכות משמעותיות הנובעות מאי העמידה ביחס הכיסוי האמור.

כמו כן יודגש, כי בצד בחינת יחס הכיסוי כאמור לעיל, החברה ממשיכה לפעול בהתאם ליעד היחס הפיננסי שהגדרתו בסעיף 1.9.2 להלן, שנקבע על ידי דירקטוריון החברה. בהקשר זה, החברה שומרת על יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP שלא יעלה על 55% בהתאם להחלטת הדירקטוריון, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יחס המינוף של החברה עמד על שיעור של כ-55%. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.2 להלן.

יובהר, כי למועד זה, על בסיס המידע והנתונים הקיימים בידיה ולאור תחזיות בנק ישראל, החברה צופה עמידה בתניות פיננסיות הקובעות על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב ותנאי הלוואות המהותיות שנטלה החברה. לפרטים נוספים אודות השפעות אפשריות של השינויים האמורים ראו סעיף 21.1.3 בפרק א' לדוח.

**למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן ודאי את ההשפעות של המלחמה ו/או הריבית ו/או האינפלציה ו/או המצב הכלכלי במשק על פעילותה של הקבוצה, ובהתאם הערכות והאומדנים הכלולים בסעיף זה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות ותחזיות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה על פי המידע והנתונים המצויים בידיה נכון למועד אישור הדוח, הכוללים פרסומים בישראל ביחס לפעילות הכלכלית בארץ ובעולם. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשליטתה של החברה ואשר התממשותם אינה וודאית. הערכות החברה מבוססות במידה רבה על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, בטחוניות וענפיות ועל השתלבותן אלה באלה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל הערכות שלא תתממשנה לגבי היכולות והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של שינויים בשיעורי ריבית ואינפלציה ו/או השפעות המצב הביטחוני על תוצאות החברה, פעילותה, יחסי הכיסוי של החברה, דירוג החברה, שיפור ב-EBITDA וכיו"ב, ככל שתתרחב המלחמה לחזיתות נוספות בעתיד ו/או ככל שיתרחשו איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 21 לפרק א' לדוח זה, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה. כמו כן, הערכות אלו מושפעות מטבע הדברים גם באי-ודאות הכרוכה בהימשכות והשלכות המצב הביטחוני המיוחד, היקפו והימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל וענף הנדל"ן בפרט ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.**

### 1.3.3. תחום הנדל"ן המניב

1.3.3.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה 115 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T - חניון גבעון ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים<sup>2</sup>). נכסיה המניבים של הקבוצה כפזורים בישראל בשטח כולל של כ-478 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ-330 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-148 אלפי מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

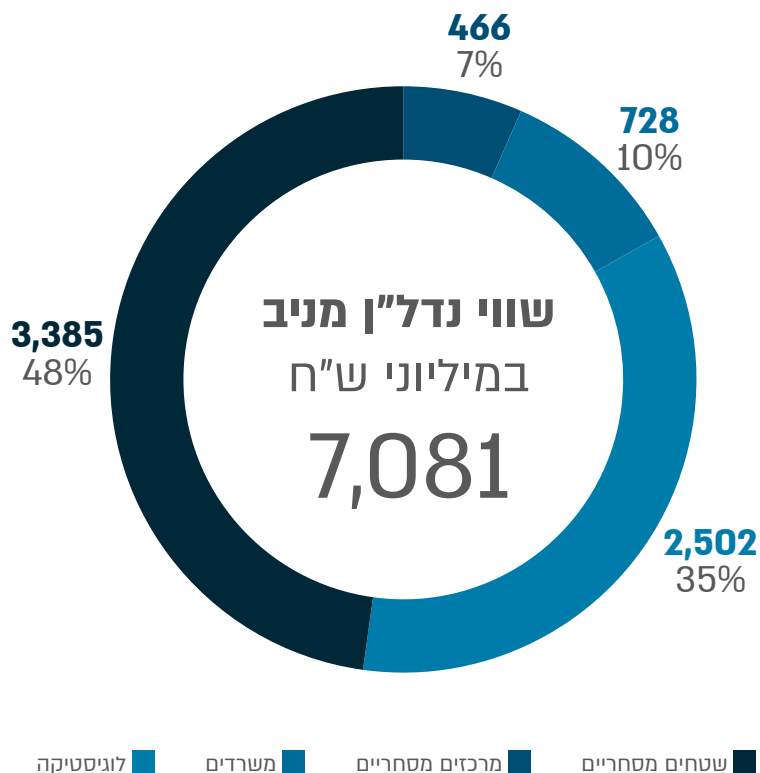
בנוסף, למועד אישור הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של קידום, תכנון וייזום פרויקטים נוספים בהיקף מצטבר משוער של כ-560 אלפי מ"ר (הנתון מוצג לפי 100% מכלל הזכויות שהחברה מקדמת, מפתחת ויוזמת בנכסים (כולל חלקם של שותפים שונים)). **מרבית השטחים המצוינים לעיל, משויכים לפרויקטים הנכללים בתכנית העסקית ארוכת הטווח של החברה ומצויים בשלבי ייזום כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה בפעולות מגוונות, ותהליכים ארוכי טווח לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל שהחברה מקדמת יצאו לפועל, ומובהר כי הערכותיה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.**

שיעור התפוסה הממוצע לשנת 2024 הינו כ-95%. שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2024, הינו כ-92%, (מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול

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

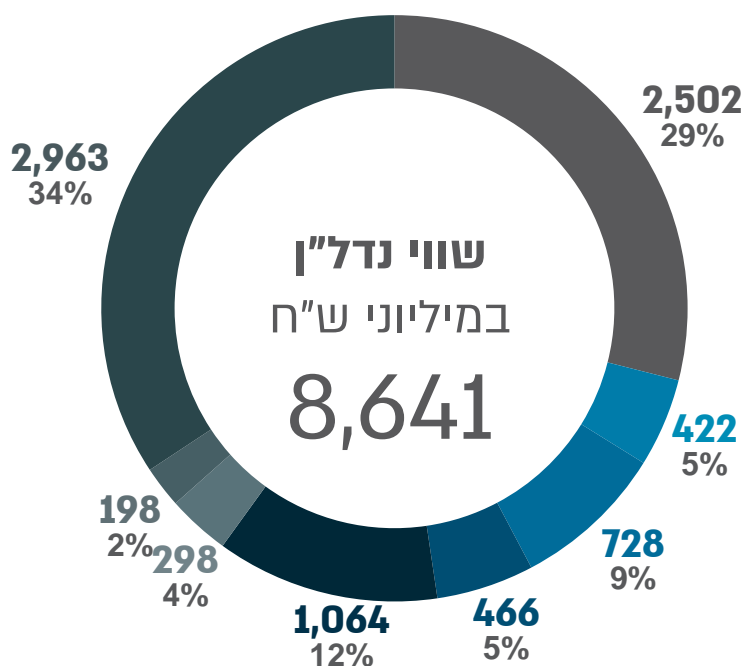
שטחי אחסנה במרכזים מסחריים). נתוני התפוסה אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 2.

להלן פילוח השימושים של נכסי הקבוצה המניבים כנדל"ן להשקעה<sup>3</sup>:



<sup>3</sup> השווי כולל תוספות לנכסי נדל"ן להשקעה המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה, ואינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 7.

להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:



■ סופרמרקטים ■ מרכזים מסחריים ■ שטחי מסחר ■ משרדים ■ לוגיסטיקה ■ קרקעות ■ מלאי ■ אחרים

1.3.3.2. עלייה בשווי הוגן של נכסיה המניבים של החברה - במהלך שנת 2024 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה, ונרשמה עלייה בשווי ההוגן של הנכסים בסך כולל של כ-398 מיליוני ש"ח לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים (נספח א' לדוח הדירקטוריון), מתוכם סך של כ-191 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי.

עליית הערך ברבעון נובעת בעיקר מהתקדמות התכנונית והשבחות בזכויות החברה במקרקעין על בסיס תוכניות שאושרו בסך של כ-51 מיליון ש"ח, עליית דמי שכירות הנהוגים בנכסי החברה; ועדכון רכיב שווי כתוספת דמי שכירות מפידין בהתבסס על הסכמי שכירות קיימים.

לפרטים אודות עליית השווי של פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ, ראו סעיף 1.3.3.4 להלן.

לפרטים בדבר השינויים בשווי ההוגן בגין הערכות שווי שערכה החברה ולשינויים בשיעורי ההיוון במהלך הרבעון השני לשנת 2024, ראה סעיף 1.3.3.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2024 שפורסם ביום 25 באוגוסט 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-093391).

בטבלה שלהלן יוצג תיאור השינויים בשווי ההוגן של נכסי החברה בפילוח לפי סוגי השימוש בנכסים (במיליוני ש"ח):

סוג השימוש בנכס	שווי ליום 31 בדצמבר 2024	שווי ליום 31 בדצמבר 2023	רווחי שערות רבעון הרביעי	רווחי שערות לשנת 2024
נכסים מסחריים	3,385	3,222	67	157
מרכזים מסחריים	2,502	2,389	31	28
משרדים	728	428	52	60
לוגיסטיקה	463	412	11	47
נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות	1,064	738	30	121
נדל"ן להשקעה אחר	141	155	-	(15)
<b>סה"כ</b>	<b>8,283</b>	<b>7,344</b>	<b>191</b>	<b>398</b>

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8.3.2 להלן והאמור בביאור 12 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

1.3.3.3. **קניין TLV** - קניין TLV במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב (להלן: "קניין TLV") הינו "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרת המונח על-פי טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, לפירוט ראו סעיף 8.8.2 בפרק א' לדוח.

הערכת השווי של קניין TLV ליום 31 בדצמבר 2024 מצורפת לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי ראו סעיפים 8.6.1.1 ו-8.8.2 ט' בפרק א' בדוח.

#### התייחסות לפערים בין ההנחות, האמדנים והתחזיות המהותיים שהונחו בבסיס הערכת שווי

בהערכת השווי לקניין TLV אומדן שווי החניון בקניון (שנערך על פי שיטת היוון ההכנסות (DCF)), נערך בהתייחס לרווח החניון בפועל שמהווה בשיעור היוון קבוע ואילו התוספת מעבר לתוצאות בפועל אשר נובעת מהתחזית לצמיחת הפעילות בחניון, הוונה בשיעור היוון גבוה יותר.

התחזית לצמיחת הפעילות בחניון כללה וכוללת תחזית הכנסות ממזדמנים וממנויים.

ביחס לתחזית הכנסות החניון ממנויים ומזדמנים בשנת 2024, אשר נכללה בתחזית שעמדה בבסיס הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "התחזית הקודמת"), קיים פער שלראיית החברה הנסיבות שהביאו להיווצרותו הינן בעיקרן כתוצאה ממצב לחימה עצים בה היתה שרויה מדינת ישראל במהלך חלק ניכר משנת 2024. יצוין כי בצירוף ההכנסות מהסדר חד פעמי, אשר לא נלקח בחשבון בתחשיב שווי החניון, קיימת הלימה כמעט מלאה בין הכנסות החניון בשנת 2024 ובין הכנסות החניון לפי התחזית הקודמת. לפרטים נוספים אודות ההסדר ראו סעיף 7.4 בהערכת השווי המצורפת לדוח זה.

1.3.3.4. **כרויקט משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב** - בחודש אוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, בהסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם צדדים שלישיים להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה (משרדים) ולמסחר וזאת על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. חלק החברה בפרויקט המשרדים בהיקף כולל של כ-31.5 אלף מ"ר לשיווק הינו 100%. במהלך שנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. במהלך שנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט.

לפרטים נוספים, לרבות לעניין הסכם המימון שנחתם בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב, ראו סעיף 1.3.4.4 להלן וההפניות הנכללות בו, סעיפים 8.4.12, 8.5.2 ו-15.4 בפרק א' בדוח, וביאור א'20(1) לדוחות הכספיים.

במהלך תקופת הדוח, בחודש דצמבר 2024, התקבלה הסכמת הגורמים המממנים לכך שלא תיערך בדיקת עמידה בתניה של קצב השכרת השטחים בפרויקט המשרדים, אשר הייתה קבועה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-628672).

לפרטים בדבר התקשרות החברה, ברבעון השני, עם צד שלישי, שאינו צד קשור, בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בפרויקט ראו ביאור א'12(ב) לדוחות הכספיים והדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-039093), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ובדבר קביעת תנאי השכירות לפיהן תשכרנה (בכפוף לקבלת אישורים הנדרשים על פי דיון) חברות מקבוצת אלון רבוע כחול שטחים בחלק המשרדים בפרויקט ראו הדיווח המידי האמור לעיל.

**יובהר כי התקשרויות החברה על פי תנאי השכירות שנקבעו עם שוכרים שהינם צד קשור כפופה, בין היתר, לקבלת אישורי האורגנים בחברה על פי דין, לאישורי האורגנים בשוכרים שהינם צד קשור על פי דין וכן להתקשרות הצדדים בהסכמי שכירות.**

החברה זקפה בדוחותיה הכספיים, סך של כ-105 מיליון ש"ח בגין עליית שווי לשנת 2024, המיוחסת לפרויקט המשרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. מתוכם כ-30 מיליון ש"ח נרשמו ברבעון הרביעי בגין עדכון דמי שכירות ועדכון דחיה לאכלוס כתוצאה מהתקדמות הבניה. לפרטים נוספים אודות הערכת שווי מהותית של פרויקט המשרדים ברחוב תוצרת הארץ ראה סעיף 8.6.1.2 בפרק א' לדוח זה.

1.3.3.5. **שטחי משרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה** - בחודש מאי 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת שטחי משרדים בפרויקט המכונה "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, לפרטים נוספים אודות העסקה, תנאיה, התמורה ששולמה עד למועד פרסום הדוח והמקרקעין, ראו סעיף 17.3 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה וביאור א'20(2) לדוחות הכספיים. לאחר תקופת הדוח, בחודש מרץ 2025, התקבל היתר הבניה הנוסף להקמת 2 קומות המשרדים כאמור לעיל, ובהתאם התקיים התנאי לעסקה המשלימה.

1.3.3.6. **התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני ברק** - ראו פירוט בסעיף 17.1 לתיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה וכן ביאור א'20(3) לדוחות הכספיים.

1.3.3.7. **הסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכסים מניבים ברעננה ובקריית השרון בנתניה** - בתקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכס מניב ברעננה ובנכס מניב בקריית השרון בנתניה (להלן בסעיף זה: "הנכסים"). עובר להתקשרות בהסכמים אלה, החזיקה החברה ב-50% מהזכויות בכל אחד מהנכסים, ולאחר שהושלמה העסקה בחודש אפריל 2024, במסגרתה רכשה החברה את יתרת הזכויות (50% נוספים), החברה מחזיקה במלוא הזכויות בכל אחד מהנכסים.

התמורה ששילמה החברה בעד הנכסים הינה 290 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכה סך של 170 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור הזכויות בנכס ברעננה, וסך של 120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור הזכויות הנוספות בנכס בקרית השרון בנתניה. בהתאם להסכמים, לאחר השלמת העסקה בחודש אפריל 2024, החברה מחזיקה במלוא זכויות המוכרות וקיבלה על עצמה את מלוא חובותיהן על פי הסכמי השכירות והסכמים אחרים, וזאת החל מיום 1 בינואר 2024.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכמים אלה, ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 3 במרץ 2024 ו-21 באפריל 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-018667 ו-2024-01-044559, בהתאמה) וכן ביאור 12ב(2) בדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח זה.

1.3.3.8. **עדכון הסכמי שכירות עם קרפור-מגה ושוכר נוסף ביחס לנוכחי סופרמרקטים של החברה** - בתקופת הדוח, התקשרה החברה עם קרפור-מגה ושוכר נוסף בעדכוני הסכמי השכירות, ובכלל זה - הארכת תקופות השכירות לתקופה בת 17 שנים והעלאת דמי השכירות ביחס לכ-60 סניפים ול-9 סניפים עם מגה-קרפור והשוכר הנוסף, בהתאמה. לפרטים בנוגע להתקשרות עם קרפור-מגה, ראה סעיף 8.4.10.2 בפרק א' לדוח זה וביאור 22א' לדוחות הכספיים. כמו כן, לפרטים נוספים אודות קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, ראו סעיף 8.8.1 בפרק א' לדוח זה.

### 1.3.4. תחום הבניה למגורים

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

1.3.4.2. למועד אישור הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של קידום, תכנון וייזום פרויקטים בהיקף מצטבר של כ-14.4 אלפי יחידות דיור, מתוכם כ-10 אלפי יחידות דיור במתחמי התחדשות עירונית (הנתון מוצג לפי 100% מכלל הזכויות שהחברה מקדמת, מפתחת ויוזמת בנכסים ומתחמי התחדשות עירונית (כולל חלקם של שותפים שונים)). **מרבית יחידות הדיור המצוינות לעיל משויכות לפרויקטים הנכללים בתכנית העסקית ארוכת הטווח של החברה ומצויים בשלבי ייזום כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה בפעולות מגוונות, ותהליכים ארוכי טווח לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן. כמו-כן, מרבית יחידות הדיור במתחמי התחדשות עירונית מצויות בשלבי ייזום ראשוניים כאשר טרם קיימות לחברה זכויות במקרקעין וטרם התמלאו כלל התנאים לצורך הוצאת הפרויקטים לפועל ובכלל זאת חתימות כלל הדיירים. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל (ו/או יחידות הדיור שיכללו בהם) שהחברה מקדמת יצאו לפועל, ומובהר כי הערכתה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.**

1.3.4.3. למידע נוסף אודות שיווק יח"ד הדיור על ידי החברה, בפרויקט תוצרת הארץ ופרויקט אשרמן ראו סעיפים 9.6.8 ו-9.7.5 בהתאמה, וכן האמור בסעיף 9.10 בפרק א' בהתאמה.

1.3.4.4. **פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב "East&"** - החברה (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, להלן: "רבוע נדל"ן היצירה") הינה הבעלים במשותף של מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם שותפים ופועלת להקמת פרויקט הכולל בין היתר, בניה למגורים (כולל דיור בהישג יד). בשנת 2019 החל שיווק דירות המגורים. למועד הדוח, נחתמו 270 הסכמי מכר דירות, ולמועד פרסום הדוח, נחתמו 271 הסכמי מכר. בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. בשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר הבנייה מלא לפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6 בפרק א' בדוח וביאור 9ה'(1) לדוחות הכספיים.

בשנת 2021 התקשרו החברה, רבוע נדל"ן היצירה והשותפים בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט ("הסכם המימון"), במסגרתו, בין השאר, נפרע המימון הקודם, הועמד מימון נוסף לפרויקט וכן הועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט. ביום 1 בדצמבר 2021 התקיימו כל התנאים המוקדמים להשלמת הסכם המימון, ובהתאם בוצעה משיכת אשראי ראשונה מכוח ההסכם. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, חלק ההלוואה לפרויקט המגורים בסך של כ-387 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ-193.5 מיליון ש"ח) מסווגת לזמן הקצר וחלק ההלוואה לפרויקט המשרדים בסך של כ-288 מיליון ש"ח מסווגת לזמן הארוך.

במהלך תקופת הדוח, בחודש דצמבר 2024, התקבלה הסכמת הגורמים המממנים לעדכון תניות הנוגעות לקצב מכירת הדירות בפרויקט, בין היתר, כך שמועד הבדיקה שנקבע ליום 31 בדצמבר 2024 יידחה ליום 30 ביוני 2025, ובהתאם עודכנו מועדי הבחינה העוקבים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-628672). לפרטים אודות הסכם המימון ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.4 בפרק א' לדוח וביאורים 16ב'(3), 16ג'(2) ו-20א'(1) לדוחות הכספיים.

כאמור בסעיף 1.3.1 לעיל, על פי המידע שבידי החברה למועד אישור הדוח, מועד השלמת הבנייה המשוער הינו מאי 2025 (עקב פגיעה נקודתית בתפוקות הקבלן בפרויקט במהלך תקופת הדוח), אשר למועד זה לא צפוי כי ישפיע על התחייבויות החברה כלפי רוכשי הדירות.



להערכת החברה, חלקה ברווח הגולמי בפרויקט ובתוספת הכנסות הריבית מההלוואות שניתנו לשותפים יהיו בסך של כ-265 מיליון ש"ח ומתוכם הוכרו סך של כ-171 מיליון ש"ח עד למועד הדוח.

**הערכה זו של החברה בדבר הרווח הגולמי בפרויקט בתוספת הכנסות הריבית עשויה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והיא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.**

1.3.4.5. **פרויקט המגורים ברחוב אשרמן 32 בתל אביב** - בתחום מקרקעי הפרויקט שבפינת הרחובות עודד 4 ואשרמן 32 בתל אביב, בנוי מרכז מסחרי ותיק, אשר החברה מחזיקה במרבית הזכויות בהם. הפרויקט המתוכנן הינו פרויקט הריסה ובניה מחדש, במסגרתו ייהרס המבנה הקיים ויבנה תחתיו פרויקט הכולל 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק) ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל מסחר ומרתפים משותפים.

בחודש ספטמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט, בחודש דצמבר 2023 החלה החברה בשיווק דירות המגורים בפרויקט ובתקופת הדוח הסתיים הפינוי וההריסה, והפרויקט מצוי בשלבי דיפון וחפירה. למועד פרסום דוח זה נחתמו 77 הסכמי מכר דירות בפרויקט, בהיקף כספי מצטבר של כ-246,521 אלפי ש"ח (לפני מע"מ) ודירה 1 נמצאת בתהליך רכישה, אשר אין וודאות שתשתכלל לכדי הסכם מכר מחייב. הפרויקט כולל גם שטחי מסחר.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט, שהינו פרויקט יזמי בהקמה לבנייה למגורים שהינו מהותי מאוד, ראו סעיף 9.7 בפרק א' בדוח.

1.3.4.6. לפרטים אודות פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) אותם מקדמת החברה, ראו סעיף 9.5 בפרק א' בדוח.

1.3.4.7. לפרטים אודות מכירת זכויות החברה בנכס בסיאטל ראו ביאורים 9ה' (6) לדוחות הכספיים וסעיף 8.9.1 בפרק א' בדוח.

**1.4 אירועים מיוחדים בתקופת הדוח**

1.4.1. **התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני ברק** - לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני ברק, ראו פירוט בסעיף 17.1 בפרק א' לדוח וכן ביאור 20א' (3) לדוחות הכספיים וכן דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 31 במרץ, 7 ו-28 באוקטובר 2024 ו-28 בינואר 2025 (אסמכתאות מספר: 2024-01-036525, 2024-01-608176, ו-2024-01-612043 ו-2025-01-007169, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.2. **הסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכסים מניבים ברעננה ובקריית השרון בנתניה** - לפרטים נוספים אודות ההסכמים לרכישת זכויות נוספות בנכסים מניבים ברעננה ובקריית השרון והשפעתם על תוצאות החברה, ראו פירוט להלן בתוצאות מדדי ה-**NOI** וה-**FFO** של החברה, וכן סעיפים 1.9.3.2 ו-1.9.3.4 לפרק זה.

1.4.3. **התקשרות בעדכון להסכמי שכירות עם מגה-קרפור ושוכר נוסף ביחס לנכסי סופרמרקטים של החברה** - לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בעדכון להסכמי שכירות עם מגה-קרפור ושוכר נוסף והשפעתם על תוצאות החברה, ראו פירוט להלן בתוצאות מדדי ה-**NOI** וה-**FFO** של החברה, סעיפים 1.9.3.2 ו-1.9.3.4 לפרק זה, וכן סעיף 8.4.10.2 בפרק א' בדוח, וביאור מס' 22א' לדוח הכספי, פרק ג' לדוח זה.

**1.5 הנפקה של ניירות ערך בתקופת הדוח**

אגרות חוב	מועד	דוח הצעת מדף/ הנפקה פרטית	היקף (ש"ח ע.נ.)	תמורה ברוטו (במיליוני ש"ח)	בטוחות שנוספו
ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)	יולי 2024	ראו הערה (א)	463,953,000	464	
אגרות חוב (סדרה ז')	יולי 2024	ראו הערה (ב)	34,437,086	39	
אגרות חוב (סדרה ח')	יולי 2024	ראו הערה (ב)	80,982,712	89	
אגרות חוב (סדרה ט')	נובמבר 2024	ראו הערה (ג)	540,148,000	541	
אגרות חוב (סדרה י')	נובמבר 2024	ראו הערה (ד)	411,616,000	368	ראו הערה (ד)

(א) דוח הצעת מדף מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-068247), מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח הצעת מדף נע"מ").

(ב) הנפקות פרטיות בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') וסדרת אגרות חוב (סדרה ח'), כמפורט בדיווחים מיידיים מיום 18 ביולי 2024 ו-23 ביולי 2024 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-076225 ו-2024-01-075684) הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ג) הנפקה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 7 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-614387), מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

(ד) הנפקה לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 7 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-614384) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח הצעת מדף (סדרה י)"). החברה תשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') נכסים כמפורט בדיווח המיידית בדבר תוצאות ההנפקה, שפרסמה החברה ביום 10 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-614744), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דיווח תוצאות ההנפקה"). למועד אישור הדוח, הושלם רישום השעבודים על 6 הנכסים שפורטו בדיווח תוצאות ההנפקה כנכסים אותם תשעבד החברה בפועל לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), ובהתאם הועברו כלל כספי תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לטובת החברה.

לפרטים נוספים ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח; וכן נספח ב' לפרק זה.

לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ותעודות התחייבות ראו נספח ב' לפרק זה.

#### 1.6 פירעון של קרן אגרות החוב, על פי תנאיהן

אגרות חוב	מועד	סכום הקרן שנפרע
סדרה ח'	31 באוקטובר 2024	246,172,932 ש"ח ע.ג. - פרעון חלקי
סדרה ו'	30 בנובמבר 2024	560,371,200 ש"ח ע.ג. - פרעון חלקי
סדרה ז'	30 בנובמבר 2024	138,513,563 ש"ח ע.ג. - פרעון חלקי

#### 1.7 דירוג החברה ואגרות החוב

ביום 25 בנובמבר 2024 אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") את דירוג החברה לטווח ארוך (AA-) ולטווח קצר (iA-1+), את דירוג אגרות החוב המובטחות של החברה (iIAA), אגרות החוב הלא מובטחות (iIAA-) ואת דירוג ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (iIA-1+). לפרטים נוספים ראו דוח הדירוג שפרסמה מעלות, שצורף לדיווח מיידית שפרסמה החברה ביום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-618644), אשר נכלל בדוח זה על דרך הפניה. לפרטים נוספים אודות דירוג החברה ואגרות החוב של החברה ראה נספח ב' לפרק זה.

#### 1.8 חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח

ביום 31 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של 100 מיליוני ש"ח בגין שנת 2023, אשר שולם ביום 18 באפריל. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידית שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-036549).

ביום 3 ביולי 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 60 מיליוני ש"ח בגין שנת 2024, אשר שולם ביום 22 ביולי 2024. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים שפרסמה החברה ביום 4 ביולי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-068794) וביום 31 ביולי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-078495) וסעיף 5 בפרק א' בדוח.

בחודש נובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 120 מיליוני ש"ח בגין שנת 2024, אשר שולם ביום 15 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

לאחר תאריך הדוח, בחודש מרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 120 מיליוני ש"ח בגין שנת 2024, אשר שולם לאחר מועד פרסום הדוח. לפרטים ראו דיווח מיידית המפורסם בד בבד עם דוח תקופתי זה.

#### 1.9 ניתוח הדוחות הכספיים

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

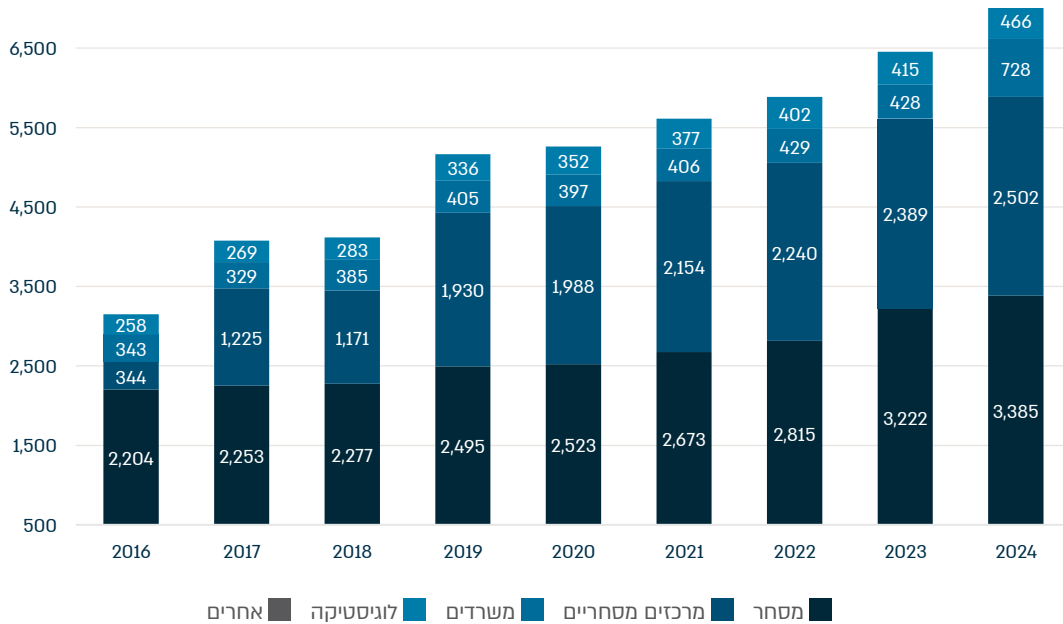
בשל אופייה העסקי של החברה, מוצגים נתוני ה-NOI וה-FFO כולל חלק החברה בישויות משותפות בהתאם לשיעור האחזקה בהן. כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (שאינם מבוקרים ואינם סקורים) הכוללים את תוצאות החברה בחברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר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

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

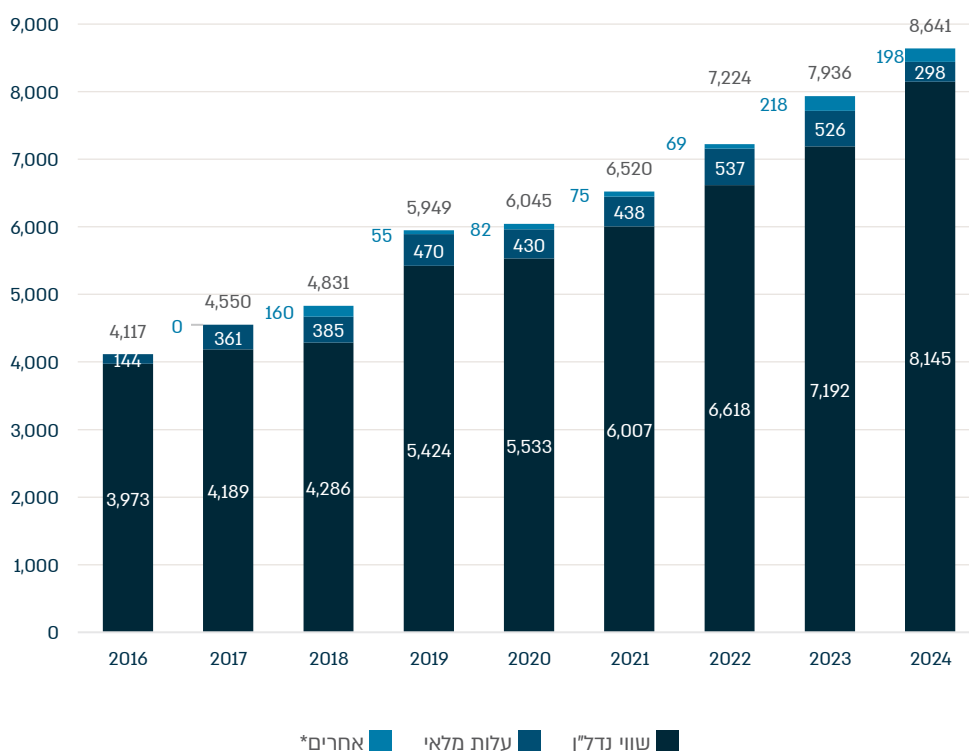
תפוסה ממוצעת <sup>(א)</sup>	NOI לתקופה מצטברת	מתוך זה שווי זכויות	סך שווי בספרים	נתונים עיקריים של נכסי החברה
99%	199	209	3,386	נכסים מסחריים
88%	130	60	2,502	מרכזים מסחריים
86%	41	132	728	נכסי משרדים
100%	22	58	466	נכסי לוגיסטיקה
-	12	-	198	נכסים אחרים
<b>95%</b>	<b>404</b>	<b>459</b>	<b>7,280</b>	<b>סה"כ</b>

(א) שיעורי התפוסה הנכללים בטבלה הינם שיעורי התפוסה הממוצעים לשנת 2024. אין שינוי מהותי בין שיעורי התפוסה הנכללים בטבלה לבין שיעורי התפוסה ליום 31 בדצמבר 2024, למעט שיעור התפוסה בנכסי המשרדים ליום 31 בדצמבר 2024 שהינו 67%, ושיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2024 של סך הנכסים המניבים שהינו 92%. שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2024 מחושב על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים כמפורט בה"ש 2 לעיל.

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



צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



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

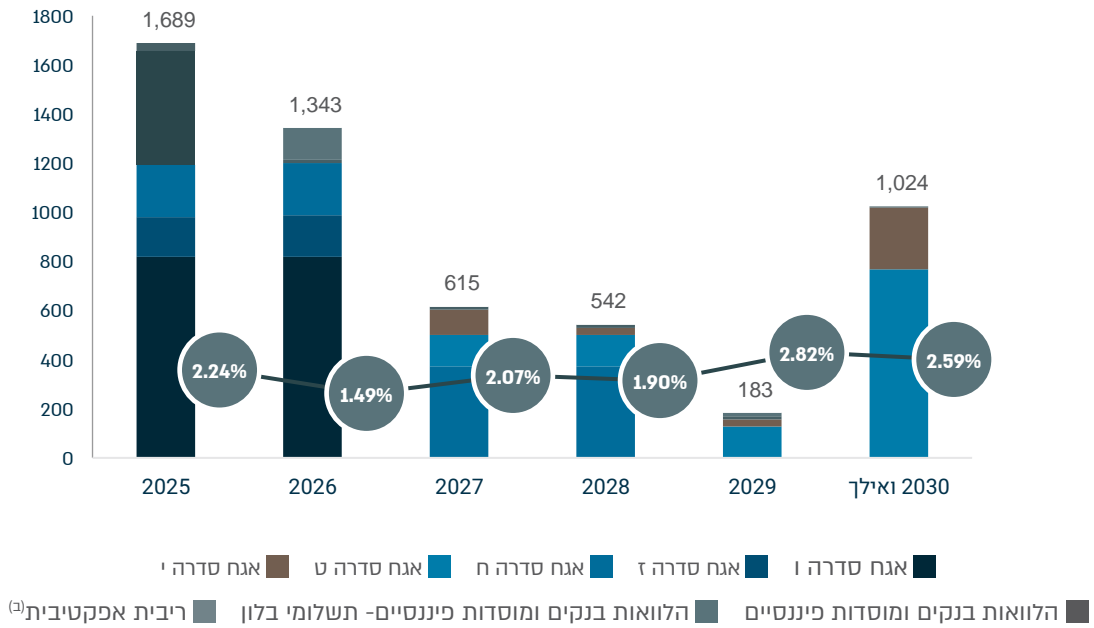
1.9.2. ניהול מבנה החוב

לעניין גיוס אגרות החוב שהשלימה החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.4 לעיל. לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים ליום 31 בדצמבר 2024 בנספח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ-6 מיליארד ש"ח<sup>4</sup>, מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 2.9 שנים והריבית המשוקללת הינה כ-2.3% אשר רובה צמודה למדד. לחברה גמישות פיננסית גבוהה בין היתר נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) שלמועד פרסום הדוח הינו בהיקף של כ-4.3 מיליארד ש"ח.

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

4. החוב הכולל ברוטו של החברה כאמור כולל ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בהיקף של כ- 464 מיליון ש"ח. נתוני מח"מ החוב המשוקלל והריבית המשוקללת המובאים בסעיף 1.9.2 זה אינם כוללים את נתוני ניירות ערך מסחריים (סדרה 1).

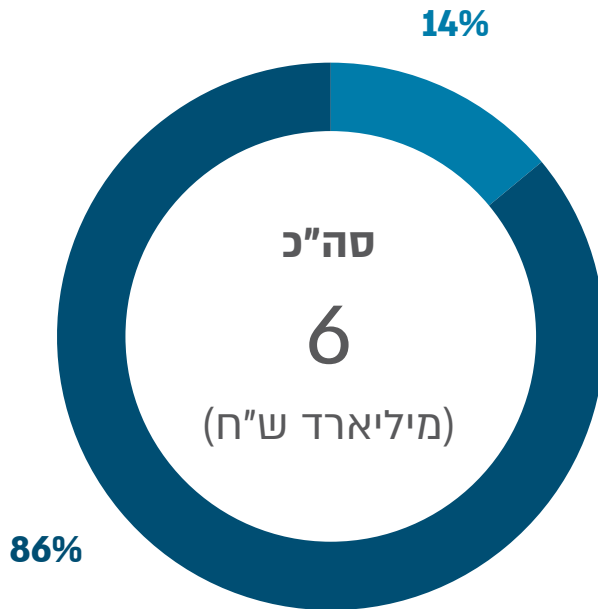
ריבית אפקטיבית ופריסת פירעונות החוב למועד הדוח (במיליוני ש"ח)<sup>(א)</sup>



(א) לא כולל הלוואות לזמן קצר ולא כולל הלוואות הליווי לפרויקט תוצרת הארץ. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.4 בפרק א', וביאורים 16(3) ו-16(2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

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

הרכב חוב פיננסי במאוחד מורחב ליום 31 בדצמבר 2024



## Net Operating Income - NOI //

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).

ה- NOI של הקבוצה כולל את תוצאות החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי. נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים, מודגש בזאת כי ה- NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים (להלן: "NOI").

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
323,530	342,604	<b>393,034</b>	NOI
(4,155)	(4,325)	<b>(4,594)</b>	חלק המיעוט ב-NOI
13,751	14,804	<b>15,065</b>	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
333,126	353,083	<b>403,505</b>	NOI חלק הבעלים

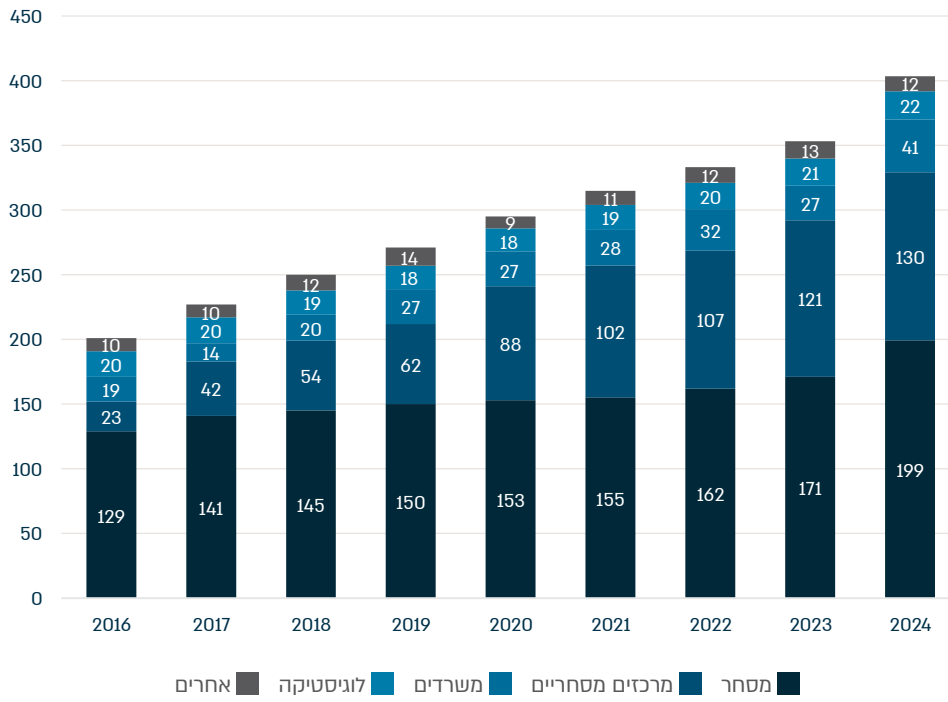
3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
80,874	82,591	<b>99,077</b>	NOI
(1,030)	(887)	<b>(1,068)</b>	חלק המיעוט ב-NOI
3,298	4,608	<b>3,739</b>	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
83,141	86,312	<b>101,748</b>	NOI חלק הבעלים

התפתחות ה- NOI (מיליוני ש"ח)

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
2023				2024				
88	89	90	86	93	106	102	102	NOI

NOI ברבעון הרביעי לשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 102 מיליון ש"ח, המשקף עלייה של כ- 18.6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקרה מעדכון הסכמי השכירות של נכסי הסופרמרקטים המושכרים למגה-קרפור ולשוכר נוסף כמפורט בסעיף 1.3.3.8 לעיל, מגידול בהכנסות ממבנה המשרדים ברעננה ובמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה בעקבות השלמת העסקאות לרכישת הזכויות הנוספות (50%), כאמור בסעיף 1.3.3.7 לעיל, ומשיפור בתוצאות המרכזים המסחריים. כמו כן, חלק מהעלייה מיוחסת לעליית המדד.

פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



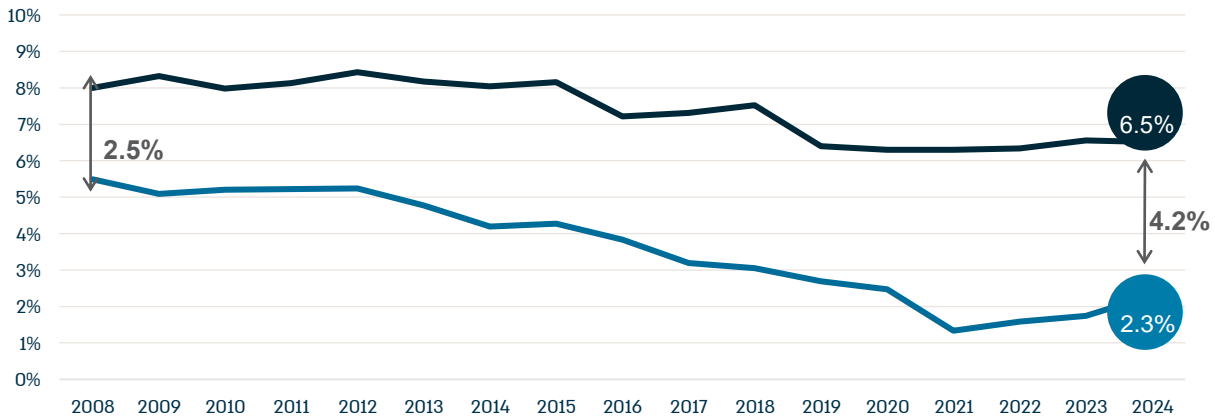
## CAP RATE // תחשיב שיעור תשואה משוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לשנת 2024
8,280,981	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי(*)
62,759	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(1,693,679)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(437,153)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים (**)
<b>6,212,908</b>	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
403,505	NOI לשנת 2024
<b>6.5%</b>	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) (**)

(\*) בניכוי התחייבויות בגין זכויות נדל"ן.

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

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





## Funds From Operating - FFO //

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

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

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

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

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

נתוני ה-FFO בטבלה שלהלן מוצגים בהתאם לכללים מנחים שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 16 בינואר 2025 בנושא "חישוב והצגת מדד ה-FFO". ביחס לשנים 2022 ו-2023 נתון ה-FFO מוצג במונחי פרופורמה (כלומר, תוך התאמות נדרשות במספרים שהוצגו בדוחות התקופתיים של החברה לשנים 2022 ו-2023, ככל שנדרשו בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך ה"ל").

3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח (מאוחד)			
בלתי מבוקר)			
95,141	386,368	<b>302,251</b>	רווח נקי לתקופה (מאוחד)
			התאמות
3,764	(2,968)	<b>(19,148)</b>	נטרול רווח מפעילות משנית
2,515	2,777	<b>2,798</b>	פחת והפחתות
(110,769)	(427,011)	<b>(185,451)</b>	רווחים, נטו משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
253	(4,700)	-	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות
22,802	(241)	<b>(92,037)</b>	(רווח) הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
20,408	113,246	<b>76,173</b>	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(866)	(3,544)	<b>(4,604)</b>	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
<b>33,248</b>	<b>63,927</b>	<b>79,982</b>	<b>FFO לפי גישת רשות ניירות ערך</b>
(601)	(476)	<b>(720)</b>	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
32,647	63,451	<b>79,262</b>	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
			התאמות לפי גישת ההנהלה (AFFO):
36,443	3,894	<b>(821)</b>	הוצאות (הכנסות) בגין הצמדה למדד של קרן החוב
102	85	<b>(434)</b>	הוצאות/הכנסות בגין הפרשי שער
(8,264)	2,826	<b>2,878</b>	דיבידנדים וריביות מתיק ני"ע (1)
(2,083)	(3,903)	<b>(7,569)</b>	הוצאות מימון שהוצאו והונו
2,770	1,304	<b>140</b>	התאמות שונות - התאמות חשבונאיות
4,717	(3,018)	<b>10,492</b>	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מכלל ההתאמות לעיל
<b>66,332</b>	<b>64,639</b>	<b>83,948</b>	<b>FFO לגבי גישת ההנהלה (AFFO)</b>
-	-	-	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
66,332	64,639	<b>83,948</b>	FFO - לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה
(822)	1,474	<b>18,556</b>	תוספת פעילות מגזר הבניה למגורים (2) - נטו ממס
<b>65,510</b>	<b>66,113</b>	<b>102,504</b>	<b>FFO - לפי גישת ההנהלה (AFFO) - כולל תחום הבניה למגורים (3)</b>

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

(1) לגישת הנהלת החברה, בצד שיקוף הביצועים התפעוליים של נכסיה המניבים של החברה, מדד ה-FFO משקף גם את יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת ונמשכת בתחום זה בתקופת הדיווח. הנהלת החברה רואה בכספים המושקעים בתיק ניירות הערך הסחיר של החברה, ככספים שישרתו בעיקרם את תחום הנדל"ן המניב, שהינו תחום הפעילות המרכזי של החברה, ועל כן החברה משקפת במדד ה-AFFO תשואות שהופקו על כספי מימון שנועדו לשרת את תחום הנדל"ן המניב, ובפרט תזרימי ריבית ודיבידנדים שהחברה קיבלה כתוצאה מהשקעות כספי מימון אלו בתיק ניירות ערך.

(2) לאורך שנות פעילותה, ובטרם הצגת הכללים המנחים שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 16 בינואר 2025 בנושא "חישוב והצגת מדד ה-FFO", כללה החברה במדד ה-FFO בגישת ההנהלה גם תוצאות שמקורן בתחום הבנייה למגורים. זאת, בהתחשב גם בכך שמגזר הפעילות המרכזי לאורך שנות פעילות החברה היה נדל"ן מניב, והחברה ראתה במדד ה-FFO בגישת ההנהלה כנתון NON GAAP שמשקף במידה רבה את תוצאות פעילות הליבה של החברה בכללותה.

(3) העליה ב-FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) - כולל תחום המגורים, נובעת בעיקר משיפור ב-NOI של הקבוצה, בין היתר, כתוצאה מעדכון הסכמי השכירות של נכסי הסופרמרקטים המושכרים למגה-קרפור ולשוכרים נוספים, ומעלייה בהכנסות כתוצאה מהשלמת העסקאות לרכישת הזכויות הנוספות במבנה המשרדים ברעננה ובמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה; העלייה בהוצאות המימון והשפעת המדד על המיסים מצד אחד, ומאידך עלייה בהכנסות מריבית ודיבידנד, וכן הכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ, הכרה בהכנסה בגין מכירת דירות ברח' בורוכוב ברעננה, הכרה בהכנסה בפרויקט אשרמן.

## European Public Real Estate Association - EPRA //

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

### מדד EPRA NRV

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

31.12.2023	31.12.2024	
אלפי ש"ח		
3,466,612	<b>3,837,779</b>	הון עצמי איחוד יחסי
897,227	<b>977,771</b>	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
4,363,839	<b>4,815,550</b>	<b>EPRA NRV</b>
357.72	<b>394.74</b>	<b>EPRA NRV למניה (ש"ח)</b>

### מדד EPRA NTA

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

31.12.2023	31.12.2024	
אלפי ש"ח		
3,466,612	<b>3,837,779</b>	הון עצמי איחוד יחסי
448,614	<b>488,886</b>	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
3,915,226	<b>4,326,665</b>	<b>EPRA NTA</b>
320.94	<b>354.67</b>	<b>EPRA NTA למניה (ש"ח)</b>

### מדד EPRA NDV

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

31.12.2023	31.12.2024	
אלפי ש"ח		
3,466,612	<b>3,837,779</b>	הון עצמי איחוד יחסי
208,294	<b>65,275</b>	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
3,674,906	<b>3,903,054</b>	<b>EPRA NDV</b>
301.24	<b>319.94</b>	<b>EPRA NDV למניה (ש"ח)</b>

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
(א)	2,225,023	<b>2,454,302</b>	נכסים שוטפים
(ב)	7,115,889	<b>8,064,429</b>	נדל"ן להשקעה
(ג)	237,801	<b>795,852</b>	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(ד)	451,599	<b>488,234</b>	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בניכוי חלויות שוטפות
(ה)	4,551,854	<b>4,609,496</b>	אגרות חוב
(ו)	3,466,869	<b>3,838,953</b>	סך הכל הון
	9,772,808	<b>10,895,953</b>	<b>סך המאזן</b>

(א) עיקר העלייה בנכסים השוטפים ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2023 נבעה בעיקר (1) מהמשך שיפור בתוצאות העסקיות של החברה בקיזוז תשלומי דיבידנד בסך של 380 מיליון ש"ח; (2) מעליה במזומנים בסך של כ- 464 מיליון ש"ח כתוצאה מהנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), מהנפקת אגרות חוב (סדרה י') והרחבת אגרות חוב (סדרה ז'), אגרות חוב (סדרה ח') ואגרות חוב (סדרה ט') בסך כולל של כ- 1,028 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 1.5 לעיל, בקיזוז ירידה במזומנים של החברה כתוצאה מפרעונות קרן וריבית בגין אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,189 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 1.6 לעיל; (3) מתשלום התמורה במסגרת ההסכם לרכישת 50% מהזכויות הנוספות בנכסי החברה במרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה ומבנה המשרדים ברעננה, בסך של כ- 290 מיליון ש"ח וכ- 17 מיליון ש"ח בגין מס רכישה (כמפורט בביאור 12ב' (2) לדוחות הכספיים), ותשלום של כ- 129 מיליון ש"ח בגין השקעה בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקוה (כמפורט בביאור 20א' (2) לדוחות הכספיים); (4) מגידול בתיק ניירות הערך של החברה בסך של כ- 167 מיליון ש"ח; (5) מעליה ביתרת לקוחות רוכשי הדירות בפרויקט תוצרת הארץ כתוצאה ממכירות והמשך הכרה בהכנסה מהפרויקט; עליה במזומנים המוגבלים כתוצאה מקבלת כספים מרוכשי דירות בפרויקט אשרמן; (6) מעליה בהלוואות לאחרים בסך של כ- 470 מיליון ש"ח בגין הלוואות שהועמדו לשותף במסגרת "מתחם שפע" בבני ברק כאמור בביאור 20א' (3) לדוחות הכספיים, (7) מתמורה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח שהתקבלה בשטרי חוב (מתוך תמורה כוללת שהתקבלה בשטרי חוב בסך של כ- 105 מיליון ש"ח) בגין מימוש מלאי מקרקעין - מכירת זכויות החברה בנכס בסיאטל, ארה"ב (יתרת התמורה בסך כ- 70 מיליון ש"ח מסווגת בזמן הארוך במסגרת נכסים שאינם שוטפים), ראה כאמור בביאור 9ה' (6) לדוחות הכספיים.

(ב) העלייה בנדל"ן להשקעה נובעת בעיקר מעליית שווי נכסיה המניבים של החברה בשנת 2024 בסך כולל של כ- 385 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 185 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2024), ומתשלומים נוספים ששילמה החברה בתקופת הדוח בגין רכישת המשרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, בסך של כ- 129 מיליון ש"ח, מתשלום התמורה בגין ההסכם לרכישת 50% מהזכויות הנוספות במרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה ומבנה המשרדים ברעננה בסך של כ- 290 מיליון ש"ח בתוספת 17 מיליון ש"ח מס רכישה; והמשך השקעות בפרויקט תוצרת הארץ בסך של כ- 68 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות עדכון שווי נדל"ן להשקעה ראו סעיף 1.3.3.2 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2024, פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2024, וכן סעיף 1.3.3.2 לדוח דירקטוריון זה.

(ג) העלייה באשראי לזמן קצר ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובעת בעיקר מהנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בסך של כ- 464 מיליון ש"ח, מעלייה בהלוואה לפרויקט המגורים בתוצרת הארץ, כתוצאה מהתקדמות הבניה ומעליה בהלוואות למימון פעילות בניירות ערך. לפרטים נוספים ראו בביאור 16ב' לדוחות הכספיים.

(ד) עיקר השינוי בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהמשך מימון פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ ומנגד מהמשך פרעונות שוטפים של הלוואות לזמן ארוך. לפרטים נוספים ראו בביאור 16ג' לדוחות הכספיים. לפרטים אודות היקף הלוואות הממוצע לזמן ארוך ולזמן קצר, ראה סעיף 15.5 לפרק א' לדוח זה.

(ה) במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב, בדרך של הרחבת סדרה של סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה ז'), אגרות חוב קיימת (סדרה ח') ואגרות חוב קיימת (סדרה ט'), בתמורה נטו בסך של כ- 663 מיליון ש"ח, והנפקת סדרה חדשה, אגרות חוב (סדרה י') בתמורה נטו של כ- 365 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך תקופת הדוח פרעה החברה פרעונות חלקיים של קרן אגרות חוב (סדרה ו'), אגרות חוב (סדרה ז') ואגרות חוב (סדרה ח') בסך כולל של כ- 1,103 מיליון ש"ח. לאור עליית המדד החברה רשמה בתקופת הדוח, הפרשי הצמדה על קרן אגרות החוב בסך כולל של כ- 159 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.5 ו-1.6 לעיל וביאור 17 בדוחות הכספיים.

(ו) עיקר הגידול בהון העצמי נובע מהרווח הכולל לתקופת הדוח בסך של כ- 654 מיליון ש"ח ובקיזוז סך של 280 מיליון ש"ח בגין דיבידנדים.

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2022	2023	2024	
	(מבוקר)			
אלפי ש"ח				
				<b>הכנסות</b>
(א)	361,785	387,947	<b>441,220</b>	הכנסות משכירות
(ב)	63,864	155,480	<b>197,514</b>	הכנסות ממכירת דירות וחזי הקמה
(ג)	385,933	592,296	<b>384,993</b>	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	17,145	15,787	<b>20,106</b>	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
(ד)	-	-	<b>195,260</b>	תמורות ממימוש מלאי מקרקעין
	-	12,392	-	הכנסות אחרות, נטו
	<b>828,727</b>	<b>1,163,902</b>	<b>1,239,093</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
				<b>הוצאות ועלויות</b>
(ה)	51,889	51,784	<b>56,458</b>	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	46,299	114,933	<b>140,128</b>	עלות דירות שנמכרו
	8,870	12,305	<b>11,799</b>	מכירה ושיווק
	46,478	49,270	<b>52,797</b>	הנהלה וכלליות
(ד)	-	-	<b>172,448</b>	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
	<b>153,536</b>	<b>228,292</b>	<b>433,630</b>	<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
	<b>675,191</b>	<b>935,610</b>	<b>805,463</b>	<b>רווח מפעולות</b>
(ו)	(368,055)	(219,765)	<b>(256,836)</b>	הוצאות מימון
(ז)	25,175	73,664	<b>273,468</b>	הכנסות מימון
	<b>(342,880)</b>	<b>(146,101)</b>	<b>16,632</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
	<b>332,311</b>	<b>789,509</b>	<b>822,095</b>	<b>רווח לפני מס</b>
	(35,621)	(155,116)	(168,313)	מסים על ההכנסה
	<b>296,690</b>	<b>634,393</b>	<b>653,782</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
	295,652	633,697	<b>652,865</b>	רווח המיוחס לבעלים
	1,038	696	<b>917</b>	רווח המיוחס למיעוט
	<b>296,690</b>	<b>634,393</b>	<b>653,782</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

(א) ניתוח תוצאות פעילות – נדל"ן מניב - העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות משכירות בנכסי הסופרמרקטים כתוצאה מהתקשרות החברה בהסכמים עם קרפור-מגה ושוכר נוסף, ועלייה בהכנסות בגין הכרה ב-NOI עבור שנת 2024, בעקבות השלמת העסקה לרכישת הזכויות הנוספות (50%) במבנה המשרדים ברעננה ובמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה, כאמור בביאור 12'2 (2) לדוחות הכספיים. יצוין כי חלק מהעלייה בהכנסות הושפעה גם מהעלייה במדד המחירים לצרכן, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2 לעיל.

(ב) ניתוח תוצאות פעילות – בניה למגורים - העלייה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מגידול בהכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ כתוצאה מהתקדמות הבנייה והגידול בשיעור ההשלמה בפרויקט. במהלך תקופת הדוח, חתמה החברה על הסכמי מכר למכירת 23 דירות בפרויקט תוצרת הארץ. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 חתמה החברה על הסכמים למכירת 270 דירות בפרויקט תוצרת הארץ. בנוסף החברה הכירה בהכנסה ממכירת דירות שלחברה זכויות בהן ברעננה. וכן הכירה לראשונה בהכנסה בפרויקט אשרמן. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024, חתמה החברה על הסכמים למכירת 76 דירות בפרויקט אשרמן.

כמו כן, יצוין כי הרווחיות הגולמית ממגזר המגורים בתקופת הדוח הייתה כ- 57.4 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווחיות הגולמית תקופה מקבילה אשתקד שהייתה כ- 47.5 מיליון ש"ח. הרווחיות הגולמית מבטאת את אופן ההכרה בהכנסה לפי שיעור ההשלמה של הפרויקט.

בשנת 2023 הרווחיות הגולמית הייתה בעיקרה בגין פרויקט תוצרת הארץ וכ- 2 מיליון מתוכה נבעה בגין מכירת 3 דירות ברעננה. בתקופת הדוח, הרווחיות הגולמית כוללת בעיקר את פרויקט תוצרת הארץ בסך של כ- 48.3 מיליון ש"ח, סך של כ- 6.3 מיליון ש"ח מתוך הרווחיות הגולמית הינה בגין מכירת הדירות ברעננה, והיתר בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח בגין פרויקט אשרמן לאור ההכרה בהכנסה לראשונה ברבעון הרביעי לשנת 2024 בגין פרויקט זה בשיעור השלמה של כ- 4.1%. נציין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בפרויקט אשרמן החברה מכרה 76 דירות, והרווחיות הגולמית מבטאת את ההכרה בהכנסה לפי שיעור ההשלמה כאמור.

(ג) במהלך שנת 2024 ביצעה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה ונרשמה עליית ערך בסך של כ-385 מיליון ש"ח מתוכם כ-185 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2024 פרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2024 וסעיפים 1.3.3.2 ו-1.3.3.3 לדוח דירקטוריון בפרק זה.

(ד) במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה וצד שלישי שאינו צד קשור בהסכמים, לפיהם, בין היתר, יימכרו זכויות החברה בקרקע בסיאטל, ארה"ב בתמורה לסך של 52 מיליון דולר, כאשר סך של 24 מיליון דולר שולם במזומן במועד השלמת העסקה ו-28 מיליון דולר בשטר חוב נושא ריבית פריים ארה"ב, בפריסה ל-3 שנים. לאור האמור לעיל, החברה הכירה בדוחותיה הכספיים ברווח בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 9ה' (6) בדוחות הכספיים וכן סעיף 8 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח הרבעוני השני לשנת 2024.

(ה) העליה בהוצאות אחזקת נכסים ומבנים לעומת התקופה המקבילה, נובעת מכך שבתקופה המקבילה אשתקד, החברה עדכנה הפרשות בסכומים לא מהותיים בהתאם להערכות המעודכנות של יועציה המשפטיים.

(ו) הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב בסך של כ-159 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה הוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ-152 מיליון ש"ח. כמו כן, חל גידול עקב הוצאות ריבית בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, בגין ניירות ערך מסחריים (סדרה 1). העלייה בהכנסות המימון נובעת בעיקרה מהכנסות מימון מהלוואות לאחרים בסך של כ-20 מיליון ש"ח, בעיקרה מפעילות יזמית של החברה, ומעליית שווי תיק ניירות ערך סחירים בסך של כ-210 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-33 מיליון ש"ח. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשמה עליית שווי בתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-26 מיליון ש"ח.

1.9.3.3. תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2022	2023	2024	
	(מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(א)	305,037	327,168	<b>525,849</b>	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(ב)	(277,308)	(162,999)	<b>(1,005,684)</b>	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(ג)	561,046	(212,793)	<b>85,817</b>	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-526 מיליון ש"ח, לעומת כ-327 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע משיפור בתוצאות העסקיות של החברה בין היתר, כתוצאה מהשלמת רכישת יתרת הזכויות במבנה המשרדים ברעננה ובקריית השרון בנתניה כאמור בסעיף 1.3.3.7 לדוח דירקטוריון זה; עליה בתקבולים ממקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות בגין פרויקט אשרמן וכן מהכרה ברווח בגין מכירת זכויות החברה בקרקע בסיאטל, ארה"ב כמפורט בסעיף 8.9.1 בפרק א' בדוח.

(ב) השינוי בתזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 564 מיליון ש"ח בהשוואה להשקעה של כ- 128 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד כאשר הגידול נובע בעיקר מרכישת יתרת הזכויות בנכסים רעננה וקריית השרון בתמורה לכ- 290 מיליון ש"ח בתוספת 17 מיליון ש"ח מס רכישה, ומתשלום בסך של כ- 129 מיליון ש"ח בגין פרויקט "גלובל טאורס". בנוסף, החברה השקיעה בתיק ניירות ערך בניכוי תמורה ממכירת ניירות ערך בתקופה סך של כ-16 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה השקיעה בנטו סך של כ-37 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח נפרעה הלוואה שניתנה לשותף בפרויקט התחדשות עירונית בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, והחברה העמידה הלוואות אשר סווגה בסעיף הלוואות לאחרים בסך של כ- 424 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 20א' (3) לדוחות הכספיים.

(ג) השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקר מתמורה נטו בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בסך של כ- 464 מיליון ש"ח, מתשלומי ריבית, שינוי באשראי לזמן קצר נטו, וכן שינוי בהלוואות מתאגידים בנקאים בסך של כ-8 מיליון ש"ח, מקבלת תמורות בגין גיוס אגרות חוב בסך של כ-897 מיליון ש"ח, בקיזוז פירעונות אגרות חוב בסך של כ-780 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח שולמו דיבידנדים של 380 מיליון ש"ח (סך של 100 מיליון בגין דיבידנד שהוכרז שנה קודמת).

הערות והסברים	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
	2023	2024	
	(מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<b>הכנסות</b>
			הכנסות משכירות
(א)	94,338	<b>111,481</b>	
			הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
(ב)	32,947	<b>48,266</b>	
			עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(ג)	427,011	<b>185,451</b>	
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	5,715	<b>6,818</b>	
	4,700	-	הכנסות אחרות, נטו
	<b>564,711</b>	<b>352,016</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>הוצאות ועלויות</b>
			אחזקת נכסים ומבנים
	14,016	<b>13,806</b>	
(ב)	25,710	<b>35,290</b>	עלות דירות שנמכרו
	3,045	<b>3,454</b>	מכירה ושיווק
(ד)	10,936	<b>13,545</b>	הנהלה וכלליות
	<b>53,707</b>	<b>66,095</b>	<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
	<b>511,004</b>	<b>285,921</b>	<b>רווח מפעולות</b>
			הוצאות מימון
(ה)	(23,457)	<b>(29,022)</b>	
			הכנסות מימון
(ה)	12,729	<b>123,909</b>	
	(10,728)	<b>94,887</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
	<b>500,276</b>	<b>380,808</b>	<b>רווח לפני מס</b>
	(113,908)	<b>(78,557)</b>	מסים על ההכנסה
	<b>386,368</b>	<b>302,251</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
	386,417	<b>302,063</b>	רווח המיוחס לבעלים
	(49)	<b>188</b>	רווח (הפסד) המיוחס למיעוט
	<b>386,368</b>	<b>302,251</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

(א) העלייה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות משכירות בנכסי הסופרמרקטים כתוצאה מהתקשרות החברה בהסכמים עם קרפור-מגה ושוכר נוסף, ועלייה בהכנסות במרכזים המסחריים ובמשרדים בגין תוספת ב- NOI בגין הרבעון הרביעי לשנת 2024, בעקבות השלמת העסקה לרכישת הזכויות הנוספות (50%) במבנה המשרדים ברעננה ובמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה, כאמור בביאור 12'ב(2) לדוחות הכספיים. יציין, כי חלק מהעלייה בהכנסות כאמור, הושפעה גם מהעלייה במדד המחירים לצרכן.

(ב) הגידול בהשוואה לרבעון המקביל נובעת מהגידול בהכרה בהכנסה בפרויקט תוצרת הארץ כתוצאה מהתקדמות הבניה והגידול בשיעור ההשלמה בפרויקט. במהלך הרבעון מכרה החברה 6 דירות בפרויקט תוצרת הארץ. בנוסף, במהלך הרבעון החברה הכירה לראשונה בהכנסה בפרויקט אשרמן. יציין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 חתמה החברה על הסכמים למכירת 270 דירות בפרויקט תוצרת הארץ, ו- 76 דירות בפרויקט אשרמן. כמו כן, נציין כי הרווחיות הגולמית ממגזר המגורים בתקופת הדוח הייתה כ- 13 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווחיות הגולמית בתקופה מקבילה אשתקד שעמדה על כ- 7.2 מיליון ש"ח. הרווחיות הגולמית מבטאת את אופן ההכרה בהכנסה לפי שיעור ההשלמה של הפרויקט. ברבעון הרביעי לשנת 2024, הרווחיות הגולמית הייתה בעיקר בגין פרויקט תוצרת הארץ בסך של כ- 10.18 מיליון ש"ח וכ- 2.8 מיליון ש"ח בגין פרויקט אשרמן, לאור ההכרה בהכנסה לראשונה בגין פרויקט זה בשיעור השלמה של כ- 4.1%, בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד בה רווחיות הגולמית הייתה כולה בגין פרויקט תוצרת הארץ.

- (ג) ברבעון הרביעי לשנת 2024, ערכה החברה הערכות שווי לחלק מנכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה, עליית הערך ברבעון נובעת בעיקר מעדכון זכויות בניה על בסיס תוכניות שאושרו ו/או התקדמות תכנונית במספר נכסים בחברה בסך של כ- 51 מיליון ש"ח, עליית דמי שכירות הנהוגים בנכסי החברה; ועדכון רכיב שווי כתוספת דמי שכירות מפידיין בהתבסס על הסכמי שכירות קיימים.
- (ד) עיקר הגידול ברבעון הנוכחי נובע מהוצאות שכר טרחה מקצועי בקיזוז ירידה בהפרשה לחובות מסופקים.
- (ה) הגידול בהוצאות המימון ברבעון, נובע בעיקרו מכ- 5.5 מיליון ש"ח הוצאות מימון בגין ניירות ערך מסחריים. כמו כן, הגידול בהכנסות מימון נובע מכ שברבעון הרביעי הציג תיק ניירות ערך עליית ערך בסך של כ-97 מיליון ש"ח, בהשוואה לעליית ערך של כ- 4.3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, החברה רשמה בנוסף הכנסות מימון מהלוואות לאחרים מפעילות יזמית של החברה.

## 2. חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

### 2.1. הדירקטוריון ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו שני דירקטורים וזאת, בין השאר, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, היקף פעילותה ומורכבותה.

להערכת הדירקטוריון, לאחר שהובאו בפניו תצהירי הדירקטורים במסגרתם פירטו את השכלתם וניסיונם העסקי בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, חברי הדירקטוריון של החברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית למועד אישור הדוח הינם ה"ה עודד נגר, אורי לזר, אלכס סורדז'קו וקובי נבון. לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם ראה פירוט בתקנה 26 בפרק ד' לדוח תקופתי זה (פרטים נוספים על התאגיד).

### 2.2. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים.

### 2.3. גילוי בדבר המבקר הפנימי

המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח דניאל שפירא, אשר החל לכהן כמבקר הפנימי של החברה ביום 16 באוגוסט 2016. המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרד ניסיון של כ-30 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות ומתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית") ובהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות").

המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בחברה, קרוב של כל אחד מאלה, וכן אינו רואה החשבון המבקר או מי מטעמו. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד בחברה נוסף על הביקורת הפנימית.

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה, למעט כהונה כמבקר הפנימי של חברות נוספות בקבוצת אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה. אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי של החברה כאמור.

המבקר הפנימי נותן שירותים חיצוני לחברה.

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ביום 11 באוגוסט 2016 ועל ידי הדירקטוריון ביום 16 באוגוסט 2016. באישור המינוי הסתמכו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בין היתר, על כישוריו וניסיונו המקצועי כאמור לעיל.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי היא תכנית עבודה שנתית ורב שנתית. תכנית העבודה נערכת בהתאם להערכת המבקר הפנימי לגבי הסיכונים הפוטנציאליים הקיימים, נושאי ביקורת שוטפים ובקשות מיוחדות של המנכ"ל או יו"ר הדירקטוריון. הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה הנם המבקר הפנימי, מנכ"ל החברה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אשר אליהם מוגשת התוכנית לאישור. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי מתייחסת גם לחברות מוחזקות מהותיות של החברה.

היקף העסקת המבקר הפנימי וצוותו בשנת 2024 היה 520 שעות עבודה, בתעריף שעות. היקף ההעסקה נקבע בהתאם לנדרש באופן סביר למימוש תוכנית הביקורת לשנת 2024, ובהתייחס למספר דוחות הביקורת אשר נערכו בשנה זו ולמורכבותם. שכר הטרחה בגין ביקורת הפנים לשנת 2024 הסתכם לסך של כ-103 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. להערכת הדירקטוריון, הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי לא מושפעת ממתכונת התגמול. בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי, הוא ערך את הביקורת על פי תקנים



מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הניח את דעתו כי המבקר הפנימי ערך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים כאמור, על יסוד הצהרתו של המבקר הפנימי.

למבקר הפנימי גישה מלאה לכל מידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת למערכות המידע של החברה וחברות מוחזקות שלה, לרבות נתונים כספיים.

בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, ערך המבקר הפנימי 4 דוחות ביקורת בכתב והגישם לחברה בימים 14 באוקטובר 2024, 21 בנובמבר 2024, 11 בדצמבר 2024 ו-6 בפברואר 2025. דוחות המבקר הפנימי נמסרו להנהלת החברה, חברי ועדת הביקורת ויו"ר הדירקטוריון. שניים מדוחות המבקר הפנימי שהוגשו נדונו בדיונים בוועדת הביקורת שהתקיימו ביום 20 בנובמבר 2024 ו-24 בדצמבר 2024 ושני הדוחות הנותרים נדונו ביום 24 במרץ 2025.

להערכת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הנם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

#### 2.4 גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

רואי החשבון המבקרים של החברה והחברות המאוחדות הינם זיו האפט (BDO).

להלן פירוט שכר הטרחה הכולל ששולם לרואה החשבון המבקר בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה, לפי עיתוי מתן השירות:

2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
751	762	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת
254	368	שירותים אחרים שהינם במהותם שירותי ייעוץ, מס ושונות
1,005	1,130	סה"כ

שכר טרחה נקבע בשיטה גלובלית (על סמך היקף שעות צפוי) ומאושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצותיה של ועדת הביקורת.

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

#### 3.1. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- 3.1.1. לאחר תקופת הדוח, ביום 12 בינואר 2025, החל מר ארתור לשינסקי לכהן כמנכ"ל החברה ומר אורי אלטשולר חדל לכהן כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בנובמבר 2024, 25 בדצמבר 2024 ו-12 בינואר 2025 (מספרי אסמכתא: 2024-01-613174, 2024-01-627113 ו-2025-01-003347 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.
- 3.1.2. לפרטים בדבר אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 12 בפברואר 2025, בקשר עם תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה, מר ארתור לשינסקי, ראו סעיף 20.2 לפרק ד' לדוח זה, וכן סעיף 2 לדוח זימון אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 19 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-005328) ודיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 13 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-010607), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.
- 3.1.3. לאחר תאריך הדוח, ביום 18 בפברואר 2024 אישרה רשות ניירות ערך, את הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת, כך שתוקפו יהא עד ליום 27 בפברואר 2026.
- 3.1.4. לאחר תאריך הדוח, ובהמשך לאמור בביאור 20א' (3) לדוחות הכספיים של החברה, פרק ג' לדוח זה, בקשר עם העסקה לרכישת זכויות במקרקעין בבני ברק, העמידה החברה לשותף הלוואה נוספת בסך של 175.2 מיליוני ₪ בתוספת מע"מ כדון, אשר התווספה לסכום הלוואה הנוספת שהגדרתה בביאור 20א' (3). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-007169) הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.
- 3.1.5. לאחר תאריך הדוח, בחודש מרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 120 מיליוני ₪ בגין שנת 2024, אשר ישולם לאחר מועד פרסום הדוח. לפרטים ראו דיווח מיידי המפורסם בד בבד עם דוח תקופתי זה.

#### 3.2. מדיניות התרומות של החברה ותרומות החברה בתקופת הדוח

- 3.2.1. על פי מדיניות התרומות של החברה, תעמיד החברה תקציב שנתי לתרומות שלא יעלה על 2 מיליון ש"ח, אשר יתמקד בתרומה לקהילה במספר תחומים.
- היקף תרומות החברה בתקופת הדוח עמד על 1,245 אלפי ש"ח. למיטב ידיעת החברה לא קיימים קשרים בינה ו/או דירקטור בחברה, מנכ"ל החברה, בעל השליטה בה ו/או קרוביהם לבין הגופים אליהם הועברו התרומות.
- מתוך סכום זה, תרמה החברה במהלך תקופת הדוח סך של 1 מיליון ש"ח לעמותת "אשל חב"ד (ע"ר)" ("העמותה"). למועד העמדת התרומה, מר מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, מכהן בהתנדבות כיו"ר חבר הנאמנים של המיזם, אשר פועל יחד עם העמותה ובשיתוף משרד הרווחה תחת השם 'המיזם הלאומי לביטחון תזונתי' ("המיזם"). כפי שנמסר לחברה, מר בן-משה אינו מקבל טובת הנאה מהמיזם או תקבולים כלשהם מהמיזם ופעילותו הינה פילנטרופית בלבד. כמו כן, קיימים קשרים זניחים בין העמותה לבין חברות בבעלותו של מר בן-משה. בהתבסס על החלטת קודמת של ועדת הביקורת של החברה, נקבע כי לא מתקיים עניין אישי לבעל השליטה באישור התרומה.

#### 3.3. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו ביאורים א' 2 ו-3 (1) לדוחות הכספיים השנתיים. נציין כי בהתאם לתיקון ל- IAS 1, החברה כוללת בדוחות הכספיים השנתיים גילוי באשר למדיניות החשבונאית המהותית ולאומדנים ושיקולי הדעת המהותיים, כאשר הגילוי ביחס לנושאים ספציפיים מובא במסגרת הביאורים ובנושאים רוחביים, הגילוי מובא בהמשך לביאור זה.

#### 4. חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

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

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

27 במרץ 2025

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

מוטי בן-משה  
יו"ר הדירקטוריון

ארתור לשינסקי  
מנכ"ל

## נספח א - נתונים כספיים בדבר דוחות מאוחדים מורחבים

### דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

### מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
		<b>נכסים שוטפים:</b>
799,279	<b>401,858</b>	מזומנים ושווי מזומנים
583,510	<b>751,754</b>	ניירות ערך
93,051	<b>16,317</b>	השקעות ופקדונות לזמן קצר
9,702	<b>75,951</b>	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
182,536	<b>266,343</b>	לקוחות והכנסות לקבל
11,763	<b>15,714</b>	חייבים ויתרות חובה
185,267	<b>655,163</b>	הלוואות לאחרים
2,986	<b>268</b>	מסי הכנסה לקבל
359,094	<b>272,840</b>	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
<b>2,227,188</b>	<b>2,456,208</b>	
		<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
-	<b>74,329</b>	הלוואות לאחרים לזמן ארוך
5,473	<b>13,585</b>	חייבים לזמן ארוך
167,051	<b>24,715</b>	מלאי מקרקעין
82,245	<b>74,450</b>	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
7,343,390	<b>8,305,501</b>	נדל"ן להשקעה
-	-	נכסי מסים נדחים
<b>7,598,159</b>	<b>8,492,580</b>	
<b>9,825,347</b>	<b>10,948,788</b>	<b>סך הנכסים</b>

## מאזן מאוחד מורחב (המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
		התחייבויות שוטפות:
237,323	<b>795,235</b>	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,033,475	<b>1,193,065</b>	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,490	<b>1,566</b>	חלויות שוטפות בגין חכירות
3,096	<b>8,797</b>	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
35,089	<b>30,830</b>	ספקים ונותני שירותים
44,355	<b>72,718</b>	זכאים ויתרות זכות
100,000	-	דיבידנד לשלם
22,725	<b>42,168</b>	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
528	<b>4,337</b>	הפרשות למס
33,383	<b>29,691</b>	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
<b>1,511,464</b>	<b>2,178,407</b>	
		התחייבויות שאינן שוטפות:
479,912	<b>517,164</b>	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,518,379	<b>3,416,431</b>	אגרות חוב
4,485	<b>3,072</b>	התחייבויות בגין חכירות
2,156	<b>2,755</b>	התחייבויות אחרות
842,339	<b>993,180</b>	התחייבויות מסי נדחים
<b>4,847,271</b>	<b>4,932,602</b>	
		הון המיוחס לבעלים של החברה:
13,168	<b>13,168</b>	הון מניות
615,245	<b>615,245</b>	פרמיה על מניות
1,698	-	קרן הון מהפרשי תרגום
2,994,469	<b>3,367,334</b>	עודפים
(157,968)	<b>(157,968)</b>	מניות באוצר
<b>3,466,612</b>	<b>3,837,779</b>	סך ההון
<b>9,825,347</b>	<b>10,948,788</b>	סך התחייבויות וההון

## דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			<b>הכנסות</b>
377,520	404,785	<b>458,545</b>	הכנסות משכירות
63,864	155,480	<b>197,514</b>	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
395,666	602,681	<b>398,091</b>	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	<b>195,260</b>	תמורה ממימוש מלאי מקרקעין
-	12,392	-	הכנסות אחרות, נטו
<b>837,050</b>	<b>1,175,338</b>	<b>1,249,410</b>	<b>סך ההכנסות</b>
			הוצאות ועלויות
56,279	56,441	<b>61,782</b>	אחזקת נכסים ומבנים
46,299	114,933	<b>140,128</b>	עלות דירות שנמכרו
9,371	13,067	<b>12,713</b>	מכירה ושיווק
48,254	51,319	<b>54,726</b>	הנהלה וכלליות
-	-	<b>172,448</b>	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
<b>160,203</b>	<b>235,760</b>	<b>441,797</b>	<b>סך ההוצאות ועלויות</b>
<b>676,847</b>	<b>939,578</b>	<b>807,613</b>	<b>רווח מפעולות</b>
(368,377)	(220,922)	<b>(258,146)</b>	הוצאות מימון
25,195	73,571	<b>273,518</b>	הכנסות מימון
(343,182)	<b>(147,351)</b>	<b>15,372</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
333,665	<b>792,227</b>	<b>822,985</b>	<b>רווח לפני מס</b>
(38,013)	(158,530)	<b>(170,120)</b>	מסים על ההכנסה
295,652	<b>633,697</b>	<b>652,865</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

# נספח ב – גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

1. אגרות החוב של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)\*

אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה י)	
מועד הנפקה	אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021, יוני 2021, ספטמבר 2021, מרץ 2022	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020, אוקטובר 2021, דצמבר 2023, יולי 2024	מרץ 2021, ינואר 2022, נובמבר 2024	נובמבר 2024	
סך שווי נקוב במועד ההנפקה	181.05 (א)	137.665 (ב)	485 (ג)	204.777 (ד)	411.616 (ה)
ע.ג. נומינלי	1,400.9	283.6	1,015.5	999.9	411.6
ע.ג. צמוד מדד	1,636.9	331.4	1,170.1	1,151.0	412.0
ערך בדוחות הכספיים	1,665.3	328.0	1,167.0	1,083.2	366.0
ריבית שנצברה	3.0	0.4	2.8	-	0.9
שווי בורסאי	1,630.7	327.8	1,138.6	1,021.2	376.5
סוג הריבית	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה
ריבית נקובה (ו)	2.15%	1.6%	1.42%	1.15%	1.50%
ריבית אפקטיבית (ז)	0.71%	2.47%	1.55%	2.30%	3.40%
מועדי תשלום הקרן	ראה פירוט (ח) בהערה (ה)	ראה פירוט (ט) בהערה (ו)	ראה פירוט (י) בהערה (ז)	ראה פירוט (יא) בהערה (ח)	ראה פירוט (יב) בהערה (ט)
מועדי תשלום הריבית	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2026 - 2017	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2026 - 2017	מידי 6 חודשים ביום 31.10 ו- 30.4 בין השנים 2028 - 2019	מידי 6 חודשים ביום 30.6 בכל אחת מהשנים 2021 - 2035 וביום 31.12 בין השנים 2021 - 2034 (כולל)	מידי 6 חודשים ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025-2039 (כולל)
בסיס הצמדה	בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש פברואר 2019	בגין חודש פברואר 2021	בגין חודש ספטמבר 2024
המרה למניות	לא	לא	לא	לא	לא
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה	ראה פירוט (יג) בהערה (י)	ראה פירוט (יד) בהערה (יא)	ראה פירוט (טו) בהערה (יב)	ראה פירוט (טז) בהערה (יג)	ראה פירוט (יז) בהערה (יד)
מהותיות	סדרה מהותית	סדרה לא מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית
דירוג עדכני	מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	מעלות AA
נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב	אין	ראו הערה יח להלן	ראו הערה יט להלן	אין	ראו הערה כ להלן
אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים	כמפורט בסעיף 3 להלן				

\* לפרטים בדבר הנפקה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון וסעיף 6 לנספח זה.

(א) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב-430.970 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש דצמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-433.684 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ובחודש ינואר 2021 הורחבה הסדרה ב-348.3 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית

למשקיעים מוסדיים. בחודש יוני 2021 הורחבה הסדרה ב-328.350 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש ספטמבר 2021 הורחבה הסדרה ב-466.776 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש מרץ 2022 הורחבה הסדרה ב-428.939 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

(ב) בחודש אפריל 2017 הונפקו 137.665 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה, בחודש נובמבר 2018 הורחבה הסדרה ב-27.9 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיע מוסדי, בחודש אפריל 2020 הורחבה הסדרה ב-300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף וב-120 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים ובחודש יולי 2024 הורחבה הסדרה בכ-34.4 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.

(ג) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה. בחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-55 מיליון ש"ח ע.ג. וב-111.7 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, בחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב-150 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, בחודש אוקטובר 2021 הורחבה הסדרה ב-261 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, בחודש דצמבר 2023 הורחבה הסדרה ב-283.5 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים ובחודש יולי 2024 בכ-80.98 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.

(ד) בחודש מרץ 2021 הונפקו 204.777 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. בחודש ינואר 2022 הורחבה הסדרה ב-476.352 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף ובחודש נובמבר 2024 הורחבה הסדרה ב-540,148 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

(ה) בחודש נובמבר 2024 הונפקו 411.616 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') של החברה.

(ו) בתנאי אגרות החוב של כל אחת מהסדרות נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.

(ז) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.

(ח) תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, תשלום בסך של 20% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2024 ו-2 תשלומים בסך של 25% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ב-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026.

(ט) 4 תשלומים בסך של 1.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2020 (כולל), תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 ותשלום בסך של 22% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2026.

(י) 2 תשלומים בסך של 3% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, 2 תשלומים בסך של 6% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, תשלום של 16% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 באוקטובר 2024, 2 תשלומים בסך של 12% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028.

(יא) תשלום בסך של 32.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 ביוני 2022, ותשעה תשלומים בסך של 7.5% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2035 (כולל).

(יב) תשלום ראשון בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 במרץ 2027; 12 תשלומים בשיעור של 3.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2028 ועד 2033; 6 תשלומים בשיעור של 3% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2034 עד 2036 ו-6 תשלומים בשיעור של 2.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2037 ועד 2039.

(יג) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ו'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017. (אסמכתא מספר 030802-01-2017).

(יד) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ז'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017. (אסמכתא מספר 030802-01-2017).

(טו) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ח'), המצורף לדוח הצעת המדף, אשר נוסחו המתוקן פורסם ביום 17.4.2019. (אסמכתא מספר 035481-01-2019).

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

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



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

להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), משועבדים למועד פרסום הדוח 13 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').<sup>5</sup> הנכסים כוללים את הנכס בבאר טוביה המשמש ללוגיסטיקה ו-12 נכסים שמרביתם מיועדים ומשמשים להפעלת סופרמרקטים ומושכרים לשוכרים, וחלקם למסחר/משרדים ומושכרים לשוכרים.

יצוין, כי בתקופת הדוח ולאחריה, שוחררו משעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') 6 נכסי מקרקעין, וזאת בין היתר, לאור פרעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ז').<sup>6</sup>

על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס,<sup>7</sup> שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס. השעבודים להם התחייבה החברה בשטר הנאמנות (סדרה ז') תקפים על פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

לפרטים בדבר הוראות נוספות ביחס לנכסים המשועבדים ראו בשטר הנאמנות (סדרה ז') כמפורט להלן: סעיף 3 (הנפקת אגרות חוב נוספות); סעיף 7.2 (שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים); סעיף 7.3 (תנאים נוספים בקשר לנכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.4 (החלפת נכסים משועבדים); סעיף 7.5 (מכירת נכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.6 (הוראות להרחבת סדרה); סעיף 7.7 (שחרור נכסים); וסעיף 7.10 (אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים).

במהלך תקופת הדוח לא חל כל שינוי, החלפה או ביטול של שעבוד או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ז'), למעט כמפורט לעיל.

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה ז') לרבות התוספות לו, נספח ג' לדוח הדירקטוריון והערכת שווי לנכס בבאר טוביה, המצורפות לדוח זה.

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

להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), משועבדים למועד פרסום הדוח 44 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').<sup>8</sup> הנכסים כוללים נכסים המשמשים לסופרמרקטים, מסחר, משרדים ותחנת תדלוק זעירה ומושכרים לשוכרים. לעיל ולהלן: "**הנכסים המשועבדים**".

במהלך תקופת הדוח הועבר סך של כ- 93 מיליון ש"ח, המהווה יתרת כספי תמורת הרחבת הסדרה מחודש דצמבר 2023, מחשבון הנאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לחברה, וזאת לאחר שהושלם רישום השעבודים על 8 נכסי מקרקעין נוספים.<sup>9</sup>

על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס, שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה

<sup>5</sup> הנכסים הינם: (1) נכס בצומת הרחובות ירושלים וברודזקי, מרכז העיר, נתניה; (2) נכס ברחוב מבצע סיני 20, שכונת רמת יוסף, בת ים; (3) קרית אונו, (4) מרכז לוגיסטי בבאר טוביה (5) כפר שלם תל אביב, (6) קרית שלום תל אביב, (7) הר יונה נצרת עילית, (8) בית"ר עילית, (9) בית אליעזר חדרה, (10) תל אביב הדר יוסף, (11) בית הטיילת ירושלים, (12) פרס נובל ראשון לציון, (13) נווה עמל הרצליה.

<sup>6</sup> הנכסים הינם: (1) 50% מהזכויות במרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה; (2) נכס בשדרות העצמאות 10, שכונת בית וגן, קרית אתא; (3) נכס ברחוב ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון; (4) שייכון ותיקים, רעננה; (5) "מרכז תוניר", תל מונד ו- (6) שכונה ג' אשדוד.

<sup>7</sup> ביחס לנכס בבאר טוביה נרשמו השעבודים על זכויותיה של מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ובנכס האמור בס"ק (11) בהערת שוליים 6 לעיל – רשומים שעבודים אלה על זכויותיה בנכס של בעלת השליטה בחברה, אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בנוסף לשעבוד זכויותיה החוזיות של החברה בנכס כמפורט בשטר הנאמנות (סדרה ז') לרבות התוספות לו.

<sup>8</sup> הנכסים הינם: (1) נכס במפגש הרחובות הסיבים ודרנגר טובה ושמשון, "רמת סיב", פתח תקווה; (2) נכס ברחוב אהרון בקר 8, תל ברוך צפון, מיקדו סנטר, תל אביב; (3) נכס ברחוב לה גרדיה 76, תל אביב; (4) נכס ברחוב לטר אורי 12, סופר מרקט-מגדלי דוד, תל אביב; (5) נכס ברחוב שטמפפר 73, פינת רח' מנחם מס' 1 רח' אביאל, פתח תקווה; (6) נכס ברחוב קהילת ציון פינת רח' מנחם בגין 1, עפולה; (7) נכס ברחוב דרך מנחם בגין 96, שכונת עמישב, פתח תקווה; (8) נכס ברחוב אבן גבירול 30, תל אביב; (9) נכס ברחוב עמק דותן 23, מליבו סנטר, מודיעין; (10) נכס בגני אביב, לוד; (11) נכס בשדרות יחזקאל 2, אחוזת ברכפלד, מודיעין עילית; (12) נכס בפינת רח' בשמת ו- רח' עמק איילון, שוהם; (13) נכס ברחוב עתיר ידע 2, סניף מגה יכו, כפר סבא; (14) נכס ברחוב עמק בית שאן 29, מודיעין; (15) נכס ברחוב הסביון 40, רכסיים; (16) נכס ברחוב בן זכאי פינת רח' בן קיסמא, אלעד; (17) הנכס באופנהימר תל אביב; (18) הנכס במרכז רעננה; (19) הנכס במתחם אדמירלטי חיפה; (20) בת גלים חיפה; (21) הנכס בקרית גת; (22) הנכס בגיבורי ישראל (23) רמת אביב ג' תל אביב, (24) שערי העיר רחובות, (25) הנכס בשטמפפר, מרכז העיר נתניה, (26) הנכס בזבולון, קרית אתא, (27) הנכס בצומת הרח' הרצל והרא"ה, רמת גן, (28) הנכס ברח' ויצמן בתל אביב, (29) הנכס במגדלי כרמל, חיפה (30) הנכס בנוף ים הרצליה, (31) הנכס בנס ציונה, (32) הנכס ברוך, כפר סבא, (33) הנכס בשרונה רחובות, (34) הנכס בנאות ח"ן, חדרה, (35) הנכס בנאות אפקה, תל אביב, (36) הנכס בנווה אביבים תל אביב, (37) הנכס באבן יהודה, (38) הנכס באשדוד כלנית, (39) הנכס במבצע סיני, בת ים (40) הנכס במעוז אביב. (41) הנכס ביהוד מונטסון, (42) הנכס בנאות שושנים, (43) הנכס ברמת החייל ו- (44) הנכס באריאל.

<sup>9</sup> ראו נכסים מספר (37)-(44) בה"ש 8 לעיל.

בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס. נכון למועד פרסום הדוח, השעבודים להם התחייבה החברה בשטר הנאמנות (סדרה ח) תקפים על פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

לפרטים בדבר הוראות נוספות ביחס לנכסים המשועבדים ראו בשטר הנאמנות (סדרה ח') כמפורט להלן: סעיף 3 (הנפקת אגרות חוב נוספות); סעיף 7.2 (שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים); סעיף 7.3 (תנאים נוספים בקשר לנכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.4 (החלפת נכסים משועבדים); סעיף 7.5 (מכירת נכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.6 (הוראות להרחבת סדרה); סעיף 7.7 (שחרור נכסים); וסעיף 7.10 (אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים).

במהלך תקופת הדוח לא חל כל שינוי, החלפה או ביטול של שעבוד או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ח), למעט כמפורט לעיל.

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה ח') לרבות התוספות לו, ונספח ד' לדוח הדירקטוריון.

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

להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה י') ושטר הנאמנות (סדרה י'), משועבדים למועד פרסום הדוח 6 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כמפורט בדיווח בדבר תוצאות ההנפקה. הנכסים כוללים את הנכס בויצמן, רעננה שהינו מבנה משרדים ו-5 סניפי סופרמרקט (נכס ברח' השקד 4, תל מונד; הנכס בתל כביר, תל אביב; הנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה; הנכס ברחוב האורזים, נתניה; הנכס בקניון רב שפע, ירושלים), המושכרים לשוכרים.

על כל אחד מהנכסים המשועבדים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס, שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס, שעבוד קבוע והמחאה בלתי חוזרת ומותנית על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ושעבוד קבוע והמחאה בלתי חוזרת ומותנית על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בקשר עם זכויות המס, כהגדרתן בשטר הנאמנות (סדרה י'), ביחס לכל אחד מהנכסים המפורטים לעיל.

לפרטים בדבר הוראות נוספות ביחס לנכסים המשועבדים ראו בשטר הנאמנות (סדרה י') כמפורט להלן: סעיף 3 (הנפקת אגרות חוב נוספות); סעיף 7.2 (שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים); סעיף 7.3 (תנאים נוספים בקשר לנכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.4 (החלפת ו/או הוספת נכסים משועבדים); סעיף 7.5 (מכירת נכסי מקרקעין משועבדים); סעיף 7.6 (הוראות להרחבת סדרה); סעיף 7.7 (שחרור נכסים); וסעיף 7.10 (אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים).

לפרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים, ראו סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה י'), נספח ג' לשטר הנאמנות (סדרה י'), נספח ד' לדוח הדירקטוריון והערכת השווי של הנכס בויצמן, רעננה המצורפת לדוח זה.

## 2. אמות מידה פיננסיות

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

אמת המידה הפיננסית		אופן העמידה ליום 31 בדצמבר 2024
הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 1,200-900 מיליון ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח)		3,839 מיליון ש"ח
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-20%-21% (תלוי בסדרת האג"ח)		35.2%
היחס בין החוב הפיננסי נטו <sup>(א)</sup> של החברה לבין ה-NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14 (רלוונטי לסדרות ו', ז' ו-ח')		11.2
היחס בין החוב הפיננסי (במאוחד) נטו <sup>(ב)</sup> של החברה לבין ה-NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14 (רלוונטי לסדרה ט')		11.7
<p><b>אופן העמידה למועד פרסום הדוח</b></p> <p>יחס הלוואה לבטוחה - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה ("הערך המתואם"), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו-7.2.3 לשטר הנאמנות כשהוא מוכפל ב-0.85 ("השווי הבטוחתי"). (רלוונטי לסדרות ז', ח' ו-י')</p>		
הערך המתואם (מיליון ש"ח)	השווי הבטוחתי (מיליון ש"ח)	
334	<sup>(א)</sup> 387	סדרה ז'
<sup>(ה)</sup> 1,180	<sup>(ד)</sup> 1,586	סדרה ח'
415	<sup>(ו)</sup> 467	סדרה י'

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

- (א) החוב הפיננסי נטו הינו בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ-8,797 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי סולו).
- (ב) החוב הפיננסי (במאוחד) נטו הינו בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של 8,797 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי.
- (ג) מבוסס על הערכת שווי מלאה ליום 31 בדצמבר 2024 של הנכס בבאר טוביה וכן הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2024 של יתר הנכסים המשועבדים ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2024, שהתקבלו ממעריך השווי.
- (ד) מבוסס על הערכות שווי מלאות לנכסי המקרקעין המשועבדים ליום 30 ביוני 2024 ומכתב עדכון שהתקבל ממעריך השווי ליום 31 בדצמבר 2024.
- (ה) השווי הבטוחתי כולל סך של כ-1.85 מיליוני ש"ח, המהווים את יתרת כספי תמורת ההנפקה הפרטית של אגרות החוב (סדרה ח') מחודש יולי 2024, אשר סמוך למועד פרסום הדוח מופקדים בחשבון הנאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, וייעשה בו שימוש בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות (סדרה ח').
- (ו) מבוסס על הערכת שווי מלאה ליום 31 בדצמבר 2024 לנכס בויצמן רעננה ועל הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2024 ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2024, שהתקבלו ממעריך השווי.

### 3. cross default ותנאים מהותיים נוספים

בטבלה יפורטו התנאים המהותיים הנכללים בשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה, לרבות קיומם של סעיפי Cross Default

תנאים מהותיים בשטרי הנאמנות	פירוט התנאים
שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות	לחברה אין אפשרות לשעבד נכסים חלף התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל. יחד עם זאת, לעניין סדרות ז', ח' ו-י' בלבד, קיימות הוראות בשטרי הנאמנות של סדרות אלה, לשעבוד נכסים נוספים או חלופיים אם בחלוף שני רבעונים עוקבים רצופים, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 7.4 לכל אחד משטרי הנאמנות (סדרות ז', ח' ו-י').
התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	<b>ביחס לסדרות ו' ו-ט' בלבד</b> - החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ו' ו-ט') או בתנאי שבד בבד תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ו' ו-ט') באותה דרגה, פרי פסו, או בתנאים אחרים כמפורט בסעיף 6.5.2.3 לשטרי הנאמנות (סדרות ו' ו-ט').
עילות לפירעון מיידי	שטרי הנאמנות כוללים עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ולרבות: (1) ירידה בשיעור ההחזקה של מר מוטי בן-משה מתחת ל-30% (לעניין זה בשטרות ט' ו-י' - במקרה של דבוקת שליטה, אם יחזיק מר בן-משה מתחת ל-50% מדבוקת השליטה) ויש בעל מניות אחר שיחזיק בשיעור גבוה ממנו בהון המניות, אלא אם התקבלה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב; (2) מכירה לאחר של רוב או עיקר נכסי החברה כהגדרתם בשטרי הנאמנות; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, והכל בכפוף למפורט בהוראות שטרי הנאמנות.
מגבלות על חלוקת דיבידנד	החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטרי הנאמנות, לא יפחת מסך של 1-1.25 מיליארד ש"ח, וביחס לסדרות ח', ט' ו-י', בכפוף לקיום תנאים נוספים כמפורט בהוראות בסעיף 6.2 לשטרי הנאמנות.
מנגנון Cross default	בשטרי הנאמנות נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שסדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב מהותי של החברה הועמד לפירעון מיידי. לעניין זה, "חוב מהותי" - כהגדרתו בכל אחד משטרי הנאמנות.
מגבלות על הרחבת סדרה	החברה תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב: (א) ככל שלא מתקיימת עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מהרחבה כאמור); (ב) בתנאי שהרחבת הסדרה לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שיהא ערב סדרת אגרות החוב בדרגה אחת או יותר; (ג) כפוף להמצאת אישורים מהחברה לנאמן כאמור בסעיף 3.3 לשטרי הנאמנות (לרבות אישורים לעמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטרי הנאמנות, כי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי וכי הרחבת הסדרה לא תביא לקיומה כאמור וכי החברה אינה מפרה את התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב).
	<b>ביחס לסדרות ז', ח' ו-י' בלבד</b> - (ד) החברה תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב אם השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה, ככל שיתווספו, לא יפחת מהערך המתואם במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה), כמפורט ובכפוף להוראות סעיפים 7.4 ו-7.6 לשטרי הנאמנות;
	<b>ביחס לסדרות ח' ו-י' בלבד</b> - (ה) בנוסף לאמור לעיל, על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד הרחבת הסדרה, החברה עומדת (ולאחר שתבוא בחשבון למפרע ביצוע ההנפקה הנוספת החברה תעמוד) בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטרי הנאמנות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המניעות באותו סעיף; וכן - (ו) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטרי הנאמנות.

4. דירוג אגרות החוב של החברה –

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

ראו להלן טבלת פירוט דירוג סדרות אגרות החוב של החברה:

אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	
מעלות AA	מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	<b>דירוג עדכני</b>
מעלות AA	מידרוג A1 stable מעלות A+	מעלות AA-	מידרוג A1 stable מעלות A+	מידרוג A1 stable מעלות A+	<b>הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה</b>
					<b>היסטורית דירוגים</b>
מעלות AA	מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	25/11/2024
מעלות AA	מעלות AA-				6/11/2024
מעלות AA	מעלות AA-				4/11/2024
מעלות AA					10/09/2024
		מעלות AA	מעלות AA		16/07/2024
		מעלות AA			21/12/2023
	מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	23/11/2023
	מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	22/11/2022
				מעלות AA-	22/3/2022
				מעלות AA-	20/3/2022
	מעלות AA-				6/1/2022
	מידרוג A1 stable				6/1/2022
	מידרוג A1 stable				5/1/2022
	מעלות AA-				5/1/2022
	מידרוג A1 stable		מידרוג Aa3 stable	מידרוג A1 stable	28/12/2021
	מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	15/11/2021
		מעלות AA-			28/10/2021
				מידרוג A1 Stable	5/9/2021
				מעלות A+	5/9/2021
				מידרוג A1 Stable	2/9/2021
				מעלות A+	2/9/2021
				מידרוג A1 Stable	1/6/2021
				מעלות A+	1/6/2021
				מעלות A+	31/5/2021
				מידרוג A1 Stable	31/5/2021
	מידרוג A1 stable מעלות A+				24/3/2021
	מידרוג A1 stable מעלות A+				7/3/2021
				מידרוג A1 stable	20/1/2021
				מעלות A+	20/1/2021

אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	
			מידרוג Aa3 stable	מידרוג A1 stable	29/12/2020
				מעלות A+	9/12/2020
				מידרוג A1 negative	9/12/2020
				מידרוג A1 negative	8/12/2020
				מעלות A+	7/12/2020
		מעלות AA-	מעלות AA-	מעלות A+	1/12/2020
		מעלות AA-			20/10/2020
		מעלות AA-			23/9/2020
		מעלות AA-	מעלות AA-		16/4/2020
			מידרוג Aa3 negative		16/4/2020
			מעלות AA-		6/4/2020
			מעלות AA-		5/4/2020
			מידרוג Aa3 negative		5/4/2020
			מידרוג Aa3 negative	מידרוג A1 negative	5/4/2020
			מידרוג Aa3 negative	מידרוג A1 negative	31/12/2019
		מעלות AA-	מעלות AA-	מעלות A+	25/11/2019
		מעלות AA-			21/3/2019
			מעלות AA-		8/11/2018
			מעלות AA-	מעלות A+	8/11/2018
			מידרוג A1 negative	מידרוג A1 negative	7/11/2018
			מעלות AA-	מעלות A+	29/3/2018
				מידרוג A1 stable	9/1/2018
				מעלות A+	9/1/2018
				מידרוג A1 stable	7/1/2018
				מעלות A+	7/1/2018
			מעלות A+	מעלות A+	9/11/2017
			מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable	5/4/2017
			מעלות A+	מעלות A+	5/4/2017
			מידרוג A1 stable	מידרוג A1 stable	13/3/2017
			מעלות A+	מעלות A+	13/3/2017

5. פרטים בדבר הנאמנים לאגרות החוב

שם חברת הנאמנות	אגרת חוב (סדרות ו' ו-ז')	אגרות חוב (סדרות ח' ו-י')	אגרת חוב (סדרה ט')
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	
שם האחראי על הסדרות בחברת הנאמנות	דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן	מיכל אבטליון-ראשוני/הגר שאול	רו"ח רמי סבטי
טלפון	03-5544553	03-6389200	03-6374354
פקס	03-5271451	03-6389222	03-6374344
דוא"ל	hermetic@hermetic.co.il	<a href="mailto:Michal@rpn.co.il">Michal@rpn.co.il</a> <a href="mailto:hagar@rpn.co.il">hagar@rpn.co.il</a>	office@mtrust.co.il
כתובת למשלוח דואר	דרך ששת הימים 30 (מגדל צ'מפיון, קומה 13), בני ברק 5120261	יד חרוצים 14, תל אביב	דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001

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

6. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) ליום 31 בדצמבר 2024

6.1.1. להלן יובא מידע תמציתי, אודות ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה, אשר אינן מהוות 'תעודות התחייבות' כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך:

ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)	
	מועד הנפקה
יולי 2024	
463,953	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
463,953	ע.נ. נומינלי (באלפי ש"ח)
אינם צמודים	ע.נ. צמוד מדד
463,205	ערך בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)
10,959	ריבית שנצברה (באלפי ש"ח)
469,066	שווי בורסאי (באלפי ש"ח)
משתנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4 למסמך תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) שצורף לדוח הצעת מדף נע"מ (להלן: "מסמך התנאים").	סוג הריבית
ראה האמור לעיל לגבי "סוג הריבית"	ריבית נקובה
5.02%	ריבית אפקטיבית
ביום 3 ביולי 2025	מועדי תשלום הקרן
ביום 3 ביולי 2025	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית אינן צמודות	בסיס הצמדה
לא	המרה למניות
אין	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה
מעלות A-1+	דירוג עדכני



ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)	
אין	נכסים משועבדים להבטחת ניירות הערך המסחריים
<p>אמות מידה פיננסיות:</p> <p>(1) החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח ("הון עצמי מינימאלי")</p> <p>(2) החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("יחס הון עצמי למאזן"), לא יפחת מ-20%.</p> <p>מגבלות על חלוקת דיבידנד:</p> <p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות, בכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 16.2 למסמך התנאים, לא יפחת מסך של 1,200,000,000 ש"ח ובכפוף לקיום כל התנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) לפירעון מיידי ולא תתקיים עילת פירעון מיידי כאמור כתוצאה מהחלוקה; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 16.2 למסמך התנאים, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות הפיננסיות המנויות בסעיף; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי ניירות הערך המסחריים לפי מסמך התנאים. לפירוט בדבר יתר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) ראו מסמך התנאים.</p>	
אמות מידה פיננסיות, ותנאים מהותיים נוספים	

אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2024	אמות מידה פיננסיות
3,839 מיליון ש"ח	הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1,150 מיליון ש"ח
35.2%	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%

"הון עצמי מתואם" כמשמעות המונח במסמך התנאים.

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

להלן יובאו פרטים ביחס לנכסים המשועבדים בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (להלן: "העמדה המשפטית").

## 1. פרטים בדבר נכס משועבד מהותי מאוד - הנכס בבאר טוביה:

### 1.1 כללי

חברת מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ (להלן בנספח זה: "חברת הבת") אשר בבעלות מלאה של החברה, הינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקות 67 ו-70 בגוש 312 ברחוב קציר, אזור התעשייה באר טוביה (להלן בפרק זה: "המקרקעין"). המקרקעין הינם בשטח רשום של 74,401 מ"ר. על חלק מהמקרקעין בנוי מבנה לשימוש לוגיסטי בשטח של כ-24,249 מ"ר (להלן בפרק זה: "הנכס בבאר טוביה").

### 1.2 הצגת הנכס

#### 1.2.1 פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
הנכס בבאר טוביה	שם הנכס
רח' קציר, אזור התעשייה באר טוביה	מיקום הנכס
אחסנה - 23,695 מ"ר	שטחי הנכס [פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות]
קרקע פרטית בבעלות חברת הבת.	מבנה ההחזקה בנכס [תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס]
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס [אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס]
-	ציון שמות השותפים לנכס [אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם שותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בטיטת התקנות]
2008	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס [בעלות, חכירה וכדומה]
בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
זכויות בניה לאחסנה - 14,203 מ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
-	פרטים על נכס שנמכר

1.2.2. נתונים עיקריים אודות הנכס

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%)
117,065 <sup>(א)</sup>	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	220,800	224,900	<b>264,100</b>	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
2008	מועד הרכישה	220,800	224,900	<b>264,100</b>	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
ל"ר	שיעור תפוסה (%)	15,188	4,498	<b>36,004</b>	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
ל"ר	NOI (באלפי ש"ח)	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
		100%	100%	<b>100%</b>	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		23,695	23,695	<b>23,695</b>	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		10,424	10,923	<b>11,287</b>	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		35	36.6	<b>37.9</b>	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
		10,328	10,784	<b>11,182</b>	NOI (אלפי ש"ח)
		10,328	10,784	<b>11,182</b>	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
		4.7%	4.8%	<b>4.2%</b>	שיעור תשואה בפועל (%)
		5.9%	6.3%	<b>5.4%</b>	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(ב)</sup>
		1	1	<b>1</b>	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)
		ל"ר	ל"ר	<b>ל"ר</b>	לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע
		ל"ר	ל"ר	<b>ל"ר</b>	שער חליפין

(א) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

(ב) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-57.5 מיליון ש"ח (לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-52.9 וכ-44.7 מיליון ש"ח, בהתאמה).

1.2.3. פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
			<b>הכנסות</b> (באלפי ש"ח):
10,424	10,923	<b>11,287</b>	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
10,424	10,923	<b>11,287</b>	סה"כ הכנסות
			<b>עלויות</b> (באלפי ש"ח):
96	139	<b>105</b>	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
96	139	<b>105</b>	סה"כ עלויות
10,328	10,784	<b>11,182</b>	<b>רווח</b> (באלפי ש"ח):
10,328	10,784	<b>11,182</b>	<b>NOI</b> (באלפי ש"ח):

1.2.4. שוכרים עיקריים בנכס

ציון מיוחדת	כירות ערביות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	תיאור הסכמי השכירות		שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי 20%-ל או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), נכון ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
			אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (שנים)					
שוכר יחיד בנכס כולו.	7 שטרי חוב בסך של 1 מיליון ש"ח כל אחד	מדד המחירים לצרכן	שתי תקופות אופציה, ובסך הכל 5 שנים נוספות <sup>(א)</sup>	התקופה המקורית: 12 שנים אך הוארכה ב-7 שנים עד ליום 1.4.2030 התקופה שנתרה: כ-5 שנים.	לוגיסטיקה	כן	ל"ר	100%	<b>בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ<sup>(א)</sup></b>

(א) למיטב ידיעת החברה, השוכר הינו חברה בת בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה. לפרטים בדבר הסכם השכירות ראו סעיף 6 לטבלה הנכללת בסעיף 9 לפרק ד' לדוח.

(ב) דמי השכירות החוזיים בתקופת האופציה נמוכים מדמי שכירות ראויים. לפירוט בדבר האופן שבו נלקח הדבר בחשבון במסגרת תחשיב הערכת השווי, ראו הערה (א) לטבלה בסעיף 1.2.8 להלן.

1.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים<sup>(א)</sup>

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
75,810	11,489	11,489	11,489	11,489	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
75,810	11,489	11,489	11,489	11,489	סך הכל

כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכמי שכירות.

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח.

1.2.6. מימון מסוים לנכס

נכון למועד דוח זה, אין מימון מסוים לנכס.

1.2.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד	פירוט	סוג
31.12.2024		
(באלפי ש"ח)		
		<b>שעבודים:</b>
331,854 <sup>(א)</sup>	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חברת הבת בנכס בבאר טוביה אשר נרשמה בפנקסי המקרקעין, ובמרשמי רשם החברות; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבאר טוביה; שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבאר טוביה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז).	דרגה ראשונה
	-	דרגה שנייה
	-	אחר

(א) הסכום מהווה יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם ללא פרמיה ו/או ניכיון אגרות החוב (סדרה ז), ליום 31 בדצמבר 2024.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
220,800	224,900	264,100	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	תאריך התוקף של הערכת השווי:
היוון הכנסות למרכז הלוגיסטי. גישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה	היוון הכנסות למרכז הלוגיסטי. גישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה	היוון הכנסות למרכז הלוגיסטי. גישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
סך שטח לשיווק כ-24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנת 2022 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ-35 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 5.75%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ-36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ-176.1 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ-44.7 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2022 הינו כ-220.8 מיליון ש"ח.	סך שטח לשיווק כ-24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנת 2023 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ-36.6 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 6.00%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ-37 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ-172 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ-52.9 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2023 הינו כ-224.9 מיליון ש"ח.	סך שטח לשיווק כ-24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2022 - 2024 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ-37.9 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 6.00%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ-48 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ-206.6 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ-57.5 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2024 הינו כ-264.1 מיליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים (א)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	עליה של X%	שיעור תפוסה (ב)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ירידה של X%	
(14,100)	(13,500)	(17,000)	עליה של 0.5%	שיעור היות
16,800	15,900	20,200	ירידה של 0.5%	
4,600	4,600	6,500	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(4,600)	(4,700)	(6,400)	ירידה של 5%	

(א) כמפורט בהערכת השווי המצ"ב לדוח זה, בתקופת חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לשכר הדירה החוזי הקיים. בתקופת האופציות של חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לנמוך מבין שכר הדירה החוזי בתקופת האופציה לבין שכ"ד ראוי.

(ב) הנכס מושכר לשוכר יחיד.

פרטים בדבר נכס מהותי - הנכס בבית הטיילת, ירושלים

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		פריט מידע												תקופה	שם הנכס ומאפייניו <sup>(א)</sup>		
		נחות נוספות בבסיס ההערכה /cap rate] שיעורי (היוון); [מספרי נכסי מודל ההערכה שמעריך השווי פועל לכיוון	מחיר ממוצע למ"ר של נכסי [השוואה]	זיהוי מעריך השווי (שום וניסיון	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף התקופה	רווחי שערך (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) <sup>(א)</sup>	שיעור תשואה על העלות <sup>(ב)</sup>	שיעור תשואה מותאם	שיעור תשואה מותאם	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)				הכנסות בתקופה (מאוחד)
			(בש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)			(באלפי ש"ח)					תקופה			
שיעור היוון - 6.375% מספרי נכסי - השוואה - 21 ראו בנוסף הערה ד'	גישת היוון הכנסות	עודד האושר	132	100%	1,322	12%	11.7%	6.3%	6.3%	2,515	2,515	2,529	40,210	40,210	2024	ישראל	אזור
																ש"ח	המטבע המסחרי
שיעור היוון - 6.375% מספרי נכסי - השוואה - 17 ראו בנוסף הערה ד'	גישת היוון הכנסות	עודד האושר	107	100%	5,942	12%	9.5%	5.2%	5.2%	2,029	2,029	2,041	38,760	38,760	2023	מסחרי	שימוש עיקרי
																21,586	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
שיעור היוון - 6.5% מספרי נכסי - השוואה - 15 ראו בנוסף הערה ד'	גישת היוון הכנסות	עודד האושר	120	100%	1,305	10%	9.1%	6.6%	6.6%	2,134	2,134	2,283	32,580	32,580	2022	100%	חלק התאגיד [%]
																1,591	שטח [מ"ר]

הנכס בבית הטיילת, ירושלים, (סעיף 7.1.1.32 לשטר)



- (א) לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך ע"י עודד האושנר כשיעור ההיוון לשנים 2024 ו- 2023 הינו 6.75% ולשנת 2022 הינו 6.5%. הנכס הוערך לפי שיטת היוון הכנסות. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הנכס מושכר בשלמותו לקרפור-מגה (בשליטת קבוצת אלקטרה),
- (ב) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה 21,458 אלפי ש"ח ו- 23,340 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- (ג) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב חושב על פי החוב ליום 31 בדצמבר 2024.
- (ד) מחיר ממוצע למ"ר של נכסי ההשוואה לשנים 2024, 2023 ו-2022 הינו: 121 ש"ח למ"ר, 126 ש"ח למ"ר ו- 109 ש"ח למ"ר.

// פרטים בדבר 6 נכסי מקרקעין אחרים<sup>(א)</sup>

כריט מידע														
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף התקופה	רווחי שיעור (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) <sup>(ה)</sup>	שיעור על תשואה העלות <sup>(ו)</sup>	שיעור תשואה מותאם <sup>(א)</sup>	שיעור תשואה	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	הכנסות בתקופה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)			
(בש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)			(באלפי ש"ח)						תקופה	שם הנכס ומאפייניו <sup>(ב)</sup>	
112	100%	3,796	19%	5.5%	6.0%	3.9%	2,482	2,482	2,540	63,160	63,160	2024	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
92	100%	2,585	18%	4.7%	5.2%	3.5%	2,070	2,070	2,084	58,780	58,780	2023	מסחרי	שימוש עיקרי
													44,732	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
88	100%	10,782	17%	4.5%	3.5%	3.5%	1,974	1,974	1,992	55,800	55,800	2022	100%	חלק התאגיד [%]
													1,897	שטח [מ"ר]

(א) ביחס לכלל הנכסים הכלולים בטבלה זו לעיל, אשר שווים הוערך על ידי מעריך השווי מר עודד האושנר, מייסד ומנכ"ל במשרד האושנר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ (להלן: "עודד האושנר") שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 7.125% לעניין שיטת ההערכה בגין הנכסים - הנכס נווה עמל בהרצליה, נערך בגישת היוון ההכנסות, היוון הכנסות בתקופת השכירות ושיטת החילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס בקריית אונו, נערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות וגישת ההשוואה לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס קריית שלום בתל אביב, נערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות וגישת ההשוואה לקרקע מתום תקופת ההנבה ו- 3 הנכסים הנותרים נערכו בשיטת היוון ההכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 6 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רמת יוסף בת ים (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב ירושלים, נתניה (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות), תל אביב קריית שלום (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות), קריית אונו (סעיף 7.1.1.1.13 לשטר הנאמנות), תל אביב הדר יוסף (סעיף 7.1.1.1.30 לשטר הנאמנות), ונווה עמל הרצליה (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 4 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה), ליום 31 בדצמבר 2024 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"תורת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-21.6 מיליון ש"ח, לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הינו כ-18.7 מיליון ש"ח וכ-16.2 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(ד) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה 44,148 אלפי ש"ח ו-43,753 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ה) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עודכן וחושב על פי החוב ליום 31 בדצמבר 2024. מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2024 ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2024, שהתקבל ממעריך השווי.

// פרטים בדבר 5 נכסי מקרקעין אחרים<sup>(א)</sup>

כריט מידע														
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף התקופה	רווחי שערך (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) <sup>(ד)</sup>	שיעור על תשואה העלות <sup>(א)</sup>	שיעור תשואה מותאם	שיעור תשואה	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	הכנסות בתקופה (מאוחד)	שווי הוגן בתקופה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)			
(בש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)	(%)	(%)	(%)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	תקופה	שם הנכס ומאפייניו <sup>(ב)</sup>	
95	100%	3,724	27%	11.1%	6.0%	6.0%	5,317	5,317	5,350	87,990	87,990	2024	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
82	100%	11,436	25%	9.8%	5.5%	5.5%	4,603	4,603	4,634	83,340	83,340	2023	מסחרי	שימוש עיקרי
													47,802	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
77	100%	2,098	22%	9.3%	6.1%	6.1%	4,364	4,364	4,382	71,870	71,870	2022	100%	חלק התאגיד [%]
													4,717	שטח [מ"ר]

(א) ביחס ל-5 נכסים המפורטים בטבלה זו, יצוין כי שוויים הוערך על ידי עודד האושנר, שיעור ההיוון בטווח של בין 5.5% - 7.125%. הנכסים הוערכו לפי שיטת היוון ההכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 5 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: נצרת עילית (סעיף 7.1.1.22 לשטר הנאמנות), בית"ר עילית (סעיף 7.1.1.24 לשטר הנאמנות), כפר שלם תל אביב (סעיף 7.1.1.20 לשטר הנאמנות), בית אליעזר חדרה (סעיף 7.1.1.29 לשטר הנאמנות), ופרס נובל ראשון לציון (סעיף 7.1.1.34 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 2 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 31 בדצמבר 2024 שווי הוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינם 46,876 אלפי ש"ח ו-46,842 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ד) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עודכן וחושב על פי החוב ליום 31 בדצמבר 2024. מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2024 ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2024, שהתקבל ממעריך השווי.

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

להלן יובאו פרטים ביחס לנכסים המשועבדים בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ואו שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (להלן: "העמדה המשפטית").

פריט מידע																
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף שנה	רווחי שערך (מאוחד)	יחס הנכס לחוב (LTV) <sup>(א)</sup>	שיעור תשואה על העלות	שיעור תשואה מותאם	שיעור תשואה	NOI מותאם בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	הכנסות בשנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)	שנה	שם הנכס ומאפייניו		רחוב הטיבים כתח תקווה (סעיף 7.1.1.1 לשר	
(בש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)			(באלפי ש"ח)										
72	84%	(362)	3%	9.3%	5.3%	5.3%	2,003	2,003	2,110	37,800	37,800	2024	ישראל	אזור		
													ש"ח	המטבע המסחרי		
85	94%	233	3%	11.8%	6.4%	6.4%	2,444	2,444	2,499	38,100	38,100	2023	משרדים	שימוש עיקרי		
													20,788	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)		
87	94% <sup>(ב)</sup>	1,661	4%	12.0%	6.6%	6.6%	2,477	2,477	2,539	37,800	37,800	2022	100%	חלק התאגיד [%]		
													2,441	שטח [מ"ר]		

(א) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, היה 3% ו-4%, בהתאמה, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים. לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך ע"י עורך האושנר כשיעור ההיוון הינו בטווח של בין 7.00% - 7.50%. הנכס הוערך לפי שיטת היוון הכנסות.

(ב) בוצע תיקון לשיעור התפוסה לשנת 2022.

פריט מידע														
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף שנה	רווחי שערך (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) <sup>(ב)</sup>	שיעור על תשואה העלות	שיעור תשואה מותאם	שיעור תשואה	NOI מותאם בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	הכנסות בשנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)			
(בש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)			(באלפי ש"ח)						שנה	שם הנכס ומאפייניו	
124	100%	2,752	4.0%	14.2%	7.6%	7.4%	3,452	3,452	3,471	46,840	46,840	2024	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
131	100%	1,082	3.3%	15.2%	8.5%	8.3%	3,651	3,651	3,666	43,950	43,950	2023	משרדים ומסחרי <sup>(א)</sup>	שימוש עיקרי
													24,234	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
120	100%	1,905	4.1%	14.3%	8.1%	7.9%	3,348	3,348	3,356	42,250	42,250	2022	100%	חלק התאגיד [%]
													2,339	שטח [מ"ר]

לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך על ידי זהר שלפמן שיעור ההיוון הינו 6.375% בהשוואה לתקופות קודמות אשר שיעור ההיוון היה בטווח של בין 6.375% - 7.375%. הנכס הוערך כנכס בנוי בשילוב של גישת היוון ההכנסות עם גישת ההשוואה. כאשר השווי התקבל מהיוון דמי שכירות כפי שמתקבלים בהסכמי השכירות ו/או דמי השכירות הראויים להתקבל בנכס. לצורך בחינת הסכמי השכירות הקיימים ומציאת דמי השכירות הראויים, נעזר השמאי בגישת ההשוואה וביצע ניתוח נתוני עסקאות ומחירי ביקוש בנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל הניתן. בנוסף, לצורך הערכת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכס, התבסס השמאי על גישת העלות וביצע חילוץ שווי רכיב הקרקע משווי נכס בנוי.

(א) לאור שטחו ומיעוט השוכרים שבו, החברה אינה רואה בנכס במקרקעי רכסים כמרכז מסחרי לעניין תקנה 26(5) לטיטות תקנות ניירות ערך (כרטי התשקיף וטיטות תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן: "טיטות תקנות נדל"ן להשקעה"). בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-1.3 מיליון ש"ח.

(ב) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, היה 3.3% ו-4.1%, בהתאמה, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים.

כרטיס בדבר 7 נכסי מקרקעין אחרים (א)

כרטיס מידע													
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף שנה	רווחי שערך (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) <sup>(ו)</sup>	שיעור על תשואה העלות <sup>(ה)</sup>	שיעור תשואה מותאם <sup>(ד)</sup>	שיעור תשואה	NOI מותאם בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	הכנסות בשנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)	שם הנכס ומאפייניו <sup>(ב)</sup>	
(בש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)	(%)	(%)	(%)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	שנה	
191	100%	3,332	9%	11.4%	8.0%	5.0%	5,453	5,453	5,464	108,600	108,600	2024	ישראל אזור
													ש"ח המטבע המסחרי
175	100%	11,764	9%	10.4%	7.5%	4.7%	4,985	4,985	5,000	105,250	105,250	2023	מסחרי שימוש עיקרי
													47,855 עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>
88	100%	93	6%	6.6%	6.6%	3.2%	2,233	2,233	2,300	69,810	69,810	2022	100% חלק התאגיד [%]
													2,387 שטח [מ"ר]

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות ההשוואה כוללים אך ורק נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') נכון למועד פרסום דוח זה, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. הנכס נווה אביבים בתל אביב, הוערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות ובשקלול גישות השוואה והחילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכסים רחוב ויצמן תל אביב, ונוף ים הרצליה, הוערכו בגישת היוון ההכנסות.

לגבי הנכסים כמפורט בטבלה זו לעיל, יצוין כי שווים הוערך על ידי עודד האושנר שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 6.375%.

(ב) בטבלה מוצגים 7 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רחוב ויצמן תל אביב (סעיף 7.1.1.1.29 לשטר הנאמנות), נוף ים הרצליה (סעיף 7.1.1.1.31 לשטר הנאמנות), נווה אביבים תל אביב (סעיף 7.1.1.1.38 לשטר הנאמנות) מבצע סיני, בת ים (סעיף 7.1.1.1.43 לשטר הנאמנות), הנכס רמת החייל, תל אביב (סעיף 7.1.1.1.46 לשטר הנאמנות), מעוז אביב (סעיף 7.1.1.1.44 לשטר הנאמנות), ונווה מונסון, (סעיף 7.1.1.1.37 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 4 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 31 בדצמבר 2024 שווי ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"תרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2024.

(ד) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-40.2 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2024 הינו כ-39 וכ-35.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(ה) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת השקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה 47,837 אפי ש"ח ו-33,876 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ו) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עודכן וחושב על פי החוב ליום 31 בדצמבר 2024.

פרטים בדבר 35 נכסי מקרקעין אחרים (א)

פריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו <sup>(א)</sup>	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תכופה לסוף שנה	רווחי שערך (מאוחד)	יחס הנכס לחוב (LTV) <sup>(ג)</sup>	שיעור תשואה על העלות <sup>(ד)</sup>	שיעור תשואה מותאם <sup>(ה)</sup>	שיעור תשואה	NOI מותאם בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	הכנסות בשנה (מאוחד) <sup>(ה)</sup>	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)			
(בש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)	(%)	(%)	(%)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)			
119	100%	61,664	142%	14.5%	6.3%	5.7%	95,550	95,550	95,482	1,670,665	1,670,665	2024	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
													מסחרי <sup>(א)</sup>	שימוש עיקרי
106	99.6%	189,322	137%	12.4%	5.6%	5.1%	81,318	81,318	82,411	1,606,876	1,606,876	2023	659,517	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>
													100%	חלק התאגיד [%]
98	100%	164,586	121%	11.4%	5.8%	5.3%	74,706	74,706	76,303	1,416,882	1,416,882	2022	65,206	שטח [מ"ר]

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות השוואה כוללים אך ורק נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח) נכון למועד פרסום דוח זה, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. שווים הוערך על ידי עודד האושנר, שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 7.75%. שיטת הערכה: הנכס נוה אביבים בתל אביב, הוערך בשיטת היוון הכנסות בתקופת השכירות ובשקלול גישות השוואה והחילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס בעפולה, הוערך בשיטת היוון הכנסות לנכס הבני ושיטת החילוץ בשילוב גישת השוואה לקרקע (יתרת זכויות בניה) עם מקדם הפחתה למימוש לאור השימוש הקיים לחניה למבנה המסחרי, הנכס בקריית גת, סופרמרקט - בשיטת היוון הכנסות לצמיתות. קרקע - שימוש ביניים לפי גישת היוון הכנסות ולאחר מכן קביעת השווי בגישת השוואה. קרקע פנויה (עם בינוי להריסה) - גישת השוואה. ו- 32 הנכסים הנתרים הוערכו בשיטת היוון ההכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 35 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: תל ברוך תל אביב (סעיף 7.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב לה גרדיה תל אביב (סעיף 7.1.1.3 לשטר הנאמנות), מגדלי דוד תל אביב (סעיף 7.1.1.4 לשטר הנאמנות), פתח תקווה מכבים (סעיף 7.1.1.5 לשטר הנאמנות), עפולה (סעיף 7.1.1.6 לשטר הנאמנות), עמישב פתח תקווה (סעיף 7.1.1.7 לשטר הנאמנות), אבן גבירול (סעיף 7.1.1.8 לשטר הנאמנות), מליבו סנטר מודיעין (סעיף 7.1.1.9 לשטר הנאמנות), לוד (סעיף 7.1.1.10 לשטר הנאמנות), מודיעין עילית (סעיף 7.1.1.11 לשטר הנאמנות), שוהם (סעיף 7.1.1.12 לשטר הנאמנות), יכין כפר סבא (סעיף 7.1.1.13 לשטר הנאמנות), מודיעין המגנים (סעיף 7.1.1.14 לשטר הנאמנות), אלעד (סעיף 7.1.1.17 לשטר הנאמנות), אופנהיימר תל אביב (סעיף 7.1.1.18 לשטר הנאמנות), מרכז רעננה (סעיף 7.1.1.19 לשטר הנאמנות), אדמירלטי חיפה (סעיף 7.1.1.20 לשטר הנאמנות), בת גלים, חיפה (סעיף 7.1.1.21 לשטר הנאמנות), קרית גת (סעיף 7.1.1.22 לשטר הנאמנות), גיבורי ישראל (סעיף 7.1.1.23 לשטר הנאמנות), רמת אביב ג', תל אביב (סעיף 7.1.1.24 לשטר הנאמנות), שערי העיר רחובות (סעיף 7.1.1.25 לשטר הנאמנות), רחוב שטמפפר, נתניה (סעיף 7.1.1.26 לשטר הנאמנות), רחוב זבולון, קרית אתא (סעיף 7.1.1.27 לשטר הנאמנות), רחוב הרוא"ה, רמת גן (סעיף 7.1.1.28 לשטר הנאמנות), מגדלי כרמל חיפה (סעיף 7.1.1.30 לשטר הנאמנות), נס ציונה (סעיף 7.1.1.32 לשטר הנאמנות), רון כפר סבא (סעיף 7.1.1.33 לשטר הנאמנות), רחובות שרונה (סעיף 7.1.1.34 לשטר הנאמנות), נאות ח"ן חדרה (סעיף 7.1.1.35 לשטר הנאמנות), נאות אפקה תל אביב (סעיף 7.1.1.36 לשטר הנאמנות), אבן יהודה (סעיף 7.1.1.40 לשטר הנאמנות), אריאל (סעיף 7.1.1.41 לשטר הנאמנות), אשדוד כלנית (סעיף 7.1.1.42 לשטר הנאמנות) ונאות שושנים, חולון (סעיף 7.1.1.45 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 26 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 31 בדצמבר 2024 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

- (ג) לאור שטחם ומיעוט השוכרים שבהם, החברה אינה רואה בנכסים במודיעין המגנים ובשוהם כמרכזים מסחריים לעניין תקנה 26(5) לטיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה".
- (ד) ההכנסות כוללות את סך ההכנסות מהנכס לרבות הכנסות מחשמל ברוטו.
- (ה) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-165.9 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הינו כ-144.4 מיליון ש"ח וכ-138 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- (ו) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינם 657,391 אלפי ש"ח ו-656,720 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- (ז) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2022, עודכן וחושב על פי החוב ליום 31 בדצמבר 2024. מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2024 ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2024, שהתקבל ממעריך השווי.



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

להלן יובאו פרטים ביחס לנכסים המשועבדים בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (להלן: "העמדה המשפטית").

## 1. פרטים בדבר נכס משועבד מהותי מאוד - הנכס בויצמן, רעננה:

### 1.1 הצגת הנכס

#### 1.1.1 פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%)
הנכס בויצמן, רעננה	שם הנכס
רח' ויצמן פינת השיזף, אזה"ת רעננה	מיקום הנכס
משרדים (שטחים עיליים ברוטו) - 23,170 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (כולל שטחי אחסנה) - 5,213 מ"ר שטחי שירות לחניה - 21,088 מ"ר <sup>(א)</sup>	שטחי הנכס
הנכס מוחזק ישירות על ידי החברה.	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
ל"ר	ציון שמות השותפים לנכס
2024 <sup>(ב)</sup>	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
תעסוקה ומסחר עילי - 26,732 מ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
-	פרטים על נכס שנמכר

(א) כולל 709 חניות תת קרקעיות.

(ב) בשנת 2008 השלימה החברה את רכישת מלוא הזכויות בקרקע. בשנת 2014 הסתיימה הקמת המבנה על הקרקע. בשנת 2013 מכרה החברה 50% מזכויותיה בנכס לצד ג' ובשנת 2024 רכשה החברה זכויות אלה. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת הזכויות האמורה ראו בסעיף 1.3.3.7 לדוח זה

1.1.2. נתונים עיקריים אודות הנכס

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%) <sup>(א)</sup>
		באלפי ש"ח			
180,200 בהתייחס ל-50% מהזכויות בנכס בעסקה משנת 2024 <sup>(א)</sup>	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	402,380 <sup>(נ)</sup>	408,580 <sup>(ב)</sup>	397,860 <sup>(ב)</sup>	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) <sup>(ט)</sup>
2024 <sup>(ד)</sup>	מועד הרכישה	402,380 <sup>(נ)</sup>	379,480 <sup>(ב)</sup>	397,860 <sup>(ב)</sup>	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) <sup>(ט)</sup>
ל"ר	שיעור תפוסה (%)	11,837	(25,907) <sup>(ב)</sup>	18,021 <sup>(ב)</sup>	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
ל"ר	NOI (באלפי ש"ח)	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
		98%	100%	79%	שיעור תפוסה ממוצע (%) <sup>(ה)</sup>
		27,712	27,712	12,523	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) <sup>(ה)</sup>
		26,473	28,454	25,860	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		68	72	89	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח) <sup>(ה)</sup>
		74.4	ל"ר	87.8	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) <sup>(ה)</sup>
		26,423	27,912	24,352	NOI (אלפי ש"ח)
		27,344	27,912	23,486	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
		6.6%	6.8%	6.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
		7.0%	7.1%	6.3%	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(ז)</sup>
		4	4	9	מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	שער חליפין

(א) חלק התאגיד בנכס למועד זה הינו 100%. בהמשך לאמור בסעיף 1.3.3.7 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' בדוח, וכן האמור בטבלה שבסעיף 1.1 לעיל, בשנת 2024 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות נוספות בנכס (50%), כך שלאחר השלמת העסקה ביום 18 באפריל 2024 מחזיקה החברה במלוא הזכויות (100%) בנכס. יצוין כי בשנת 2023 ובשנת 2022 החברה החזיקה 50% מהזכויות בנכס (למעט זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בהן החברה החזיקה 100%).

(ב) ערך הנכס בספרים ליום 31 בדצמבר 2023 בוסס על השווי ההוגן שנקבע בהערכת השווי של הנכס תוך התאמתו למחיר העסקה שהיה נמוך יותר ולא כולל זכויות בשווי זניח. יצוין כי שווי העסקה שיקלל בין היתר, את העובדה שהשוכר העיקרי כהגדרתו להלן הודיע על כך שלא יאריך את הסכם השכירות בגין כ-20,000 מ"ר מהנכס. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ערך הנכס בספרים מבוסס על השווי ההוגן שנקבע בהערכת השווי של הנכס שנערכה על ידי השמאי, תוך ביטול הפרשה חשבונאית.

(ג) נתון זה הינו ביחס לעלות המקורית של 50% מהזכויות בנכס שנרכשו בשנת 2024 בתוספת תשלום מס הרכישה בגין העסקה לרכישת הזכויות. 50% האחרים שנרכשו כמתואר בהערה (ב) לטבלה שבסעיף 1.1 לעיל, רשומים בחברה במונחי עלות שונים.

(ד) ראה הערה (ב) בתחתית הטבלה שבסעיף 1.1 לעיל.

נתונים אלה מתייחסים לשטחי התעסוקה בנכס ואינם כוללים שטחי חניונים. ביום 30 בנובמבר 2024, הסתיימה התקשרות החברה עם שוכר עיקרי אשר השכיר בשכירות משנה שטחים בנכס, בהיקף של כ-20,000 מ"ר (להלן: "השוכר העיקרי"). לפרטים נוספים אודות השוכר העיקרי, ראה סעיף 1.4 לגילוי בדבר נכס משועבד מהותי מאוד – הנכס בויצמן רעננה, בנספח ב' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 7 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-614384), אשר האמור נכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

לאחר סיום ההתקשרות עם השוכר העיקרי כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 שיעור התפוסה בנכס עמד על כ-45%. לאחר תקופת הדוח, לאור סיומם של הסכמי שכירות שיעור התפוסה בנכס עתיד לרדת באופן זמני.

**מידע אודות הערכות החברה בנושא שיעור התפוסה בנכס מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, והוא עשוי או עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית והדבר תלוי, בין היתר, בגורמים שונים שאינם בשליטת החברה ומושפע, בין השאר, מגורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 (פורסם ביום 31 במרץ 2024; אסמכתא מס': 036594-01-2024), אשר האמור בו מובא על דרך הפניה.**

(ה) לסוף תקופה.

(ו) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בשווי ההוגן של הנכס נכלל שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות נטו (לאחר הפחתת היטל השבחה חזוי) של כ- 24.66 מיליון ש"ח (כ- 17.38 מיליון ש"ח וכ- 13.78 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022, בהתאמה).

(ז) נתונים אלה אינם כוללים סכומים לא מהותיים בגין זכויות בנייה לא מנוצלות שהוחזקו על-ידי השותף.

(ח) יצוין, כי ה-NOI לחציון הראשון בשנת 2024 עמד על כ-13 מיליון ש"ח, ברבעון השלישי לשנת 2024 עמד על סך של כ-7.8 מיליון ש"ח וברבעון 4 לשנת 2024 עמד על סך של כ-5.6 מיליון ש"ח, וזאת לאחר סיום ההתקשרות עם השוכר העיקרי כאמור לעיל. ה-NOI המתואם לחציון הראשון לשנת 2024 עמד על סך של כ-13 מיליון ש"ח, לרבעון השלישי לשנת 2024 עמד על סך של כ-7.8 מיליון ש"ח וברבעון הרביעי לשנת 2024 עמד על סך של כ-3.3 מיליון ש"ח. שיעור התפוסה הממוצע לחציון הראשון לשנת 2024 עמד על 91%, לרבעון 3 עמד על כ-79% וברבעון הרביעי כ-68%. סך השטחים המושכרים בפועל עמד ליום 30.6.24 על כ-25,090 מ"ר, ליום 30.9.24 על כ-21,893 מ"ר וליום 31.12.24 על כ-12,523 מ"ר.

#### 1.1.3. פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
			<b>הכנסות</b> (באלפי ש"ח):
26,267	28,454	25,860	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
205	-	-	אחרות
26,473	28,454	25,860	סה"כ הכנסות
			<b>עלויות</b> (באלפי ש"ח):
49	542	1,508	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
49	542	1,508	סה"כ עלויות
<b>26,423</b>	<b>27,912</b>	<b>24,352</b>	<b>רווח</b> (באלפי ש"ח):
<b>26,423</b>	<b>27,912</b>	<b>24,352</b>	<b>NOI</b> (באלפי ש"ח):

1.1.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים<sup>(א)</sup>

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
10,286	3,698	5,407	5,553	7,136	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
10,286	3,698	5,407	5,553	7,136	סך הכל

(א) כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכמי שכירות, למעט תקופות האופציה הנכללות בהסכם השכירות עם השוכר העיקרי הנזכר בסעיף 1.4 לעיל (שלא מומשה כאמור).

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, בין היתר, עקב התפתחות המצב הביטחוני והשלכותיו כמפורט סעיף 7.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023, ומבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

1.1.5 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

למועד זה, קיימות יתרת זכויות בניה בהיקף של 26,732 מ"ר, שהחברה בוחנת את אופן ומועד ניצולן. יחד עם זאת, נכון למועד זה, לא מתוכננים השבחות ושינויים בנכס שחלק מהותי מהם צפוי להתחיל עד לתום שנת 2025.

המידע הנכלל בסעיף זה בדבר השבחות ושינויים בנכס ובכלל זה ניצול זכויות הבנייה בנכס (אם וככל שינוצלו), הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ואין כל ודאות כי הזכויות הנזכרות לעיל ימומשו וכי הליכי התכנון והרישוי ביחס אליהן יקודמו ויאושרו, ומתן אישורים והיתרים בקשר עם הזכויות כאמור והיקפם תלוי, בין היתר, בצדדים שלישיים שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה. עוד יובהר, כי החברה טרם קיבלה החלטה על עיתוי ואופן ניצול זכויות בניה אלה.

1.1.6 מימון מסוים לנכס

נכון למועד דוח זה, אין מימון מסוים לנכס.

1.1.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד
		31.12.2024
		(באלפי ש"ח)
<b>שעבודים:</b>		
דרגה ראשונה	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס, אשר נרשמה בפנקסי המקרקעין ומרשמי רשם החברות; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס; שעבוד קבוע והמחאה בלתי חוזרת ומותנית על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה לא מוגבל בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס; שעבוד קבוע והמחאה בלתי חוזרת ומותנית על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בקשר עם זכויות המס ביחס לנכס.	411,995 <sup>(א)</sup>
דרגה שנייה	-	
אחר		

(א) הסכום מהווה יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם ללא פרמיה ו/או ניכיון אגרות החוב (סדרה י'), ליום 31 בדצמבר 2024.

1.1.8 פרטים בדבר הערכות שווי

ליום 30.6.2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%) <sup>(א)</sup>
397,540	408,580	397,860	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושר שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ	זהות מעריך השווי <sup>(ב)</sup>
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30 ביוני 2022	31 בדצמבר 2023 <sup>(א)</sup>	31 בדצמבר 2024	תאריך התוקף של הערכת השווי:
ליום 31 במרץ 2022: 391,380	ליום 30 בספטמבר 2023: 408,850	ליום 30 בספטמבר 2024: 376,286 <sup>(א)</sup>	שווי נוסא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני מועד ההערכה בהתאם להערכת שווי (באלפי ש"ח)
עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות וגישת ההשוואה לביקורת ליתרת זכויות הבנייה - שיטת ההשוואה ושיטת החילוץ.	עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות וגישת ההשוואה לביקורת ליתרת זכויות הבנייה - שיטת ההשוואה ושיטת החילוץ.	עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות וגישת ההשוואה לביקורת ליתרת זכויות הבנייה - שיטת ההשוואה ושיטת החילוץ.	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2021 - 2022 וכן בחן את סקירת שיעורי ההיוון של השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2021. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים למשרדים ולמקום חניה וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות ראויים למשרדים למ"ר נקבע כ- 65 ש"ח. דמי שכירות למ"ר במרתפים (שירות - מחסנים/טכניים) נקבע ש"ח של כ- 30 ₪ למ"ר, דמי שכירות למקום חניה מקורה 485 ₪ ולמקום חניה עילית כתוחה 300 ₪. שיעור ההיוון לשטחים מושכרים - 6.75%; שיעור ההיוון לשטחים פנויים/ עתידים להתפנות 7.25% ושיעור היוון לחישוב יתרת זכויות הבניה המאושרות (חילוץ) 7%.	לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2022 - 2023 וכן בחן את סקירת שיעורי ההיוון של השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2022. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים למשרדים ולמקום חניה וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות ראויים למשרדים למ"ר נקבע כ- 70 ש"ח. דמי שכירות למ"ר במרתפים (שירות - מחסנים/טכניים) נקבע ש"ח של כ- 30 ₪ למ"ר, דמי שכירות למקום חניה מקורה 485 ₪ ולמקום חניה עילית כתוחה 300 ₪. שיעור ההיוון לשטחים מושכרים - 7.00%; שיעור ההיוון לשטחים פנויים/ עתידים להתפנות 7.50% ושיעור היוון לחישוב יתרת זכויות הבניה המאושרות (חילוץ) 7%.	לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2023 - 2024 וכן בחן את סקירת שיעורי ההיוון של השמאי הממשלתי הראשי לתקופה 17.2022 - 30.6.2024. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים למשרדים ולמקום חניה וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות ראויים למשרדים למ"ר נקבע כ- 75 ש"ח. דמי שכירות למ"ר במרתפים (שירות - מחסנים/טכניים) נקבע ש"ח של כ- 35 ₪ למ"ר, דמי שכירות למקום חניה מקורה 450 ₪ ולמקום חניה עילית כתוחה 300 ₪. שיעור ההיוון לשטחים מושכרים - 7.00%; שיעור ההיוון לשטחים פנויים/ עתידים להתפנות 7.50% ושיעור ההיוון לחישוב יתרת זכויות הבניה המאושרות (חילוץ) 7%. שווי זכויות החברה (בניכוי היטל השבחה חזוי) כ- 397.86 מיליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים
שווי זכויות החברה (בניכוי היטל השבחה חזוי) כ- 432.59 מיליון ש"ח.	שווי זכויות החברה (בניכוי היטל השבחה חזוי) כ- 408.58 מיליון ש"ח.	שווי זכויות החברה (בניכוי היטל השבחה חזוי) כ- 397.86 מיליון ש"ח.	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה) <sup>(ה)</sup>	
(25,280)	(25,000)	(31,250)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
29,220	28,660	37,080	ירידה של 0.5%	
11,360	12,380	13,880	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(11,480)	(12,480)	(13,980)	ירידה של 5%	

- (א) בהמשך לאמור בסעיף 1.3.3.5 לדוח הדירקטוריון לרבעון השני, ביום 18 באפריל 2024 הושלמה העסקה לרכישת חלקו של השותף בכנס, כך שנכון למועד זה, החברה מחזיקה בכ-100% מהזכויות בנכס. יובהר, כי בתקופות שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, ו-30 ביוני 2022, שנתונים לגביהם מוצגים בטבלה לעיל, חלק החברה בנכס היה 50%. שווי הנכס בספרי החברה ליום 30 בספטמבר 2024 כמצוין בטבלה, מבוסס על שווי ההגון של הנכס כפי שנקבע על ידי שמאי חיצוני בסך של 411.87 מיליון ש"ח, אשר הותאם למחיר העסקה לרכישת הזכויות האמורה בנכס.
- (ב) יצוין כי שווי הנכס הוערך ע"י עודד האושנר, מייסד ומנכ"ל במשרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.6.2 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024.
- (ג) יצוין ביום 31 בדצמבר 2023 לא נערכה הערכת שווי מלאה לנכס, אולם התקבל תחשיב מאת מעריך השווי אשר אישר את נתוני הנכס הנזכרים ליום 31 בדצמבר 2023.
- (ד) יצוין כי לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

**פרטים בדבר נכס מהותי – הנכס בקניון רב שפע, ירושלים**

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	פריט מידע														תקופה	שם הנכס ומאפייניו										
	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [ cap /rate שיעורי (היוון); [מספרי נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי כועל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שום וניסיון)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף התקופה	רווחי שערון (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (ב)	שיעור תשואה על העלות (א)	שיעור תשואה מותאם	שיעור תשואה	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	הכנסות בתקופה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה		ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח						
הנחות נוספות בבסיס ההערכה [ cap /rate שיעורי (היוון); [מספרי נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי כועל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שום וניסיון)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף התקופה	רווחי שערון (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (ב)	שיעור תשואה על העלות (א)	שיעור תשואה מותאם	שיעור תשואה	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	הכנסות בתקופה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)	2024	2023	2022	2024	2022							
															אזור	המטבע	שימוש עיקרי	עלות מקורית/עלות הקמה (אלפי ש"ח)	חלק התאגיד [%]	שטח [מ"ר]	אזור	המטבע	שימוש עיקרי	עלות מקורית/עלות הקמה (אלפי ש"ח)	חלק התאגיד [%]	שטח [מ"ר]
															ישראל	ש"ח	מסחרי	31,304	100%	2,646	ישראל	ש"ח	מסחרי	31,304	100%	2,646
שיעור הייוון - 6.125% מספרי נכסי השוואה - 21 מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה - 119 ש"ח מ"ר	גישת הייוון הכנסות	עודד האושר	95	100%	1,608	13%	9.5%	5.6%	5.6%	2,984	2,984	3,007	53,050	53,050	2024	2023	2022	2024	2022							
שיעור הייוון - 6.125% מספרי נכסי השוואה - 19 מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה - 117 ש"ח מ"ר	גישת הייוון הכנסות	עודד האושר	90	100%	(341)	12%	9.1%	5.5%	5.5%	2,852	2,852	2,870	51,410	51,410	2023	2023	2022	2023	2022							
שיעור הייוון - 6.0% מספרי נכסי השוואה - 19 מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה - 107 ש"ח מ"ר	גישת הייוון הכנסות	עודד האושר	86	100%	1,558	12%	8.8%	5.3%	5.3%	2,733	2,733	2,745	51,430	51,430	2022	2022	2022	2022	2022							

הנכס בקניון רב שפע, ירושלים

(א) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה 31,272 אלפי ש"ח ו-30,951 אלפי ש"ח בהתאמה.  
 (ב) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, עודכן וחושב על פי החוב ליום 31 בדצמבר 2024.

**פרטים בדבר נכס מהותי – הנכס ברחוב האורזים, נתניה**

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		פריט מידע													תקופה	שם הנכס ומאפייניו	
		הנחות נוספות בבסיס ההערכה [cap rate / שיעורי היוון]; [מספרי נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי פועל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שום וניסיון)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף התקופה	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) <sup>(א)</sup>	שיעור תשואה על העלות <sup>(א)</sup>	שיעור תשואה מותאם	שיעור תשואה	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	הכנסות בתקופה (מאוחד)	שווי הוגן בתקופה		ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)	
			(בש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)			(באלפי ש"ח)						אזור	מטבע	
טווח שיעור היוון - 6.5%-6.75% מספרי נכסי השוואה 23 -	גישת השוואה ישירה בשקלול שווי קרקע ושווי זכויות בניה	עודד האושר	73	100%	(1,466)	10%	8.7%	17.7%	7.4%	3,149	3,149	3,182	42,800	42,800	2024	ישראל	המטבע המסחרי
																ש"ח	ש"ח
טווח שיעור היוון - 6.75% מספרי נכסי השוואה 17 - מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה - 80 ש"ח למ"ר	גישת היוון הכנסות	עודד האושר	69	100%	5,281	11%	8.3%	6.8%	6.8%	2,960	2,960	2,987	43,550	43,550	2023	מסחרי	שימוש עיקרי
																36,354	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
טווח שיעור היוון - 6.75% מספרי נכסי השוואה 22 - מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה - 74 ש"ח למ"ר	גישת היוון הכנסות	עודד האושר	68	100%	1,130	9%	8.9%	8.2%	8.2%	2,950	2,950	2,968	35,960	35,960	2022	100%	חלק התאגיד [%]
																3,616	שטח [מ"ר]

הנכס ברחוב האורזים נתניה (סעיף 7.1.1.8 לטור)

(א) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה 35,638 אלפי ש"ח ו- 33,329 אלפי ש"ח בהתאמה.

(ב) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, עודכן וחושב על פי החוב ליום 31 בדצמבר 2024.



**כרטיס בדבר 3 נכסי מקרקעין אחרים (א)**

כרטיס מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו <sup>(ב)</sup>	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף שנה	רווחי שערות (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב <sup>(ג)</sup> (LTV)	שיעור על תשואה העלות <sup>(ד)</sup>	שיעור תשואה מתאם	שיעור תשואה	NOI מותאם בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	הכנסות בשנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)			
(בש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)	(%)	(%)	(%)	(באלפי ש"ח)							
109	100%	5,097	13%	15.3%	5.4%	5.4%	3,033	3,033	3,051	55,680	55,680	2024	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
82	100%	9,491	12%	11.5%	4.5%	4.5%	2,271	2,271	2,285	50,560	50,560	2023	מסחרי	שימוש עיקרי
													19,853	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>
79	100%	2,844	10%	11.1%	5.3%	5.3%	2,194	2,194	2,203	41,030	41,030	2022	100%	חלק התאגיד [%]
													2,335	שטח [מ"ר]

(א) שווים של הנכסים הכלולים בטבלה לעיל, הוערך על ידי מעריך השווי מר עוודד האושנר, מייסד ומנכ"ל במשרד האושנר מלול הנדסה ושמות מקרקעין בע"מ (להלן: "עוודד האושנר") שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.750% - 6.750%. שיטת ההערכה בגין הנכסים הינה גישת היוון ההכנסות. נציין כי שיעור ההיוון לשנים 2023 ו- 2022 הינו זהה לטווח שיעור ההיוון ליום 31 בדצמבר 2024 כאמור.

(ב) בטבלה מוצגים 3 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רחוב השקד 4, "מרכז תוניר", תל מונד (סעיף 7.1.1.3 לשיטר הנאמנות), הנכס ברחוב קפלון, פתח תקווה (סעיף 7.1.1.6 לשיטר הנאמנות) והנכס בתל כביר, תל אביב (סעיף 7.1.1.7 לשיטר הנאמנות). ליום 31 בדצמבר 2024, 2 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 31 בדצמבר 2024 שוויו הוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2024.

(ד) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה 19,830 אלפי ש"ח ו- 19,791 אלפי ש"ח בהתאמה.

(ה) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, עודכן וחושב על פי החוב ליום 31 בדצמבר 2024. מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2024 ועדכון שווי על פיהן ליום 31 בדצמבר 2024, שהתקבל ממעריך השווי.

# פרק ג'

## דוחות כספיים

 **BSRE**

רבע כחול נדל"ן

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**תוכן עניינים**

**עמוד**

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות - ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3 - 4	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות - ביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים
5	הסכמה מראש להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף
	<b>הדוחות הכספיים המאוחדים:</b>
6 - 7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8 - 9	דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
10 - 11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12 - 14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15 - 90	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**  
**בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של רבוע כחול נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן: "תקן ביקורת 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההכנסות מדמי שכירות (3) בקורות על תהליך הנדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצענה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 27 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו.

ירושלים, 27 במרץ 2025

זיו האפט

רואי חשבון

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standard) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### **הערכת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה**

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשכרה של נכסים למסחר, לוגיסטיקה ולמשרדים המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 8,064 מיליון ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הסתכמה לכ- 385 מיליון ש"ח.

כפי שמתואר בביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בעיקר ב"שיטת הוון תזרימי המזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס מהוונים בשיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

במידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתוני נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של הנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות הנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

### **נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

(1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך.

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

- (2) בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
- קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף נדל"ן להשקעה.
  - בדקנו כי מערכי השווי אובייקטיביים ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותם לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
  - בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
  - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות ודמי הניהול והוצאות התפעול.
  - נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.

### **מידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקימות לאורך זמן (פרוייקטים בבניה)**

החברה פועלת, בין היתר, בתחום ייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות, כפי שמתואר בביאור 22ב' (הכרה בהכנסה) לדוחות הכספיים המאוחדים. החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרוייקט (להלן: שיעור ההתקדמות) על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרוייקט. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כולל הפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרוייקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכלולות.

שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרוייקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבניה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות. שיעור ההתקדמות של פרוייקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי בנינים ודירות למכירה, הכנסות ועלות ההכנסות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרוייקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות, לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- (1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקימות לאורך זמן וביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך.
- (2) לגבי מדגם פרוייקטים של הקמה ומכירה של דירות למגורים אותו מבצעת החברה ביצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרוייקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
  - בדיקה של שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
  - ביצוע בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות.
  - בדיקה של נאותות תחשיבי ההנהלה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו מיום 27 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

זיו האפט

ירושלים, 27 במרץ 2025

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

27 במרץ 2025

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

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023:

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

**זיו האפט**

**רואי חשבון**

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

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקר** **באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח		ביאור	
			<b>נכסים שוטפים</b>
796,126	<b>399,590</b>	4	מזומנים ושווי מזומנים
583,510	<b>750,557</b>	5	ניירות ערך
93,051	<b>16,317</b>	ג'17,(3),(5)	השקעות ופקדונות לזמן קצר
11,613	<b>77,916</b>		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
181,572	<b>265,695</b>	6	לקוחות והכנסות לקבל
12,004	<b>16,089</b>	7	חייבים ויתרות חובה
2,786	<b>135</b>		מס הכנסה לקבל
185,267	<b>655,163</b>	8	הלוואות לאחרים
359,094	<b>272,840</b>	9	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
<b>2,225,023</b>	<b>2,454,302</b>		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
-	<b>74,329</b>	ה'9(6)	חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין
6,783	<b>14,950</b>		חייבים לזמן ארוך
159,742	<b>174,448</b>	10	השקעות בחברות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני
98,320	<b>88,780</b>	11	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
167,051	<b>24,715</b>	9	מלאי מקרקעין
7,115,889	<b>8,064,429</b>	12	נדל"ן להשקעה
<b>7,547,785</b>	<b>8,441,651</b>		
<b>9,772,808</b>	<b>10,895,953</b>		

27 במרץ, 2025

גיא בורנשטיין  
סמנכ"ל כספים

ארתור לשינסקי  
מנכ"ל

מוטי בן-משה  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
237,801	<b>795,852</b>	16	<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,033,475	<b>1,193,065</b>	17	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,490	<b>1,566</b>		חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
3,096	<b>8,797</b>	5	חלויות שוטפות בגין חכירות
22,725	<b>42,168</b>		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
34,509	<b>30,522</b>	13	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
43,732	<b>72,140</b>	14	ספקים ונותני שירותים
100,000	-		זכאים ויתרות זכות
437	<b>4,287</b>		דיבידנד לשלם
33,383	<b>29,691</b>	15	הפרשות למס
			הפרשות בגין התחייבויות אחרות
<b>1,510,648</b>	<b>2,178,088</b>		
451,599	<b>488,234</b>	16	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
3,518,379	<b>3,416,431</b>	17	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
4,485	<b>3,072</b>		אגרות חוב
5,019	<b>4,962</b>	18	התחייבויות בגין חכירות
2,021	<b>2,590</b>		הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
813,788	<b>963,623</b>	28	התחייבויות אחרות
			התחייבויות מסי נדחים
<b>4,795,291</b>	<b>4,878,912</b>		
		20	<b><u>התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבדים וערבויות</u></b>
		21	<b><u>הון</u></b>
13,168	<b>13,168</b>		<b><u>הון המיוחס לבעלים של החברה</u></b>
615,245	<b>615,245</b>		הון מניות
1,698	-		פרמיה על מניות
2,994,469	<b>3,367,334</b>		קרן הון מהפרשי תרגום
(157,968)	<b>(157,968)</b>		עודפים
			מניות באוצר
3,466,612	<b>3,837,779</b>		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
257	<b>1,174</b>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>3,466,869</b>	<b>3,838,953</b>		סה"כ הון
<b>9,772,808</b>	<b>10,895,953</b>		

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח			ביאור	
				<b>הכנסות:</b>
361,785	387,947	<b>441,220</b>	22	הכנסות משכירות
63,864	155,480	<b>197,514</b>		הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
385,933	592,296	<b>384,993</b>	12	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
17,145	15,787	<b>20,106</b>		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
-	-	<b>195,260</b>	9(6)	תמורה ממימוש מלאי מקרקעין
-	12,392	-	23	הכנסות אחרות, נטו
<b>828,727</b>	<b>1,163,902</b>	<b>1,239,093</b>		<b>סה"כ הכנסות</b>
				<b>הוצאות ועלויות:</b>
51,889	51,784	<b>56,458</b>	24	אחזקת נכסים
46,299	114,933	<b>140,128</b>		עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
8,870	12,305	<b>11,799</b>		מכירה ושיווק
46,478	49,270	<b>52,797</b>	25	הנהלה וכלליות
-	-	<b>172,448</b>	9(6)	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
<b>153,536</b>	<b>228,292</b>	<b>433,630</b>		<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
<b>675,191</b>	<b>935,610</b>	<b>805,463</b>		<b>רווח מפעולות</b>
(368,055)	(219,765)	<b>(256,836)</b>	26	הוצאות מימון
25,175	73,664	<b>273,468</b>	27	הכנסות מימון
<b>(342,880)</b>	<b>(146,101)</b>	<b>16,632</b>		<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
332,311	789,509	<b>822,095</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(35,621)	(155,116)	<b>(168,313)</b>	28	מסים על ההכנסה
<b>296,690</b>	<b>634,393</b>	<b>653,782</b>		<b>רווח נקי לשנה</b>

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
296,690	634,393	<b>653,782</b>	<b>רווח נקי לשנה</b>
<b>רווח (הפסד) כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:</b>			
10,840	2,912	-	זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
-	-	<b>(1,698)</b>	סווג לרווח והפסד של יתרת הקרן בשל מימוש ההשקעה בחברה הבת (ראה ביאור 9(ה'))(6)
<b>307,530</b>	<b>637,305</b>	<b>652,084</b>	<b>סך רווח כולל לשנה</b>
<b>סך רווח נקי לשנה מיוחס כדלהלן:</b>			
295,652	633,697	<b>652,865</b>	לבעלים של החברה
1,038	696	<b>917</b>	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>296,690</b>	<b>634,393</b>	<b>653,782</b>	<b>סך רווח כולל לשנה מיוחס כדלהלן:</b>
306,492	636,609	<b>651,167</b>	לבעלים של החברה
1,038	696	<b>917</b>	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>307,530</b>	<b>637,305</b>	<b>652,084</b>	
ש"ח			
24.24	51.95	<b>53.52</b>	21 <b>רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:</b>
12,199	12,199	<b>12,199</b>	רווח בסיסי ומדולל למניה
12,199	12,199	<b>12,199</b>	ממוצע משוקלל של כמות המניות ששימשה לחישוב לעיל (באלפים)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**  
**הון המימון לבעלי המניות של החברה**

מניות רגילות	אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהכרשי תרגום	עודפים	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
<b>אלפי ש"ח</b>								
12,663	2,501	488,024	(12,054)	2,345,120	(157,968)	2,678,286	(1,477)	2,676,809
-	-	-	10,840	295,652	-	306,492	1,038	307,530
-	-	-	-	(80,000)	-	(80,000)	-	(80,000)
505	(2,501)	127,221	-	-	-	125,225	-	125,225
13,168	-	615,245	(1,214)	2,560,772	(157,968)	3,030,003	(439)	3,029,564
-	-	-	2,912	633,697	-	636,609	696	637,305
-	-	-	-	(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)
-	-	-	-	(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)
13,168	-	615,245	1,698	2,994,469	(157,968)	3,466,612	257	3,466,869

יתרה ליום 1 בינואר 2022

**תנועה במהלך השנה:**

רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד שחולק

מימוש ופקיעת כתבי אופציות למניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

**תנועה במהלך השנה:**

רווח כולל לשנה

דיבידנד ששולם

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

**הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

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

**הון המיוחס לבעלי המניות של החברה**

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

יתרה ליום 1 בינואר 2024

**תנועה במהלך השנה:**

רווח כולל לשנה

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

**הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
310,604	323,092	<b>526,733</b>
(5,567)	4,076	<b>(884)</b>
<b>305,037</b>	<b>327,168</b>	<b>525,849</b>
2,546	3,274	-
(312,105)	(127,775)	<b>(541,705)</b>
44,916	-	-
70,726	(701)	<b>(65,982)</b>
-	-	<b>(424,166)</b>
36,964	-	<b>10,000</b>
(164,908)	(152,919)	<b>(44,954)</b>
44,553	115,122	<b>61,123</b>
<b>(277,308)</b>	<b>(162,999)</b>	<b>(1,005,684)</b>
(100,061)	(120,858)	<b>(130,964)</b>
125,225	-	-
(80,000)	(100,000)	<b>(380,000)</b>
1,284,440	210,590	<b>1,107,627</b>
(541,762)	(322,782)	<b>(1,103,030)</b>
(76,693)	91,628	<b>557,495</b>
42,133	68,900	<b>68,500</b>
(90,769)	(33,839)	<b>(31,385)</b>
-	(4,930)	<b>(804)</b>
(1,467)	(1,502)	<b>(1,622)</b>
<b>561,046</b>	<b>(212,793)</b>	<b>85,817</b>
588,775	(48,624)	<b>(394,018)</b>
1,680	978	<b>(2,518)</b>
253,317	843,772	<b>796,126</b>
<b>843,772</b>	<b>796,126</b>	<b>399,590</b>

**תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:**  
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א')  
מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:**  
ריבית שהתקבלה  
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה  
שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו  
הלוואות לאחרים זמן קצר  
פרעון הלוואות שניתנו לאחרים  
השקעה בניירות ערך סחירים  
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:**  
ריבית ששולמה  
תמורה ממימוש אופציות למניות  
דיבידנד ששולם  
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו  
פירעון אגרות חוב  
אשראי לזמן קצר, נטו  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
פירעון הלוואות לזמן ארוך  
פירעון הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה  
פירעון התחייבויות בגין חכירות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

**שינוי במזומנים ושווי מזומנים**  
הפרשי שער בגין מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
332,311	789,509	<b>822,095</b>
(385,933)	(592,296)	<b>(384,993)</b>
(17,145)	(15,787)	<b>(20,106)</b>
4,200	7,350	<b>5,400</b>
43,700	34,708	<b>37,280</b>
66,557	(34,688)	<b>(214,795)</b>
94,884	106,544	<b>106,065</b>
184,201	96,775	<b>109,690</b>
10,181	11,020	<b>11,064</b>
<b>332,956</b>	<b>403,135</b>	<b>471,700</b>
(22,667)	(105,001)	<b>(84,123)</b>
-	-	<b>(105,140)</b>
(24,133)	27,221	<b>(12,031)</b>
10,430	14,274	<b>228,590</b>
8,037	(5,021)	<b>(4,633)</b>
24,402	(30,595)	<b>19,443</b>
(18,421)	19,079	<b>12,927</b>
<b>(22,352)</b>	<b>(80,043)</b>	<b>55,033</b>
<b>310,604</b>	<b>323,092</b>	<b>526,733</b>

**נספח לדוח תזרימי המזומנים**

**(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:**

רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין: שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים שינויים בנכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו הוצאות ריבית הוצאות מימון אחרות, נטו פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים: עלייה בלקוחות והכנסות לקבל תמורה ממימוש מלאי מקרקעין שהתקבלה בשטרי חוב ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ירידה במלאי מקרקעין ובניינים בהקמה עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות

**מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני מסים ששולמו**

**הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
	אלפי ש"ח	

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

95,310	-	-	סווג מנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
1,061	-	-	השקעה ברכוש קבוע
-	-	<b>22,720</b>	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	<b>105,140</b>	תמורה ממימוש מלאי מקרקעין שהתקבלה בשטרי חוב
-	93,051	<b>16,317</b>	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו
-	100,000	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
<b>198,065</b>	<b>110,717</b>	<b>135,441</b>	<b>(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:</b> הצמדה למדד, ריבית והפחתת ניכיון

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 1 - כללי:**

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה**

רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005, החברה הינה תושבת ישראל וכתובתה מרכז עזריאלי 1, תל אביב. החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שהנפיקה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק הקבוצה בחברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני (להלן - "הקבוצה").

למועד הדוחות הכספיים, החברה הינה בשליטת חברת אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן - "אלון רבע"), שהינה תאגיד מדווח, בשליטה של מר מוטי בן משה (ראה גם ביאור 31ד'1), אשר בבעלותה 56.30% מהון המניות של החברה. אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו של מר מוטי בן-משה ("אקסטרה אחזקות"), מחזיקה בכל מניותיה המונפקות של אלון רבע וכן ב- 2.06% מהון המניות של החברה במישרין. מר מוטי בן-משה הינו בעל השליטה הסופי (בעקיפין) בחברה, ויו"ר הדירקטוריון.

לקבוצה שני מגזרי פעילות: (1) נדל"ן מניב (2) בנייה למגורים. באשר למידע לפי מגזרי פעילות - ראה ביאור 29. בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה משכירה שטחי מסחר (לרבות במסגרת מרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) וכן שטחי לוגיסטיקה ומשרדים. חלק מהכנסות הקבוצה הינו ממספר חברות הפועלות בתחום הקמעונאות ואשר קשורות עמה בהסכמי שכירות ארוכי טווח (ראה גם ביאור 22).

**ב. הגדרות:**

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

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

### ביאור 2 - הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים

#### א. בסיס ההצגה

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Accounting) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות ( International Accounting Standard Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים כמתואר להלן והמדיניות החשבונאית של הקבוצה, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות. תיאור המדיניות החשבונאית המהותית מובאת להלן וכן, תיאור האומדנים ושיקולי הדעת.

#### ב. ישויות מוחזקות, פעילויות משותפות ודוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים כוללים במאוחד את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). השקעה בתאגידים בה יש לקבוצה השפעה מהותית וכן ההשקעות בעסקות משותפות בה יש לקבוצה שליטה משותפת מטופלות על בסיס השווי המאזני (ראה גם ביאור 10 להלן).

#### ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, למעט שותפות מאוחדת לשעבר בארה"ב (ראה ביאור 9ה'6)), נמדדים בש"ח שהינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלות כל אחת מחברות אלו (להלן - מטבע הפעילות). מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים הינו ש"ח.

#### ד. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בפעילות הנדל"ן המניב הינה כשנה ובפעילות הבניה למגורים הינה כ- 5 שנים. נכסים והתחייבויות של החברה (לרבות אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים) המיוחסים לפעילות הבניה למגורים מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיפי הרכוש וההתחייבויות השוטפים, בהתאם למשך המחזור התפעולי כאמור לעיל. בביאור 30 ניתן גילוי באשר לנכסים והתחייבויות שסווגו במסגרת זו בחלוקה בין כאלה שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר תוך 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר מכן.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

#### ביאור 3 - תקני IFRS חדשים, תיקונים להם ופרשנויות חדשות

1. תיקון IAS 1 - "הצגת דוחות כספיים" (להלן: התיקון) בנושא סיווג התחייבויות כשוטפות או כהתחייבויות לא שוטפות ובנושא התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות החל מ-1 בינואר 2024, מיישמת הקבוצה, באופן רטרוספקטיבי, את התיקון לעיל. כפי שזה מתייחס לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה, תיקון זה אינו משנה את ההצגה והסווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוחות כספיים אלה או בשנים קודמות. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים הרחבה של דרישות הגילוי לגבי התחייבויות שסווגו לזמן ארוך ואשר לגביהן נדרשת הקבוצה לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים שלאחר תום תקופת הדיווח, כנדרש בתיקון לתקן.
2. תקן דיווח כספי בינלאומי 18: "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "IFRS 1") בחודש אפריל 2024 פורסם IFRS 18 שנועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים וכולל גם תיקונים מקבילים למספר תקני חשבונאות בחלקים העוסקים בהצגת דוחות כספיים. התקן אינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן מתמקד בעיקר במבנה הצגת הדוחות, הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות, הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה והנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים. IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי החל מיום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, הינה בעיקרה ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי, אך עשויה גם להשפיע בתוקף למפרע על מדדי ביצוע ומדדים פיננסיים שונים וכן על אמות מידה פיננסיות שהחברה והחברות המוחזקות על ידה נדרשים לעמוד בהן, נושאים אלה כאמור, נמצאים בבחינה של החברה.
3. תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים - תיקונים לסיווג ולמדידה של מכשירים פיננסיים (להלן: "התיקונים ל-IFRS 9 ול-IFRS 7") או "התיקונים" התיקונים שפורסמו במאי 2024 נועדו להבהיר באיזה מועד חברה נדרשת להכיר או לגרוע נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות, וכן לפתח דרישות חדשות על מנת לאפשר לחברה (כבחירה חשבונאית) לגרוע התחייבות פיננסית, שתסולק במזמן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית, לפני מועד הסליקה. בנוסף, בוצעו תיקונים שנועדו להבהיר כיצד יש ליישם את הדרישות בהנחיות היישום של IFRS 9, בהערכה האם תזרימי המזומנים החוזיים של נכס פיננסי הם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה (תנאי SPPI), המאפשרים סווגם והצגתם כנכס פיננסי בעלות מופחתת, או שהינם כוללים תנאים אקסוגניים המשנים את אותם תשלומים ואינם מבוססים על שינויים בסיכון, ואשר מונעים סווג זה. במסגרת זו, גם בוצעו תיקונים המבהירים את יישום אותן דרישות בהתייחס לנכסים פיננסיים ללא זכות חזרה (non-recourse) וכן, למכשירים צמודים לפי חוזה (contractually linked instruments). התיקונים ל-IFRS 9 ול-IFRS 7 ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, לרבות יישום חלקי של חלק מהנושאים, תוך מתן גילוי לכך. החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התיקונים ל-IFRS 9 ול-IFRS 7 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

**א. מדיניות חשבונאית מהותית**

סעיף זה כולל מזומנים ושווי מזומנים שהם השקעות שנזילותן גבוהה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או בתקופה העולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה תוך שלושה חודשים ממועד מתן הוראת המשיכה, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה. הסעיף אינו כולל פקדונות לזמן קצר אשר מופקדים אצל נאמן אגרות החוב. כמו כן, סעיף זה אינו כולל מזומנים ופקדונות משועבדים, בעיקר בחשבונות ליווי לבניה למגורים.

**ב. הרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

138,405	<b>372,021</b>
657,721	<b>27,569</b>
796,126	<b>399,590</b>

**מטבע ישראלי:**

מזומנים

פקדונות לזמן קצר (\*)

(\*) שיעורי הריבית על הפקדונות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2024 הינם בעיקר פריים מינוס 1.92%-1.87% (וליום 31 בדצמבר 2023 הינם בעיקר פריים מינוס 1.9%-1.6%).

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 5 - ניירות ערך**

להלן הרכב ההשקעות:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
496,760	<b>654,068</b>	השקעות במניות ובתעודות סל
9,030	<b>10,939</b>	אגרות חוב ממשלתיות
76,581	<b>74,403</b>	אגרות חוב קונצרניות
1,139	<b>11,147</b>	נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
<b>583,510</b>	<b>750,557</b>	סך הכל - מוצג במסגרת נכסים שוטפים
3,096	<b>8,797</b>	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בגין השקעה בנגזרים/פוזיציות (*)

(\*) ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 178.6 מיליון ש"ח בגין עסקאות שורט וכ- 187.4 מיליון ש"ח בגין עסקאות לונג, ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 239.6 מיליון ש"ח. לעניין אשראי בנקאי המשמש לפעילות זו כנגד שעבוד תיק ניירות ערך, ראה ביאור 16ב' (2) להלן. לפרטים נוספים ביחס לעסקאות גידור על חייבים לזמן קצר וארוך בקשר למכירת הזכויות בקרקע בסיאטל, ראה ביאור 9ה' (6) להלן. יציין כי לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נרשם רווח מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.

**ביאור 6 - לקוחות והכנסות לקבל**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
29,971	<b>24,160</b>	חובות כתוחים
25,395	<b>13,436</b>	הכנסות לקבל
124,399	<b>226,708</b>	חייבים בגין חוזים עם לקוחות נדל"ן יזמי
3,290	<b>2,854</b>	כרטיסי אשראי והמחאות לגביה
183,055	<b>267,158</b>	
(1,483)	<b>(1,463)</b>	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<b>181,572</b>	<b>265,695</b>	

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
2,988	<b>3,762</b>	הוצאות מראש
595	<b>554</b>	צדדים קשורים
1,832	<b>1,832</b>	נכס שיפוי
-	<b>4,514</b>	מע"מ לקבל
6,589	<b>5,427</b>	אחרים
<b>12,004</b>	<b>16,089</b>	

לעניין מדיניות חשבונאית מהותית, ראה גם ביאור 19.

**ביאור 8 - הלוואות לאחרים**

- א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים  
הסעיף כולל נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת, לפרטים נוספים ראה גם ביאור 19.
- ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
168,564	<b>179,942</b>	
-	<b>441,182</b>	
-	<b>34,039</b>	
16,703	-	
<b>185,267</b>	<b>655,163</b>	
-	<b>74,329</b>	

**מוצג במסגרת נכסים שוטפים:**

- הלוואות לשותפים בפרויקט תוצרת הארץ (1)  
הלוואה לשותף פרויקט "מתחם שפע" בבני ברק (2)  
חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין - החלק השוטף (3)  
אחרים (4)

**מוצג במסגרת נכסים לא שוטפים - חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין (3)**

**מידע נוסף:**

- (1) בהתאם להסכם השיתוף במקרקעין בחלק המיועד למכירה בפרויקט המגורים תוצרת הארץ, מימנה החברה את ההון העצמי שנדרש על ידי המוסד הפיננסי המלווה של הפרוייקט לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין וכן כל תשלום שעל השותפים היה לשלם בקשר לפרוייקט (עד לקבלת מימון מהמוסד הפיננסי). תשלומים אלה הועמדו על ידי החברה לשותפים כהלוואות, בריבית שנתית (דריבית) של 6.75% כאשר פירעונו, בהתאם לקביעות ההסכם, הינו בקדימות מסוימת מתוך מקדמות ורווחים ניתנים לחלוקה של הפרוייקט ובכל מקרה פרעונו של מלוא הלוואות יהיה עד 12 חודשים לאחר קבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים שיבנו, אשר צפוי להתקבל בחודש מאי לשנת 2025. סכומי הלוואות לעיל כוללים ריבית שנצברה. כמו כן נקבע, כי כל סכום שלו יהיו זכאים השותפים מתוך רווחי הפרוייקט, ישמש ראשית לפירעון הלוואות הבעלים האמורה לחברה. לפרטים נוספים והרחבה בדבר הסכם הלווי בתוצרת הארץ ראה ביאורים 16(ב) ו-20(א)(1) להלן. הלוואות מוצגות במסגרת הרכוש השוטף, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של הפרוייקט.
- (2) לפרטים נוספים ראה ביאור 20(א)(3) להלן.
- (3) לפרטים נוספים ראה ביאור 9(ה)(6) להלן.
- (4) הלוואה לשותף בפרוייקטי התחדשות עירונית בסך של 10 מיליון ש"ח לשלוש שנים, אשר נשאה ריבית שנתית בשיעור של 16% ונפרעה בחודש מאי 2024.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה**

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

(1) מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה, לרבות עלויות מימון, ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. עלות המלאי בהקמה כוללת עלויות בניה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהווננו. הקבוצה מהוות עלויות אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה ולהקמה של המלאי, החל ממועד התהוות העלויות ועד למועד שבו המכירה עומדת בתנאים להכרה בהכנסה על פני זמן והנכס מוכן לשיווק במצבו הנוכחי (בדרך כלל - קבלת היתר).

(2) לפירוט אודות תקופת המחזור התפעולי בגין מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה, ראה ביאור ד' לעיל.

ב. להלן הרכב המלאי, בהתאם לפרויקטים עיקריים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
201,968	<b>149,776</b>	תוצרת הארץ (ה'1)
29,784	<b>6,577</b>	השוק הסיטונאי (ה'2)
113,808	<b>114,388</b>	פרויקט אשרמן בתל אביב (ה'3)
13,534	-	רעננה (ה'4)
-	<b>2,099</b>	אחרים (ה'5)
<b>359,094</b>	<b>272,840</b>	מוצג במסגרת נכסים שוטפים
167,051	-	מקרקעין סיאטל ארה"ב (ה'6) - מוצג במסגרת נכסים לא שוטפים
-	<b>24,715</b>	השוק הסיטונאי (ה'2) - מוצג במסגרת נכסים לא שוטפים

ג. הרכב המלאי לפי מהות המוצג במסגרת הנכסים השוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
208,147	<b>160,034</b>	עלות הקרקע
13,357	<b>10,287</b>	עלויות פיתוח, מסים ואגרות
129,519	<b>99,239</b>	עלויות תכנון ובניה
8,071	<b>3,280</b>	עלויות אשראי שהווננו
<b>359,094</b>	<b>272,840</b>	סך הכל



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה (המשך)**

ד. התנועה במלאי המוצג במסגרת הנכסים השוטפים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
373,430	<b>359,094</b>	יתרה ליום 1 בינואר
100,649	<b>53,874</b>	השקעות
(114,985)	<b>(140,128)</b>	בניכוי עלויות שנזקפו לעלות ההכנסות
<b>359,094</b>	<b>272,840</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ה. מידע נוסף:

(1) תוצרת הארץ - מיוחס לחלק החברה הבת - רבע נדל"ן היצירה - בזכויות במקרקעין שנרכשו מעיריית תל אביב במסגרת הסכם חכירה לדורות (עד 31 באוגוסט 2108) בפרויקט משולב של בניה למגורים, שטחים לתעסוקה ושטחים למסחר, המוקם על פי תכנית תא/3871, על גבי המקרקעין הידועים כחלקות 127 ו-128 (חלק מחלקה 105 לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ. חלק הזכויות במקרקעין שנזקף למלאי לעיל מתייחס לדירות מגורים (לרבות דיור בהישג יד), שטחי מסחר מסוימים ושטחי החניה המתייחסים אליהם, המוקמים בפרויקט במסגרת הסכם שיתוף במקרקעין עם צד שלישי (השותפים בפרויקט). החלק המשותף דלעיל כולל 390 יחידות דיור (לרבות 60 דירות לדיור בהישג יד, שבכונת החברה לפעול למכירתן בהתאם לתנאי הסכם החכירה) בשטח לשיווק של כ-37,878 מ"ר ושטח מסחרי של כ-443 מ"ר (מהם חלק רבע נדל"ן היצירה הינו 50%). המלאי כולל דירות ושטחים שטרם נמכרו. בסוף שנת 2019 החל שיווק דירות המגורים, ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר להקמת כלל הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, נחתמו חוזי מכר בגין 270 דירות, לאחר תאריך אישור הדוחות הכספיים נחתם חוזה מכר בגין דירה 1. באשר להתקשרויות החברה והשותפים להקמה ומימון הפרויקט - ראה ביאור 20א(1).

(2) השוק הסיטונאי - מייצג את העלות שיוחסה ליתרת המלאי בחברת מגדלי לב תל אביב בע"מ, בעיקר שטחי חניה ואחסון. בתקופת הדוח בוצע שינוי סיווג לנכסים לא שוטפים למעט 2 דירות שלגביהן קיימת מחלוקת עם הרוכש.

(3) לחברה זכויות לדירות מגורים ברחוב אשרמן בתל אביב. בחודש אוגוסט 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. על-פי ההיתר, הפרויקט המתוכנן הינו למגורים ומסחר במסגרתו ניתן לבנות 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק) ושטחי מסחר. לאור האמור לעיל, סיווגה החברה בשנת 2022 את הזכויות למגורים מנדל"ן להשקעה למלאי ואת יתרת הזכויות בנכס לנדל"ן להשקעה בהקמה. ביחס ל-8 יח"ד בפרויקט המיועדות לבעלי הקרקע במתחם יצרה החברה התחייבות בגין שירותי בניה ליחידות אלו. ראה ביאור 15ב'.

**מימון ספציפי לפרויקט אשרמן**

ביום 21 באפריל 2024, החברה התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי, לצורך מימון פרויקט אשרמן, שעיקריו כדלהלן: מסגרת המימון הינה כ-317 מיליון ש"ח לרבות ערבויות חוק מכר ואחרות, האשראי יועמד כאשראי לזמן קצר לתקופות של 3-6 חודשים; ומועד הפירעון הסופי הינו מועד סיום הבנייה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום 21 באוגוסט 2028. המלווים יהיו רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, בכפוף לאי עמידה בהתניות מסוימות המקובלות בהסכמים מסוג זה. כמו-כן, החברה ובעלי הקרקע הנוספים העמידו למלווים בטוחות.

בנוסף, החברה התקשרה בהסכם פאושלי עם קבלן ראשי להקמת כל שטחי הפרויקט עד למסירת השטחים.

בחודש דצמבר 2023 החלה החברה בשיווק דירות המגורים בפרויקט. למועד הדוח נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נחתמו 77 הסכמי מכר דירות, בהיקף כספי מצטבר של כ-246,521 אלפי ש"ח (לפני מע"מ).

**ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה (המשך)**

ה. מידע נוסף (המשך):

(4) בתקופת הדוח החברה מכרה את כל הדירות בפריקט בורוכוב ברעננה והכירה בגין בהכנסה בהיקף לא מהותי.

(5) לאחר תקופת הדוח השלימה החברה, יחס עם צד שלישי, עסקה בסכום לא מהותי לרכישת זכויות במקרקעין עליהם בנוי מרכז מסחרי בנכס של החברה, אשר טרם השלמתה החזיקה החברה בחלק מהזכויות במרכז המסחרי. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, שולמה מקדמה המהווה 20% מתמורת העסקה. לאחר תקופת הדוח, שולמה יתרת התמורה המהווה סך של 80%.

(6) מלאי מקרקעין סיאטל, ארה"ב

ביום 27 ביוני 2024 התקשרו תאגיד בבעלותה המלאה של החברה וצד שלישי שאינו צד קשור ("הרוכש"), בהסכמים מפורטים, לפיהם, בין היתר, הזכויות בקרקע בסיאטל יועברו לרוכש בתמורה לסך של 52 מיליון דולר, כאשר 24 מיליון דולר שולמו במזומן ו-28 מיליון דולר בשטר חוב הנושא ריבית פריים של ארה"ב, בפריסה ל-3 שנים ("ההסכמים"). על פי ההסכמים הוענק שיפוי מטעם הרוכש ביחס לכל אחריות בנושאים סביבתיים לרבות מכוח החוקים המדינתיים או הפדרליים, ובכלל זה - בגין חיוב ו/או תשלום ו/או העלויות וההוצאות הכרוכות בכך, לרבות בקשר עם פעולות פירוק המחוברים וניקוי הקרקע בסיאטל מזיהומים, ובגין כל העלויות וההוצאות הקשורות לכך. ההסכמים כוללים הוראות בדבר ויתור הדדי של הצדדים על טענות וכן הוראות בדבר מחיקתו וסיומו של ההליך המשפטי. העסקה נשוא ההסכמים הושלמה בסמוך לאחר ההתקשרות בהם ובתחילת חודש יולי 2024, התקבלה החלטת בית המשפט בווינגטון, ארה"ב בדבר סיומו ומחיקתו של ההליך המשפטי, למעט סמכות אכיפת הפשרה שבין הצדדים כמפורט בהסכמים, ככל שהדבר יידרש.

לאור האמור לעיל, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2024 במכירת המקרקעין ברווח לפני מס, בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.

ביום 30 בספטמבר 2024 הוחלט לנקוט בהליכי פירוק מרצון של שני התאגידים המוחזקים על ידי החברה בארה"ב, והעברת נכסיהם לחברה כך שבאותו מועד החברה מימשה את יתרות ההשקעה למול החברה הבת. כחלק מתהליך המימוש, נפרעו שטרי ההון שהועמדו על ידי החברה לחברה הבת, בנוסף, המחתה החברה הבת את ההלוואה שניתנה לרוכש הקרקע בסיאטל (שטרי החוב לעיל) לחברה. כפועל יוצא מהאמור לעיל, סווגה החברה מחדש לדוח רווח והפסד את יתרת הקרן מתרגום הדוחות הכספיים של החברה הבת.

כמו כן, החברה ביצעה עסקאות גידור לקיבוע שער החליפין של הדולר בגין ההלוואה שניתנה לרוכש הקרקע בסיאטל והוסבה לחברה לעיל, לתקופה של 3 שנים בסך כולל של 32 מיליון דולר (קרן ההלוואה בתוספת ריבית).

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 10 - השקעות בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני וחברות בנות**

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים  
ההשקעה בחברות כלולות (בהן יש לקבוצה השפעה מהותית) ועסקות משותפות (בהן לקבוצה יש שליטה משותפת עם צדדים אחרים) מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני.  
חלק הקבוצה ברווח או ההפסד הכולל של חברות כלולות ועסקאות משותפות לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח או ההפסד הכולל של הקבוצה, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה; חלק הקבוצה כאמור מוצג תוך הפרדה בין חלקה בתוצאות של החברות וחלקה בתנועות בסעיפי רווח כולל אחר. כאשר חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה אחרות הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם קיימת לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה או העסקה המשותפת מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או העסקה המשותפת.  
הקבוצה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימים סימנים לירידת ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. במידה שמתקיים סימן כלשהו כאמור, הקבוצה מחשבת את סכום ירידת הערך כהפרש בין הסכום בר השבחה של ההשקעה בחברה הכלולה (ראה גם ביאור 19) לערכה בספרים ומכירה בסכום ירידת הערך ברווח או הפסד.  
השקעות בהסדרים משותפים, בהם יש לקבוצה שליטה משותפת עם צדדים שלישיים, ואשר מסווגות כפעילויות משותפות של הקבוצה (קניון הדר ופרויקט למגורים תוצרת הארץ) נכללות בדוחות הכספיים של הקבוצה לפי חלקה של הקבוצה בנספים ובהחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של אותן פעילויות, מכוח ההסכם בין הצדדים.

ב. מידע כללי בגין חברות בנות מאוחדות וחברות עיקריות אחרות המוחזקות על ידי החברה:

שם החברה המוחזקת	ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2023	
	זכויות בעלות	זכויות הצבעה	זכויות בעלות	זכויות הצבעה
<b>חברות מאוחדות:</b>				
ארה"ב (1) BSRE Point Wells, LP	-	-	100%	100%
מרכז לוגיסטי בי רבע נדל"ן בע"מ	100%	100%	100%	100%
רבע נדל"ן היצירה בע"מ (2)	100%	100%	100%	100%
קניון העיר תל אביב בע"מ ("חברת הקניון")	100%	100%	100%	100%
מגדלי לב תל אביב בע"מ ("חברת המגורים")	100%	100%	100%	100%
חניוני תל אביב בע"מ ("חברת החניון")	75%	75%	75%	75%
<b>חברות בשליטה משותפת (המטופלות על בסיס השווי המאזני):</b>				
איל בריבוע בע"מ	50%	50%	50%	50%
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	50%	50%	50%	50%
עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	50%	50%	50%	50%

**פרטים נוספים:**

- (1) לפרטים נוספים ראה ביאור 9ה' (6) לעיל. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ננקטו הליכי פירוק וביטול השותפות BSRE Point Wells, LP.
- (2) לפרטים נוספים ראה ביאור 9ה' (1) לעיל.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 10 - השקעות בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני וחברות בנות (המשך)**

ג. הרכב חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
71,238	<b>75,299</b>	איל ברבוע בע"מ
52,863	<b>62,268</b>	עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
35,018	<b>36,392</b>	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
623	<b>489</b>	אחרים
<b>159,742</b>	<b>174,448</b>	סך הכל

ד. התנועה בחשבון ההשקעה בחברות בשליטה משותפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
151,305	<b>159,742</b>	יתרה ליום 1 בינואר
15,787	<b>20,106</b>	חלק החברה ברווחי החברות המוחזקות, נטו
(7,350)	<b>(5,400)</b>	דיבידנדים
<b>159,742</b>	<b>174,448</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ה. פרטים נוספים:

איל בריבוע

איל בריבוע בע"מ (להלן - "איל בריבוע"), חברה בשליטה משותפת, הינה בעלת הזכויות במקרקעין בתחומי קיבוץ אייל עליו הוקם מרכז לוגיסטי אשר מושכר לצד ג', בתוקף מיום 1 בדצמבר 2020, לתקופה של שש שנים ותשעה חודשים ואופציות להארכה של עד שנה נוספת.

לעניין הלוואה שהועמדה לחברה מאיל בריבוע ראה ביאור 16ג(4) להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 11 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו**

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים  
 הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (אשר בגין חכירות אלה החברה ממשיכה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה).  
 החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.  
 נכסי זכות שימוש ורכוש קבוע מוצגים בעלותם בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך שנצברו, ולרבות התאמה בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה שהוכרו בגין נכסי זכות השימוש; התחייבות החכירה מתעדכנת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה והקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.  
 נכסים אלה מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.  
 ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולאבא.

ב. להלן ההרכב והתנועה בסעיף זה:

סך הכל	נכסי זכות שימוש (3)	רכוש קבוע (2)	חניון גבעון (1)	
אלפי ש"ח				
108,050	6,501	10,951	90,598	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
1,290	-	1,221	69	השקעות במהלך השנה
(11,020)	(1,322)	(1,693)	(8,005)	פחת והפחתות
<b>98,320</b>	<b>5,179</b>	<b>10,479</b>	<b>82,662</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
<b>1,524</b>	-	<b>1,485</b>	<b>39</b>	השקעות במהלך השנה
<b>(11,064)</b>	<b>(1,322)</b>	<b>(1,737)</b>	<b>(8,005)</b>	פחת והפחתות
<b>88,780</b>	<b>3,857</b>	<b>10,227</b>	<b>74,696</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
	<b>11%</b>	<b>2% - 33%</b>	<b>5.26%</b>	<b>שיעורי פחת עיקריים</b>

פרטים נוספים:

- (1) חניון גבעון הכולל כ- 1,000 מקומות חניה הוקם במסגרת הסכם עם עיריית תל אביב-יפו, אשר העניקה לחברת החניון, זיכיון להקמה, הפעלה, ומסירה של החניון בסוף תקופת החכירה (2034). על פי ההסכם זכאית הקבוצה לתפעל ולגבות דמי שימוש בגין החניות במתחם (במחיר שתקבע) למשך תקופת החכירה. החניון מופחת על פני יתרת תקופת החכירה החל ממועד הפעלתו (אפריל 2015). החניון משועבד לטובת הלוואה בנקאית, ראה גם ביאור 16'ג'(3).
- (2) כולל בעיקר שיפורים במושכר, מחשוב, והשקעות במערכות סולאריות.
- (3) נכס זכות השימוש מתייחס להסכם השכירות של משרדי החברה, ומבוסס על תקופת חכירה המסתיימת בנובמבר 2027, בקביעה זו לא הובאה בחשבון האופציה לארכת תקופת השכירות שלהערכת החברה מימושה אינו ודאי באופן סביר. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

**ביאור 12 - נדל"ן להשקעה**

**א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים**

(1) סעיף נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. העלות של נדל"ן להשקעה שנרכש כוללת את מחיר רכישתו וכן כל השקעה נוספת שניתן לייחס במישור, לרבות שכר טרחה של יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים, מסי רכישה של נדל"ן ועלויות עסקה אחרות. במדידה עוקבת, הנדל"ן להשקעה, כולל נדל"ן להשקעה בשלבי הקמה, נמדד בשווי ההוגן, אשר נקבע על ידי מערכי שווי. שינויים בשווי ההוגן מוכרים בדוח רווח והפסד בסעיף "שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו".

(2) סכומים שהוכרו בגין קרקעות המהוות נכסי בסיס בהסכמי חכירה ומשמשים בקבוצה כנדל"ן להשקעה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה. תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה נחשבים דמי חכירה משתנים ומוכרים רק בעת מימוש האופציה.

(3) סעיף נדל"ן להשקעה כולל גם נדל"ן שנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה. מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה מוצגות על בסיס עלות. עלויות אשראי ספציפיות ושאינן ספציפיות מיוחסות לנדל"ן להשקעה בהקמה ואינן משפיעות על שווי ההוגן של הנדל"ן.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה, כאשר המדידה של השווי ההוגן מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. החברה בוחנת את שווי נכסיה בכל תקופה ו/או כאשר יש סממנים לשינוי בשווי ההוגן של נכסיה באשר לקביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה.

הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול נכללות בדוחות הכספיים בהתאם לתקופה אליה הן מתייחסות. ההכנסות מדמי שכירות מוכרות לאורך תקופת השכירות לפי שיטת הקו הישר, הכנסות מותנות (כגון הכנסות המבוססות על מחזור) מוכרות כאשר צפוי שיתקבלו. הסכמי השכירות של הקבוצה הינם בעיקר מסוג "שכירות-נטו" - המטילים את כל חובות התשלום למיניהן על השוכרים. רובם ככולם של הסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

**4 הערכות השווי ההוגן של הנכסים**

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מערכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים, להם ניסיון עשיר בהערכת נכסי נדל"ן להשקעה.

בתקופת הדוח ערכה החברה הערכת שווי לנכסיה, העלייה בשווי הוגן נבעה בעיקרה מעדכון זכויות בניה על בסיס תוכנית שאושרו ו/או התקדמות תכנונית במספר נכסים בחברה, עליית דמי שכירות הנהוגים בנכסי החברה, חתימה על הסכמי שכירות חדשים והפחתת שיעור היוון בחלק מנכסי הסופרמרקטים, עליית מדד המחירים לצרכן ועדכון בדמי השכירות הראויים.

**5 נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3**

הערכות השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, הינן ברמה 3 של היררכיית השווי ההוגן. השווי ההוגן של נכסים מניבים נאמד בעיקר תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות (DCF): מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בתום תקופת החוזה. מרכיב השווי ההוגן של זכויות בניה וקרקעות נערך לפי שיטת ההשוואה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות וכן ביתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים. לטווח שיעורי ההיוון ראה להלן.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל או אם שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן. באשר להערכת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בשלב ההקמה וזכויות במקרקעין - ראה להלן.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים (המשך)

(6) הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

בחינת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מבוססת על גישת היוון ההכנסות או גישת ההשוואה. גישה ההשוואה מבוססת על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. בהעדר מידע כאמור, הקבוצה קובעת את שווי הנדל"ן להשקעה לפי גישת היוון ההכנסות. בהפעלת שיקול דעת לוקחת הקבוצה בחשבון מידע ממגוון מקורות שונים ביניהם:

תחזיות בגין תזרימי המזומנים אשר צפויים להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס, זאת בהתאם לתנאי חוזה השכירות בתקופת החוזה ולאחר מכן בהתבסס על דמי השכירות הראויים הנקבעים תוך התבססות על סקר מחירי שוק בגין נכסים דומים באותו מיקום ובאותם תנאים, ותוך שימוש בהתאמות ושיעורי היוון המשקפים את ההערכות הקיימות בשוק באותה עת לגבי אי הוודאות בכל הנוגע לסכום של תזרימי המזומנים והעיתוי שלהם (גישת היוון ההכנסות). ראה גם ביאור 12א(5) לעיל. חישובי השווי ההוגן המבוססים על גישת היוון ההכנסות, רגישים בעיקר לשיעור ההיוון המשמש בבסיס החישוב. במקרים בהם בא לידי ביטוי שווי בגין זכויות בנייה וקיים קושי באיתור נתוני השוואה, בפרויקטים בהקמה, משתמשת החברה בגישת הערך השיורי (residual value) הנשענת בעיקרה על גישת העלות, בגישה זו מאומדן שווי הנכס כבנוי מופחת רווח יזמי ואומדן עלויות הבנייה, היתרה מיוחסת לזכויות הנוספות.

כאשר שיעור היוון בו משתמשים בניתוח תזרים המזומנים שונה ב- 0.5 (בנקודות אחוז) מהערכות ההנהלה, הערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 יהיה נמוך יותר בכ- 419 מיליון ש"ח או גבוה יותר בכ- 707 מיליון ש"ח. ההשפעה על הרווח לאחר מס תהיה קיטון ברווח הנקי של כ- 323 מיליון ש"ח וגידול ברווח הנקי של כ- 544 מיליון ש"ח, בהתאמה.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

ב. הרכב הסעיף והתנועה בו במהלך השנה:

סך הכל	סך הכל	נדל"ן להשקעה		נדל"ן מניב	
		מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	בהקמה ואחרים (1)		
		ליום 31 בדצמבר			
2023		2024			
אלפי ש"ח					
6,397,108	<b>7,115,889</b>	<b>134,146</b>	<b>758,407</b>	<b>6,223,336</b>	יתרה לתחילת השנה שינויים במהלך השנה:
94,874	<b>427,037</b>	-	<b>70,133</b>	<b>356,904</b>	רכישות, השקעות ופיתוח (2) (3)
31,611	<b>136,510</b>	<b>136,510</b>	-	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה (4)
592,296	<b>384,993</b>	-	<b>106,063</b>	<b>278,930</b>	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ראה 12א(4) לעיל)
<b>7,115,889</b>	<b>8,064,429</b>	<b>270,656</b>	<b>934,603</b>	<b>6,859,170</b>	יתרה לתום השנה

**(1) נדל"ן להשקעה בהקמה**

א. כולל בעיקר את זכויות החברה בחכירה לדורות מעריית תל אביב בשטחי המסחר והתעסוקה וכן שטחים יחסיים בחניון של הפרוייקט שהקמתו נמצאת בשלבים מתקדמים ברחוב תוצרת הארץ (ראה ביאור 9ה(1)); זכויות אלה ירשמו על שם החברה בנפרד מהזכויות הכלולות בהסכם השיתוף. זכויות החברה כוללות שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 31.5 אלפי מ"ר לשיווק ושטחי מסחר בהיקף של כ- 484 מ"ר. לפרטים נוספים - ראה ביאור 20א(1).

בתקופת הדוח הושקעו עלויות בנכס המשרדים בפרוייקט תוצרת הארץ. באשר להשכרת שטחי המשרדים בפרוייקט - ראה ביאור ב' להלן.

**ב. התקשרות עם שוכר בחלק המשרדים בפרוייקט תוצרת הארץ, בתל אביב**

בחודש אפריל 2024, החברה התקשרה עם צד שלישי שאינו צד קשור לחברה ("השוכר") בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בשטח של כ- 11 אלפי מ"ר ב-Low Zone בחלק המשרדים בפרוייקט תוצרת הארץ, בתל אביב. על פי הסכם השכירות, מסירת החזקה במושכר לשוכר לשם ביצוע עבודות התאמה, צפייה להתבצע עם קבלת טופס 4. תקופת השכירות כ- 21 שנים, כאשר לשוכר קיימת זכות סיום התקשרות במספר מועדים קבועים; ככל שהשוכר ינצל זכות זו הוא יישא בעלות בגין סיום מוקדם כפי שנקבעה על ידי הצדדים.

**(2) רכישת יתרת הזכויות בנכסים מניבים ברעננה ובקריית השרון בנתניה**

ביום 29 בפברואר 2024, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת יתרת הזכויות בנכס מניב ברעננה ובנכס מניב בקריית השרון בנתניה ("הנכסים"), בהם החזיקה החברה ב-50% מהזכויות (בכל אחד מהם). ביום 18 באפריל 2024 השלימה החברה את תשלום מלוא התמורה והושלמו העסקאות כך שהחברה מחזיקה במלוא הזכויות (100%) בכל אחד מהנכסים. התמורה הכוללת על פי ההסכמים הינה 290 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ("סכום התמורה הכולל"), מתוכה סך של 170 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות בנכס ברעננה וסך של 120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עבור זכויות בנכס בקריית השרון בנתניה. כמו כן, במהלך הרבעון השני לשנת 2024 החברה שילמה מס רכישה כדין וכן הוצאות עסקה נלוות בסכום שאינו מהותי בגין רכישת הנכסים. ההסכמים כוללים הוראות בדבר אחריות ושיפוי (כנהוג בהסכמי מכר מסוג זה). עם השלמת העסקאות החברה זכאית למלוא הזכויות וקיבלה על עצמה את מלוא החובות על פי הסכמי השכירות והסכמים אחרים בקשר עם הנכסים וזאת החל מיום 1 בינואר 2024.

(3) יתרת ההשקעות בנדל"ן להשקעה כוללת עלויות דמי היוון לצורך חידוש תקופת החכירה בנכס של החברה. נכון למועד הדוח, החברה רשמה הפרשה בסעיף זכאים ויתרות זכות.

(4) היתרה כוללת תשלומים בגין נדל"ן להשקעה בעיקר בגין עסקת גולבל טאוורס, המוצגים לפי עלות. לפרטים נוספים בגין עסקת גולבל טאוורס ראה ביאור 20א(2) להלן.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

ג. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לציפיה בשוק עליהן התבססו הערכות השווי, לרבות בנכסים בחברות שההשקעה בהן מטופלת לפי שיטת השווי המאזני, מתייחסים לגורמים הבאים, כאשר יחס שיעור התפוסה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים המסחריים.

שטחים מסחריים (כולל סניפי סופרמרקטים)

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
3,181,585	<b>3,343,091</b>

שווי הוגן באלפי ש"ח

תיאור הנתונים שאינם נצפים:

5.5% - 7.0%	<b>5.5% - 7.75%</b>
34 - 430	<b>35 - 468</b>
85	<b>101</b>
99%	<b>99%</b>

שיעור ההיוון העיקרי  
טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר  
ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר  
תפוסה

מרכזים מסחריים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
2,388,535	<b>2,524,419</b>

שווי הוגן באלפי ש"ח

תיאור הנתונים שאינם נצפים:

6.25% - 8.5%	<b>6.25% - 8.5%</b>
75 - 718	<b>83 - 844</b>
202	<b>205</b>
91%	<b>88%</b>

שיעור ההיוון העיקרי  
טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר  
ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר  
תפוסה

משרדים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
428,316	<b>727,560</b>

שווי הוגן באלפי ש"ח

תיאור הנתונים שאינם נצפים:

6.50% - 8.0%	<b>6.375% - 8.0%</b>
46 - 142	<b>37 - 143</b>
70	<b>77</b>
92%	<b>67%</b>

שיעור ההיוון העיקרי  
טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר  
ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר  
תפוסה (\*)

(\*) שיעור התפוסה הממוצע לשנת 2024 הינו 86%.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 12 - נדל"ן להשקעה** (המשך)

ג. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

לוגיטיקה

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
224,900	<b>264,100</b>
6.00%	<b>6.00%</b>
33 - 45	<b>34 - 47</b>
40	<b>41</b>
100%	<b>100%</b>

שווי הוגן באלפי ש"ח

תיאור הנתונים שאינם נצפים:

שיעור ההיוון העיקרי  
טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר  
ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר  
תפוסה

נדל"ן להשקעה בהקמה (\*)

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
602,642	<b>925,326</b>
6.75%	<b>6.75%</b>
105 - 150	<b>110 - 141</b>
105	<b>123.5</b>

שווי הוגן באלפי ש"ח

תיאור הנתונים שאינם נצפים (\*\*):

שיעור ההיוון העיקרי  
טווח דמי שכירות ש"ח למ"ר  
ממוצע דמי שכירות ש"ח למ"ר

(\*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת השקעה בגלובל טאוורס המוצגת לפי עלות, פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ ויתרת זכויות חלק המסחר בפרויקט אשרמן.  
(\*\*) תיאור הנתונים שאינם נצפים מתייחס להשקעה בפרויקט המשרדים בתוצרת הארץ.

נדל"ן להשקעה אחר (\*)

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
289,979	<b>276,160</b>

שווי הוגן באלפי ש"ח

(\*) היתרה כוללת את הנכס בצלאל וקרקעות.

לפרטים נוספים בדבר אומדני שווי הוגן, הגדרות הרמות השונות, וניתוח רגישות - ראה גם ביאור א'12 (6) ו-19' להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

**ד. שוכרים מהותיים**

לפרטים נוספים ראה ביאור 22'א' להלן.

**ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

להלן דמי החכירה המינימאליים העתידיים, בהתאם לחוזי החכירה הקיימים לתאריכי הדוח על המצב הכספי, ובהתייחס ליתרת תקופות ההסכמים, לא כולל אופציות הארכה ולא כולל אחוז מפדיון; הסכומים להלן כוללים הכנסות מרכיבים קבועים של דמי שכירות:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
314,373	<b>238,975</b>	שנה ראשונה
715,968	<b>650,683</b>	שנה שניה עד רביעית
1,645,317	<b>2,073,477</b>	שנה חמישית ואילך
2,675,658	<b>2,963,135</b>	

**ו. זכויות בנכסים**

הזכויות במקרקעין נובעות בחלקן מחכירה לדורות ובחלקן מבעלות במקרקעין. הזכויות בחלק מהמקרקעין של הנכסים הועברו לחברה מאלון רבוע, ביום 31 בדצמבר 2005, בהתאם להחלטת המיסוי ואישורים להעברת הנכסים שניתנו על ידי שלטונות מס הכנסה ביום 4 במאי 2006. רישום חלק מהזכויות במקרקעין אלה על שם החברה טרם הסתיים.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 13 - ספקים ונותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
12,116	<b>18,278</b>	חובות פתוחים (*)
19,739	<b>8,801</b>	הוצאות לשלם
2,654	<b>3,443</b>	המחאות לפירעון
<b>34,509</b>	<b>30,522</b>	

(\*) לפרטים נוספים בדבר יתרות עם צדדים קשורים ראה ביאור 31(א') להלן.

**ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
12,811	<b>23,732</b>	ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב
9,465	<b>1,935</b>	מקדמות משוכרים והכנסות מראש
7,690	<b>9,482</b>	הוצאות לשלם
5,205	<b>6,620</b>	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,800	<b>24,520</b>	מוסדות בגין זכויות נדל"ן (*)
6,761	<b>5,851</b>	זכאים אחרים
<b>43,732</b>	<b>72,140</b>	

(\*) לפרטים נוספים ראה ביאור 12(ב')3 לעיל.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 15 - הפרשות והתחייבויות אחרות**

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה מחויבות קיימת, משפטית או משתמעת כתוצאה מאירועים בעבר וצפוי כי יידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הפרשות נמדדות בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים שידרשו ליישוב המחויבות, המחושב באמצעות שימוש בשיעור היוון לפני מס, המשקף הערכות שוק שוטפות לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים למחויבות. הגידול בהפרשה עקב חלוף הזמן מוכר כהוצאת ריבית.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
13,430	<b>13,430</b>	התחייבויות תלויות בגין תביעות משפטיות
17,953	<b>14,311</b>	התחייבויות בגין שירותי בנייה לבעלי הקרקע (*)
2,000	<b>1,950</b>	הפרשות אחרות
<b>33,383</b>	<b>29,691</b>	

(\*) לפרטים נוספים ראה ביאור 9'ה(3) לעיל. בתקופת הדוח בוצעה התאמה להתחייבות בגין שירותי בנייה לבעלי הקרקע.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים**

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים  
 הסעיף כולל התחייבויות פיננסיות לתאגידים בנקאיים וניירות ערך מסחריים, הנמדדות בעלות מופחתת (ראה גם ביאור 19).

ב. הרכב לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
-	<b>463,205</b>	ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (1)
65,816	<b>107,256</b>	אשראי לזמן קצר (2)
140,600	<b>193,450</b>	הלוואות לזמן קצר (3)
30,409	<b>30,965</b>	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
976	<b>976</b>	חלויות שוטפות של הלוואה מחברה בשליטה משותפת
<b>237,801</b>	<b>795,852</b>	

פרטים נוספים על אשראי לזמן קצר

- בחדש יולי 2024, הנפיקה החברה לראשונה סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בהיקף כולל של 463,953 אלפי ש"ח ע.ג. לאחר שמעלות דירגה ניירות ערך אלו בדירוג של A-1+. קרן ניירות הערך המסחריים נושאת ריבית משתנה המחושבת כממוצע משוקלל של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית, בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.25% (4.75% למועד הנפקת הסדרה). הקרן והריבית יועמדו לפירעון סופי בתשלום אחד ביום 3 ביולי 2025. למועד הדוח שיעור הריבית עומד על 5.02%. ביום 25 בנובמבר 2024, אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ את דירוג ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (+ilA-1).
- לחברה עומדת מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של כ-100 מיליון ש"ח, הכוללת מסגרת של 1 מיליון אירו ו-1 מיליון דולר ארה"ב לעסקאות הגנה. ליום 31 בדצמבר 2024 סך ניצול מסגרת זו עמד על כ-10 מיליון ש"ח. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2024 סך ניצול מסגרת אשראי ממוסד בנקאי נוסף עמד על כ-97 מיליון ש"ח. הבטוחה למסגרות אלה הינה תיק ניירות ערך שהיקפו ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-751 מיליון ש"ח. האשראי נושא ריבית בשיעור פריים מינוס 0.55%-0.7%.
- חלק ההלוואה על פי הסכם הליווי של פרויקט תוצרת הארץ, המשמש להקמת המגורים; האשראי הועמד כמסגרת אשראי מתחדשת מעת לעת. מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט, דהיינו בחודש מאי 2026. תנאי מסגרת המימון ביחס לשטחי הדיור הינם תנאים נהוגים בהסכמי מימון מסוג זה. האשראי נושא ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.4%, אשר לא תפחת משיעור של 1.9%. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות והסכם המימון ראה ביאור 20א' (1) להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)**

ג. ההרכב לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2024 (*)	
2023	2024		
אלפי ש"ח		%	
171,035	<b>150,711</b>	פריים + 0.55	הלוואות מתאגיד בנקאי (1)
219,900	<b>288,400</b>	פריים + 0.4	הלוואות מתאגיד בנקאי (2)
72,845	<b>62,836</b>	פריים + 1	הלוואות מתאגיד בנקאי (3)
19,204	<b>18,228</b>	פריים + 0.25	הלוואה מחברה בשליטה משותפת (4)
482,984	<b>520,175</b>		סך הכל הלוואות לזמן ארוך
(31,385)	<b>(31,941)</b>		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומחברה בשליטה משותפת
451,599	<b>488,234</b>		

(\*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2024 - 6.00% (ליום 31 בדצמבר 2023 - 6.25%).

פרטים נוספים על אשראי לזמן ארוך

- (1) לחברה הלוואה מתאגיד בנקאי בריבית של פריים בתוספת 0.55% אשר תיפרע לשיעורין עד ליום 31 בינואר 2026. למועד אישור הדוח משועבדים 5 נכסים להבטחת הלוואה (לאחר שבתקופת הדוח שוחררו, בהסכמת המלווה, 4 נכסים מהשעבוד להבטחת הלוואה).
- (2) חלק הלוואה על פי הסכם הליווי של פרויקט תוצרת הארץ המשמש למימון הקמת החלק המסחרי (נדל"ן להשקעה). מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו בתום 54 חודשים ממועד המשיכה הראשונה של כספים כלשהם מחשבונות הליווי של הפרויקט דהיינו בחודש מאי 2026. תנאי מסגרת המימון הינם תנאים הנהוגים בהסכמי מימון מסוג זה. האשראי נושא ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.4%, אשר לא פוחתת משיעור של 1.9%. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות והסכם המימון ראה ביאור 20'א(1) להלן.
- (3) הלוואה לזמן ארוך ששימשה למימון ההקמה של חניון גבעון. הלוואה נפרעת לשיעורין, כאשר מועד פרעונה הסופי חל ב- 31 בדצמבר 2030, עם אפשרות לפדיון מוקדם. הלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1%. לטובת הבטחת הלוואה, שועבדו מניות חברת חינוני תל אביב בע"מ.
- (4) במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021, העמידה איל ברבוע הלוואה לחברה בסך 24,400 אלפי ש"ח בתנאי מימון זהים לתנאים שהתקבלו מהתאגיד הפיננסי (BTB) בגין הלוואה שקיבלה איל ברבוע. הלוואה זהה הועמדה גם לבעל המניות הנוסף באיל ברבוע. הלוואה תעמוד לפרעון בספטמבר 2029, פרעונות הקרן הרבעוניים הינם בשיעור של 1% מקרן הלוואה ותשלום אחרון בשיעור 69% מקרן הלוואה. במהלך שנת 2023 פרעה החברה באופן חד פעמי סך של 3 מיליון ש"ח מיתרת הקרן של התשלום האחרון (BTB), כך שהתשלום האחרון יעמוד על שיעור של 56.7% מיתרת הקרן המקורית. החברה ערבה ל-15% מיתרת חוב הלוואה של איל ברבוע לבנק. נכון למועד זה משתקפת כהתחייבות בדוחות הכספיים במסגרת הלוואות לזמן ארוך מחברה בת אשר משקפים כ-14.6% מסך הלוואה, בהתאם נכלל 0.4% מסך הלוואה בביאור ערביות 20'ג(5) ו-8) להלן. השותף באיל ברבוע, שאינו מעמיד ערבות כאמור, שיעבד לטובת החברה חלק ממניותיו באיל ברבוע בהתאם לחלקו היחסי בערבות.

ד. בדבר מועדי פרעון הלוואות לפי שנים - ראה ביאור 19'ג(8).

ה. הלוואות מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות הלוואות. הלוואות אשר מועד פרעונן הינו פחות משנה מסווגות כהתחייבויות שוטפות ללא תלות בנכס אותן הן מממנות.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 17 - אגרות חוב**

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר					
2023		2024		שיעור ריבית אפקטיבית משוקללת (*)	
עלות מופחתת	ערך נקוב	עלות מופחתת	ערך נקוב	%	
		אלפי ש"ח			
2,215,819	1,961,299	<b>1,636,941</b>	<b>1,400,928</b>	0.71	אגרות חוב (סדרה ו')
438,012	387,699	<b>331,405</b>	<b>283,623</b>	2.47	אגרות חוב (סדרה ז')
1,315,389	1,180,654	<b>1,170,100</b>	<b>1,015,463</b>	1.55	אגרות חוב (סדרה ח')
511,719	459,762	<b>1,151,029</b>	<b>999,910</b>	2.30	אגרות חוב (סדרה ט')
-	-	<b>411,995</b>	<b>411,616</b>	3.40	אגרות חוב (סדרה י')
4,480,939	3,989,414	<b>4,701,470</b>	<b>4,111,540</b>		סך הכל
70,915		<b>(91,974)</b>			בתוספת פרמיה (ניכיון) ובניכוי הוצאות הנפקה, נטו
4,551,854		<b>4,609,496</b>			
(1,033,475)		<b>(1,193,065)</b>			בניכוי חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
<b>3,518,379</b>		<b>3,416,431</b>			

(\*) ריבית צמודה למדד.

באשר לשווי ההוגן של אגרות החוב לתאריכי הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 19ה'.

ב. אגרות חוב אשר מועד פרעונן הינו פחות משנה מסווגות כהתחייבויות שוטפות ללא תלות בנכס אותן הן מממנות.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

ג. פרטים נוספים

**1. אגרות חוב (סדרה ו')**

אגרות החוב (סדרה ו') הונפקו לראשונה ב-5 באפריל 2017, כאשר עד ליום 1 בינואר 2022, הנפיקה החברה, לרבות במסגרת מספר הרחבות של אגרות החוב (סדרה ו'), 2,189,086 אלפי ש"ח ערך נקוב ופרעה סך של כ- 656,726 אלפי ש"ח ע.נ.;

ביום 23 במרץ 2022, השלימה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה ו'), על דרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 22 במרץ 2022 (שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, אשר תוקפו הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2022), בסך של 428,939 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ-492,099 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב עומדת לפרעון בארבעה תשלומים לא שווים ולא רציפים, שהראשון שבהם נפרע ביום 30 בנובמבר 2021 בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב, התשלום השני שולם ביום 30 בנובמבר 2024 בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב, והתשלומים השלישי והרביעי ישולמו ביום 30 בנובמבר בכל אחת מהשנים 2025 ו-2026 בשיעור של 25% מהקרן. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2017, ונושאות ריבית שנתית צמודה בשיעור של 2.15%, המשולמת ב-31 במאי וב-30 בנובמבר של כל שנה בין השנים 2017 - 2026.

בתנאי אגרות החוב (סדרה ו') נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ו') ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI.

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

**2. אגרות חוב (סדרה ז')**

אגרות החוב (סדרה ז') הונפקו לראשונה ב-5 באפריל 2017, כאשר עד ליום 1 בינואר 2022, הנפיקה החברה, לרבות במסגרת מספר הרחבות של אגרות החוב (סדרה ז'), 585,565 אלפי ש"ח ערך נקוב ופרעה סך של כ- 197,866 אלפי ש"ח ע.נ.;

בחודש יולי 2024 השלימה החברה הקצאה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת קיימת, על סך 34,437 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת בתמורה לסך של 39,000 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב נפרעת בשמונה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן שכל אחד מארבעה התשלומים הראשונים - בשיעור של 1.5% מקרן אגרות החוב - נפרע ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020; התשלום החמישי נפרע ביום 30 בנובמבר 2021, בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב; התשלום השישי נפרע ביום 30 בנובמבר 2024, בשיעור של 21% מקרן אגרות החוב; התשלום השביעי ייפרע ביום 30 בנובמבר 2025, בשיעור של 21% מקרן אגרות החוב; והתשלום השמיני ייפרע ביום 30 בנובמבר 2026 בשיעור של 22% מהקרן.

אגרות החוב (סדרה ז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2017, ונושאות ריבית שנתית צמודה בשיעור של 1.6%, העומדת לתשלום ב-31 במאי וב-30 בנובמבר של כל שנה בין השנים 2017-2026.

בתנאי אגרות החוב (סדרה ז') נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI.

אגרות חוב (סדרה ז') הובטחו בשעבודים שנרשמו ביחס ל-19 נכסי נדל"ן של החברה (להלן - "הבטחות"). בתקופת הדוח ולאחריה, שוחררו משעבוד 6 נכסים מתוך הנכסים המשועבדים, כך שלאחר שחרורם מספר הנכסים המשועבדים הוא 13 נכסים בלבד.

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

#### ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)

##### ג. פרטים נוספים (המשך)

##### 3. אגרות חוב (סדרה ח')

אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו לראשונה ב-15 באפריל 2019, כאשר עד ליום 1 בינואר 2022, הנפיקה החברה, לרבות במסגרת מספר הרחבות של אגרות החוב (סדרה ח'), 1,062,700 אלפי ש"ח ערך נקוב ופרעה סך של כ-34,256 אלפי ש"ח ע.נ. ביום 25 בדצמבר 2023, השלימה החברה הרחבה נוספת של אגרות החוב (סדרה ח') בסך של כ-283,500 אלפי ש"ח ערך נקוב בדרך של הנפקה פרטית למספר ניצעים בתמורה כוללת של כ-304,479 אלפי ש"ח (מתוכם כ-93 מיליון ש"ח הופקדו בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב והועברו לחברה בשנת 2024 עם השלמת רישום השעבודים הנדרשים).

בחודש יולי 2024 השלימה החברה הקצאה פרטית של אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת קיימת, על סך של 80,983 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בתמורה לסך של 89,000 אלפי ש"ח. סך של כ-1.8 מיליון ש"ח מתוך כספי תמורת הרחבת אגרות חוב (סדרה ח') נותר בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), מוצג במסגרת סעיף השקעות ופקדונות לזמן קצר וייעשה בו שימוש בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות (סדרה ח').

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בתשעה תשלומים שנתיים לא שווים ולא רציפים, באופן ששני תשלומים בסך של 3% מסכום הקרן נפרעו ביום 31 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2019 ו-2020, 2 תשלומים בסך של 6% כל אחד נפרעו ביום 31 באוקטובר של בכל אחת מהשנים 2022 ו-2023, תשלום בסך של 16% נפרע ביום 31 באוקטובר לשנת 2024, 2 תשלומים בסך של 12% ייפרעו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 ושני תשלומים בסך של 21% ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028.

אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2019, נושאות ריבית שנתית צמודה, בשיעור של 1.42%. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 באוקטובר וביום 30 באפריל בכל שנה בין השנים 2019-2028.

בתנאי אגרות החוב (סדרה ח') נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.

ליום 31 בדצמבר 2024, אגרות חוב (סדרה ח') מובטחות בשעבודים שנרשמו ביחס ל-44 נכסי נדל"ן של החברה.

ביום 31 באוקטובר 2024, בוצע פרעון חלקי של קרן אגרות החוב בהיקף של 246,173 אלפי ש"ח ע.נ.

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

#### ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)

##### ג. פרטים נוספים (המשך)

#### 4. אגרות חוב (סדרה ט') וכתבי אופציה

אגרות החוב (סדרה ט') הונפקו לראשונה ביום 29 במרץ 2021 בהנפקה לציבור שכללה גם כתבי אופציה (ראו ביאור 21ב'), עד ליום 1 בינואר 2022, הנפיקה החברה, לרבות במסגרת מספר הרחבות של אגרות החוב (סדרה ט'), 204,777 אלפי ש"ח ערך נקוב.

בחודש ינואר 2022, השלימה החברה הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 10 בינואר 2022 (שפורסם מכוח תסקיף מדף של החברה מיום 1 בינואר 2020, אשר תוקפו הוארך ביום 26 בדצמבר 2021 עד ליום 31 בדצמבר 2022) על דרך של הרחבת סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ט'), בסך של 476,352 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה נטו של כ-521,193 אלפי ש"ח.

בחודש נובמבר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף של אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, בסך של 540,148 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה כוללת נטו בסך של כ-535,623 אלפי ש"ח. כמו כן, ביום 30 ביולי 2022 החברה פרעה סך של כ-221,366 אלפי ש"ח ע.נ. הערך הנקוב הכולל של סדרה ט' לאחר ההנפקה והפירעון האמורים עמד על 999,910 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בעשרה תשלומים לא שווים, באופן שהתשלום הראשון בשיעור של 32.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, שולם ביום 30 ביולי 2022, ותשעת התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2035 (כולל) ויהיו בשיעור של 7.5% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

אגרות החוב (סדרה ט') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2021, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.15%, העומדת לתשלום בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביולי ו-31 בדצמבר של כל שנה.

בתנאי אגרות החוב (סדרה ט) נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ט) ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI.

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלק עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

#### ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

#### 5. אגרות חוב (סדרה י')

ביום 7 בנובמבר 2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, וזאת על פי תסקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2023, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה י') בהיקף כולל של 411,616 אלפי ש"ח ע.ג. בתמורה נטו בסך של כ- 364,754 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בעשרים וחמישה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן הבא: תשלום ראשון שישולם ביום 31 במרץ 2027 יהיה בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; 12 תשלומים שישולמו בימים 31 במרץ ו- 30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2028 ועד 2033 ויהיו בשיעור של 3.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; 6 תשלומים שישולמו בימים 31 במרץ ו- 30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2034 עד 2036 ויהיו בשיעור של 3% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; 6 תשלומים שישולמו בימים 31 במרץ ו- 30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2037 ועד 2039 ויהיו בשיעור של 2.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

אגרות החוב (סדרה י') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2024, נושאות ריבית שנתית צמודה, בשיעור של 1.50%. שיעור הריבית האפקטיבית בהנפקה הינה כ- 3.40%.

הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2039 (כולל). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 במרץ 2025, יחושב בגין התקופה שהחלה מיום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה י').

בתנאי אגרות החוב (סדרה י') נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה י') ו/או קיטון בהון העצמי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, נרשמו שעבודים ביחס ל- 5 נכסי נדל"ן של החברה מתוך 6 נכסים ששעבודם נדרש בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כאשר סך של כ- 14.7 מיליון ש"ח מכספי תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה י'), הופקדו בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') וטרם הועברו לחברה, עד להשלמת רישום השעבודים על הנכס הנותר.

למועד אישור הדוחות הכספיים הושלם רישום השעבוד על כלל הנכסים ויתרת תמורת ההנפקה הועברה לחברה.

לפרטים אודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, שעבוד נכסים חלף עמידה באמות מידה פיננסיות, מנגנון Cross Default ועילות לפירעון מידי של אגרות החוב, ראו סעיף ד' להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

ד. אמות מידה פיננסיות ועילות לפרעון מידי

במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות ו'-י', התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלהלן:

אגרות חוב (סדרה י) <sup>(4)</sup>	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח) <sup>(4)</sup>	אגרות חוב (סדרה ז) <sup>(4)</sup>	אגרות חוב (סדרה ו)	אמת המידה הפיננסית
1.200 מיליארד ש"ח	1.150 מיליארד ש"ח	1 מיליארד ש"ח	900 מיליון ש"ח	900 מיליון ש"ח	מינימום "הון עצמי מתואם" <sup>(2)</sup>
לא יפחת מ-21%	לא יפחת מ-20%	לא יפחת מ-20%	לא יפחת מ-20%	לא יפחת מ-20%	יחס "הון עצמי מתואם" <sup>(2)</sup> לסך מאזן
-	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	לא יעלה על 14	יחס חוב פיננסי נטו <sup>(2)</sup> לבין NOI מצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים
יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	יש (לגבי חוב מהותי)	מנגנון Cross default
סיום כל רבעון	סיום כל רבעון	סיום כל רבעון	סיום כל רבעון	סיום כל רבעון	מועדי בחינה <sup>(3)</sup>
לא	לא	לא	לא	לא	שעבוד נכסים חלף ההתחייבות לעמוד באמת מידה פיננסית
נדרש <sup>(4)</sup>	אין	נדרש <sup>(4)</sup>	נדרש <sup>(4)</sup>	אין	יחס בטוחה להלוואה

(1) סדרה מובטחת בשעבוד על נכסים - ראה לעיל;

(2) כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

(3) הכרה תחשב רק במקרה של אי עמידה באמת המידה הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.

(4) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים כפול 0.85 צריך להיות שווה לפחות לערך המתואם של אגרות החוב כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

בנוסף, כוללים שטרי הנאמנות של הסדרות עילות להעמדה לפירעון מידי כמקובל בשטרות מסוג זה, ובכלל זה: (1) שינוי בשיעור ההחזקה של בעלי השליטה בחברה; (2) מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; (3) מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ו-(4) הרעה משמעותית בעסקי החברה וכן מגבלות שונות, והכל בכפוף למפורט בשטרי הנאמנות. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

**ה. דירוג**

אגרות החוב המובטחות של החברה (סדרות ז', ח' ו-י') הינן בדירוג "ilAA" והסדרות שאינן מובטחות (סדרות ו' ו-ט') בדירוג "ilAA-" (בהתאם לפרסום של מעלות (Standars & Poor's Maalot) מתאריך 25 בנובמבר 2024). דירוג החברה כפי שאושרר לאחרונה ב-25 בנובמבר 2024, לטווח ארוך (AA-\stable) ולטווח קצר (+ilA-1).

ו. בדבר מועדי פירעון אגרות החוב לפי שנים - ראה ביאור 19(8).

**ביאור 18 - הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה**

היתרה מייצגת את חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה (25%) בהלוואות הבעלים שניתנה לחברת החניון. ההלוואה נושאת ריבית שנתית לפי הגבוה מבין ריבית הפריים בתוספת 1% או ריבית 3' לפקודת מס הכנסה טרם נקבע מועד פירעון להלוואה זו. בתקופת הדוח פרעה חברת החניון חלק מיתרת הלוואות הבעלים.

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים**

א. מדיניות החשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

המדיניות החשבונאית המהותית המיושמת על ידי הקבוצה בטיפול במכשירים פיננסיים הינה כלהלן:

(1) נכסים פיננסיים

הנהלת הקבוצה קובעת את סיווג הנכסים הפיננסיים בעת ההכרה בהם לראשונה. מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, סווגו כמכשירים הנמדדים בעלות מופחתת. נכסים אלה נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, הקבוצה מכירה בהכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית המבוססת על הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי הפרשה לירידת ערך), זאת, למעט נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית מוכרות לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך). הנכסים הפיננסיים של הקבוצה המסווגים למסגרת קטגוריה זו כוללים בין היתר "לקוחות" "חייבים ויתרות חובה", "הלוואות רבית על נכסים אלה נכללת ברווח והפסד במסגרת הכנסות מימון. הנכסים הפיננסיים האחרים של הקבוצה, לרבות מכשירי חוב המוחזקים במסגרת תיק למסחר, מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. נכסים אלה כוללים ניירות ערך סחירים המוחזקים במסגרת תיק השקעות למסחר והשקעות במניות שאינן סחירות. הפרשי ההתאמה לשווי הוגן נזקפים ונכללים ברווח והפסד במסגרת הכנסות או הוצאות מימון, לפי העניין.

(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה מיישמת מודל לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model"). בהתאם למודל זה מעריכה הקבוצה מראש את הפסדי האשראי הצפויים המתייחסים למכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הקבוצה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשירי חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך. לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל ומודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפת לרווח או הפסד.

(3) התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות הפיננסיות, למעט מכשירים פיננסיים נגזרים (ראה להלן), סווגו כמכשירים הנמדדים בעלות מופחתת והן נמדדות במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מכירה בהוצאות מימון תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר בדוח רווח והפסד על פני תקופת הלוואה, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. חישוב הריבית האפקטיבית הגלומה באגרות חוב והלוואות, מבוצע נכון למועד קבלתן, בהתאם לתזרימי המזומנים הנומינליים החוזיים בגינם (ללא התחשבות בתחזית לגבי שינויים עתידיים במדד המחירים לצרכן), כאשר לתאריך כל דוח על המצב הכספי מוצמדת היתרה הנומינלית של סכום העלות המופחתת של הלוואה האמורה ושל אגרות החוב למדד המחירים לצרכן לתאריך הדוח על המצב הכספי. עמלות המשולמות בגין קבלת מסגרת הלוואה מוכרות כעלויות עסקה המיוחסות להלוואה הרלוונטית, וזאת במידה שצפוי (probable) כי חלק או כל מסגרת הלוואה תנוצל. במקרה כזה, ההכרה בעמלה נדחית עד לביצוע משיכת הכספים בפועל ממסגרת הלוואה. במידה שאין ראייה לכך שצפוי שחלק או כל מסגרת הלוואה תנוצל, העמלה מהוונת כתשלום מראש בגין שירותי מימון, ומופחתת על-פני תקופת מסגרת הלוואה המתחייבת.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

א. מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים (המשך)

4) מכשירים פיננסיים נגזרים

המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה מסווגים כנכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מאחר שאלו מכשירים נגזרים אשר אינם כשירים לחשבונאות גידור. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים נגזרים אלה מוכרים באופן שוטף בדוח רווח והפסד במסגרת "הוצאות מימון" או "הכנסות מימון" לפי העניין.

ב. מכשירים פיננסיים:

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות בדוחות על המצב הכספי לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

**נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

906,031	<b>499,285</b>
---------	----------------

מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופקדונות לזמן קצר ומזומנים מוגבלים (\*)

383,431	<b>904,425</b>
---------	----------------

לקוחות והכנסות לקבל, חייבים והלוואות שניתנו

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

583,510	<b>750,557</b>
---------	----------------

השקעות בניירות ערך

**התחייבויות פיננסיות**

890,040	<b>1,419,597</b>
---------	------------------

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

4,551,854	<b>4,609,496</b>
-----------	------------------

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות, הנמדדות בעלות מופחתת

3,096	<b>8,797</b>
-------	--------------

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

(\*) כולל מזומנים מוגבלים אשר נכללו בנכסים שאינם שוטפים.

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ג. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע, סיכונים מדד, סיכון תזרימי מזומנים, שווי הוגן בגין שיעורי ריבית וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. תוכניתה הכוללת של הקבוצה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ובניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה. הקבוצה בוחנת מעת לעת שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת להגן על עצמה בפני החשיפות לסיכונים כאמור.

ניהול הסיכונים של הקבוצה מתבצע בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהולם הכולל של הסיכונים, כמו גם מדיניות כתובה המטפלת בתחומים ממוקדים יותר.

(1) **סיכונים אשראי**

סיכון אשראי בגין מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

הנהלת החברה מעריכה ומאמינה כי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בהשקעות, יציבים פיננסית, ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימלי. דירקטוריון החברה אחראי לקביעת מדיניות ההשקעות בחברה.

מדיניות ההשקעה מתנהלת בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה מחודש יולי 2017, וכוללת כללים והנחיות בדבר אופן ההשקעה והסכום המירבי של עודפי הנזילות של החברה במטרה להשיג תשואה נאותה עליהם תוך מינון מתאים ביחסי תשואה-סיכון. כמו-כן מינה דירקטוריון החברה ועדת השקעות שעל חבריה נמנים חברי דירקטוריון בלבד, וביניהם יו"ר הדירקטוריון ודירקטור חיצוני. בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה, דירקטוריון החברה ו/או ועדת השקעות, יקבלו סקירה על ידי מנהל ההשקעות, לפחות אחת לרבעון ולפי מידת הצורך, על מצב תיק ההשקעות. בשנת הדוח, דירקטוריון החברה קיבל סקירה כאמור מדי רבעון, וועדת ההשקעות לא נדרשה להתכנס. מדיניות ההשקעות כוללת כללי פיזור שמגבילים את חשיפות החברה, ובין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. המדיניות קובעת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחול"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח "דירוג השקעה" (Investment Grade) ומטה), שיעורי חשיפה למניות בישראל ובחול"ל וכיו"ב.

באותו מועד קבע דירקטוריון החברה את הסכום המירבי של עודפי הנזילות שיושקע בהתאם למדיניות בהתחשב בצרכי המזומנים של החברה. ניהול עודפי הנזילות על-פי מדיניות ההשקעות המעודכנת יבוצע בעיקרו בניהול עצמאי. ניהול יתרת עודפי הנזילות על-ידי גופים חיצוניים יבוצע, כבעבר, על-פי מדיניות ההשקעות.

לחברה סיכון אשראי בגין חובות לקוחות והיא מכירה בהכנסות בהתאם לצפי לגבייתן, להערכת הנהלת החברה יתרות חובות הלקוחות אשר הוכרו תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם. בתחום הנדל"ן המניב, בגין הסכמי שכירות לצדדים שלישיים, החברה מקבלת בטחונות שוטפים. בתחום הבנייה למגורים תקבולים בגין מכירת הדירות מתקבלים החל ממועד חתימת הסכם המכר ועד למועד המסירה של הדירה לרוכש. בכל מקרה, לא נמסרת החזקה בדירה לידי הרוכש עד שמשולמת מלוא התמורה. ההלוואות לחברות בשליטה משותפת מתייחסות בעיקר לחברות המחזיקות בנכסים מניבים (נדל"ן להשקעה) אשר לדעת החברה ישרתו את החוב.

בנוסף, וכמוסבר בביאור 8, החברה נתנה הלוואות לשותפים בפרייקט תוצרת הארץ שיתרתן (כולל ריבית לקבל) לתאריך הדוח על המצב הכספי מגיעה ל- 179,972 אלפי ש"ח; ההלוואות אינן מובטחות אך קיימת לחברה זכות קדימות בקבלת רווחים בפרייקט כל עוד לא נפרעו.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים** (המשך)

ג. גרמי סיכון פיננסיים (המשך)

(2) סיכוני מחיר

לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך ובמכשירים פיננסיים נגזרים המסווגים כנכסים והתחייבויות פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר בגינן החברה חשופה לסיכון בשל תנודות בשוק. היתרות של נכסים אלה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, הינן 750,557 אלפי ש"ח והתחייבויות בסך 8,797 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2023 - נכסים בסך 583,510 אלפי ש"ח והתחייבויות בסך 3,096 אלפי ש"ח.

(3) סיכוני מדד

לחברה קיימת חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין מכשירים פיננסיים צמודי מדד (בעיקר התחייבות בגין אגרות חוב). סכומי ההתחייבויות נטו הצמודות למדד לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 הינם 4,572,587 אלפי ש"ח ו-4,514,773 אלפי ש"ח, בהתאמה. מנגד, עיקר הכנסותיה של החברה, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת מדמי שכירות הן צמודות למדד המחירים לצרכן, כך שהן יוצרות בטווח הארוך הגנה טבעית כנגד החשיפה לעיל.

(4) סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה נובע בעיקר מהלוואות ואשראי הנושאים שיעורי ריבית משתנים. הלוואות ואשראי כאמור חושפים את החברות לסיכון תזרימי מזומנים ואילו הלוואות ואשראי הנושאים שיעורי ריבית קבועים חושפים את החברות לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. היתרות של הלוואות וניירות ערך מסחריים הנושאות שיעורי ריבית משתנים בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 הינן 1,289,885 אלפי ש"ח ו-694,584 אלפי ש"ח, בהתאמה. לחברה פקדונות נושאי ריבית משתנה.

באשר להלוואות ואגרות החוב שהינן צמודות למדד - ראה סעיף 3 לעיל.

(5) סיכוני שערי חליפין

שטרי חוב הנקובים בדולר בגין מכירת מקרקעין בארה"ב (ראה ביאור 9(ה')/6)) לעיל וכן חלק מן התשלומים בהם מחויבת החברה לנותני שירותים, שהינם צמודים לשער החליפין של הדולר, חשופים לשינויים בשער החליפין של הדולר.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(6) להלן נתוני שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן, מדד תשומה בבניה ושערי החליפין של הדולר של ארה"ב:

מדד תשומה בבניה למסחר (ולמשרדים*)	מדד תשומה בבניה למגורים(*)	מדד המחירים לצרכן (*)	
<b>3.01</b>	<b>2.62</b>	<b>3.43</b>	שיעור השינוי לשנה שהסתיימה ביום: 31 בדצמבר 2024
1.61	1.96	3.34	31 בדצמבר 2023
5.43	5.03	5.28	31 בדצמבר 2022 (*) המדד הידוע

(7) **סיכון נזילות**

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות נזילות ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות.

הנהלת הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של עודפי נזילות המורכבים, כאמור לעיל, ממזומנים ושווי מזומנים, השקעות נזילות (ניירות ערך סחירים ופקדונות) וממסגרות אשראי לא מנוצלות.

הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת בדרך כלל ברמת החברות הפעילות בקבוצה, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על ידי הקבוצה. בנוסף, המדיניות לניהול סיכון הנזילות של הקבוצה עוסקת בחיזוי תזרימי מזומנים, בהגדרת רמות הנכסים הנזילים הדרושים כדי לעמוד בתזרימי מזומנים אלו, בהשוואה בין יחסי הנזילות המאזניים לבין דרישות גורמי פיקוח חיצוניים ובקיום תוכניות למימון באמצעות חוב.

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה והחברות המאוחדות שלה (למעט מכשירי התחייבות נגזרים מסוימים המסולקים בנטו במועד מימוש ההשקעות בניירות ערך), כשהם מסווגים לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנתרת למועד פירעונם נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות ריבית, כשהם אינם מהוונים.

יתרות שיעמדו לפירעון בתוך 12 חודשים אינן שונות משוויין בספרים כיוון שהשפעת ההיוון בטווח זמן שכזה אינה מהותית.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים** (המשך)

ג. גרמי סיכון פיננסיים (המשך)

(8) סיכון נזילות (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל בגין תשלומי ריבית) (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח				עד שנה	
		שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה		
1,532,362	36,062	16,049	15,805	824,497	639,949	אשראי מתאגידים	
4,938,491	1,233,934	549,880	631,678	1,254,092	1,268,907	בנקאיים ואחרים	
4,751	-	-	1,493	1,629	1,629	אגרות חוב	
4,962	4,962	-	-	-	-	התחייבויות בגין חכירות	
30,522	-	-	-	-	30,522	הלוואה מזכויות שאינן	
50,083	-	-	-	-	50,083	מקנות שליטה	
						ספקים ונותני שירותים	
						זכאים ויתרות זכות	
<b>6,561,171</b>	<b>1,274,958</b>	<b>565,929</b>	<b>648,976</b>	<b>2,080,218</b>	<b>1,991,090</b>		

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

(8) סיכון נזילות (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל בגין תשלומי ריבית) (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה		אלפי ש"ח			
	חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	עד שנה	
740,097	52,289	15,942	509,947	47,228	114,691	אשראי מתאגידים בנקאיים
4,698,250	817,442	408,851	1,172,035	1,187,237	1,112,685	אגרות חוב
6,169	-	1,444	1,575	1,575	1,575	התחייבויות בגין חכירות הלואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
5,019	5,019	-	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
34,509	-	-	-	-	34,509	דיבידנד לשלם
100,000	-	-	-	-	100,000	זכאים ויתרות זכות
23,808	-	-	-	1,258	22,550	
<u>5,607,852</u>	<u>874,750</u>	<u>426,237</u>	<u>1,683,557</u>	<u>1,237,298</u>	<u>1,386,010</u>	

ד. ניהול סיכוני הון

יעדי ניהול סיכוני ההון של הקבוצה הם שמירה על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון אשר יבטיחו תמיכה בפעילויות העסקיות ויעניקו לבעלי המניות תשואה על השקעתם, והטבות לבעלי עניין אחרים, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות החוב. הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות שינוי סכומי הדיבידנדים המשולמים לבעלי המניות, הנפקת מניות חדשות או מכירת נכסים לצורך פירעון חובות. בדומה לגופים אחרים בענף, עוקבת הקבוצה אחר מצב ההון תוך שימוש ביחס המינוף שלה. יחס זה מחושב באמצעות חלוקת גובה החוב הפיננסי בסך אמצעי המימון (הון עצמי וחוב פיננסי).

הבחינה הנעשית על ידי החברה נעשית בהתחשב במדדים שנקבעו על ידי חברות דירוג האשראי, תוך נטרול השפעות חד פעמיות.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ה. אומדני שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר (most advantageous).

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- \* מחירים מצוטטים (בלתי-מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים או התחייבויות זהים (רמה 1).
- \* נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישורין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
- \* נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה תוך שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה) (unobservable inputs) (רמה 3).

הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023.

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

**נכסים**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך

נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (\*)

**סך נכסים**

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

(\*) לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לעיל.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים** (המשך)

ה. אומדני שווי הוגן (המשך)

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
31 בדצמבר 2023			
אלפי ש"ח			
581,208	3,627	-	577,581
1,163	1,163	-	-
1,139	-	1,139	-
<u>583,510</u>	<u>4,790</u>	<u>1,139</u>	<u>577,581</u>
<u>3,096</u>	<u>-</u>	<u>3,096</u>	<u>-</u>

**נכסים**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :  
 ניירות ערך סחירים  
 השקעה במניות לא סחירות  
 נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (\*)

**סך נכסים**

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

(\*) ליום 31 בדצמבר 2023 הייתה לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 146 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 95 מיליון ש"ח.

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשווקים פעילים מבוסס על מחיר הסגירה המצוטט נכון לתאריך הדוח על מצב הכספי. מכשירים אלו נכללים ברמה 1.

שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים שאינם נסחרים בשווקים פעילים נקבע באמצעות שיטות הערכת שווי. שיטות אלו מתבססות עד כמה שניתן על נתוני שוק נצפים, אם הם זמינים, ומסתמכות כמה שפחות על הערכות של הישות עצמה. אם כל הנתונים המשמעותיים הנדרשים לביצוע הערכות שווי הוגן ניתנים לצפייה, המכשיר נכלל ברמה 2. אם אחד או יותר מהנתונים אינם מבוססים על נתוני שוק נצפים, המכשיר נכלל ברמה 3.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

1. שווי הוגן:

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

שווי הוגן		ערך בספרים		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
				התחייבויות
				הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
483,835	<b>522,006</b>	486,885	<b>524,248</b>	
2,168,020	<b>1,630,680</b>	2,275,345	<b>1,668,249</b>	אגרות חוב (סדרה ו')
426,353	<b>327,755</b>	433,055	<b>328,487</b>	אגרות חוב (סדרה ז')
1,263,535	<b>1,138,639</b>	1,318,120	<b>1,169,786</b>	אגרות חוב (סדרה ח')
425,694	<b>1,021,208</b>	533,097	<b>1,083,207</b>	אגרות חוב (סדרה ט')
-	<b>376,505</b>	-	<b>366,847</b>	אגרות חוב (סדרה י')
<b>4,767,437</b>	<b>5,016,793</b>	5,046,502	<b>5,140,824</b>	סה"כ
-	<b>469,066</b>	-	<b>474,164</b>	ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)

(2) השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים:

השווי ההוגן של אגרות החוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי. הערך בספרים שבטבלה כולל יתרות ריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות החוב הכלולות בסעיף "זכאים ויתרות זכות". הערכת השווי ההוגן של הלוואות החברה הינה ברמה 2 להיררכיית השווי ההוגן, ומבוססת על עקום היוון שנאמד לכל אחת מההלוואות, בתוספת מרווח סיכון אשראי של החברה. בניית עקום היוון התבססה על ציטוטים עדכניים של הגופים המלווים לתאריך הדוח על המצב הכספי.

למעט האמור לעיל, הערך הכספי של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה התחייבויות לספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ז. דוח בסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד למדד	ללא הצמדה	
		אלפי ש"ח			
					<b>נכסים:</b>
399,590	-	40	1,564	397,986	מזומנים ושווי מזומנים
750,557	-	11,975	52,533	686,049	ניירות ערך
94,233	-	-	-	94,233	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים (***)
265,695	-	-	-	265,695	לקוחות והכנסות לקבל
16,089	4,080	-	-	12,009	חייבים ויתרות חובה
297,555	297,555	-	-	-	מלאי מקרקעין
655,163	-	34,039	-	621,124	הלוואות ונכסים שוטפים אחרים
89,279	5,894	74,329	-	9,056	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
174,448	174,448	-	-	-	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
88,780	88,780	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
8,064,429	8,064,429	-	-	-	נדל"ן להשקעה (**)
135	-	-	135	-	נכסי מסים נדחים
<b>10,895,953</b>	<b>8,635,186</b>	<b>120,383</b>	<b>54,232</b>	<b>2,086,152</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
					<b>התחייבויות:</b>
763,911	-	-	-	763,911	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
30,522	-	-	-	30,522	ספקים ונותני שירותים
72,140	1,935	-	7,206	62,999	זכאים אחרים ויתרות זכות התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
8,797	-	-	-	8,797	הפרשות והתחייבויות אחרות
83,374	53,552	-	10,117	19,705	הלוואות לזמן ארוך (*)
520,175	-	-	-	520,175	אגרות חוב (*)
4,609,496	-	-	4,609,496	-	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,962	-	-	-	4,962	התחייבויות מסים נדחים
963,623	963,623	-	-	-	
<b>7,057,000</b>	<b>1,019,110</b>	<b>-</b>	<b>4,626,819</b>	<b>1,411,071</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>3,838,953</b>	<b>7,616,076</b>	<b>120,383</b>	<b>(4,572,587)</b>	<b>675,081</b>	<b>יתרות מאזניות, נטו</b>

(\*) כולל חלויות שוטפות

(\*\*) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 8,064,429 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ז. דוח בסיסי הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ	כריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד למדד	ללא הצמדה	
		אלפי ש"ח			
					<b>נכסים:</b>
796,126	-	2,683	2,219	791,224	מזומנים ושווי מזומנים
583,510	-	1,639	47,561	534,310	ניירות ערך
104,664	-	-	-	104,664	מזומנים ופקדונות מוגבלים
181,572	-	-	-	181,572	לקוחות והכנסות לקבל
12,004	3,439	181	-	8,384	חייבים ויתרות חובה
526,145	526,145	-	-	-	מלאי מקרקעין
185,267	-	-	-	185,267	הלוואות ונכסים שוטפים אחרים
6,783	1,542	-	-	5,241	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
					השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
159,742	159,742	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
98,320	98,320	-	-	-	נדל"ן להשקעה (**)
7,115,889	7,115,889	-	-	-	
2,786	-	-	2,786	-	נכסי מסים נדחים
<b>9,772,808</b>	<b>7,905,077</b>	<b>4,503</b>	<b>52,566</b>	<b>1,810,662</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
					<b>התחייבויות:</b>
					אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
206,416	-	-	-	206,416	
34,509	-	444	-	34,065	ספקים ונותני שירותים
43,732	9,465	697	7,932	25,638	זכאים אחרים ויתרות זכות דיבידנד לשלם
100,000	-	-	-	100,000	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
3,096	-	287	-	2,809	הפרשות והתחייבויות אחרות
64,541	37,696	-	7,553	19,292	הלוואות לזמן ארוך (*)
482,984	-	-	-	482,984	אגרות חוב (*)
4,551,854	-	-	4,551,854	-	
5,019	-	-	-	5,019	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
813,788	813,788	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
<b>6,305,939</b>	<b>860,949</b>	<b>1,428</b>	<b>4,567,339</b>	<b>876,223</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>3,466,869</b>	<b>7,044,128</b>	<b>3,075</b>	<b>(4,514,773)</b>	<b>934,439</b>	<b>יתרות מאזניות, נטו</b>

(\*) כולל חלויות שוטפות

(\*\*) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 7,115,889 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ח. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לאחר מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.

מבחני רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים:

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים	
רווח (הפסד) מהשינוי נטו ממס	
ירידת שערים של 5%	עליית שערים של 5%
אלפי ש"ח	

(2,865)	2,865
(421)	421
(25,272)	25,272
<b>(28,558)</b>	<b>28,558</b>

**ליום 31 בדצמבר 2024**

השקעה באג"ח קונצרניות

השקעה באג"ח ממשלתיות

השקעה במניות ובתעודות סל (\*)

**ליום 31 בדצמבר 2023**

השקעה באג"ח קונצרניות

השקעה באג"ח ממשלתיות

השקעה במניות ובתעודות סל (\*)

(2,948)	2,948
(348)	348
(19,061)	19,061
<b>(22,357)</b>	<b>22,357</b>

(\*) כולל התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן בגין.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ח. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחני רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

מבחן רגישות לשינויים בשערי מדד המחירים לצרכן (*)	
רווח (הפסד) מהשינוי נטו ממס	
עליית מדד של 2.6%	ירידת מדד של 2.6%
אלפי ש"ח	

<b>93,194</b>	<b>(93,194)</b>
---------------	-----------------

ליום 31 בדצמבר 2024

84,900	(84,900)
--------	----------

ליום 31 בדצמבר 2023 (\*\*)

(\*) הרגישות לשינויים בשערי מדד המחירים לצרכן מתייחסת בעיקר לאגרות החוב על פי תחזית בנק ישראל לשנה העוקבת.  
(\*\*) הנתונים ליום 31 בדצמבר 2023 חושבו לפי עליית (ירידת) מדד של 2.4%.

מבחני רגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית:

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית השקלית (*)	
רווח (הפסד) מהשינוי נטו ממס	
עליית ריבית של 5%	ירידת ריבית של 5%
אלפי ש"ח	

<b>4,396</b>	<b>(4,396)</b>
--------------	----------------

ליום 31 בדצמבר 2024

1,479	(1,479)
-------	---------

ליום 31 בדצמבר 2023

(\*) הרגישות לשינויים בשערי הריבית השקליים בשנים 2024 ו- 2023 מתייחסת בעיקר להלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה.

**ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות**

**א. התקשרויות**

(1) **הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ:**

**א. כללי**

ביום 9 באוגוסט 2017, התקשרו החברה וחברה בת בשליטה ובבעלות מלאה שלה שהוקמה לצורך זה - רבע נדל"ן היצירה בע"מ, בהסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם צדדים שלישיים (להלן בביאור זה: "השותף") להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), שטחים לתעסוקה ושטחים למסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי המקרקעין הידועים כחלקות 127 ו-128 (חלק מחלקה 105 לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב, בשטח מגרש כולל של כ-6,500 מ"ר (להלן: "המקרקעין"). לצדדים זכויות חכירה במקרקעין לתקופה שעד ליום 31 באוגוסט 2108.

הפרויקט מורכב מחניון משותף עליו ניתן להקים שני מגדלים: (א) המגדל הצפוני - בו ניתן לבנות כ-348 יחידות דיור למגורים (כולל תוספת יחידות נוספות, שאושרו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ("שבס") אשר חברת המגורים תוצרת הארץ והשותפים פועלים בימים אלה להשלמת הסדרת הזכויות בהן מול העירייה), מהן כ-60 יחידות דיור להשכרה, בשטח לשיווק של כ-32,300 מ"ר (מהם כ-25,000 מ"ר שטחים עיקריים), וכן שטחי מסחר בשטח של כ-400 מ"ר (שטח עיקרי); (ב) המגדל הדרומי - בו ניתן לבנות שטחי תעסוקה בהיקף של כ-29,000 מ"ר, שטחים עיקריים ושטחי שירות לשיווק, שטחי מגורים בהיקף של כ-42 יח"ד בשטח לשיווק של כ-5,500 מ"ר (מהם כ-5,300 מ"ר עיקרי).

החברה, רבע נדל"ן היצירה והשותף התקשרו עם העירייה בהסכם הקמה לבניית מבנה לעירייה, בחוזה להקמת הדיור בהישג יד והתפעול שלהן.

בחודש נובמבר 2021, התקבל היתר בניה מלא להקמת הפרוייקט ובמועד דוח זה מצוי הפרוייקט בשלבי הביצוע, לאחר השלמת שלב החפירה והדיפון והחלו עבודות הבניה. בחודש אוקטובר 2019 החל שיווק דירות המגורים.

**ב. הסכם שיתוף**

לפי הסכם השיתוף ייוחדו לחברה שטחי התעסוקה, שטחי המסחר במגדל הדרומי וכן שטחים יחסיים בחניון הפרוייקט. שאר השטחים, לרבות יחידות הדיור להשכרה, ייוחדו לרבע נדל"ן היצירה ולשותף, בחלקים שווים. זכויות החכירה במקרקעין (ראה להלן) ירשמו על שם החברות בהתאם לייחוס האמור.

לפרטים אודות הסכם המימון שנחתם ביום 22 באוגוסט 2021 בקשר לפרוייקט זה, ראה ביאור 20 א' (1)ג להלן.

בהסכם השיתוף התחייבה החברה כי ההון העצמי שיידרש על ידי המוסד הפיננסי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולהקמתו של הפרוייקט וכן כל תשלום שעל השותף לשלם בקשר לפרוייקט (עד לקבלת מימון ממוסד פיננסי), יועמדו על ידי החברה לשותף כהלוואה, בריבית שנתית (דריבית) של 6.75% כאשר פירעון של מלוא ההלוואות יהיה מתוך חלקו של השותף במקדמות וברווחים מהפרוייקט ובכל מקרה לא יאוחר מחלוף 12 חודשים מקבלת טופס 4 בגין שטחי המגורים שיבנו. הלוואות אלו כולל ריבית שנצברה מוצגות בדוח על המצב הכספי כהלוואות לאחריים במסגרת הרכוש השוטף.

**ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

**א. התקשרויות (המשך)**

(1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ (המשך):

**ב. הסכם השיתוף (המשך)**

בהתאם להסכם השיתוף, החברה מעניקה שירותי ניהול הנדסי לפרויקט העסקה המשותפת, בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לחברה מאת העסקה המשותפת בחמישה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש ינואר 2018. כן סוכם כי השותף יעניק לעסקה המשותפת שירותי שיווק ביחס לשטחי המגורים, יחידות הדיור להשכרה ושטחי המסחר בתמורה לתשלום בסך של 20 מיליון ש"ח שישולם לשותף מאת העסקה המשותפת, באותם תנאי תשלום.

הסכם השיתוף כולל מנגנון חלוקה של רווחי העסקה המשותפת בין הצדדים וכן מנגנון למשיכת הרווחים כדלקמן:

ההפסדים והרווחים ממכירת/השכרת שטחי המגורים בשני הבניינים ושטחי המסחר בבניין הצפוני, יתחלקו בין רבע נדל"ן היצירה לשותף באופן שווה, אולם כל סכום מתוך רווחי העסקה המשותפת עד לסך של 50 מיליון ש"ח ייוחס תחילה לרבע נדל"ן היצירה ובין סך של 50 מיליון ש"ח ועד ל- 100 מיליון ש"ח ייוחס לשותף ומעל סך של 100 מיליון ש"ח ייוחס לצדדים לעסקה המשותפת בחלקים שווים. לצרכי חישוב רווחי העסקה המשותפת יילקחו בחשבון גם דמי הניהול המשולמים לצדדים.

לאחר מכירת 50% משטחי המגורים וככל שהמוסד הפיננסי יאשר זאת, יחולקו לרבע נדל"ן היצירה ולשותף מקדמות על חשבון רווחים בהתאם לאמור לעיל, כאשר כספים שיחולקו לשותף יפרעו את הלוואת הבעלים של רבע נדל"ן היצירה (קרן וריבית).

בהתאם להסכם הניהול מתקיימת שליטה משותפת של רבע נדל"ן היצירה והשותף בעסקה המשותפת (שותפות לא רשומה), המהווה פעילות משותפת כהגדרתה בתקן דיווח כספי בינלאומי 11, ובהתאם לכך כל אחד מהצדדים לעסקה רושם את חלקו בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של העסקה.

**ג. מימון ספציפי לפרויקט תוצרת הארץ**

ביום 1 בדצמבר 2021 נכנסה לתוקף התקשרות החברה ביחד עם רבע נדל"ן היצירה והשותף ("הלווים") בהסכם ליווי פיננסי עם מספר תאגידים פיננסיים ("המלווים"), לפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב (להלן - "הפרויקט").

**להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם:**

- (1) סכום מסגרת המימון הכולל שיוקצה על ידי המלווים למימון ההקמה של הפרויקט, לרבות ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות, מסגרת ערבויות מכר וערבויות אחרות הינו 1,500 מיליון ש"ח, מזה סך של 1,180 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי הדיור בפרויקט וסך של 320 מיליון ש"ח למסגרת המימון לשטחי המשרדים ("האשראי" או "המימון"). המימון כולל סך של כ-409 מיליון ש"ח שהועמד לצורך פרעון האשראי שהיה קיים במועד ההתקשרות, אשר הועמד בקשר עם הפרויקט בראשיתו.
  - (2) לפרטים אודות תנאי הפרעון של האשראי והריבית - ראה ביאור 16 ב'2) לעיל.
  - (3) בטוחות וערבויות - הלווים יעמידו בטוחות נהוגות בהסכמי מימון מסוג זה, ובכללן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, על זכויות החכירה של הלווים בפרויקט; (2) שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כלל הנכסים וזכויות בפרויקט וכדומה. בנוסף, הועמדה על-ידי החברה ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל חובות והתחייבויות רבע נדל"ן היצירה בע"מ. החברה ואחד השותפים יהיו ערבים ביחד ולחוד על מחצית מהחלק היחסי בחוב הבלתי מסולק של השותף הנוסף, וכן הועמדו לטובת המלווים ערבויות להבטחת חובות והתחייבויות השותפים מצד בעלי שליטה בשותפים ("הערבויות").
- כמו-כן, על-פי ההסכם התחייבה החברה שלא ליצור שעבודים צפים על נכסיה וזכויותיה הקשורים לפרויקט וניתנה התחייבות לפיה פרעון האשראי (על פי ההסכם) קודם ועדיף לפרעון הלוואות הבעלים שהועמדו לרבע נדל"ן היצירה ולשותפים. למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הלוואות הבעלים האמורה שהועמדה על ידי החברה הינה כ-360 מיליון ש"ח.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

א. התקשרויות (המשך)

(1) הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת - פרויקט מגורים ומסחר ברחוב תוצרת הארץ (המשך):

ג. מימון ספציפי לפרויקט תוצרת הארץ (המשך)

להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם (המשך):

- (4) בהסכם נקבעו תנאים מוקדמים להעמדת המימון ולמשיכת כספים, מקובלים בהסכמים מסוג זה וכן נקבעו תנאים מוקדמים שעליהם להמשיך ולהתקיים בכל עת לאחר מכן ("התנאים המוקדמים").
- (5) ההסכם כולל הסדרים, הצהרות והתחייבויות המקובלים בהסכמי ליווי פיננסי ובכלל זה לענין עמידה בדוח האכס של הפרויקט, בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, בתקציב הפרויקט וכו'.
- (6) ההסכם כולל הוראות המאפשרות למלווים להעמיד את האשראי לפרעון מיידי, בקרות אירועים מסוימים, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, ובהם: (1) אי עמידה בקצב מכירות/השכרות מאושרות שהוסכם עם המלווים; (2) ביטול הסכם השיתוף בין הללוים ואו ביטול ואו שינוי של הסכמי החכירה; (3) חריגה מהיתר בניה והפרות חוקי התכנון והבניה; (4) הליכי חדלות פרעון נגד מי מהללוים ואו הטלת עיקולים על מי מהללוים; (5) העמדת חוב של החברה לפרעון מיידי בסכום השווה ל-10% לפחות מההון העצמי של החברה; (6) ביטול הסכם הקבלן הראשי; (7) שינוי שליטה או שינוי בשיעור האחזקות (בעקיפין או במישור) במי מהללוים, למעט החברה. ביחס לחברה - שינוי בעקבותיו אלון רבוע כחול ישראל בע"מ תחדל מלהיות בעלת השליטה בה; (8) אם ניירות הערך של החברה תחדלנה להסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ; או החברה תועבר לרשימת שימור; או החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

במסגרת ההסכם כאמור לעיל, החברה פנתה לגורמים הממנים בבקשה לדחות את מועד הבדיקה לסעיף 6(1) לעיל של תניה בהסכם המימון, הנוגעת לקצב המכירות והשכרות בפרויקט הקבוע ליום 31.12.2024. למועד הדוח קיבלה החברה אישור מהגורם המממן כדלקמן:

(1) עודכנו תניות הנוגעות לקצב מכירת הדירות בפרויקט, בין היתר, כך שמועד הבדיקה שנקבע ליום 31 בדצמבר 2024 יידחה ליום 30 ביוני 2025 ובהתאם עודכנו מועדי הביחנה העוקבים.

(2) בדיקת עמידה בתניה של קצב השכרת השטחים בפרויקט המשרדים, אשר קבוע ליום 31 בדצמבר 2024 לא תערך ומועד הבדיקה של עמידה בתנית קצב השכרת דירות בהישג יד (דב"י) תדחה מהימים 31 במרץ 2025 ו-30 ביוני 2025, ליום 31.12.2025.

ההלוואות מובטחות בשעבודים ובערבויות - ראה גם ביאור ג'20(6) וכן כוללות עילות לפירעון מיידי הקשורות בהפרת התחייבויות הלוות לפי הסכמי ההלוואה, הרעה במצבן הפיננסי ואו ביחסייה הפיננסיים ואו במצב עסקיהן של הלוות, שינויים בשליטה בלוות וכן עילות מקובלות נוספות. ההלוואה האמורה מוצגת בזמן הארוך בהתאמה לסיווג הנדל"ן אותו היא מממנת.

(2) עסקת גולבל טאוורס

בחודש מאי 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה לרכישת 24 קומות משרדים בשטח של כ- 37,000 מ"ר (ברוטו) ו- 161 מקומות חניה בפרויקט "גולבל טאוורס" בפתח תקווה, האמור לעיל כולל תוספת 2 קומות משרדים לבניין במסגרת תכנית שיזם המוכר, הכפופה לקבלת היתר נוסף לצורך כך ("העסקה המשלימה").

בתמורה לרכישת הממכר, תשלם החברה למוכר סך של כ-377 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם ובתוספת מע"מ. ככל שלא תתקיים העסקה המשלימה, במהלך תקופה של 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, תרכוש החברה רק 22 קומות משרדים בבניין (כ- 34,000 מ"ר ברוטו) וסכום התמורה יעודכן לסך של כ-347 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם ובתוספת מע"מ. בחודש ספטמבר 2022, התקיימו התנאים המתלים שבהסכם והתקבל היתר בניה לפרויקט. בשנת 2023 אושרה תכנית בניין עיר המאפשרת ליזם את תוספת 2 קומות המשרדים. לאחר תקופת הדוח, בחודש מרץ 2025, התקבל היתר הבניה הנוסף להקמת 2 קומות המשרדים כאמור לעיל, ובהתאם התקיים התנאי לעסקה המשלימה.

התמורה תשולם במספר תשלומים כאמור בהסכם. התשלום הראשון שולם בחודש ספטמבר 2022 עם התקיימות התנאים המתלים והתשלום האחרון עומד לתשלום 14 ימים לפני מועד המסירה הצפוי או המסירה בפועל של הממכר, המוקדם מבין השניים. בשנת הדוח שולם סך של כ- 129 מיליון ש"ח (בשנת 2023 סך של כ- 32 מיליון ש"ח) תשלומים אלה מוצגים במסגרת מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה. הסכומים ששולמו מגובים בערבויות בנקאיות.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

#### ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

#### (3) התקשרויות בהסכמים מפורטים הנוגעים לפרויקט "מתחם שפע" בני ברק

ביום 31 במרץ 2024, החברה התקשרה עם צד ג' שאינו צד קשור לחברה (בביאור זה: "**השותף**") במסמך עקרונות למסחר לרכישת חלק מזכויות השותף במקרקעין הידועים כ"מתחם שפע" בעיר בני ברק, בגוש 6192 חלקות 195-200, 203-209, 388-390, 507-509, 554 ו-555 וחלק מחלקה 387 בגוש 6192 (בביאור זה: "**המקרקעין**") ובמסמך עקרונות להלוואה.

כמו-כן, בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם הלוואת הביניים עם הלווה (כהגדרתו להלן) ובהסכמים מחייבים מפורטים עם השותף, שעיקר תנאיהם יפורטו להלן.

על פי התב"ע החלה על המקרקעין, ייעוד המקרקעין הינו למגורים, מסחר ותעסוקה.

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

#### הסכם הלוואת הביניים

ביום 14 במרץ 2024, התקשרו החברה וצד שלישי שאינו צד קשור לחברה שהינו תאגיד המחזיק במלוא המניות והשליטה בשותף (בביאור זה: "**הלווה**"), בהסכם לפיו החברה תעמיד ללווה הלוואת ביניים בסך של עד 50 מיליון ש"ח (בביאור זה, בהתאמה: "**הלוואת הביניים**") ו- "**הסכם הלוואת הביניים**"). להבטחת התחייבויות הלווה על פי הסכם הלוואת הביניים, ובכלל זה פירעון הלוואת הביניים נוצרו ונרשמו בטוחות לטובת החברה.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, יתרת ההלוואה בסך של כ- 58.2 מיליון ש"ח בתוספת ריבית. הלוואת הביניים מוצגת בסעיף "הלוואות לאחרים" במסגרת הרכוש השוטף. לאחר תקופת הדוח הועמדו סכומים נוספים בהיקף לא מהותי.

#### הסכמים מפורטים עם השותף

ביום 6 באוקטובר 2024 התקשרה החברה בהסכמים מחייבים מפורטים עם השותף, שעיקר תנאיהם יפורטו להלן.

#### הסכם מכר

בהתאם להסכם המכר, החברה תרכוש מהשותף כ-10.52% חלקים במושע במקרקעין, המקנות לחברה את מלוא (100%) הזכויות למסחר ותעסוקה וכל שימוש ביעוד מניב אחר, ככל שחל, במקרקעין (קרי, כל זכויות בשימוש מניב שאינו מיועד למגורים) (בביאור זה: "**הסכם המכר**") ו- "**הזכויות למסחר**" או "**הממכר**", בהתאמה). זכויות השימוש במקרקעין מוגדרות בתכניות בנין העיר החלות על המקרקעין.

בעבור רכישת הזכויות למסחר, תשלם החברה לשותף סך של 60 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, בשלושה תשלומים, כשהתשלום העיקרי ישולם עד 30 ימים לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט שיבנה על המקרקעין, ובכפוף להתקיימות תנאים מצטברים הקבועים בהסכם המכר. לחברה הזכות להקדים את תשלום יתרת התמורה לפי שיקול דעתה הבלעדי. התשלום הראשון בסכום שאינו מהותי שולם ברבעון הרביעי לשנת 2024 באמצעות קיזוז בהתאם להסכם הלוואה (כהגדרתו להלן).

יצוין כי זכויות השותף במקרקעין נרכשו על ידו מצד שלישי (בביאור זה: "**המוכרת**") על פי הסכם רכישה (בביאור זה: "**הסכם הרכישה**"). לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השותף והמוכרת הגיעו להסכמות שעיקרן נוגע להפחתה מסוימת בתשלום האחרון לפי הסכם הרכישה, ולהעברת החזקה במקרקעין לידי השותף (בביאור זה: "**ההסכמות**") ו- "**הקדמת התשלום**" בהתאמה). ההסכמות אושרו על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בגדרו של הליך משפטי שנקט בעל מניות במוכרת (כמפורט בהמשך ביאור זה). בהתאם ביום 27 בינואר 2025 בוצעה הקדמת התשלום. למועד אישור הדוח, החזקה במקרקעין נמסרה לשותף.

החזקה המשפטית בממכר נמסרה לחברה במועד בו קיבל השותף את החזקה במקרקעין, כשהזכויות בממכר נקיות וחופשיות.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(3) התקשרויות בהסכמים מפורטים לנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני-ברק (המשך)

### הסכם הבנייה המשותפת

בד בבד עם החתימה על הסכם המכר, חתמו החברה והשותף על הסכם לביצוע בנייה משותפת. הסכם זה מסדיר את חלוקת האחריות בין החברה לבין השותף בכל הקשור לתכנון וביצוע הקמת פרויקט משותף על המקרקעין (בביאור זה: "**הפרויקט**" ו-"**הסכם הבנייה המשותפת**"). בהתאמה, הסכם הבנייה המשותפת כולל מנגנון חלוקת הוצאות בין החברה לשותף, אשר קובע, במהותו, כי חובות והתחייבויות הצדדים בהקמת הפרויקט ובכלל הסכם ו/או התחייבות אשר יחתמו בקשר עם הבנייה המשותפת, יהיו בהתאם לחלקם היחסי בסך הוצאות הפרויקט (חלק המגורים מחד, וחלק המניב מאידך) על פי דוח האפס ודוחות הליווי של הפרויקט. בהתאם לכך, הפעילות הקשורה להקמת הנדל"ן המניב תוצג בביאור נדל"ן להשקעה.

בנוסף, קובע הסכם הבנייה המשותפת כי ניהול הבנייה המשותפת ייעשה באמצעות ועדת היגוי משותפת (בביאור זה: "**ועדת ההיגוי**"), שתכלול 2 נציגים מטעם החברה ו-2 נציגים מטעם השותף. ככלל, החלטות בוועדת ההיגוי תתקבלנה במשותף ואולם החלטות ביחס לחלק המסחר בפרויקט אשר ייוחד לחברה, תתקבלנה על-ידי נציגי החברה בוועדת ההיגוי לבדם.

בהסכם הבנייה המשותפת נקבעה, בין היתר, חלוקת האחריות בין הצדדים וזכאות כל אחד מהצדדים לחלקו בדמי ניהול כקבוע בהסכם האמור.

### הסכם ההלוואה

בהתאם להסכם ההלוואה זה (בביאור זה: "**הסכם ההלוואה**"), החברה תעמיד לשותף מסגרת אשראי בגובה הסכומים הנוספים הנדרשים לשותף לשם העמדת חלקו בהון העצמי אשר יידרש לצורך מימון השלמת רכישת המקרקעין מאת המוכרת, והקמת הפרויקט (בביאור זה: "**ההלוואה**"), מעבר להון עצמי ראשוני או מוגדל שיועמד על ידי השותף (בסכומים מסוימים המוגדרים בהסכם ההלוואה).

גובה ההלוואה הסופי בפועל תלוי משתנים ובכלל זה – תנאי הסכם ליווי כפי שיוגבשו עם גורם מממן, המושפעים מתנאי השוק ומהסביבה הכללית. לפיכך, למועד אישור הדוח, אין וודאות לגבי חלק ההון העצמי שיידרש מצד החברה והשותף, ובהתאם – אין וודאות ביחס לגובה ההלוואה.

מועד פירעון ההלוואה, לרבות הריבית בגינה, יהיה עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט. ההלוואה תישא ריבית בשיעור של 16% אשר בכפוף לתנאים מסויימים הקבועים בהסכם ההלוואה, תפחת ל-15% החל ממועד התקיימות התנאים האמורים, והכל בהתאם ובכפוף להסדרים הקבועים לעניין זה בהסכם ההלוואה.

פירעון מלא ההלוואה יתבצע ממקורות ובסדר כמפורט בהסכם ההלוואה. ככל ולא תיפרע ההלוואה במועד כאמור יחולו הוראות הקבועות בהסכם לעניין זה.

התנאים העיקריים להעמדת ההלוואה על פי הסכם ההלוואה הינם, בין היתר, רישום בטוחות שונות המפורטות בהסכם ההלוואה להבטחת התחייבויות השותף על-פי הסכם ההלוואה. למועד אישור דוח זה, טרם התמלאו כלל התנאים להעמדת ההלוואה.

עוד הוסכם בין הצדדים במסגרת הסכם ההלוואה, כי הוראות הסכם הלוואת הביניים (כהגדרתו לעיל) יחולו, גם ביחס לכל סכום שהועמד ו/או יועמד לפי שיקול דעת החברה מכח הסכם הלוואת הביניים ו/או בקשר אליו, מעבר למסגרת הלוואת הביניים (דהיינו - מעבר ל - 50 מיליון ש"ח).

על-פי הסכם ההלוואה ניתנה לחברה אופציה להקצאת מניות רגילות של השותף בערכן הנקוב, וזאת בהיקף ותנאים הקבועים בהסכם ההלוואה.

יצוין כי בהסכם הבנייה המשותפת נקבע כי לצורך מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט, הצדדים יתקשרו עם גורם מממן.



ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(3) התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני-ברק (המשך)

ההלוואה הנוספת

כמו כן, בהתאם להסכם ההלוואה, בכפוף להתקיימות תנאים מצטברים שנקבעו בהסכם ההלוואה, תעמיד החברה לשותף ההלוואה נוספת, בסך של כ-330 מיליוני ש"ח, וכן סכומים נוספים ככל שהדבר יידרש לפי שיקול דעת החברה בקשר עם הסכם הרכישה מכוחו נרכשו על ידי השותף הזכויות במקרקעין (ביאור זה: "**ההלוואה הנוספת**"). ההלוואה הנוספת תישא ריבית בשיעור של 11.5%.

לתאריך הדוח על המצב הכספי, העמידה החברה סך של כ-367 מיליוני ש"ח בתוספת ריבית.

החברה והשותף פועלים להתקשרות עם גורם מממן לצורך החלפת ההלוואה הנוספת ופירעונה החלקי ולמועד אישור הדוח, מצויים בשלבים מתקדמים בהליך ההתקשרות מול גורם מממן כאמור.

בהתאם להסכם ההלוואה (הכולל הוראות ביחס להלוואה הנוספת כאמור), להבטחת פירעון מלוא סכום ההלוואה הנוספת יועמד לטובת החברה הבטוחות כדלקמן: (1) יצירה ורישום משכנתא על המקרקעין כהגדרתם לעיל (למעט חלקה 387 שבגינה תירשם חלף כן, הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא (בנוסף להערת האזהרה שתורשמה על המקרקעין לטובת החברה)) (בביאור זה: "**המשכנתא להבטחת ההלוואה הנוספת**"); וכן – (2) חתימה על מסמכי ערבות באופן כמפורט בהסכם (בביאור זה: "**ערבויות ההלוואה הנוספת**"), כך שמסמכי ערבות אלו יבטיחו גם את ההלוואה הנוספת. על-פי הסכם ההלוואה נקבע כי, למעט הוראות מסוימות שהוחרגו במפורש (המתייחסות לבטוחות ולריבית), כלל הוראות הסכם ההלוואה יחולו על ההלוואה הנוספת.

להבטחת פירעון מלוא סכום ההלוואה הנוספת, נרשמה לטובת החברה המשכנתא להבטחת ההלוואה הנוספת ונחתמו מסמכי ערבויות ההלוואה הנוספת. יצוין כי המשכנתא להבטחת ההלוואה הנוספת נרשמה מדרגה שלישית ונכון למועד אישור הדוח לא קיימות משכנתאות הקודמות לה אולם טרם הושלם רישומה כמשכנתא מדרגה ראשונה.

למועד אישור הדוח, יתרת קרן ההלוואה הנוספת הינה בסך של כ-542.2 מיליוני ש"ח. זאת לאחר העמדת סכומים נוספים כהלוואה אשר התווספה לסכום ההלוואה הנוספת, לצורך הקדמת התשלום, על פי הסכם הרכישה בין השותף למוכרת, בהתאם להסכמות (כהגדרת מונחים אלה לעיל), בסך 175.2 מיליוני ש"ח כשלסכום זה התווסף מע"מ כחוק.

יצוין כי בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בהסכם ההלוואה, הלוואת הביניים שהועמדה ו/או תועמד על פי הסכם הלוואת הביניים, תיפרע ללא העברת כספים בפועל ותהפוך לחלק מההלוואה (כהגדרתה לעיל) באופן המפורט בהסכם ההלוואה.

יצוין כי על פי הסכם ההלוואה, בנוסף למלוא רווחי המסחר להם זכאית החברה מכוח חלקה במקרקעין, שנרכש במסגרת הסכם המכר, ובנוסף לזכאות החברה להחזר של קרן ההלוואה וכן לריביות מכוח הסכם ההלוואה, החברה תהיה זכאית לקבל תשלום נוסף מאת השותף, אשר ישלים את חלקה של החברה ברווחי הפרויקט כולו ל-56.5% מרווחי הפרויקט (כהגדרת מונח זה בהסכם ההלוואה), ובכל מקרה לא פחות מאחוז שנקבע מ'מחזור הפרויקט', כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה.

הליך משפטי שנקט בעל מניות במוכרת

הסכם הרכישה (שבין השותף למוכרת, כהגדרתו לעיל) אושר על ידי בית המשפט הכלכלי בגדר הליך במסגרתו תבע אחד מבעלי המניות במוכרת (בביאור זה: "**התובע**") בעלי מניות אחרים במוכרת (בביאור זה: "**ההליך**"). יצוין, כי כפי שנמסר לחברה, בעלי מניות הרוב במוכרת ודירקטוריון המוכרת, אישרו את העסקה נשוא הסכם הרכישה.

כפי שנודע לחברה, ביום 12 בנובמבר 2024, הגיש התובע בגדר ההליך, בקשה לסעדים זמניים, במעמד צד אחד, המופנים כלפי הנתבעים בהליך (שהחברה או השותף אינם נמנים עמם) כנגד ביצוע דיספוזיציה במקרקעין וכנגד חתימה על מסמכים לשם הכנסת מממן לעסקה. בית המשפט לא העניק צווים במעמד צד אחד וקבע את הבקשה לדיון. החברה או השותף לא צורפו כמשיבים לבקשה והם עתרו לצרפם כמשיבים ובקשה זו התקבלה. בעקבות ההסכמות והקדמת התשלום כהגדרתן לעיל, התובע מחק את הבקשה.

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

### ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

#### ב. התחייבויות תלויות

מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט או בהסכמה בין הצדדים, עלולות התוצאות להיות שונות מהערכות אלה.

(1) ביום 13 ביולי 2022, התקבלה במשרדי החברה תביעה כספית בסך 30 מיליון ש"ח ולצו עשה שהוגשה על ידי נציגות בעלי הדירות בפרויקט "השוק הסיטונאי" כנגד חברת המגורים בשוק הסיטונאי וחברת הקניון במסגרתה טענו התובעים לאי התאמות, ליקויי בנייה בשטחים המשותפים שבמתחם המגורים והפירות של הסכמי המכר עם רוכשי הדירות בפרויקט בכל הנוגע לחלקים המצויים ברכוש המשותף של מתחם המגורים. בתקופת הדוח, הגישו חברת המגורים וחברת הקניון כתב הגנה מטעמן, ולצד זאת הגישו בקשות לסילוקם על הסף של רכיבים וטענות משמעותיים הנכללים בכתב התביעה. בהמלצת בית המשפט, הסכימו הצדדים במהלך תקופת הדוח, לפנות להליך גישור שהינו בשלבי הראשוניים. בשלב זה, היועצים המשפטיים אינם יכולים להעריך את סיכויי ההליך להתקבל.

(2) לתיאור עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור 31' להלן.

#### ג. שעבודים וערבויות

(1) בקשר לשעבודים על נכסים במסגרת הסכמי הלוואות לזמן ארוך ראה ביאור 16. כמו כן, במסגרת הלוואה מתאגיד בנקאי, המפורטת בביאור 16'ג(1), התחייבה החברה כי במידה ותיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ייווצר בד בבד לטובת הבנק שעבוד שוטף, פארי פאסו, ולחלופין, לפי בחירת הבנק, תעמיד החברה את היחס בין השווי לביטחון של הנכסים המשועבדים לבין יתרת האשראי באותה עת על שיעור של 0.85 לפחות.

(2) לתאריך אישור הדוחות הכספיים, על נכס אחד, מתוך נכסי החברה, שהועברו במסגרת הפיצול מאלון רבוע (בשנת 2006) עם הקמת החברה, רשום שעבוד להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים הנ"ל לאלון רבוע, כלפי צדדים שלישיים (מרביתם בנקים). כמו כן, על שני נכסים נוספים רשומים שעבודים כנ"ל אך לאלון רבוע מכתבי החרגה מותנים מטעם בעלי השעבודים הנ"ל (להלן - "מכתבי החרגה המותנים"). אלון רבוע אישרה לחברה כי עמדה ו/או תעמוד בתנאי מכתבי החרגה המותנים וכי אין מניעה מהותית מלהשלים את העברתם לחברה.

(3) לתאריך אישור הדוחות הכספיים, על נכס אחד מתוך נכסי המקרקעין, שנרכשו במסגרת הסכם רכישת הנכסים מגה בע"מ משנת 2009, רשום שעבוד להבטחת התחייבויות מוכרי הנכסים הנ"ל למגה, כלפי צדדים שלישיים.

(4) בקשר לשעבודים על נכסים אשר שועבדו במסגרת שטרי נאמנות של סדרות אגרות החוב (סדרה ז'), אגרות החוב (סדרה ח') ואגרות החוב (סדרה י') שהנפיקה החברה ראה ביאור 17 לעיל. כמו כן, במסגרת שטרי נאמנות של סדרות אגרות החוב (סדרה ו'), ואגרות החוב (סדרה ט') החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם תקבל את הסכמת מחזיקי אגרות החוב האמורות, או שתיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב באותן סדרות באותה דרגה, פארי פאסו או בתנאים אחרים כמפורט בשטרי הנאמנות.

(5) לחברה הלוואה בשיעור העולה על ערבות החברה בנין הלוואה של איל בריבוע, לפרטים נוספים ראה ביאור 16'ג(4) לעיל.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**

ג. **שעבודים וערבויות (המשך)**

(6) להבטחת ההלוואות שהתקבלו בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ (ראה ביאור 20א'(1)), העמידו הלוות לבנק את הבטחונות הבאים:

משכנתא מדרגה ראשונה מוגבלת בסך של 650 מיליון ש"ח, הרשומה על זכויות החוכרים הקיימים במקרקעין, וכן משכנתא על זכויות הלוות במקרקעין לאחר השלמת רישום הזכויות במקרקעין על שמו, בגינה נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוות במקרקעין.

שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על כלל הנכסים של חברת רבוע היצירה ושל כל אחד מהשותפים וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום בגין סכומים שיגיעו מרשויות המס.

שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על חשבון הבנק המשותף ללוות, על מניות חברת רבוע היצירה והשותפים, על הזכויות החוזיות של הסכם השיתוף והעסקה המשותפת אשר נערך בין החברה חברת רבוע היצירה והשותפים בפרויקט, הסכם החכירה בין עיריית תל אביב לבין החברה, חברת רבוע היצירה והשותפים.

שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה, חברת רבוע היצירה והשותפים על פי הסכמי שכירות קיימים עם שוכרים במקרקעין והתחייבות לשעבוד הסכמי שכירות נוספים שייחתמו בעתיד בקשר עם המקרקעין.

בנוסף, התחייבה החברה להעמיד ערבויות לבנקים המלווים ללא הגבלה בסכום להבטחת כל התחייבויות חברת רבוע היצירה עד לגובה חלקה בפרויקט (36.69%).

(7) לעניין שעבוד תיק ניירות ערך, ראה ביאור 16ב'(1) לעיל.

(8) ערבויות:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
313,780	<b>476,809</b>
35,743	<b>37,234</b>
152,360	<b>203,082</b>
<b>501,883</b>	<b>717,125</b>

ערבויות חוק מכר (\*)  
ערבויות חברות השוק הסיטונאי  
ערבויות אחרות (\*)

(\*) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 כוללים את ערבויות חוק מכר בגין פרויקט המגורים בתוצרת הארץ לרבות חלק השותפים. כמן כן, היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 כוללת בנוסף ערבויות חוק מכר בגין פרויקט אשרמן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 21 - הון קרנות ועודפים**

א. הון המניות:

מדיניות חשבונאית מהותית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים  
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה מוכרת כהתחייבות בדוח על המצב הכספי של החברה בתקופה בה אושרו הדיבידנדים  
לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

(1) הרכב הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
כמות המניות			
<u>13,168,291</u>	<u>60,000,000</u>	<u>13,168,291</u>	<u>60,000,000</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א

(2) הזכויות הנלוות למניות

- (א) המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.
- (ב) מתוך סך מניות החברה לתאריכי הדוח על המצב הכספי סך של 969,128 מניות רגילות מוחזקות בידי החברה כמניות באוצר.
- המניות, שנרכשו מידי הציבור, מוצגות לפי עלות רכישתן ונחשבות מניות רדומות, כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, ובהתאם אינן מקנות זכויות בהון ובהצבעה כל עוד הן בבעלות החברה.

ב. כתבי אופציה (סדרה 1)

בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 24 במרץ 2021, החברה הנפיקה 614,331 כתבי אופציה (סדרה 1) (ראה גם ביאור 5'ג17), הניתנים למימוש, החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 25 במרץ 2022 למניות רגילות של החברה. בשנת 2021 מומשו 109,191 כתבי אופציה (סדרה 1) ל - 109,191 מניות רגילות, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, מומשו 505,002 כתבי אופציה (סדרה 1) ל - 505,002 מניות רגילות. יתרת האופציות שלא מומשו פקעו ביום 27 במרץ 2022.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 21 - הון קרנות ועודפים (המשך)**

**ג. ניהול ההון בחברה**

- (1) מדיניות הקבוצה הינה לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח המשכיות עסקית ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
- (2) לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
- (3) לשמור על דירוג אשראי גבוה יחסית ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

**ד. חלוקת דיבידנד**

(1) להלן פרטים בדבר חלוקת דיבידנדים בשנים המדווחות:

דיבידנד למניה	דיבידנד ששולם במזומן	מועד התשלום	מועד ההכרזה
ש"ח	מיליוני ש"ח		
9.84	120	15 בדצמבר 2024	27 בנובמבר 2024
4.92	60	22 ביולי 2024	3 ביולי 2024
8.20	100	18 באפריל 2024	31 במרץ 2024
8.20	100	7 בינואר 2024	21 בדצמבר 2023
8.20	100	23 באפריל 2023	29 במרץ 2023
6.56	80	18 באפריל 2022	3 באפריל 2022

ביום 31 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2024 כדלהלן: בגין שנת 2024 צפויה החברה לחלק דיבידנד בסך של 240 מיליוני ש"ח, כשהחלוקה תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים (לרבות לאחר שנת 2024). ביום 26 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקה נוספת של דיבידנד בסך של 120 מיליוני ש"ח אשר מועד תשלומה במועד שייקבע על ידי הנהלת החברה, כך שחלוקת הדיבידנד בגין שנת 2024 מסתכמת לסך של 300 מיליוני ש"ח. מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2023, כפי שנקבעה על ידי הדירקטוריון כללה כדלהלן: בגין שנת 2023 תחלק החברה דיבידנד בסך של 180 מיליון ש"ח כשהחלוקה תתבצע לכל הפחות בשני מועדים ולכל היותר בארבעה מועדים, (לרבות לאחר שנת 2023). יובהר, כי החלטות הדירקטוריון האמורות בדבר מדיניות החלוקה לשנים 2023 ו-2024 הינן בגדר הצהרת מדיניות בלבד. מימוש המדיניות כפוף להוראות הדין לעניין חלוקה, וכן כפוף להחלטות החברה ביחס לכל חלוקה כאמור, לרבות החלטות בדבר קביעת עיתוי החלוקה (לרבות כדיבידנד ביניים במהלך השנה) ו/או לגבי סכום כל חלוקה ו/או בדבר יעוד אחר לרווחי החברה. עוד יובהר, כי דירקטוריון החברה רשאי, לפי שיקול דעתו, לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד הנ"ל או לבטלה, בכל עת. אין במדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי, לרבות לעניין מועדי תשלום הדיבידנד ו/או שיעורו, וכל חלוקה ספציפית תיבחן לגופה כאמור ואין בה כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לבחון ולשנות בכל עת את מדיניות חלוקת הדיבידנד ו/או לבטלה ו/או להחליט על חלוקות פרטניות נוספות ו/או לא לחלק דיבידנד והכל כפי שימצא לנכון דירקטוריון החברה.

**ה. מגבלות על חלוקת דיבידנד**

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה, קיימות לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, בהתאם לתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות. ראה גם ביאור 17.

א. הכנסות מדמי שכירות

שוכרים מהותיים

קרפור-מגה בשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן - "קרפור-מגה") הינה שוכרת מהותית של נכסי החברה בתקופת הדוח. הכנסות החברה מנכסים המושכרים לקרפור-מגה, מהוות בשנת 2024 כ- 16% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה כמוצג בדוחות כספיים אלה (בשנים 2023 ו- 2022 - 14% ו- 17%, בהתאמה).

עיקרי תנאי השכירות של קרפור-מגה

במהלך חודש מרץ 2024, התקשרו החברה וקרפור-מגה בתוספות להסכמי שכירות שנחתמו עם קרפור-מגה, במסגרתן עודכנו תנאי השכירות של 59 סניפי סופרמרקט המושכרים לקרפור-מגה (למועד אישור הדוח - 58 סניפים, לאחר פינוי אחד הסניפים לצורך הקמת פרויקט אשרמון). בנוסף, בתקופת הדוח התקשרה החברה עם קרפור-מגה בהסכם ביחס לסניף סופרמרקט נוסף. להלן יפורטו עיקרי תנאי השכירות של מרבית הנכסים המושכרים לקרפור-מגה:

1. תקופת השכירות הוארכה, ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2040 (למעט סניף סופרמרקט אחד);
2. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים החל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2031 יהיו דמי השכירות הבסיסיים ששולמו בגין חודש מרץ 2024 בתוספת 7.5% ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הקבוע בהסדר עם קרפור-מגה.
3. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים בגין כל אחד מהנכסים החל מיום 1 בינואר 2032 ועד ליום 31 בדצמבר 2040 יהיו דמי השכירות הבסיסיים ששולמו בגין חודש דצמבר 2031 בתוספת 7.5% ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הקבוע בהסדר עם קרפור-מגה.
4. קרפור-מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים (לפי ס"ק 2 ו-3 לעיל) או שיעור של 2.5% מהפדיון, לפי הגבוה מבין השניים, כאשר שיעור דמי השכירות כאחוז מפדיון יעודכנו החל מיום 1 בינואר 2025 לשיעור של 3.75% מהפדיון והחל מיום 1 בינואר 2026 לשיעור של 4.25%. מובהר, כי קרפור-מגה תשלם את דמי השכירות הבסיסיים או דמי השכירות כאחוז מפדיון, לפי הגבוה מבין השניים, במשך כל תקופת השכירות.
5. לגבי סניפים מסוימים, לחברה הזכות להודיע על קיצור תקופת השכירות לצורך פיתוחם, וקרפור-מגה תהא רשאית לשוב ולשכור חלק מהם, לאחר פיתוחם, על פי תנאים שנקבעו בהסדר עם מגה. זכות זו עודכנה ביחס לסניפים נוספים במסגרת התוספת להסכמי השכירות.
6. במסגרת הסדר מגה, קרפור-מגה העמידה לחברה בטוחות להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם השכירות הכוללות ערבות בנקאית אוטונומית בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד, וכן ערבות אישית מוגבלת לסכום השווה לדמי השכירות עבור כל הסניפים בגין חודש אחד בתוספת מע"מ. בהתאם לתוספת להסכם השכירות ממרץ 2024, בנוסף לבטוחות שנמסרו לחברה להבטחת התחייבויותיה של קרפור-מגה נמסרו לחברה ערבות בנקאית אוטונומית המשלימה לסכום דמי השכירות המעודכנים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין חודש שכירות אחד (החל מיום 1 בינואר 2028 יעודכן סכום הערבות הבנקאית לסכום בגין שני חודשי שכירות לאותו המועד); וכן - שטר חוב בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים עבור כל הסניפים בתוספת מע"מ בגין 12 חודשי שכירות.
7. הסכם השכירות הינו מסוג של שכירות נטו "NET LEASE" באופן שכל המסים, התשלומים והחיובים החלים בגין אחזקת הנכסים המושכרים והשימוש בהם בתקופת השכירות, חלים על קרפור-מגה, למעט אם הוסכם אחרת.

ב. הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה

מדיניות חשבונאית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים:

#### הכרה בהכנסה

מחויבות הביצוע היחידה המזוהה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים, כאשר ההכנסה מכל חוזה למכירת דירה מוכרת בנפרד לאורך זמן, בהתאם להתקדמות הביצועים והעברת השליטה לקונה. ההכרה בהכנסה מההקמה והמכירה של דירות למגורים נעשית לאורך זמן החל ממועד קבלת היתר ותחילת עבודה, מאחר וביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש, החל מאותו מועד, זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. קביעת הקבוצה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמטפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על בחינת מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא.

הקבוצה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט, למעט עלויות שאינן מתארות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות הקרקע. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. עלויות הקרקע ועלויות הבניה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בניה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד, מוצגות כמלאי מקרקעין ובניינים בהקמה. הקבוצה מספקת לרוכשי דירות אחריות לבדק מכח חוק. אחריות זו אינה מספקת שירות נוסף, ולכן אינה מטופלת כמחויבות ביצוע נוספת, אלא כהפרשה, במקביל להכרה בהכנסה ממכירת דירות.

#### קביעת מחירי העסקה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations) תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר", לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

#### קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף, אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

#### אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל"ני שהובטח לרוכש היא יוצרת נכס חוזי בהתבסס על הסכום של התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות, והינה למעשה הכנסה נדחית.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 23 - הכנסות אחרות**

1. בשנת 2023, במסגרת פשרה שהושגה אגב הליך גישור בתביעה שהוגשה ע"י חברת המגורים וחברת הקניון כנגד צד ג' שולם לחברה סכום שאינו מהותי.
2. קבלן שביצע עבודות בפרויקט של חברת המגורים הגיש תביעה במסגרת הליך בוררות, בסך של כ- 56 מיליון ש"ח בקשר לתשלום בגין עבודות שביצע בפרויקט זה. חברת המגורים הגישה תביעה שכנגד לנזקים בסך של כ- 27 מיליון ש"ח. הצדדים הגישו כתבי הגנה ביום 8 ביוני 2020. בשנת 2023 התקשרו חברת המגורים והקבלן בהסדר פשרה לדחיית הטענות ההדדיות, במסגרתו שילמה חברת המגורים לקבלן סכום סופי הנמוך מההפרשה שנכללה בספרים בגין תביעה זו. בגין פשרה זו, רשמה החברה בדוח הכספי בשנת 2023 הכנסה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח אשר סווגה בסעיף הכנסות אחרות.

**ביאור 24 - אחזקת נכסים ומבנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
21,935	16,577	<b>20,545</b>	אחזקה וניהול
1,781	2,770	<b>3,030</b>	ביטוח
10,855	11,897	<b>11,876</b>	חשמל
8,005	8,006	<b>8,006</b>	פחת
9,313	12,534	<b>13,001</b>	מסים, אגרות ואחרות
<b>51,889</b>	<b>51,784</b>	<b>56,458</b>	

**ביאור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
23,328	23,755	<b>31,221</b>	שכר ונלוות
12,116	12,893	<b>10,454</b>	שכר טרחה מקצועי
3,526	3,369	<b>4,385</b>	שכירות ואחזקת משרדים
2,176	3,014	<b>3,058</b>	פחת והפחתות
4,046	3,701	<b>1,169</b>	חובות מסופקים ואבודים
1,286	2,538	<b>2,510</b>	אחרות
<b>46,478</b>	<b>49,270</b>	<b>52,797</b>	



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 26 - הוצאות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
281,604	189,545	<b>218,042</b>
19,674	38,710	<b>55,308</b>
709	1,359	<b>1,178</b>
345	390	<b>287</b>
4,147	2,780	<b>4,065</b>
373,847	232,784	<b>278,880</b>
(5,792)	(13,019)	<b>(22,044)</b>
368,055	219,765	<b>256,836</b>

הוצאות מימון בגין אגרות חוב  
הוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
הוצאות מימון בגין הלוואה מחברה מוחזקת  
הוצאות מימון בגין הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה  
אחרות

בניכוי עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים

**ביאור 27 - הכנסות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
-	33,492	<b>209,601</b>
12,168	12,963	<b>32,251</b>
8,991	26,852	<b>29,303</b>
4,016	357	<b>2,313</b>
25,175	73,664	<b>273,468</b>

הכנסות מימון ממכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח  
והפסד, נטו  
הכנסות מימון מהלוואות שניתנו  
הכנסות ריבית מפקדונות  
אחרות

א. מדיניות חשבונאית, אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים מיוחסות ומוצגות בהתאם לשיוכם והצגתם של הפריטים אליהם הם מתייחסים בדוחות הכספיים; דהיינו תוצאות המס נזקפות לרווח או הפסד, לרווח כולל אחר או להון, בהתאם לפריטים אליהם הם משויכים.

(1) מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצרכי מס.

עם זאת, מסים נדחים אינם מוכרים, אם ההפרשים הזמניים נוצרים בעת ההכרה הראשונית בנכס או בהתחייבויות, שלא במסגרת צירוף עסקים, אשר במועד העסקה אין להם כל השפעה על הרווח או ההפסד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצרכי מס. ראה גם סעיף ט' בביאור זה.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזקת במטרה להשיב את מרבית (all substantially) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים, אם ורק אם קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה, לקזז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפות וכאשר המסים הנדחים מתייחסים למסים על ההכנסה, המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו. המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כסעיף שאינו שוטף, גם אם מועד היפוכם צפוי בשניים עשר החודשים הקרובים.

(2) אומדנים והנחות

הקבוצה מכירה בהתחייבויות מסים נדחים ובנכסי מסים נדחים על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרי החברה של הנכסים וההתחייבויות לבין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות המובאים בחשבון לצורכי מס. בעת חישוב המסים השוטפים והנדחים ההנהלה נדרשת להנחות ואומדנים באשר לנסיבות ואירועים לגביהם קביעת המס הסופית אינה ודאית במהלך העסקים הרגיל. הקבוצה מכירה בהפרשות בגין סכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס בעקבות ביקורות מס, בהתבסס על הערכותיה באשר לאפשרות שהיא תחויב בתשלומי מס נוספים. אם חבות המס הסופית תהיה שונה מחבות המס שנרשמה בספרים, היא עשויה להשפיע על ההפרשות למסים על ההכנסה ועל התחייבויות המסים הנדחים בתקופה שבה נקבעה השומה הסופית על ידי רשויות המס.

ב. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת ייתן בגין נכסים שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 2007.

ג. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל הינו 23%. שיעור מס רווחי הון בישראל תואם לשיעור מס החברות.
2. היישויות המאוגדות בארה"ב נישומות לפי חוקי המס ושיעורי המס במקום מושבן אשר החל משנת 2019 עומדים על שיעור של 21%.
3. מיסוי מקרקעין - במסגרת תחום הפעילות, צפויה החברה להתקשר בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)**

ד. הפסדים מועברים

למועד הדוח על המצב הכספי לקבוצה הפסדים להעברה לצרכי מס המסתכמים לסך של כ- 295,032 אלפי ש"ח.

ה. שומות מס סופיות

להברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020 (במסגרת הסכם שומות שנחתם בשנת 2022). לחברות המאוחדות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2017.

ו. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
(1,783)	(1,967)	<b>(7,126)</b>
(23,154)	(154,786)	<b>(150,144)</b>
-	-	<b>(10,463)</b>
(10,684)	1,637	<b>(580)</b>
<b>(35,621)</b>	<b>(155,116)</b>	<b>(168,313)</b>
<b>(2,540)</b>	<b>(671)</b>	<b>310</b>

מסים שוטפים

מסים נדחים

מיסים בגין מכירת פעילות חברה מוחזקת

מסים בגין שנים קודמות

מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה שנזקפו לרווח כולל אחר

ז. המס התיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
332,311	789,509	<b>822,095</b>
23%	23%	<b>23%</b>
(76,432)	(181,587)	<b>(189,082)</b>
(10,684)	1,637	<b>(580)</b>
3,943	3,631	<b>4,624</b>
6,695	3,710	<b>2,827</b>
9,629	4,826	<b>6,614</b>
31,228	12,667	<b>7,284</b>
<b>(35,621)</b>	<b>(155,116)</b>	<b>(168,313)</b>

רווח לפני מסים על ההכנסה

שיעור המס

המס התיאורטי

מסים בגין שנים קודמות

מס מחושב בגין חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הפרשים זמניים בניגום לא נוצרו מסים נדחים

הכנסות פטורות

הפרשים בבסיס המדידה ואחרות נטו

מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)**

ח. התנועה במסים נדחים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
(659,002)	<b>(813,788)</b>
(154,786)	<b>(149,835)</b>
<b>(813,788)</b>	<b>(963,623)</b>

יתרה לתחילת השנה  
שינויים במשך השנה

סה"כ מסים נדחים

ט. הרכב המסים הנדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
(868,588)	<b>(947,848)</b>
82,128	<b>81,887</b>
(27,328)	<b>(97,662)</b>
<b>(813,788)</b>	<b>(963,623)</b>

בגין נדל"ן להשקעה (\*)  
בגין הפסדים להעברה  
אחרים

סה"כ מסים נדחים המוצגים ביתרות בלתי שוטפות

(\*) החברה לא יצרה מסים נדחים, שסכומם ליום 31 בדצמבר 2024 מגיע לכ- 32 מיליון ש"ח, בגין הפרשים זמניים שנוצרו בעת ההכרה לראשונה בנכסים שנרכשו מקרפור-מגה בשנת 2009, והמתייחסים לפער שבין הערך שהוכר בספרים לבין ערכם המועבר לצרכי מס כפי שנקבע באישור רשות המסים להעברת הנכסים שנתקבל בשעתו.

י. הצגת מסים נדחים בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
-	-
(813,788)	<b>(963,623)</b>
<b>(813,788)</b>	<b>(963,623)</b>

נכסי מסים נדחים  
התחייבויות מסים נדחים

**ביאור 29 - מגזרי פעילות**

א. כללי -

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

(1) מגזר נדל"ן מניב - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, חברות בנות וחברות בשליטה משותפת שההשקעה בהן מטופלת על בסיס השווי המאזני וכוללת איתור, ייזום, פיתוח, השכרה של שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים. בשל אופייה העסקי של החברה מגזר זה כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים, וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

(2) מגזר בנייה למגורים - הפעילות כוללת בעיקר את הפעילות המשותפת של החברה (באמצעות חברה בת) עם צד שלישי בפרייקט תוצרת הארץ (ראה גם ביאור 20א'(1)), את פרייקט אשרמן בתל אביב, וכן חברת המגורים, שהקימה פרייקט מגורים במתחם השוק הסיטונאי.

ב. דיווח על מגזרי הפעילות -

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

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

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 29 - מגזרי פעילות** (המשך)  
 ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
אלפי ש"ח					
<b>458,545</b>	<b>197,514</b>	-	<b>(17,325)</b>	<b>638,734</b>	הכנסות
<b>396,763</b>	<b>57,386</b>	-	<b>(12,001)</b>	<b>442,148</b>	רווח גולמי
<b>398,091</b>	-	-	<b>(13,098)</b>	<b>384,993</b>	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
<b>743,745</b>	<b>53,230</b>	-	<b>(22,256)</b>	<b>774,719</b>	תוצאות המגזר
				<b>10,638</b>	הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
				<b>20,106</b>	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				<b>16,632</b>	הוצאות מימון, נטו
				<b>(168,313)</b>	מסים על ההכנסה
				<b>653,782</b>	רווח נקי לשנה

ליום 31 בדצמבר 2024

נדל"ן מניב	בניה למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
אלפי ש"ח					
<b>8,556,023</b>	<b>1,192,245</b>	<b>1,200,520</b>	<b>(52,835)</b>	<b>10,895,953</b>	נכסי מגזר
<b>1,604,881</b>	<b>277,545</b>	<b>5,228,583</b>	<b>(54,009)</b>	<b>7,057,000</b>	התחייבויות מגזר

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 29 - מגזרי פעילות** (המשך)  
 ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
					אלפי ש"ח
543,427	(16,838)	-	155,480	404,785	הכנסות
376,710	(12,181)	-	40,547	348,344	רווח (הפסד) גולמי
592,296	(10,385)	-	-	602,681	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
926,584	(19,755)	-	43,638	902,701	תוצאות המגזר
(6,761)					הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
15,787					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(146,101)					הוצאות מימון, נטו
(155,116)					מסים על ההכנסה
634,393					רווח נקי לשנה

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
					אלפי ש"ח
9,772,808	(52,539)	1,493,453	678,628	7,653,266	נכסי מגזר
6,305,939	(52,796)	4,742,887	207,201	1,408,647	התחייבויות מגזר

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 29 - מגזרי פעילות** (המשך)  
 ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	בניה למגורים	נדל"ן מניב	
					אלפי ש"ח
425,649	(15,735)	-	63,864	377,520	הכנסות
327,461	(11,345)	-	17,565	321,241	רווח (הפסד) גולמי
385,933	(9,733)	-	-	395,666	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
666,452	(18,801)	-	11,837	673,416	תוצאות המגזר
(8,406)					הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
17,145					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(342,880)					הוצאות מימון, נטו
(35,621)					מסים על ההכנסה
296,690					רווח נקי לשנה



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 30 - גילוי בהתאם ל-1 IAS לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי**

כמפורט בביאור 2ד', תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הנדל"ן המניב הינה 12 חודשים ותקופת המחזור התפעולי בגין הבניה למגורים עולה על שנה ויכולה להימשך כ-5 שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של פעילות הבניה למגורים אשר יכולה להימשך כ-5 שנים.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר תוך 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

סך הכל	חזוי שיושבו		לימים 31 בדצמבר 2024
	לאחר 12 חודשים אלפי ש"ח	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	
			<b>נכסים שוטפים:</b>
77,916	317	77,599	מזומנים ופקדונות מוגבלים
655,163	179,942	475,221	הלוואות ונכסים שוטפים אחרים
272,840	181,339	91,501	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
1,448,383	-	1,448,383	אחרים
<b>2,454,302</b>	<b>361,598</b>	<b>2,092,704</b>	סה"כ נכסים שוטפים
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
795,852	193,450	602,402	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,193,065	-	1,193,065	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
72,140	22,720	49,420	זכאים ויתרות זכות
42,168	42,168	-	מקדמות מרוכשי דירות
29,691	10,000	19,691	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
45,172	-	45,172	אחרות
<b>2,178,088</b>	<b>268,338</b>	<b>1,909,750</b>	סה"כ התחייבויות שוטפות

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 30 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך)**

סך הכל	חזוי שיושבו		ליום 31 בדצמבר 2023
	לאחר 12 חודשים אלפי ש"ח	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	
11,613	202	11,411	<b>נכסים שוטפים:</b>
185,267	168,564	16,703	מזמנים ופקדונות מוגבלים
359,094	199,747	159,347	הלוואות ונכסים שוטפים אחרים
1,669,049	-	1,669,049	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה אחרים
<b>2,225,023</b>	<b>368,513</b>	<b>1,856,510</b>	סה"כ נכסים שוטפים
237,801	140,600	97,201	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
1,033,475	-	1,033,475	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
43,732	1,258	42,474	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
100,000	-	100,000	זכאים ויתרות זכות דיבידנד לשלם
22,725	22,725	-	מקדמות מרוכשי דירות
33,383	10,000	23,383	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
39,532	-	39,532	אחרות
<b>1,510,648</b>	<b>174,583</b>	<b>1,336,065</b>	סה"כ התחייבויות שוטפות

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים**

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
495	<b>774</b>	לקוחות והכנסות לקבל
595	<b>554</b>	חייבים ויתרות חובה
178	<b>3,578</b>	ספקים ונותני שירותים
2,512	<b>5,847</b>	זכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
17,828	20,382	<b>21,854</b>	הכנסות
1,232	1,493	<b>1,759</b>	הוצאות ביטוח נכסים
253	374	<b>300</b>	הוצאות מכירה ושיווק
6,803	5,799	<b>9,352</b>	הוצאות הנהלה וכלליות
(382)	(371)	<b>(233)</b>	השתתפות צדדים קשורים בהוצאות הנהלה וכלליות (**)
(2,919)	(5,349)	<b>(3,063)</b>	השתתפות בהוצאות דמי ניהול
709	1,359	<b>1,178</b>	הוצאות מימון

(\*) לעניין עמלות הפצה וריכוז הנפקה במסגרת הנפקת אג"ח של החברה ששולמו לחברה בשליטתו, בעקיפין, של מר מוטי בן-משה, ראה פרטים נוספים בביאור 31(ד)15 להלן.  
 (\*\*\*) לפרטים נוספים בדבר הסכם השאלת עובדים ראה ביאור זה בסעיף 31(ד)8 להלן.  
 לפרטים נוספים בדבר דמי ניהול תיק ניירות ערך ראה ביאור בסעיף 31(ד)18 להלן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ג. בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
879	950	<b>1,021</b>
8	7	<b>6</b>

שכר דירקטורים

מספר דירקטורים (\*)

(\*) מספר הדירקטורים כולל את יו"ר הדירקטוריון. לפרטים בדבר התגמולים המשולמים ליו"ר הדירקטוריון, אשר אינם כלולים בטבלה לעיל, ראה ביאור 31ד' (1) להלן; במהלך שנת 2023 סיים הדירקטור מר יניב רוג את כהונתו בדירקטוריון החברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 31ד' (11).

ביום 28 בנובמבר 2024 סיים הדירקטור ראובן אדלר את כהונתו בחברה, כך שמספר הדירקטורים נכון למועד פרסום הדוח הינו 6 דירקטורים.

לפרטים בדבר גמול דירקטורים, ראה ביאור 31ד' (4) להלן.

לפרטים בדבר התקשרות עם מנכ"ל החברה לשעבר ומנכ"ל החברה, ראה ביאורים 31ד' (2) ו- 31ד' (3) להלן.

ד. פרטים נוספים:

(1) שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות מר מוטי בן משה

במסגרת אסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 3 ביוני 2024, ולאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 21 ביוני 2024, אושרה התקשרות החברה עם חברה בבעלות מלאה של מר בן משה ("חברת הניהול"), בתוספת להסכם הניהול משנת 2020, החל מיום 5 במרץ 2024, ולתקופה של 3 שנים ממועד אישור האסיפה לעיל ("תוספת להסכם הניהול"), בתנאים ובהיקף כלהלן:

שירותי יו"ר הדירקטוריון פעיל יוענקו לחברה באמצעות מר בן משה, בהיקף של 80% משרה. היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון אינו פוחת מ-35 שעות שבועיות, המשקפות היקף משרה של לפחות 80% ביחס למשרה מלאה לעובד שכיר במשך (43 שעות שבועיות). בהתאם לתוספת להסכם השירותים, השירותים יוענקו בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-184 אלפי ש"ח, שיהיה צמוד לעליית המדד ביחס למדד הידוע ליום 29 בפברואר 2024, הכולל החזר הוצאות רכב כמקובל לנושא משרה בדרגתו (לרבות שוו רכב ודלק) בגילום מלא ("דמי הניהול"), כאשר לדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול, יתווסף מע"מ כדון, כנגד המצאת חשבונית. חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות שיידרשו לשם מתן שירותי יו"ר הדירקטוריון, לרבות הוצאות לשכר (הכוללות, בין היתר, עלויות מנהלת לשכר ועוזר ליו"ר הדירקטוריון, לפי חלק יחסי), אשר יושבו לחברת הניהול כנגד המצאת אסמכתאות כנהוג בחברה. לא נקבעה תקרה להוצאות כאמור. חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות בסך של כ-430 אלפי ש"ח וכ-182 אלפי ש"ח בגין השנים 2024 ו-2023, בהתאמה. חברת הניהול תהא זכאית גם למענק במזומן, בכל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם, בהתאם ובכפוף לקבוע במדיניות התגמול, בגין עמידה ביעד FFO, שעיקרו הינו מענק שנתי המבוסס על מכפלת דמי הניהול שלעיל בתחום שבין 3 ל-12 (בין 552 אלפי ש"ח ל-2,208 אלפי ש"ח לשנה, כאשר סכומים אלו אינם כוללים הפרשי הצמדה, והיו צמודים לעליית המדד הידוע מיום 29 בפברואר 2024 עד למועד תשלומם בפועל) - ככל שתשואת ה-FFO השנתית (ביחס להון העצמי ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת) תעלה על 6%, ועד לשיעור שנתי של 9% (חישוב סכום המענק יהיה ליניארי בתחום זה).

מענק נדחה, לפי בחינה רב שנתית - יחושב הממוצע של תשואת ה-FFO לשנים 2024, 2025 ו-2026. ככל ששיעור הממוצע עלה על שיעור התשואה השנתית באחת מהשנים האמורות, ישולם מענק משלים בגין אותה שנה כך ששיעור המענק יהיה מבוסס על שיעור התשואה הממוצע. מר בן משה יהיה זכאי לפטור, שיכפי וביטוח בתנאים זהים לתנאים שיאשרו ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה, כפי שיאשרו מעת לעת. ההסכם ניתן לסיום על ידי כל צד בהודעה מראש של 3 חודשים לצד האחר.

בהתאם, כללה החברה במסגרת הוצאות ההנהלה את עלות דמי הניהול בגין שירותי יו"ר הדירקטוריון, בסכום כולל של 2,623 אלפי ש"ח (כולל 430 אלפי ש"ח בגין הוצאות לשכר יו"ר) ו-2,006 אלפי ש"ח, לשנים 2024 ו-2023, בהתאמה. בנוסף, כללה החברה במסגרת הוצאות ההנהלה הפרשה למענק שנתי בהתאם למדיניות התגמול שאושרה בסך של 2,286 אלפי ש"ח ו-1,797 אלפי ש"ח לשנים 2024 ו-2023, בהתאמה. וכן הפרשה לתגמול בגין מענק משתנה בשנת 2023 בסך 774 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית התגמול. המענק בגין שנת 2023 אושר על ידי ועדת התגמול של החברה.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ד. פרטים נוספים: (המשך)

**(2) התקשרות בהסכם שירותים עם מר אורי אלטשולר, מנכ"ל החברה לשעבר**

ביום 15 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה את תנאי כהונתו של מר אלטשולר כמנכ"ל החברה ("מר אלטשולר") ואת התקשרות החברה עם מר אלטשולר בהסכם למתן שירותים ("ההסכם"). ההתקשרות ותנאי הכהונה של מר אלטשולר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובהתאם להוראות סעיף 272(ג1)(3) לחוק החברות, במועד כאמור. על פי ההסכם, מר אלטשולר יעניק לחברה שירותי ניהול וייעוץ בהיקף של 100% משרה, במעמד של נותן שירותים עצמאי (בין הצדדים לא יתקיימו יחסי עובד-מעסיק).

ההתקשרות על פי ההסכם החלה ביום 1 בספטמבר 2023 לתקופה בלתי קצובה. ההסכם ניתן לסיום על ידי כל צד בהודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 6 חודשים.

עבור השירותים שהעניק בהתאם להסכם, זכאי מר אלטשולר לתמורה חודשית בסך של 150,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, החברה תישא בהוצאות (אירוח, אש"ל, נסיעות לחו"ל וכיו"ב) כנדרש לשם ביצוע השירותים, בהיקף סביר, בהתאם למדיניות החברה. על פי ההסכם, זולת התמורה והחזר ההוצאות כאמור לעיל לא יהיה זכאי מר אלטשולר לכל תשלום נוסף, ובכלל זאת גם לא בגין הוצאות רכב וגילום מס בקשר להוצאות כאמור.

מר אלטשולר יהא זכאי למענק שנתי מותנה בגין כל שנה קלנדרית, בהיקף של עד 12 משכורות חודשיות, וזאת בהתאם ובכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה, ובכפוף לעמידה ביעדים שיוגדרו לו מדי שנה (ביחס לאותה שנה) על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

מר אלטשולר יהיה רשאי לא לספק את השירותים לחברה במשך 25 ימים בשנה, וכן במשך 18 ימים בשנה בגין מחלה, ההסכם כולל מגבלות לעניין צבירת ימי היעדרויות.

בתקופת הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק בשיקול דעת למר אלטשולר בגין שנת 2023 בגובה התמורה החודשית בגין חודש אחד, וכן המליצו לאסיפת בעלי המניות של החברה לאשר מענק בשיקול דעת נוסף בגובה התמורה החודשית בגין חודשיים (300 אלפי ש"ח) אשר אושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 3 ביוני 2025.

לאחר תקופת הדוח אושר למר אלטשולר מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 בגובה של 450 אלפי ש"ח (מענק בגובה תמורה חודשית של שלושה חודשים) ומענק נוסף בשיקול דעת, בסך של 450 אלפי ש"ח (מענק בגובה התמורה החודשית בגין שלושה חודשיים) ויבא לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 12 בינואר 2025, סיים מר אלטשולר את כהונתו כמנכ"ל החברה.

לעניין שיפוי וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראה ביאורים 31ד' (3) ו- 31ד' (13) להלן.

**(3) התקשרות בהסכם שירותים עם מר ארתור לשינסקי, מנכ"ל החברה**

מר ארתור לשינסקי החל לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה ביום 12 בינואר 2025. ביום 12 בפברואר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו של מר לשינסקי, וזאת לאחר שביום 24 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את תנאי כהונתו כמנכ"ל החברה ואת התקשרות החברה עמו בהסכם למתן שירותים (בסעיף זה - "ההסכם"). על פי ההסכם, מר לשינסקי יעניק לחברה שירותי ניהול וייעוץ בהיקף של 100% משרה, במעמד של נותן שירותים עצמאי (בין הצדדים לא מתקיימים יחסי עובד-מעסיק). עבור השירותים, זכאי מר לשינסקי לתמורה חודשית בסך של 140,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדין, ולהוצאות נלוות (כגון אירוח, אש"ל, נסיעות לחו"ל וכיו"ב) בהיקף סביר ובהתאם למדיניות החברה. בנוסף, זכאי מר לשינסקי למענק שנתי בהתאם ובכפוף לתקרות וליעדים המדידים הקבועים במדיניות התגמול של החברה, כאשר יעדיו נקבעים מדי שנה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כחלק מתוכנית המענקים השנתית בחברה. בנוסף, מקבל מר לשינסקי ביטוח דירקטורים ונושאי משרה והתחייבות לשיפוי, כנהוג וכמקובל בחברה, וכפי שיתוקן או יאושר מעת לעת.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(4) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה המשותף לחברה, לבעלת השליטה בחברה ולחברה בת של בעלת השליטה בימים 22 במאי 2023 ו-28 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בפוליסת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (פוליסת ביטוח בסיסית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות הבת המוחזקות על ידי החברה ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לחברה ולחברות הבת המוחזקות על ידי החברה וכן לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של אלון רבוע ושל דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ שבשליטת אלון רבוע ("דור אלון") לתקופות ביטוח של שנה שתחילתן ביום 1 ביוני 2023 ו-1 ביוני 2024 וסיומן ביום 31 במאי 2024 ו-31 במאי 2025, בהתאמה ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם.

בנוסף, התקשרה הקבוצה בפוליסת ביטוח קבוצתית (עם אלון רבוע ודור אלון והחברות הבנות שלהן) מסוג Run off לתקופה של 6 שנים החל מ-1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2023. בתקופת הדוח הוארך תוקף הפוליסה עד ליום 31 במאי 2024 בכפוף לגבול אחריות מוקטן, כאשר ההתקשרות אושרה כעסקה זניחה. חלק החברה בפוליסת הביטוח הבסיסית ובפוליסת הביטוח הקבוצתית העודפת (לרבות התקשרויות קודמות שאושרו בנוהל זה במהלך השנים המדווחות), הינו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי דולר			
178.8	166.4	<b>141.8</b>	פוליסת ביטוח בסיסית
59.6	52.7	<b>50.2</b>	פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת
9	9	<b>9</b>	פוליסת Run off

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(5) גמול דירקטורים וכן גמול דירקטורים שהינם דירקטורים ונושאי משרה באלון רבע כחול בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 13 בנובמבר 2016 (שהתקבלה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה), הגמול השנתי המשולם לדירקטורים הינו בהתאם ל"סכום הקבוע" כמפורט בתוספת השנייה לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגת הונה העצמי של החברה. דירקטורים אשר הוגדרו או יוגדרו על ידי דירקטוריון החברה כשהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, יהיו זכאים לגמול שנתי בסכום שהינו בין "הסכום הקבוע" לסכום המרבי בהתאם לתקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי של החברה (גמול העומד למועד דוח זה על סך של כ- 113.8 אלפי ש"ח). בגין השתתפות בשיבוט ישולם לכל הדירקטורים גמול ב"סכום הקבוע" כמפורט בתוספת השלישית לתקנות הגמול. בגין החלטות בלא התכנסות ובגין החלטות באמצעי תקשורת ישולם גמול השתתפות בשיעור הקבוע בתקנות הגמול. כמו כן, הדירקטורים זכאים להחזר הוצאות כאמור בתקנות הגמול. סכומים אלו יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת מע"מ כדין. יצוין, כי בהתאם לתנאי כהונתו של יו"ר דירקטוריון החברה, מר בן-משה, כפי שאושר באסיפת בעלי המניות של החברה ביום 5 בנובמבר 2020, הופסק הגמול ששולם לו כדירקטור.

(6) התקשרות בהסכם שכירות - מרכז לוגיסטי בי  
חברת בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ ("בי לוגיסטיקה"), חברה בבעלותה המלאה של אלון רבוע, שוכרת את המרכז הלוגיסטי שבבעלות החברה (באמצעות חברה בת). הסכם השכירות המקורי היה לתקופה של 12 שנים שהסתיימה בחודש מרץ 2023, שבסיומה עמדה לבי לוגיסטיקה אופציה להאריך את תקופת השכירות בהודעה בת 12 חודשים מראש, לתקופות של 3 שנים כל אחת ובלבד שתקופת השכירות המקסימלית לא תעלה על 24 שנים. זאת תמורת דמי שכירות שנתיים בשיעור של 9% מסך עלות ההשקעה בנכס. ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, את ההתקשרות בתוספת להסכם השכירות, כעסקה שאינה חריגה, במסגרתו מימשה חברת בי לוגיסטיקה את זכותה להאריך את תקופת הסכם השכירות ב-7 שנים, כך שתסתיים ביום 1 באפריל 2030 (הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר המועד הנ"ל נשארו בתוקף); הוסכם על ביצוע תיקונים שונים במבנה לשביעות רצונה של בי לוגיסטיקה ומסירת גג המושכר לשימוש בי לוגיסטיקה ללא תוספת דמי שכירות; הצדדים להסכם הגיעו להסכמות שונות וזאת בין היתר לעניין מכירת ציוד מידוף שהיה במושכר, פירעון חוב שהיה לשוכרת כלפי המשכירה בקשר עם הסכם השכירות והמחלוקות בעניין התיקונים במושכר; המשכירה ויתרה על דמי שכירות בסך חמישה חודשי שכירות (גרייס) לשוכרת.

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(7) הסכמים לרכישת נכסי מקרקעין של אלון רבע כחול

החברה התקשרה עם אלון רבע בהסכם פיצול מיום 2 באפריל 2006 ובהסכם העברה מיום 21 ביוני 2006, במסגרתם הועברו לחברה פעילות הנדל"ן ונכסי הנדל"ן של אלון רבע. היות ולמועד אישור הדוח טרם הושלם רישום של חלק מהנכסים שהועברו לחברה מאלון רבע במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה, אשר החברה ואלון רבע פועלות לשם השלמת רישום הזכויות בהם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין, ביום 27 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה מספר התקשרויות כמפורט להלן, כעסקאות שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי אך אינן עולות כדי עסקאות חריגות: (1) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבע כחול, בקשר עם נכסי עסקת הפיצול משנת 2006, כעסקה בין החברה לבין בעל שליטה בה שאינה עסקה חריגה בנוסח שסוכם בין החברה לבין אלון רבע; (2) סיווג ואישור מתן כתב שיפוי לאלון רבע, בקשר עם הארכת או חילוטן מעת לעת של ערבויות שניתנו לאלון רבע ביחס לנכסים שהועברו לחברה במסגרת הסכמי פיצול משנת 2006 וטרם הוסבו על שם החברה; (3) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבע, בקשר עם ניהול הליך משפטי מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם נכס אשר הועבר מאלון רבע לחברה במסגרת הסכמי הפיצול אך הליך רישומו טרם הושלם; (4) סיווג ואישור התחייבות החברה לאלון רבע כחול, לשפוט ולפצות את אלון רבע כחול ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לרישום זכויות בנכס. סך השיפוי ששולם לאלון רבע כחול בתקופת הדוח הינו בסכום שאינו מהותי.

(8) התקשרות עם חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ בהסכם להשאלת עובדים

ביום 10 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה עם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, חברה ציבורית בשליטת אלון רבע, בעלת השליטה בחברה (להלן: "דור אלון"), בהסכם להשאלת עובדים מהחברה לדור אלון, למטרת ניהול קידום של שני פרויקטים בתחום הנדל"ן, שדור אלון מחזיקה בזכויות בהם. הסכם לעניין זה נחתם בחודש יולי 2023 ונכנס לתוקף. על פי ההסכם, עובדים המועסקים בחברה מושאלים לדור אלון באופן חלקי עבור קידום הפרויקטים, בהם גם נושאי משרה בחברה. העובדים המושאלים ופועלים בהתאם להוראות והנחיות דור אלון. תמורת השאלת העובדים המושאלים וקיום התחייבויות החברה, משלמת דור אלון לחברה תמורה חודשית בסך של כ-180 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ ("התמורה"), כשהוסכם שהתמורה תשולם החל מיום 1 בינואר 2022. התמורה צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן וכוללת מנגנון התאמה שנתי לתמורה, בהתאם לבדיקת החברות בדבר הצורך לבצע התאמה בהתאם להוראות ההסכם. ההסכם ניתן לביטול בתנאים מסוימים, לרבות על-פי הודעת אחד הצדדים בהתאם להוראות ההסכם.

דור אלון התחייבה לביטוח העובדים בפוליסת ביטוח רלוונטית והחברה התחייבה לשפוט את דור אלון בגין כל נזק או הפסד שייגרם לה במישרין מתביעה ו/או דרישה מצד מי מהעובדים המושאלים, הנובעים מיחסי עובד-מעסיק ו/או הקשורים לכך. על פי ההסכם דור אלון התחייבה גם לשפוט את החברה במקרה של תביעה ו/או דרישה שתוגש כנגדה על-ידי צד שלישי כלשהו, בקשר עם הפרויקטים.

בשנת 2023 הכירה החברה בהשתתפות בהוצאות בסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח בגין התקשרות זו, בגין התקופה שהחל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2023. כמו כן, בשנת 2024 הכירה החברה בהשתתפות בהוצאות בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח בגין התקשרות זו.



**ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(9) אישור התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול בהסכם שכירות משנה להשכרת חלקים משטח משרדים אותו שוכרת החברה בקומה 17, המגדל העגול, עזריאלי, תל אביב

ביום 5 בינואר 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה עם אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה, בהסכם שכירות משנה להשכרת חלק מהשטחים אותם שוכרת החברה בקומה 17, לתקופה שתחל ביום 1 ביולי 2022, בתנאי "גב אל גב" לתנאי הסכם השכירות של החברה עם המשכירה. בנוסף, בהתאם לתנאי ההתקשרות, נושאת אלון רבוע כחול בהוצאות ציוד שנרכש ועבודות התאמה שבוצעו בקומה 17, בהתאם לחלקה היחסי של תקופת השכירות הנותרת ובשטח המושכר על ידה. כמו כן, אישרה ועדת הביקורת כי ההתקשרות האמורה אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות. ביום 28 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה את הקטנת השטח המושכר בהשכרת משנה, לרבות התחשבות בקשר עם תשלומים ביחס לשטח הנגרע, כן חלוקה בקשר עם תשלומים עליונים וכן הסמיכה ועדת הביקורת את הנהלת החברה לאשר מעת לעת שינויים בשטחים המושכרים לאלון רבוע כחול בהתאם לעקרונות הנ"ל ללא צורך באישור נוסף, כעסקה זניחה. כמו כן, ביום 28 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה את הקטנת השטח המושכר בהשכרת משנה, לרבות התחשבות בקשר עם תשלומים ביחס לשטח הנגרע, כן חלוקה בקשר עם תשלומים ועלויות שוטפות ביחס לשטח המושכר בהשכרת משנה בהתאם לחלק היחסי, וכן הסמיכה ועדת הביקורת את הנהלת החברה לאשר מעת לעת שינויים בשטחים המושכרים לאלון רבוע כחול בהתאם לעקרונות הנ"ל ללא צורך באישור נוסף, כעסקה זניחה.

(10) אישור התקשרות בהסכם עם אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ להשכרת משרדים בנכס החברה בראש העין

בימים 4 בפברואר ו-12 באוגוסט 2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בעסקה עם אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ ("אקסטרה ריטייל"), חברה בבעלותה המלאה של אלון רבוע, בעלת שליטה בחברה, שוכרת מהחברה משרדים בשטח של כ-2,359 מ"ר וחניות בנכס החברה בראש העין כעסקה שאינה חריגה. תקופת השכירות הינה 120 חודשים החל ממועד מסירת החזקה במושכר - ביום 15 באפריל 2018. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים הינם בסך של כ-90 אלפי ש"ח בחודש, הצמודים למדד, אשר משולמים בתשלום חודשי מראש. שאר התשלומים החלים כדון על מחזיקי נכסים, לרבות בקשר עם האחזקה ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות דמי ניהול חלים על אקסטרה ריטייל. החברה העמידה לרשות אקסטרה ריטייל תקציב להתאמות המושכר בסך של 2.35 מיליון ש"ח. אקסטרה ריטייל העמידה לטובת החברה בטוחות להבטחת מילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם השכירות, הכוללים ערבות בנקאית ושטר חוב, כל אחד בסכום השווה לדמי השכירות ודמי ניהול בתוספת מע"מ כדון בגינם, בגין שלושה חודשי שכירות.

(11) אישור התקשרות חברת הקניון עם חברות קשורות בהסכם שכירות להשכרת יחידות ושטחים בקניון TLV

ביום 19 באוגוסט 2021 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות חברת הקניון בהסכמי שכירות עם חברות קשורות כמפורט להלן, כעסקה שאינה חריגה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי: (א) התקשרות חברת הקניון עם אקסטרה ריטייל, בקשר עם השכרת יחידה בקניון TLV שתשמש כחנות מרשת "נעמן" ו/או "ורדינון", בשטח של כ-208 מ"ר ברוטו ומחסן, ולתקופה של שנתיים, החל מיום 1 בדצמבר 2020 וכן 3 תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת; (ב) התקשרות חברת הקניון עם אקסטרה ריטייל, להשכרת יחידה בקניון TLV ששימשה כחנות "דיסני", בשטח של כ-171 מ"ר ברוטו, ולתקופת שכירות של השנתיים החל מיום 1 בנובמבר 2021, וכן 3 תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת. השוכרת פינתה את המושכר ביולי 2023 מספר חודשים לפני תום תקופת השכירות. תנאי הסיום המוקדם אושרו על ידי החברה כעסקה זניחה; (ג) התקשרות חברת הקניון עם אקסטרה אנדרוור בע"מ (לשעבר- בוניטה דה מאס בע"מ), חברה אשר מוחזקת בשיעור של 60% על-ידי אקסטרה ריטייל, בקשר עם השכרת יחידה בקניון TLV שתשמש כחנות מרשת בוניטה דה מאס, בשטח של כ-97 מ"ר ברוטו, לתקופת שכירות של שנתיים החל מיום 1 באוגוסט 2021, וכן 3 תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת; (ד) התקשרות חברת הקניון עם דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, חברה בבעלות מלאה (100%) של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ שבשליטת אלון רבוע, להשכרת יחידה ושטחים בקניון TLV שישמשו כסופרמרקט בשטח כולל של כ-1,730 מ"ר ברוטו, לתקופה של 5 שנים עם 2 אופציות להארכה ב-5 שנים נוספות כל אחת. לעניין זה יצוין, כי ביום 29 בנובמבר 2021, אישרה ועדת הביקורת את תנאי ההתקשרות הסופיים, וכי התקשרות זו אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. כמו כן, אישרה החברה התקשרות בתוספת להסכם השכירות האמור, בקשר עם השכרת שטחי אחסנה נוספים, כעסקה זניחה. ביום 11 באוגוסט 2022 אישרה ועדת הביקורת את התקשרות חברת הקניון בתוספת להסכם השכירות שעניינה השכרת שטחים בחניון הקניון והוספת שטח ישיבה, וכן כי התקשרות זו אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות. ביום 28 במאי 2024 התקשרו קניון העיר תל אביב ודור אלון ניהול מתחמים ("השוכר") בהסכם סיום מוקדם של הסכם שכירות, לפיו, בין היתר, תסתיים תקופת השכירות ביום 31 במאי 2024 וכי ה שוכר יותיר במשוכר את הציוד וההשקעות שביצע כנגד קבלת תמורת ההשקעות והציוד בגובה של כ-3 מיליון ש"ח, זאת על רקע כניסתו של שוכר חלופי לנכס זה.

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(12) התקשרות עם יניב רוג

ביום 15 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת התגמול) את התקשרות החברה עם מר יניב רוג בהסכם למתן שירותים לחברה כספק שירותים עצמאי, החל ממועד סיום כהונתו בדירקטוריון החברה (ביום 15 באוגוסט 2023) ולתקופה בלתי קצובה. ההתקשרות אושרה כעסקה שאינה חריגה שלבעלת השליטה בחברה יש בה עניין אישי בשל כך שמר רוג מכהן כדירקטור ומעניק שירותים לבעלת השליטה ולחברות המוחזקות על ידה. במסגרת ההתקשרות מעניק מר רוג שירותים לחברה ולחברות בת של החברה, לרבות כהונה כדירקטור בחברות הבת של החברה, ייעוץ מס לחברה ולחברות מוחזקות והובלת הליכים בקשר עם הנכס בסיאטל. בהתאם לתנאי ההתקשרות, מר רוג מעניק לחברה שירותים בהיקף שעות חודשי משתנה בטווח של בין 40 ל-60 שעות חודשיות, וזכאי לתמורה בסך של 50 אלפי ש"ח לחודש (מתוכם סך של 10 אלפי ש"ח ייחס להובלת הליכים בקשר עם הנכס בסיאטל) בתוספת מע"מ, ולהחזר הוצאות. כל צד להתקשרות רשאי להודיע על סיומה בהודעה מוקדמת 30 ימים מראש. הסכם ההתקשרות כולל תניות סודיות, אי תחרות ואי קיום יחסי עובד-מעסיק, וכן הוראות לעניין ביטוח ושיפוי נוכח כהונתו כדירקטור בחברות בת של החברה. החל מחודש דצמבר 2024 התמורה החודשית למר רוג הינה סך של 40 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ.

(13) כתבי שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים אשר לבעל השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי ביחס להענקתם השיפוי להם

בישיבת ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) מיום 27 באוגוסט 2020, התקבלה החלטה על סיווג הענקת כתב שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, המכהנים או שיכהנו בה מעת לעת, ו/או בחברות מוחזקות של החברה, אם מוננו מטעם החברה, אשר לבעל השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי להם, בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה, כעסקה שאינה חריגה.

(14) הכנסות שכירות

לחברה עסקאות שכירות להשכרת נכסים מסחריים ומשרדים, על חברות בבעלות בעלת השליטה בחברה, אשר אושרו כעסקאות שאינן חריגות או כעסקאות זניחות, אשר לבעלת השליטה יש בהן עניין אישי.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(15) התקשרות עם חברה בשליטת מר בן-משה, כמפיצה ורכזת ההנפקה בהנפקות החברה ביום 17 במאי 2023 אישרה ועדת הביקורת נוהל אשר עודכן ואושר מחודש ביום 12 בפברואר 2024, הכולל אמות מידה לסיווג התקשרויות עם אקסטרה מייל חיתום (אי.ארג'י.אס) בע"מ ("אקסטרה מייל"), חברה בשליטתו, בעקיפין, של מר בן-משה, כמפיצה וכרכזת ההנפקה בהנפקות של החברה כעסקאות שאינן חריגות. במסגרת זו קבעה ועדת הביקורת אמות מידה להתקשרויות כאמור, אשר בהתקיימן התקשרות החברה עם אקסטרה מייל לא תוגדר כ"עסקה חריגה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות, וכן קבעה את אופן האישור של ההתקשרות, כאשר נקבע כי התקשרות כאמור לא תהיה טעונה אישור בדבר תשלום העמלות לאקסטרה מייל בהנפקה, מעבר לאישור הדירקטוריון לעניין ההנפקה. במסגרת זו שימשה אקסטרה מייל כמפיצה וכרכזת הנפקה בהנפקות הבאות של אגרות חוב בשנים המדווחות:

להלן פירוט בדבר עלויות הנפקה שקוזזו מתמורת אגרות החוב במועד ההנפקה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
-	-	<b>347</b>	ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)
-	-	<b>688</b>	אגרות חוב - סדרה י'
1,075	-	<b>889</b>	אגרות חוב - סדרה ט'
-	622	<b>172</b>	אגרות חוב - סדרה ח'
-	-	<b>87</b>	אגרות חוב - סדרה ז'
1,013	-	-	אגרות חוב - סדרה ו'
<b>2,088</b>	<b>622</b>	<b>2,183</b>	

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(16) ביום 12 בפברואר 2024, אישרה פעם נוספת ועדת הביקורת של החברה נוהל אמות מידה וכללים מנחים לסיווג של עסקאות של החברה (בסעיף זה- "עסקה של החברה"- לרבות עסקה של חברה בשליטתה וחברה קשורה שלה) עם בעל עניין בה כעסקאות זניחות בהתאם להוראות סעיף 117(א2) לחוק החברות וכקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("נוהל עסקאות זניחות"). נוהל זה משמש לבחינת היקף הגילוי הנדרש בהתאם לדיני ניירות ערך ולקביעת אופן אישור של עסקאות בעל עניין זניחות כאמור.

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

בכל עסקת בעל עניין, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת כפי שנקבע בנוהל הזניחות על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה (כלומר הנוהל קובע אילו אמות מידה יחושבו בעסקת רכישה ומכירת נכס קבוע, בקבלת התחייבות כספית, ברכישת/מכירת מוצרים או שירותים ובעסקת השכרת נכסים). במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% מאמת המידה שתיבחר, וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כשסכום זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד כאמור לעיל).

ביחס לעסקאות בעל עניין רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. עסקאות בעל עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

בעסקה משותפת של החברה יחד עם אלון רבוע ו/או חברות בקבוצת רבוע ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע עם צדדים שלישיים בתחומים המפורטים בנוהל הזניחות, תיחשב העסקה כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל הכללים הקבועים על פי נוהל הזניחות המתוארים לעיל, ובנוסף, אם תנאי ההתקשרות בעסקה המשותפת של החברה אינם שונים באופן מהותי מתנאי ביחס לגורמים מקבוצת רבוע ו/או בעל השליטה בקבוצת אלון רבוע, לפי המקרה, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה הרלוונטית.

על אף האמור, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל עניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים לעיל). ועדת הביקורת של החברה בוחנת אחת לשנה את אמות המידה ואת הצורך בעדכון הוראות נוהל העסקאות הזניחות בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהן מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות.

בשנת הדיווח לחברה עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים הבאים: (1) השכרת נכסים לחברות מקבוצת אלון רבוע כחול וכן אישור תנאי סיום של התקשרות; (2) רכישת מוצרים / מתנות / תווי קניה מחברות מקבוצת אלון רבוע כחול; (3) אישור החלפת בטוחות שנרשמו לטובת החברה על-פי הסכם להלוואת ביניים שהתקשרה בו החברה; (4) רכישת שירותים משפטיים ביחד עם חברות מקבוצת אלון רבוע כחול ו/או בעלת השליטה בה; (5) התקשרות ברכישת פוליסת ביטוח בצוותא עם חברות מקבוצת אלון רבוע כחול.

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים: (המשך)

(17) נוהל מסחר מרוכז בניירות ערך

בחברה קיימת מדיניות השקעות המאושרת מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה, אשר נועדה ליצור תשתית לביצוע פעולות מסחר בניירות ערך עבור החברה, עבור אלון רבוע, ועבור דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (חברה בשליטת אלון רבוע) ("חברות הקבוצה") וכן במקרים בהם בעלת השליטה באלון רבוע, אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, או חברות אחרות בשליטתה, יבצעו עסקאות באותם ניירות ערך, בד בבד עם ביצוע העסקאות של חברות הקבוצה.

בהתאם לנוהל, השקעת היתרות הנזילות של חברות הקבוצה בהתאם למדיניות ההשקעות של כל אחת מחברות הקבוצה, תיעשה באמצעות תיק השקעות סחיר שינוהל על ידי גורם מקצועי אחד, ובהתאם להסדרים שנקבעו בנוהל, הכוללים בין היתר הוראות אלה: (1) עסקה תבצע לאחר החלטה המבוססת על שיקולים מקצועיים של האחראי על המסחר, וקבלת אישור מחברות הקבוצה; (2) עסקה תבצע במחיר זהה ובכמות פרו-רטה להיקף התיק המנוהל של כל חברה (לא תבצע עסקה עבור חברה שלא אישרה את העסקה); (3) היקף העסקה לא יהיה מהותי לאף אחת מחברות הקבוצה ותבצע בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה.

לאחר בחינת ההסדרים אותם קובע הנוהל, ועדת הביקורת של החברה אישרה כי הנוהל כשלעצמו אינו מהווה עסקה עם בעל שליטה, ושלמען הזהירות - גם אם עשוי להיחשב כעסקה עם בעל שליטה, הרי שהעסקה אינה עסקה חריגה ובכל מקרה היא עסקה זניחה.

(18) ביום 18 בדצמבר 2024, החברה ואלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה ("בעלת השליטה") התקשרו בהסכם לפיו החברה תקבל

מאלון רבוע כחול שירותי ניהול השקעות סחיר (בניירות ערך, לרבות בנגזרים או בנכסים פיננסיים אחרים) באמצעות צוות אשר יכול את האחראי על המסחר בחברה, כפי שיהיה מעת לעת ("השירותים"). ההשקעות האמורות יתבצעו בהתאם לנוהל ולמדיניות ההשקעות בחברה. בתמורה לשירותים, החברה תשלם לאלון רבוע כחול דמי ניהול אשר יחושבו כשיעור של 0.28% + מע"מ (אפקטיבי, על כל שווי ניירות הערך המנוהלים), מתוך שווי ממוצע שנתי של נכסי תיק ההשקעות העצמאי המנוהל עבור החברה, אשר יחושב בפועל בתום יום המסחר האחרון של כל חודש, בתוספת מע"מ כדין. תוקף ההסכם מיום 1 בינואר 2024, כאשר כל צד רשאי להביאו לסיום בכל עת. ההסכם כולל הוראות סטנדרטיות ונוהגות בהסכמי ניהול תיקי השקעות. בגין שנת 2024, שילמה החברה דמי ניהול בהתאם להסכם בסך של כ- 1,839 אלפי ש"ח.

(19) החברה מתקשרת מעת לעת ובמהלך עסקיה הרגיל, בפוליסות ביטוח שונות לשם ביטוח נכסיה, ביטוחי עבודות קבלניות בפרויקטים

השונים וביטוחי אחריות נושאי משרה, לרבות עם חברות ביטוח שהן בעלות עניין בחברה.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**תוכן עניינים**

**עמוד**

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
	<b>מידע כספי נפרד:</b>
3 - 4	מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר המיזוגים לחברה
6 - 7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיזוגים לחברה
8 - 16	ביאורים ומידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2024

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

זיו האפט

ירושלים, 27 במרץ 2025

רואי חשבון



## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
			<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
780,558	<b>383,649</b>	2	מזומנים ושווי מזומנים
583,510	<b>750,557</b>	3	ניירות ערך
93,051	<b>16,317</b>		השקעות ופקדונות לזמן קצר
202	<b>45,520</b>		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
17,057	<b>10,611</b>		לקוחות והכנסות לקבל
5,903	<b>9,791</b>		חייבים ויתרות חובה
2,651	-		מס הכנסה לקבל
185,267	<b>654,308</b>		הלוואות לאחרים
127,342	<b>116,487</b>		מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
12,655	<b>8,772</b>	'א4	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>1,808,196</u>	<u><b>1,996,012</b></u>		
			<b><u>נכסים לא שוטפים</u></b>
-	<b>74,329</b>	'א4	חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין
199	<b>8,445</b>		חייבים לזמן ארוך
817,324	<b>869,228</b>		השקעות בחברות מוחזקות
1,848,101	<b>1,708,480</b>	'ב4	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
15,069	<b>13,303</b>		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
4,883,029	<b>5,788,969</b>	5	נדל"ן להשקעה
<u>7,563,722</u>	<u><b>8,462,754</b></u>		
<u><u>9,371,918</u></u>	<u><u><b>10,458,766</b></u></u>		

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

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה**

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
87,192	<b>591,837</b>	א'6	<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,033,475	<b>1,193,065</b>	ד'6	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,490	<b>1,566</b>		חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
3,096	<b>8,797</b>		חלויות שוטפות בגין חכירות
13,443	<b>12,344</b>		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	<b>33,602</b>		ספקים ונותני שירותים
31,061	<b>62,219</b>		מקדמות מרוכשי דירות
100,000	-		זכאים ויתרות זכות
2,902	-		דיבידנד לשלם
-	<b>3,993</b>		הלוואה מחברה בת
20,917	<b>17,225</b>		הפרשות למס
			הפרשות בגין התחייבויות אחרות
<b>1,293,576</b>	<b>1,924,648</b>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
388,763	<b>435,963</b>	ב'6	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,518,379	<b>3,416,431</b>	ד'6	אגרות חוב
4,485	<b>3,072</b>		התחייבויות בגין חכירות
1,795	<b>2,344</b>		התחייבויות אחרות
-	<b>4,756</b>		עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות
698,308	<b>833,773</b>	8	התחייבויות מסים נדחים
<b>4,611,730</b>	<b>4,696,339</b>		
<b>3,466,612</b>	<b>3,837,779</b>		<b>הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<b>9,371,918</b>	<b>10,458,766</b>		

27 במרץ, 2025

גיא בורנשטיין  
סמנכ"ל כספים

ארתור לשינסקי  
מנכ"ל

מוטי בן-משה  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח			מידע נוסף	
				<b>הכנסות:</b>
223,889	232,962	<b>279,811</b>		הכנסות מדמי שכירות
-	7,897	<b>30,608</b>		הכנסות ממכירת דירות
299,954	504,181	<b>353,673</b>	5	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<b>523,843</b>	<b>745,040</b>	<b>664,092</b>		<b>סה"כ הכנסות</b>
				<b>הוצאות ועלויות:</b>
11,010	10,806	<b>14,423</b>		אחזקת נכסים
-	5,108	<b>21,540</b>		עלות דירות שנמכרו
691	1,504	<b>2,943</b>		מכירה ושיווק
32,642	35,100	<b>44,707</b>		הנהלה וכלליות
<b>44,343</b>	<b>52,518</b>	<b>83,613</b>		<b>סה"כ הוצאות ועלויות:</b>
479,500	692,522	<b>580,479</b>		<b>רווח מפעולות</b>
(360,944)	(206,233)	<b>(240,069)</b>		הוצאות מימון
50,600	103,210	<b>320,400</b>		הכנסות מימון
(310,344)	(103,023)	<b>80,331</b>		<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
169,156	589,499	<b>660,810</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(22,942)	(125,409)	<b>(141,626)</b>	8	מסים על ההכנסה
146,214	464,090	<b>519,184</b>		<b>רווח לאחר מסים על ההכנסה</b>
149,438	169,607	<b>133,681</b>		<b>חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו</b>
295,652	633,697	<b>652,865</b>		<b>רווח נקי לשנה המיוחס לחברה עצמה</b>
				<b>רווח (הפסד) כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:</b>
10,840	2,912	<b>(1,698)</b>		זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
<b>306,492</b>	<b>636,609</b>	<b>651,167</b>		<b>סך רווח כולל לשנה</b>

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

## רבע כחול נדל"ן בע"מ

### נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
201,364	289,322	<b>353,334</b>
(5,567)	5,838	<b>1,111</b>
<b>195,797</b>	<b>295,160</b>	<b>354,445</b>
<p><b>תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:</b> מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א') מס הכנסה ששולם, נטו</p>		
<p>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</p>		
2,546	3,274	-
(308,597)	(124,920)	<b>(530,662)</b>
36,964	-	<b>(421,209)</b>
-	-	<b>10,000</b>
(509)	978	<b>(45,318)</b>
44,916	-	-
-	(65,000)	-
88,260	155,181	<b>86,083</b>
-	-	<b>76,409</b>
(164,908)	(152,919)	<b>(44,954)</b>
44,553	115,122	<b>61,123</b>
<b>(256,775)</b>	<b>(68,284)</b>	<b>(808,528)</b>
<p><b>תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה :</b> ריבית שהתקבלה השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הלוואות לאחרים לזמן קצר פירעון הלוואות לאחרים שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים נטו תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה השקעות בחברות מוחזקות והלוואות להן פירעון קרן וריבית הלוואות ושטרי הון מחברות מוחזקות מימוש השקעה בחברה מוחזקת השקעה בניירות ערך תמורה ממכירת ניירות ערך</p>		
<p>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</p>		
(86,464)	(108,651)	<b>(115,052)</b>
125,225	-	-
(80,000)	(100,000)	<b>(380,000)</b>
1,284,440	210,590	<b>1,107,627</b>
(541,762)	(322,782)	<b>(1,103,030)</b>
(1,630)	26,028	<b>504,645</b>
42,133	68,900	<b>68,500</b>
(82,986)	(24,376)	<b>(21,376)</b>
(1,467)	(1,502)	<b>(1,622)</b>
<b>657,489</b>	<b>(251,793)</b>	<b>59,692</b>
<p><b>תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:</b> ריבית ששולמה תמורה ממימוש אופציות למניות דיבידנד ששולם תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו פירעון אגרות חוב אשראי לזמן קצר, נטו קבלת הלוואות לזמן ארוך פירעון הלוואות לזמן ארוך פירעון התחייבויות בגין חכירות</p>		
<p>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</p>		
596,511	(24,917)	<b>(394,391)</b>
206,306	804,497	<b>780,558</b>
1,680	978	<b>(2,518)</b>
<b>804,497</b>	<b>780,558</b>	<b>383,649</b>
<p><b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b> יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה הפרשי שער בגין מזומנים</p>		
<p><b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b></p>		

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

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

**נספח לדוח תזרימי מזומנים**

**(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:**

295,652	633,697	<b>652,865</b>	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה התאמות בגין: מסים על ההכנסה שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו הוצאות ריבית, נטו פחת והפחתות
22,942	125,409	<b>141,626</b>	
(299,954)	(504,181)	<b>(353,673)</b>	
(149,438)	(169,607)	<b>(133,681)</b>	
4,200	7,350	<b>8,400</b>	
43,700	34,708	<b>37,280</b>	
66,557	(34,688)	<b>(214,795)</b>	
158,725	66,282	<b>59,766</b>	
91,298	95,462	<b>91,007</b>	
1,972	2,815	<b>2,881</b>	
<b>235,654</b>	<b>257,247</b>	<b>291,676</b>	
(2,031)	(688)	<b>6,446</b>	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים: ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
(21,950)	11,090	<b>(12,951)</b>	
(544)	(13,078)	<b>10,855</b>	
3,378	3,955	<b>(1,099)</b>	
(13,143)	30,796	<b>58,407</b>	
<b>(34,290)</b>	<b>32,075</b>	<b>61,658</b>	
<b>201,364</b>	<b>289,322</b>	<b>353,334</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעולות, המיוחסים לחברה עצמה, לפני מסים ששולמו</b>

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

95,310	-	-	סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי
1,061	-	-	השקעה ברכוש קבוע
-	-	<b>22,720</b>	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	<b>108,368</b>	קבלת תמורה שאינה במזומן
-	-	<b>103,668</b>	פירעון שטרי הון
-	100,000	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
-	93,051	<b>16,317</b>	פיקודן בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו

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

198,065	110,718	<b>134,180</b>	הצמדה למדד, ריבית והפחתת ניכיון
---------	---------	----------------	---------------------------------

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

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 19' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:**

**א. הגדרות**

"החברה" - רבע כחול נדל"ן בע"מ  
"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 19' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.  
"הדוחות המאוחדים" - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.  
למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות המאוחדים.  
"חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או עסקה משותפת.  
"עסקאות בינחברתיות" - עסקאות של החברה עם חברות בנות.  
"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקאות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

**ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד**

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 19' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - תקנה 19) לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).  
המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 "דוחות כספיים נפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.  
במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים גם גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 19' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

**1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות. ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (המשך):**

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך):

2. **הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה**  
מוציגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות.  
נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל/ בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.  
בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.  
ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

3. **תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**  
מוציגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.  
נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלה משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

**ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

להלן הרכב יתרות מזומנים ושווי מזומנים הכלולות בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברה עצמה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
131,446	<b>366,974</b>	מזומנים
649,112	<b>16,675</b>	פקדונות לזמן קצר
<b>780,558</b>	<b>383,649</b>	

**ביאור 3 - נכסים פיננסיים אחרים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

נכסים פיננסיים, הלוואות לאחרים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים מיוחסים כולם לחברה עצמה - ראה פרטים בביאור 19 בדוחות המאוחדים.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 4 - חברות מוחזקות**

א. הלוואות לחברות מוחזקות:

היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כללה בעיקר הלוואה לזמן קצר במטבע חוץ (דולר) לחברה מוחזקת בארה"ב בסך 4,921 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר לא קיימות יתרות בגין הלוואה לחברה מוחזקת בארה"ב לאור מכירת הזכויות בקרקע בסיאטל ומימוש יתרות ההשקעה למול החברה הבת, לפרטים נוספים ראה ביאור 9ה' (6) לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות:

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
833,697	<b>736,547</b>
1,014,404	<b>971,933</b>
<b>1,848,101</b>	<b>1,708,480</b>

(א) הלוואות ושטרי הון

(ב) הלוואות בשקלים

(א) הלוואות ושטרי הון

ההלוואות ושטרי הון של החברות הבנות אינם צמודים למדד ואינם נושאים ריבית, ומועד פירעונן יהיה בשליטת הנהלת החברות הבנות אך לא לפני תום 5 שנים מיום הנפקתם.

ביום 30 בספטמבר 2024 הוחלט לנקוט בהליכי פירוק מרצון של שני התאגידים המוחזקים על ידי החברה בארה"ב, והעברת נכסיהם לחברה כך שבאותו מועד החברה מימשה את יתרות ההשקעה למול החברה הבת. כחלק מתהליך המימוש, נפרעו שטרי הון שהועמדו על ידי החברה לחברה הבת, בנוסף, המחתה החברה הבת את הלוואה שניתנה לרוכש הקרקע בסיאטל (שטרי החוב לעיל) לחברה.

(ב) הלוואות בשקלים

ההלוואות בשקלים נושאות ריבית המתעדכנת מעת לעת, בשיעור שלא יפחת מהשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה. בתקופת הדוח פרעה חברת הקניון קרן הלוואה בסך של 44 מיליון ש"ח וריבית בסך של כ- 41 מיליון ש"ח.

(2) באשר לערבויות החברה לחברות מוחזקות, לרבות ערבות של 30 מיליון ש"ח שהעמידה החברה למגדלי לב תל אביב להבטחת התחייבויותיה (חברה בבעלות מלאה של החברה, שהקימה את פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי), ראה ביאור 20ג' (8) לדוחות המאוחדים.



**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 5 - נדל"ן להשקעה**

סך הכל	סך הכל	קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה		נדל"ן מניב
		מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	ליום 31 בדצמבר	
2023		2024		
אלפי ש"ח				
4,255,140	<b>4,883,029</b>	<b>134,146</b>	<b>668,484</b>	<b>4,080,399</b>
92,097	<b>415,757</b>	-	<b>96,188</b>	<b>319,569</b>
31,611	<b>136,510</b>	<b>136,510</b>	-	-
504,181	<b>353,673</b>	-	<b>90,631</b>	<b>263,042</b>
<b>4,883,029</b>	<b>5,788,969</b>	<b>270,656</b>	<b>855,303</b>	<b>4,663,010</b>

יתרה לתחילת השנה  
שינויים במהלך השנה:  
רכישות, השקעות ופיתוח  
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה  
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

יתרה לתום השנה

ראה גם ביאורים 12 ו-20 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 6 - הרכב התחייבויות פיננסיות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה (למעט מכשירים פיננסיים נגזרים)**

א. ההרכב לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
-	<b>463,205</b>	ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (1)
65,816	<b>107,256</b>	אשראי לזמן קצר (2)
20,400	<b>20,400</b>	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
976	<b>976</b>	חלויות שוטפות של הלוואה מחברה בשליטה משותפת
<b>87,192</b>	<b>591,837</b>	

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 16ב' (1) בדוחות הכספיים המאוחדים.  
 (2) לפרטים נוספים ראה ביאור 16ב' (2) בדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. ההרכב לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	%	
אלפי ש"ח			
171,035	<b>150,711</b>	פריים + 0.55	הלוואות מתאגיד בנקאי
219,900	<b>288,400</b>	פריים + 0.4	הלוואה מתאגיד בנקאי
19,204	<b>18,228</b>	פריים + 0.25	הלוואה מחברה בשליטה משותפת (*)
<b>410,139</b>	<b>457,339</b>		סך הכל
(21,376)	<b>(21,376)</b>		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים אחרים וחברה בשליטה משותפת
<b>388,763</b>	<b>435,963</b>		

(\*) לעניין הלוואות מחברה מוחזקת ראה ביאור 16ג' (4) בדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. לפרטים נוספים בדבר תנאי הלוואות ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. אגרות חוב - ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 7 - ניהול סיכונים פיננסיים**

- א. באשר לניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה - ראה ביאור 19' לדוחות הכספיים המאוחדים.  
 ב. להלן טבלת פרעונות של ההתחייבויות הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2024, כפי שהם מתייחסים לחברה עצמה (הסכומים מייצגים תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות ריבית, כשהם אינם מהוונים):

ליום 31 בדצמבר 2024						
סה"כ תזרימי	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	עד שנה	
אלפי ש"ח						
673,956	17,104	2,035	2,097	134,711	518,009	אשראי מתאגידים
4,938,491	1,233,934	549,880	631,678	1,254,092	1,268,907	בנקאיים ואחרים
4,751	-	-	1,493	1,629	1,629	אגרות חוב
12,344	-	-	-	-	12,344	התחייבויות בגין חכירות
39,468	-	-	-	-	39,468	ספקים ונותני שירותים
						זכאים ויתרות זכות
<b>5,669,010</b>	<b>1,251,038</b>	<b>551,915</b>	<b>635,268</b>	<b>1,390,432</b>	<b>1,840,357</b>	

- ב. להלן טבלת פרעונות של ההתחייבויות הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2023, כפי שהם מתייחסים לחברה עצמה (הסכומים מייצגים תזרימי מזומנים חוזיים, לרבות ריבית, כשהם אינם מהוונים) (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2023						
סה"כ תזרימי	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	עד שנה	
אלפי ש"ח						
508,165	19,212	2,142	354,741	32,396	99,674	אשראי מתאגידים
4,698,250	817,442	408,851	1,172,035	1,187,237	1,112,685	בנקאיים
6,169	-	1,444	1,575	1,575	1,575	אגרות חוב
13,443	-	-	-	-	13,443	התחייבויות בגין חכירות
100,000	-	-	-	-	100,000	ספקים ונותני שירותים
14,808	-	-	-	-	14,808	דיבידנד לשלם
						זכאים ויתרות זכות
<b>5,340,835</b>	<b>836,654</b>	<b>412,437</b>	<b>1,528,351</b>	<b>1,221,208</b>	<b>1,342,185</b>	

- ג. אמדני שווי הוגן ושווי הוגן של מכשירים פיננסיים - ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 7 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות המתייחסות לחברה:

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב אלפי ש"ח	צמוד למדד	ללא הצמדה	
					<b>נכסים:</b>
383,649	-	40	-	383,609	מזומנים ושווי מזומנים
750,557	-	11,975	52,533	686,049	ניירות ערך
61,837	-	-	-	61,837	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים (***)
10,611	-	-	-	10,611	לקוחות והכנסות לקבל
9,791	3,131	-	-	6,660	חייבים ויתרות חובה
116,487	116,487	-	-	-	מלאי מקרקעין
654,308	-	34,039	-	620,269	הלוואות ונכסים שוטפים אחרים
82,774	4,851	74,329	-	3,594	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2,577,708	1,605,775	-	-	971,933	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,303	13,303	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
5,788,969	5,788,969	-	-	-	נדל"ן להשקעה (**)
8,772	-	-	-	8,772	הלוואה וחז"ז לחברות בנות / החברה האם
<b>10,458,766</b>	<b>7,532,516</b>	<b>120,383</b>	<b>52,533</b>	<b>2,753,334</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
					<b>התחייבויות:</b>
591,837	-	-	-	591,837	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
12,344	-	-	-	12,344	ספקים ונותני שירותים
62,219	655	-	7,206	54,358	זכאים אחרים ויתרות זכות הפרשות למס
3,993	-	-	3,993	-	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
8,797	-	-	-	8,797	הפרשות והתחייבויות אחרות
57,809	47,338	-	5,830	4,641	הלוואות לזמן ארוך (*)
435,963	-	-	-	435,963	אגרות חוב (*)
4,609,496	-	-	4,609,496	-	עודף הפסדים על השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,756	4,756	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
833,773	833,773	-	-	-	
<b>6,620,987</b>	<b>886,522</b>	<b>-</b>	<b>4,626,525</b>	<b>1,107,940</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>3,837,779</b>	<b>6,645,994</b>	<b>120,383</b>	<b>(4,573,992)</b>	<b>1,645,394</b>	<b>יתרות מאזניות, נטו</b>

(\*) כולל חלויות שוטפות.

(\*\*) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 5,788,969 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 7 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות המתייחסות לחברה (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ	פריט לא כספי	צמוד לדולר ארה"ב אלפי ש"ח	צמוד למדד	ללא הצמדה	
					<b>נכסים:</b>
780,558	-	2,353	-	778,205	מזמנים ושווי מזמנים
583,510	-	1,639	47,561	534,310	ניירות ערך
93,051	-	-	-	93,051	השקעות ופקדונות לזמן קצר
202	-	-	-	202	מזמנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
17,057	-	-	-	17,057	לקוחות והכנסות לקבל
5,903	2,189	-	-	3,714	חייבים ויתרות חובה
185,267	-	-	-	185,267	הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים
127,342	127,342	-	-	-	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,651	-	-	2,651	-	נכסי מס לקבל
					השקעות הלוואות ושטרי הון
2,678,080	1,651,021	-	-	1,027,059	לחברות מוחזקות
199	199	-	-	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
15,069	15,069	-	-	-	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
4,883,029	4,883,029	-	-	-	נדל"ן להשקעה (**)
<u>9,371,918</u>	<u>6,678,849</u>	<u>3,992</u>	<u>50,212</u>	<u>2,638,865</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
					<b>התחייבויות:</b>
65,816	-	-	-	65,816	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
3,096	-	-	-	3,096	התחייבויות פיננסיות
13,443	-	-	-	13,443	ספקים ונותני שירותים
31,061	4,603	-	7,932	18,526	זכאים אחרים ויתרות זכות
100,000	-	-	-	100,000	דיבידנד לשלם
23,819	17,323	-	-	6,496	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
410,139	-	-	-	410,139	הלוואות לזמן ארוך (*)
4,551,854	-	-	4,551,854	-	אגרות חוב (*)
5,975	-	-	5,975	-	התחייבויות בגין חכירות (*)
1,795	-	-	1,141	654	התחייבויות אחרות
698,308	698,308	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
<u>5,905,306</u>	<u>720,234</u>	<u>-</u>	<u>4,566,902</u>	<u>618,170</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<u>3,466,612</u>	<u>5,958,615</u>	<u>3,992</u>	<u>(4,516,690)</u>	<u>2,020,695</u>	<b>יתרות מאזניות, נטו</b>

(\*) כולל חלויות שוטפות

(\*\*) יובהר כי מרבית הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בשווי של 4,883,029 אלפי ש"ח מושפעים גם משינויים במדד המחירים לצרכן.

**רבע כחול נדל"ן בע"מ**  
**ביאורים ומידע נוסף למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024**

**ביאור 8 - מסים על ההכנסה**

א. מיסוי החברה בישראל, שיעורי המס ושומות מס שלה באשר לפירוט בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה וכן בדבר שומות מס ואישורי מס הכנסה המתייחסים לחברה, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד והמיוחסים לחברה עצמה לתקופות המוצגות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
-	-	<b>5,275</b>	מסים שוטפים
13,136	126,711	<b>135,774</b>	מסים נדחים
9,806	(1,302)	<b>577</b>	מסים בגין שנים קודמות
<b>22,942</b>	<b>125,409</b>	<b>141,626</b>	מסים על ההכנסה

המסים השוטפים והנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

**ביאור 9 - התקשרויות והתחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות**

- א. **התקשרויות** - באשר להתקשרויות המתייחסות לחברה עצמה - ראה ביאור 20' לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ב. **תביעות משפטיות ותלויות** - ראה ביאור 20' לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. **שעבודים וערבויות** - ראה ביאור 20' לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ביאור 10 - פירוטים נוספים למידע כספי נפרד ("סולו")**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
25,515	30,494	<b>51,592</b>	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
709	1,359	<b>1,178</b>	הוצאות מימון בגין הלוואה מחברה בשליטה משותפת

**ביאור 11 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

לפרטים נוספים ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ביאור 12 - הון, קרנות ועודפים**

לפרטים נוספים ראה דוח על השינויים בהון וביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ביאור 13 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

לפרטים נוספים ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים.

# פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

 **BSRE**

רבוע כחול נדל"ן

0 ..... פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד .

// תוכן העניינים

1	
3	1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א)
4	2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)
4	3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2024 (תקנה 11)
5	4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2024 (באלפי ש"ח) (תקנה 12)
6	5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן בשנת 2024 (באלפי ש"ח) (תקנה 13)
7	6. מסחר בבורסה (תקנה 20)
8	7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)
11	8. השליטה בחברה (תקנה 21א)
12	9. עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22)
17	10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)
17	11. הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים סמוך למועד פרסום הדוח (תקנה 24א)
18	12. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב)
18	13. מען רשום (תקנה 25א)
19	14. הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26)
22	15. נושאי משרה בכירה של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26א)
24	16. מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26ב)
24	17. רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27)
24	18. שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28)
24	19. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה 29א))
24	20. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג))
25	21. פטור, ביטוח או התחייבות לשיכוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה 29א4))



## פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

בפרק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים המשמעות המפורטת בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

### 1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח (תקנה 10א)

2024				
רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
				<b>הכנסות</b>
111,481	112,592	114,807	102,340	הכנסות מדמי שכירות
48,266	51,867	47,456	49,925	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
185,451	25,365	102,884	71,293	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
6,818	3,102	8,572	1,614	חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת, נטו
-	-	195,260	-	תמורה ממימוש מלאי מקרקעין
<b>352,016</b>	<b>192,926</b>	<b>468,979</b>	<b>225,172</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
				<b>הוצאות ועלויות</b>
35,290	36,602	33,497	34,739	עלות דירות שנמכרו
13,806	15,642	13,683	13,327	אחזקת נכסים
3,454	2,758	2,400	3,187	מכירה שיווק
13,545	13,294	15,107	10,851	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	172,448	-	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
<b>66,095</b>	<b>68,296</b>	<b>237,135</b>	<b>62,104</b>	<b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>
<b>285,921</b>	<b>124,630</b>	<b>231,844</b>	<b>163,068</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(29,022)	(99,194)	(94,860)	(33,760)	הוצאות מימון
123,909	94,324	11,371	43,864	הכנסות מימון
<b>94,887</b>	<b>(4,870)</b>	<b>(83,489)</b>	<b>10,104</b>	<b>הכנסות (הוצאות) מימון, נטו</b>
<b>380,808</b>	<b>119,760</b>	<b>148,355</b>	<b>173,172</b>	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(78,557)	(15,451)	(34,783)	(39,522)	מיסים על הכנסה
<b>302,251</b>	<b>104,309</b>	<b>113,572</b>	<b>133,650</b>	<b>רווח נקי</b>
				<b>מרכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר</b>
-	(4,988)	1,851	1,439	קרן מהפרשי תרגום מטבע
-	(4,988)	1,851	1,439	סך רווח (הפסד) כולל לתקופה, נטו ממש
<b>302,251</b>	<b>99,321</b>	<b>115,423</b>	<b>135,089</b>	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
302,063	104,092	113,327	133,383	רווח המיוחס לבעלי מניות המקנות שליטה
188	217	245	267	רווח המיוחס לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
302,251	104,309	113,572	133,650	סך הרווח הנקי

## 2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)

ביום 27 בפברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף לאחר קבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום (מספר אסמכתא: 2023-01-018340)<sup>1</sup>, שתוקפו הוארך עד ליום 27 בפברואר 2026 בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך (מספר אסמכתא: 2025-01-011578).

בתקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב, הן באמצעות הנפקה לראשונה של סדרת אגרות חוב (סדרה י') של החברה והן על דרך של הרחבה של סדרות אגרות חוב שהיו רשומות למסחר בבורסה, זאת מכוח תשקיף המדף. כמו כן, במהלך תקופת הדוח, הנפיקה החברה סדרת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה ("הנפקת נע"מ"). הנפקת אגרות החוב מכוח תשקיף המדף והנפקת נע"מ הונפקו בתמורה (ברוטו) (של כלל ההנפקות יחד) בסך כולל של 1,373 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים על אודות ההנפקות שהושלמו במהלך תקופת הדוח, ראו סעיף 6 בפרק זה להלן וכן נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

התמורה שהתקבלה בידי החברה מההנפקות כאמור שימשה ומשמשת את החברה לפעילותה העסקית השוטפת, ולמחזור חובות, הכל לפי החלטות הדירקטוריון מעת לעת.

## 3. רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות<sup>2</sup> ליום 31 בדצמבר 2024 (תקנה 11)

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות מונפק ונפרע המוחזק (חלק החברה)	סה"כ ערך נקוב (בש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) <sup>(א)</sup>	שיעור החזקה בהון, ובסמכות למנות מנהלים (ב-%) <sup>(ב)</sup>	עיקר תנאי ההלוואה	
						יתרת הלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	ריבית (ב-%) מועד פירעון
איל בריבוע בע"מ	רגילות	200	200	75,299	50%	-	-
חניוני תל אביב בע"מ	רגילות	100	100	8,462	75%	14,870 <sup>(א)</sup>	7%
מגדלי לב תל אביב בע"מ	רגילות	102	102	169,596	100%	-	-
קניון העיר תל אביב בע"מ	רגילות	100	100	1,000,238	100%	771,000	5.18%
רבוע נדל"ן היצירה בע"מ	רגילות	100	100	24,475	100%	156,063	5.18%
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	רגילות	100	100	196,632	100%	30,000	5.18%

(א) כולל שטרי הון, כמפורט בביאור 4 לדוח הכספי הנפרד של החברה.

(ב) שיעור החזקה במישרין ו/או בעקיפין, ראו תרשים החזקות של החברה בסעיף 2.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

(ג) קרן ההלוואה נושאת ריבית בשיעור זהה לשיעור הריבית הבנקאית בגין ההלוואה הבנקאית של הקמת החניון ולא תפחת משיעור ריבית הנקובה לפי סעיף 3 לתקנות מס הכנסה. נכון למועד הדוח הריבית הינה ריבית הפריים בתוספת 1%.

לפרטים נוספים בדבר יתרת ההלוואות כאמור, ראו ביאור 4 לדוח הכספי הנפרד של החברה.

1. כפי שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2023, אסמכתא מספר: 2024-01-018340.

2. הרשימה אינה כוללת חברות לא מהותיות וחברות ללא פעילות. מניות החברות אינן נסחרות בבורסה ומוצגות לפי ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה.

4. שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת 2024 (באלפי ש"ח) (תקנה 12)

שם החברה	תאריך השינוי	מהות השינוי	עיקר תנאי העסקאות הקשורים בשינוי	הלוואות / שטרי הון (באלפי ש"ח)
קניון העיר תל אביב בע"מ	מרץ 2024, יוני 2024, ספטמבר 2024, דצמבר 2024	פירעון הלוואה	הלוואות בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	44,00
קניון העיר תל אביב בע"מ	מרץ 2024, יוני 2024, ספטמבר 2024, דצמבר 2024	פירעון ריבית הלוואה	הלוואות בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	41,261
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	דצמבר 2024	פירעון הלוואה	הלוואות בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	6,000
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	-	פירעון ריבית הלוואה	הלוואות בעלים נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה	1,363

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות<sup>3</sup> והכנסות מהן בשנת 2024 (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	הרווח הכולל		דיבידנד		דמי ניהול ושכר דירקטורים		הכנסות ריבית (בסכומים נומינליים תוך ציון מועדי התשלום)	
	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד)	שנתקבל עד ליום 31.12.2024 עבור שנת 2024	שנתקבל לאחר יום 31.12.2024 או שזכאית החברה לקבלו, בגין שנת 2024 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	שהתקבלו עד ליום 31.12.2024 עבור שנת 2024	שנתקבלו לאחר יום 31.12.2024 או שזכאית החברה לקבלו, בגין שנת 2024 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)	עד ליום 31.12.2024 עבור שנת 2024	לאחר יום 31.12.2024 או שזכאית החברה לקבלו, בגין שנת 2024 או תקופה שלאחר מכן (ומועדי התשלום)
איל בריבוע בע"מ	5,561	5,561	1,500	-	521	-	-	-
מגדלי לב תל אביב בע"מ	3,563	3,563	-	-	-	-	-	-
קניון העיר תל אביב בע"מ	34,397	34,397	-	-	-	-	41,261	9,544
חניוני תל אביב בע"מ	773	773	-	-	-	-	973	260
BSRE Point wells, LP	59,133	59,133	-	-	-	-	-	-
רבע נדל"ן היצירה בע"מ	19,611	19,611	-	-	-	-	7,706	1,836
מרכז לוגיסטי בי רבע נדל"ן בע"מ	35,734	35,734	-	-	60 <sup>4</sup>	-	1,363	341

3. הרשימה אינה כוללת חברות לא מהותיות וחברות ללא פעילות.

4. בתקופת הדוח רשמה החברה בדוחותיה הכספיים דמי ניהול בסך של 60 אלפי ש"ח לשנים 2024 ו-2023 בגין הסכם שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין מרכז לוגיסטי בי רבע נדל"ן בע"מ אשר בשנה קודמת לא נכללו.

## 6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

- 6.1 בשנת 2024 נרשמו לראשונה למסחר ניירות הערך הבאים:
- 6.1.1 463,953,000 ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה שהונפקו על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 3 ביולי 2024.<sup>5</sup>
- 6.1.2 411,616,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה י') של החברה שהונפקו על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 7 בנובמבר 2024.<sup>6</sup>
- 6.2 בשנת 2024 נרשמו למסחר, על דרך של הרחבת סדרות שהיו רשומות למסחר, איגרות החוב הבאות:
- 6.2.1 34,437,086 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ו-80,982,712 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, כמפורט בדוח הצעה פרטית מיום 18 ביולי 2024.<sup>7</sup>
- 6.2.2 540,148,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה שהונפקו על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 7 בנובמבר 2024.<sup>8</sup>
- 6.3 לפרטים נוספים בקשר עם סדרות אגרות החוב של החברה, ושל ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.
- 6.4 במהלך תקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות ערך של החברה.

5. אסמכתא מספר: 2024-01-068247.

6. אסמכתא מספר: 2024-01-614384.

7. אסמכתא מספר: 2024-01-076225.

8. אסמכתא מספר: 2024-01-614387.

7. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1 להלן פירוט התגמולים<sup>9</sup> שניתנו בשנת 2024, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2024, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים בקשר עם הנתונים המופיעים בטבלה שלהלן ואודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הנ"ל ראו סעיפים 7.1.2 עד 7.1.6 להלן):

סה"כ	תגמולים אחרים (ריבית, דמ"ש, אחר)	תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים			
		אחר <sup>(א)</sup>	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק <sup>(ב)</sup>	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
4,485	-	-	2,193	-	2,292	-	56.30% -1-2.06% <sup>(א)</sup>	80%	יו"ר הדירקטוריון	מוטי בן משה
2,700	-	-	1,800	-	900	-	-	100%	מנכ"ל (לשעבר)	אורי אלטשולר
1,024	-	81	-	-	203	740	-	100%	סמנכ"לית ויועמ"ש ראשית	הגר גורי גרינבוים
985	-	96	-	-	180	709	-	100%	סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה	רוני חורש
911	-	91	-	-	-	820	-	100%	סמנכ"ל שיווק נכסים מניבים (לשעבר)	עופר בן צור

(א) ראו סעיף 8 להלן.

(ב) המענקים הנקובים בטבלה הינם מענקים בגין שנת 2024. לפרטים אודות המענק השנתי למר אורי אלטשולר ראו סעיף 7.1.3 להלן.

(ג) עלות אחזקת רכב ודלק.

לפרטים בדבר תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה, מר ארתור לשינסקי, ראו סעיף 20.2 להלן.

7.1.1 מדיניות תגמול

ביום 5 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ("אסיפת נובמבר 2020"), בין היתר, מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, אשר תעמוד בתוקפה למשך שלוש שנים ממועד אישורה. מדיניות התגמול כאמור צורפה לדיווח מיידי מתקן של החברה מיום 2 בנובמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-118614) ("זימון אסיפת נובמבר 2020" ו-"מדיניות התגמול הקודמת", בהתאמה). ביום 23 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף האישור שניתן על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 בנובמבר 2020 ביחס למדיניות התגמול הקודמת וזאת עד ליום 4 במרץ 2024, בהתאם לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), התשפ"ד-2023 (להלן: "חוק הארכת מועדים").

ביום 3 ביוני 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ("אסיפת יוני 2024"), בין היתר, מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, אשר תעמוד בתוקפה למשך שלוש שנים ממועד אישורה. מדיניות התגמול כאמור צורפה לדיווח מיידי מתקן של החברה מיום 23 במאי 2024 (אסמכתא: 2024-01-053634) ("זימון אסיפת יוני 2024" ו-"מדיניות התגמול", בהתאמה).

יצוין, כי על-פי מדיניות התגמול תשלום מענקים לנושאי המשרה יהיה מותנה בעמידה בשני תנאי הסף שלהלן במצטבר (להלן: "תנאי הסף למענקים"):

(א) ה-NOI השנתי של החברה בתוספת חלק החברה ב-NOI של חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת, בשנה הרלוונטית לא יפחת מ-75% מה-NOI הממוצע ב-3 השנים הקודמות; השיעור האמור בשנת 2024 הינו 121% ובהתאם מתקיים תנאי סף זה.

9. הנתונים בטבלה הינם במונחי עלות לחברה, על בסיס שנתי.

(ב) ה-FFO השנתי של החברה בתוספת חלק החברה ב-FFO של חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת, בשנה הרלוונטית, לא יפחת מ-75% מה-FFO הממוצע ב-3 השנים הקודמות.<sup>10</sup> השיעור האמור בשנת 2024 הינו כ-153% ובהתאם מתקיים תנאי סף זה.

#### 7.1.2. **מר מוטי בן-משה, יו"ר דירקטוריון החברה**

מר מוטי בן-משה ("מר בן-משה"), מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 19 בספטמבר 2016.

בשנת 2020 התקשרה החברה עם חברה בבעלות מלאה ובשליטתו של מר בן-משה (בס"ק זה: "**חברת הניהול**"), בהסכם לפיו יוענקו לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמצעות מר בן-משה, בהיקף של 80% משרה,<sup>11</sup> החל מיום 1 בינואר 2020 ולתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית (5 בנובמבר 2020). ביום 23 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף האישור שניתן ביחס לתנאי כהונתו של מר בן-משה, כיו"ר דירקטוריון החברה (לרבות הענקת כתב שיפוי), וזאת עד ליום 4 במרץ 2024, בהתאם לחוק הארכת מועדים.

בשנת 2024 אישרה אסיפת יוני 2024 את התקשרות החברה עם חברה בבעלות מלאה ובשליטתו של מר בן-משה, בתוספת להסכם הניהול משנת 2020 לפיה יוענקו לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמצעות מר בן-משה, בהיקף של 80% משרה, החל מיום 5 במרץ 2024 ולתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית (3 ביוני 2024) (להלן: "**ההתקשרות**" או "**תוספת להסכם השירותים**").

ההתקשרות ניתנת לסיום על ידי כל צד בהודעה מראש של 3 חודשים לצד האחר.

התקשרות החברה לקבלת שירותי יו"ר הדירקטוריון ממר בן-משה ותנאי כהונתו של מר בן-משה, אושרו בוועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 21 באפריל 2024 ובאסיפת יוני 2024. לפרטים אודות עיקרי תנאי הכהונה של מר בן משה, ראו סעיף 6 לדוח זימון אסיפת יוני 2024, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך הפניה.

בהתאם לתוספת להסכם השירותים, השירותים יוענקו בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-184 אלפי ש"ח, שיהיה צמוד לעליית המדד ביחס למדד הידוע ליום 29 בפברואר 2024, הכולל החזר הוצאות רכב כמקובל לנושא משרה בדרגתו (לרבות שווי רכב ודלק) בגילום מלא (בס"ק זה: "**דמי הניהול**" או "**התגמול החודשי**"), כאשר לדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול, יתווסף מע"מ כדין, כנגד המצאת חשבונית.

למועד פרסום דוח זה, התגמול החודשי בתוספת הפרשי ההצמדה הינו כ-191 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ.

חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות שיידרשו לשם מתן שירותי יו"ר הדירקטוריון, לרבות הוצאות לשכרה (הכוללות, בין היתר, עלויות מנהלת לשכרה ועוזר ליו"ר הדירקטוריון, לפי חלק יחסי), אשר יושבו לחברת הניהול כנגד המצאת אסמכתאות כנהוג בחברה. לא נקבעה תקרה להוצאות כאמור.<sup>12</sup> חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות בסך של כ-430 אלפי ש"ח וכ-182 אלפי ש"ח בגין השנים 2024 ו-2023, בהתאמה.

מר בן-משה זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לתנאים שיאושרו ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה, כפי שיאושרו מעת לעת. בנוסף, חברת הניהול זכאית למענק שנתי במזומן, בכל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם, בהתאם ובכפוף לקבוע במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה (לרבות עמידה בתנאי הסף למענקים כהגדרתם לעיל אשר התקיימו ביחס לשנת 2024, כמפורט לעיל), בגין עמידה ביעד FFO כדלהלן:

(א) **מענק שנתי (בחינה שנתית):** אם בשנה מסוימת תשואת FFO (ביחס להון העצמי ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת) ("**תשואת ה-FFO השנתית**"), עלתה על 6%, חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום שבין 552 אלפי ש"ח (דמי הניהול החודשיים במכפלת 3) ועד לסך של 2,208 אלפי ש"ח (דמי הניהול החודשיים במכפלת 12) שיחושב באופן ליניארי, כאשר תשואת FFO שנתית בשיעור 6% תזכה במענק שנתי בסך של 552 אלפי ש"ח ותשואת FFO שנתית בשיעור של 9% ומעלה תזכה בתקרת המענק השנתי בסך של 2,208 אלפי ש"ח.

(ב) **זכאות למענק נדחה, לפי בחינה רב-שנתית:** בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם השירותים חברת הניהול תהא זכאית למענק נדחה לפי בחינה רב-שנתית, כך שסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים בגין שנת 2026 יחושב הממוצע השנתי של תשואת ה-FFO של השנים 2024, 2025 ו-2026 ("**ממוצע התשואה התלת-שנתית**"). ככל ששיעור ממוצע התשואה התלת-

10. FFO בגישת ההנהלה כפי שחושב נכון למועד אישור מדיניות התגמול (יוני 2024). יצוין כי בחישוב מדד זה לא נלקח בחשבון AFFO בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך לעניין "כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO" מחודש ינואר 2025 ("עמדת הסגל"), וזאת בשים לב לאמור בסעיף 2.1 לעמדת הסגל המבהיר כי התאמות מסוימות שהרשות דורשת בחישוב ה-FFO חלות ממועד פרסום עמדת הסגל, ולא חלות באופן רטרואקטיבי; וכן בהתאם לאמור בסעיף 8.3.2 למדיניות התגמול, הקובע כי בעת בחינת היעדים המדידיים יש להחריג השפעות שמקורן בשינויים רגולטוריים ואחרים אשר להערכת הדירקטוריון אינם קשורים בביצועי החברה.

11. היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון אינו פוחת מ-35 שעות שבועיות, המשקפות היקף משרה של לפחות 80% ביחס למשרה מלאה לעובד שכיר במשק (43 שעות שבועיות).

12. יצוין כי כמפורט בסעיף 9 לטבלה שבסעיף 9 לדוח זה, החברה ואלון רבוע כחול נושאות, בחלקים שונים, בהוצאות דמי השכירות וההוצאות הנלוות בגין לשכת יו"ר הדירקטוריון.

שנתית עלה על שיעור תשואת ה-FFO השנתית של איזו מבין השנים הרלוונטיות (2024 ו/או 2025 ו/או 2026), ישולם בגין אותה השנה מענק נוסף בגובה ההפרש (תוצאת החיסור) שבין – (1) סכום המענק השנתי אשר לו הייתה זכאית חברת הניהול אילו היה מחושב על פי ממוצע התשואה התלת-שנתית; לבין- (2) סכום המענק השנתי ששולם לחברת הניהול על פי הבחינה השנתית כמפורט לעיל (אם וככל ששולם).

הסכומים האמורים בסעיף (א) ו-(ב) לעיל אינם כוללים הפרשי הצמדה, ויהיו צמודים לעליית המדד הידוע מיום 29 בפברואר 2024 עד למועד תשלומם בפועל.

בהתאם, והואיל ותשואת ה-FFO לשנת 2024 לצרכי חישוב המענק (ביחס להון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023) הינה 10.21% חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בסכום של כ-2,292 אלפי ש"ח.

#### 7.1.3 **מר אורי אלטשולר, מנכ"ל החברה (לשעבר)**

מר אלטשולר החל לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה ביום 1 בספטמבר 2023 וחדל לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה ביום 12 בינואר 2025. ביום 15 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה את תנאי כהונתו של מר אלטשולר כמנכ"ל החברה ואת התקשרות החברה עם מר אלטשולר בהסכם למתן שירותים ("ההסכם"). ההתקשרות ותנאי הכהונה של מר אלטשולר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, במועד כאמור, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובהתאם להוראות סעיף 272(ג1)(3) לחוק החברות.

על פי ההסכם, מר אלטשולר העניק לחברה שירותי ניהול וייעוץ בהיקף של 100% משרה, במעמד של נותן שירותים עצמאי (בין הצדדים לא התקיימו יחסי עובד-מעסיק). עבור השירותים שהעניק בהתאם להסכם היה זכאי מר אלטשולר לתמורה חודשית בסך של 150,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדן. בנוסף, לצורך ביצוע השירותים, החברה נשאה בהוצאות (אירוח, אש"ל, נסיעות לחו"ל וכיו"ב) כנדרש לשם ביצוע השירותים, בהיקף סביר, בהתאם למדיניות החברה. על פי ההסכם, זולת התמורה והחזר ההוצאות כאמור לעיל מר אלטשולר לא היה זכאי לכל תשלום נוסף, ובכלל זאת גם לא בגין הוצאות רכב וגילום מס בקשר להוצאות כאמור.

במהלך תקופת הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק בשיקול דעת למר אלטשולר בגין שנת 2023 בגובה של 150 אלפי ש"ח (מענק בגובה תמורה חודשית של חודש אחד) וכן המליצו לאסיפת בעלי המניות של החברה לאשר מענק בשיקול דעת נוסף בסך של 300 אלפי ש"ח (מענק בגובה התמורה החודשית בגין חודשיים), אשר אושרה על-ידי אסיפת יוני 2024.

לאחר תאריך הדוח אושר למר אלטשולר מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 בגובה של 450 אלפי ש"ח (מענק בגובה תמורה חודשית של שלושה חודשים) ומענק נוסף בשיקול דעת, בסך של 450 אלפי ש"ח (מענק בגובה התמורה החודשית בגין שלושה חודשיים) יובא לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה.

לפרטים נוספים על אודות ההתקשרות עם מר אלטשולר ותנאי כהונתו ראו דיווח מידי של החברה מיום 16 באוגוסט 2023 (אסמכתא: 2023-01-094665), דוח זימון אסיפת יוני 2024 וכן ביאור 31ד'2 (לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח תקופתי זה).

#### 7.1.4 **גב' הגר גורי גרינבוים, סמנכ"לית ויועצת משפטית ראשית**

גב' גורי מועסקת בחברה החל מחודש יוני 2022, על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא. על פי תנאי העסקתה זכאית גב' גורי לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, גילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות חופשה שנתית וטלפון.

החברה וגב' גורי רשאים להביא את העסקתה לידי סיום בהודעה מראש ובכתב של 3 חודשים.

סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק לגב' גורי בגין שנת 2024 הכלול בטבלה לעיל.

#### 7.1.5 **גב' רוני חורש, סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה.**

גב' חורש מועסקת בחברה החל מחודש דצמבר 2023 על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא. על פי תנאי העסקתה זכאית גב' חורש לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, גילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות חופשה שנתית וטלפון.

החברה וגב' חורש רשאים להביא את העסקתה לידי סיום בהודעה מראש ובכתב של 60 ימים.

סמוך למועד אישור הדוח, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק לגב' חורש בגין שנת 2024 הכלול בטבלה לעיל.

#### 7.1.6 **מר עופר בן-צור, סמנכ"ל שיווק נכסים מניבים (לשעבר)**

מר בן-צור הועסק בחברה החל מחודש דצמבר 2023 על פי הסכם העסקה אישי לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא, וסיים את העסקתו בחודש ינואר 2025.



על פי תנאי העסקתו זכאי מר בן-צור לשכר ונלוות; רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל שכר חודשי, גילום שווי רכב חלקי, החזר הוצאות, הפרשות בגין תנאים סוציאליים כמקובל בחברה לעובדים בכירים הכוללות ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות חופשה שנתית וטלפון.

החברה ומר בן-צור רשאים להביא את העסקתו לידי סיום בהודעה מראש ובכתב של 6 חודשים.

לפרטים בדבר מענק שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה במהלך תקופת הדוח, למר עופר בן-צור בגין שנת 2023, בגובה שתי משכורות חודשיות, ראה סעיף 3 לזימון אסיפת יוני 2024 כהגדרתה לעיל.

**7.1.7 גמול דירקטורים** - סך התגמולים, כולל הוצאות נלוות אשר אינן חורגות מהמקובל, ששילמה החברה לדירקטורים בחברה (שאינם מנויים בטבלה בסעיף 7.1 לעיל) בשנת 2024, הינו כ- 1,021 אלפי ש"ח.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 13 בנובמבר 2016 (שהתקבלה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה), הגמול השנתי שישולם לדירקטורים יהיה בהתאם ל"סכום הקבוע" כמפורט בתוספת השנייה לתקנות החברות (כללים בדבר גמול הוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגת הונה העצמי של החברה. דירקטורים אשר הוגדרו או יוגדרו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, יהיו זכאים לגמול שנתי בסכום שהינו בין "הסכום הקבוע" לסכום המרבי בהתאם לתקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי של החברה (העומד למועד דוח זה על סך של כ- 3,839 אלפי ש"ח). בגין השתתפות בישיבות ישולם לכל הדירקטורים גמול ב"סכום הקבוע" כמפורט בתוספת השלישית לתקנות הגמול. בגין החלטות בלא התכנסות ובגין החלטות באמצעי תקשורת ישולם גמול השתתפות בשיעור הקבוע בתקנות הגמול. כמו כן, יהיו הדירקטורים זכאים להחזר הוצאות כאמור בתקנות הגמול. סכומים אלו יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת מע"מ כדין. יצוין, כי חלק מהדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה ממחים את הגמול לו הם זכאים בעבור כהונתם כדירקטורים בחברה לבעלת שליטה בחברה, אלון רבוע כחול (ראו פירוט בסעיף 5 לטבלה שבסעיף 9 להלן).

## 8. השליטה בחברה (תקנה 21א)

בעלת השליטה בחברה הינה אלון רבוע כחול, אשר מחזיקה, למועד פרסום דוח זה, במניות החברה המהוות כ- 56.30% (לרבות בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה.

למיטב ידיעת החברה, אלון רבוע כחול הינה חברה פרטית ותאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), בבעלות ובשליטה מלאה של אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ("אקסטרה"), חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה (100%) של מר מוטי בן-משה. מר מוטי בן-משה מחזיק (באמצעות אקסטרה במישור) במניות החברה המהוות כ- 2.06% (לרבות בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה.

9. עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי בהן (תקנה 22)

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה, עסקאות עם בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה (לרבות תאגיד בשליטה או חברה קשורה) התקשרה בהן במהלך שנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות					
#	מועד ההתקשרות	הצדדים להתקשרות ומהות העניין האישי	תיאור ההתקשרות	האישורים אשר התקבלו בפועל בחברה ומועדם	הפניות ופרטים נוספים (הכללות על דרך ההפניות)
1	יוני 2024	החברה ומוטי בן-משה	התקשרות למתן שירותי יו"ר דירקטוריון על-ידי מר מוטי בן משה.	בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות – ועדת תגמול ודירקטוריון ביום 21 באפריל 2024 ואסיפת בעלי מניות מיום 2 ביוני 2024	ראו האמור בסעיף 6 לדוח זימון אסיפת יוני 2024; וכן הגילוי המופיע בסעיף 7.1.2 לעיל.
2	יוני 2024	החברה ומוטי בן-משה	הענקת כתב שיפוי למר מוטי בן-משה בנוסח זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה.	אסיפת בעלי מניות מיום 2 ביוני 2024	ראו האמור בסעיף 5 ובנספח ב' לדוח זימון אסיפת יוני 2024.
3	מאי 2023 ומאי 2024	דירקטורים ונושאי משרה כפי שיכהנו מעת לעת לרבות בעל השליטה שהינו נושא משרה בחברה	(1) התקשרות בפוליסת ביטוח בסיסית ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, לתקופה שמיום 1 ביוני 2023 ועד ליום 31 במאי 2024, ואת הכללתן בתנאי הכהונה וההעסקה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם. (2) התקשרות בפוליסת ביטוח בסיסית ופוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, לתקופה שמיום 1 ביוני 2024 ועד ליום 31 במאי 2025, ואת הכללתן בתנאי הכהונה וההעסקה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם.	בהתאם לתקנות ההקלות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות") – (1) ועדת תגמול מיום 17 במאי 2023 ודירקטוריון מיום 22 במאי 2023 ועדת תגמול מיום 26 במאי 2024, ודירקטוריון מיום 28 במאי 2024.	לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 23 במאי 2023 ו-29 במאי 2024 (אסמכתאות מספר: 2023-01-054813 ו-2024-01-053680 בהתאמה).
5	אפריל 2023	דירקטורים שהינם דירקטורים ונושאי משרה באלון רבוע כחול	תשלום גמול דירקטורים שנתי וגמול השתתפות למר אלכס סורז'קו, אשר לא יעלה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור אחר בחברה (קרי, לדירקטור שאינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות ולתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, מר אלכס סורז'קו ממחה את הגמול לו הוא זכאי לאלון רבוע כחול. ** בתקופת הדוח ולמועד הדוח מכהנים, בין היתר, ה"ה מוטי בן-משה (בעל שליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון אלון רבוע כחול) ואלכס סורז'קו (סמנכ"ל באלון רבוע כחול) כדירקטורים בחברה.	בהתאם לתקנות ההקלות – ועדת תגמול ודירקטוריון, מחודש אפריל 2023.	לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-039769).
6	מרץ 2018	חברת מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות	הסכם להשכרת מבנים, שטחי תפעול, ציוד מידוף ומערכות בקרה, המשמשים יחד כמרכז לוגיסטי בבאר-טוביה. ההסכם המקורי	ההתקשרות בהסכם השכירות המקורי אושרה על ידי	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.1.5 לפרק ד'

עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

#	מועד ההתקשרות	הצדדים להתקשרות ומהות העניין האישי	תיאור ההתקשרות	האישורים אשר התקבלו בפועל בחברה ומועדם	הפניות ופרטים נוספים (הכללות על דרך ההפניות)
		מלאה של החברה ("המשכירה") וחברת בי מרכזי שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול ("השוכרת").	<p>להשכרת המבנים ושטחי התפעול נחתם בשנת 2008<sup>[1]</sup>, ותוספות להסכם נחתמו בשנת 2010, ובשנת 2018 (יחד בסעיף זה: "הסכם השכירות") והסכם השכרת ציוד המידוף ומערכות הבקרה נחתם בשנת 2010. תקופת השכירות תסתיים ביום 1 באפריל 2030 בהתאם לאופציה שמומשה על ידי השוכרת, כאשר לשוכרת אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות בנות 3 שנים כל אחת, עד ליום 31.3.2034. דמי השכירות השנתיים עומדים על כ- 9.9 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד הידוע. ההסכם כולל הוראות שונות מקובלות בהסכמי שכירות של נכסים דומים<sup>[2]</sup>.</p> <p><sup>[1]</sup> הסכם השכירות והסכם השכרת הציוד המקוריים נחתמו מול קבוצת בי. ביום 28 בדצמבר 2015 הוסב הסכם השכירות, לרבות התוספת לו, והסכם השכרת הציוד מקבוצת בי לשוכרת, אשר הייתה במועד הנ"ל בבעלותה המלאה של קבוצת בי וכיום הינה בבעלותה המלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה.</p> <p><sup>[2]</sup> יצוין כי בהתאם להסכם, המשכירה תהא אחראית לתיקון פגמים וקלקולים הקשורים לקונסטרוקציית המושכר ככל שאלו לא נגרמו כתוצאה ממעשיה ו/או מחדל של השוכרת.</p>	<p>האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון) בינואר 2008, לפי סעיף 275 לחוק החברות. ההתקשרות בתוספת להסכם השכירות אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה שאינה חריגה בחודש מרץ 2018.</p>	<p>בדוח התקופתי לשנת 2023.</p>
7	אפריל 2006 יוני 2006	החברה ואלון רבוע כחול	<p>החברה התקשרה עם אלון רבוע כחול בהסכם כיצול מיום 2 באפריל 2006 ובהסכם העברה מיום 21 ביוני 2006, במסגרתם הועברו לחברה פעילות הנדל"ן ונכסי הנדל"ן של אלון רבוע כחול.</p>		<p>לפרטים נוספים ראו סעיף 17.8 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.</p>
8	יולי 2023	החברה ודור אלון אנרגיה בישראל בע"מ ("דור אלון")	<p>התקשרות בהסכם להשאלת עובדים מהחברה לדור אלון למטרת ניהול קידומם של שני פרויקטים בתחום הנדל"ן, שדור אלון מחזיקה בזכויות בהם.</p>	<p>בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות – אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון מיום 30 באפריל 2023, ואישור אסיפת בעלי המניות מיום 10 ביולי 2023.</p>	<p>לפרטים נוספים ראו ביאור ד'31(8) לדוחות הכספיים בפרק ג' לדוח תקופתי זה ודוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-041248).</p>

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ושאין זניחות

#	מועד ההתקשרות	הצדדים להתקשרות ומהות העניין האישי	תיאור ההתקשרות	האישורים אשר התקבלו בפועל בחברה ומועדם																																										
9	מרץ 2019	החברה ואלון רבוע כחול	חלוקת הוצאות השכירות וההוצאות הנלוות בגין לשכת יו"ר הדירקטוריון של החברה ואלון רבוע כחול, ובגין שטחים נוספים הממוקמים במגדלי עזריאלי בתל אביב, שבשימוש שתי החברות.	ועדת ביקורת מיום 20 במרץ 2019.																																										
10	אוגוסט 2020	דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי ביחס להענקת שיפוי להם	כתבי שיפוי שהעניקה החברה לדירקטורים לנושאי המשרה בחברה, המכהנים או שיכהנו בה מעת לעת, ואו בחברות מוחזקות של החברה, אם מונו מטעם החברה, אשר לבעל השליטה בחברה היה עניין אישי בהענקתם, ועודם בתוקף למועד הדוח, ניתנו מכוח החלטת ועדת הביקורת ביושבה גם כוועדת תגמול מיום 27 באוגוסט 2020. הענקה זו, סווגה כעסקה שאינה חריגה, וזאת בשים לב לכך שנוסח כתבי השיפוי היה והינו זהה לנוסח כתב השיפוי שהוענק ומוענק לנושאי המשרה בחברה.	ועדת ביקורת (ביושבה כוועדת התגמול) מיום 27 באוגוסט 2020.																																										
11	מאי 2023	החברה ואקסטרה מייל חיתום (אי.א.ר.ג'י.אס) בע"מ ("אקסטרה מייל") חברה בשליטתו, בעקיפין, של מר מוטי בן-משה.	<p>אישור נוהל אמות מידה לסיווג התקשרויות עם אקסטרה מייל כמפיצה וכרכוז הנפקה בהנפקות של החברה ("הנוהל"). במסגרת זו קבעה ועדת הביקורת אמות מידה להתקשרויות כאמור, אשר בהתקיימן התקשרות החברה עם אקסטרה מייל לא תוגדר כ"עסקה חריגה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות, וכן קבעה את אופן האישור של ההתקשרות, כאשר נקבע כי התקשרות כאמור לא תהיה טעונה אישור בדבר תשלום העמלות לאקסטרה מייל בהנפקה, מעבר לאישור הדירקטוריון לעניין ההנפקה. לעניין אמות המידה כאמור, קובע הנוהל כי קבלת שירותי הפצה וריכוז הנפקה לא תהווה עסקה חריגה, בין היתר, בכפוף לכך שעמלות הפצה והריכוז תהיינה בתנאי שוק, אשר יבוססו על השוואה לעמלות דומות ששולמו בהנפקות פרטיות או ציבוריות דומות, לפי העניין, בתקופה שקדמה להנפקה בגינה משולמות עמלות לאקסטרה מייל.</p> <p>בשנת 2024, התקשרה החברה עם אקסטרה מייל כמפיצה וכרכוז הנפקה בהנפקות ניירות הערך של החברה, כמפורט להלן, והכל בהתאם לנוהל:</p>	ועדת ביקורת מיום 17 במאי 2023 אישרה את הנוהל לראשונה. ביום 24 במרץ 2025 ועדת הביקורת של החברה אישרה מחדש את הנוהל.																																										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>נייר הערך</th> <th>סוג הנפקה</th> <th>מועד אישור הדירקטוריון</th> <th>אחוז עמלת הפצה</th> <th>עמלת הפצה (באלפי ש"ח)</th> <th>עמלת ריכוז (באלפי ש"ח)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>נע"מ (סדרה 1)</td> <td>הנפקה לציבור</td> <td>3.7.2024</td> <td>0.07%</td> <td>325</td> <td>22.6</td> </tr> <tr> <td>אג"ח (סדרה ז')</td> <td>הנפקה פרטית</td> <td>14.7.2024</td> <td>0.17%</td> <td>66</td> <td>20.6</td> </tr> <tr> <td>אג"ח (סדרה ח')</td> <td>הנפקה פרטית</td> <td>14.7.2024</td> <td>0.17%</td> <td>151</td> <td>20.6</td> </tr> <tr> <td>אג"ח (סדרה י')</td> <td>הנפקה לציבור</td> <td>5.11.2024</td> <td>0.18%</td> <td>663</td> <td>25.0</td> </tr> <tr> <td>אג"ח (סדרה ט')</td> <td>הנפקה לציבור</td> <td>5.11.2024</td> <td>0.16%</td> <td>865</td> <td>24.0</td> </tr> <tr> <td>סה"כ</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2,070</td> <td>112.8</td> </tr> </tbody> </table>	נייר הערך	סוג הנפקה	מועד אישור הדירקטוריון	אחוז עמלת הפצה	עמלת הפצה (באלפי ש"ח)	עמלת ריכוז (באלפי ש"ח)	נע"מ (סדרה 1)	הנפקה לציבור	3.7.2024	0.07%	325	22.6	אג"ח (סדרה ז')	הנפקה פרטית	14.7.2024	0.17%	66	20.6	אג"ח (סדרה ח')	הנפקה פרטית	14.7.2024	0.17%	151	20.6	אג"ח (סדרה י')	הנפקה לציבור	5.11.2024	0.18%	663	25.0	אג"ח (סדרה ט')	הנפקה לציבור	5.11.2024	0.16%	865	24.0	סה"כ				2,070	112.8	
נייר הערך	סוג הנפקה	מועד אישור הדירקטוריון	אחוז עמלת הפצה	עמלת הפצה (באלפי ש"ח)	עמלת ריכוז (באלפי ש"ח)																																									
נע"מ (סדרה 1)	הנפקה לציבור	3.7.2024	0.07%	325	22.6																																									
אג"ח (סדרה ז')	הנפקה פרטית	14.7.2024	0.17%	66	20.6																																									
אג"ח (סדרה ח')	הנפקה פרטית	14.7.2024	0.17%	151	20.6																																									
אג"ח (סדרה י')	הנפקה לציבור	5.11.2024	0.18%	663	25.0																																									
אג"ח (סדרה ט')	הנפקה לציבור	5.11.2024	0.16%	865	24.0																																									
סה"כ				2,070	112.8																																									

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ושאין זניחות

#	מועד ההתקשרות	הצדדים להתקשרות ומהות העניין האישי	תיאור ההתקשרות	האישורים אשר התקבלו בפועל בחברה ומועדם
12	פברואר ואוגוסט 2018	החברה ואקסטרה ריטייל גרופ בע"מ (בשמה דאז – נעמן גרופ (ו.נ) בע"מ) ("אקסטרה ריטייל"), חברה בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה	התקשרות החברה עם אקסטרה ריטייל להשכרת משרדים בשטח של כ-2,359 מ"ר וחניית בנכס החברה בראש העין כעסקה שאינה חריגה. תקופת השכירות הינה 120 חודשים החל ממועד מסירת החזקה במושכר – ביום 15 באפריל 2018. התקופה שבגינה משולמים דמי השכירות, החלה ביום 15 ביוני 2018. דמי השכירות הבסיסיים החודשיים הינם בסך של כ-90 אלפי ש"ח בחודש, אשר מושלמים בתשלום חודשי מראש. במשך כל תקופת השכירות תישא אקסטרה ריטייל, בנוסף לדמי השכירות, בכל התשלומים החלים כדין על מחזיקי נכסים, וכן בתשלומים ו/או הוצאות בקשר עם האחזקה ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות דמי ניהול. החברה העמידה לרשות אקסטרה ריטייל תקציב להתאמות המושכר בסך של 2.35 מיליון ש"ח. אקסטרה ריטייל העמידה לטובת החברה בטוחות להבטחת מילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם השכירות, הכוללים ערבות בנקאית ושטר חוב, כל אחד בסכום השווה לדמי השכירות ודמי הניהול בתוספת מע"מ כדין בגינם, בגין שלושה חודשי שכירות.	ועדת הביקורת מימים 4 בפברואר ו-12 באוגוסט 2018.
13	אוקטובר 2019	החברה ואלון רבוע כחול	כמפורט בסעיף 17.8.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד, היות ולמועד אישור הדוח טרם הושלם רישומם של חלק מהנכסים שהועברו לחברה מאלון רבוע כחול במסגרת הסכמי הפיצול וההעברה, אשר החברה ורבוע כחול פועלות לשם השלמת רישום הזכויות בהם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, ועדת הביקורת של החברה אישרה מספר התקשרויות כמפורט להלן, כעסקה שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, אך אינן עולות כדי עסקאות חריגות: (1) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם נכסי עסקת הפיצול משנת 2006, כעסקה בין החברה לבין בעל שליטה בה שאינה עסקה חריגה בנוסח שסוכם בין החברה לבין רבוע כחול; (2) סיווג ואישור מתן כתב שיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם הארכתן או חילוטן מעת לעת של ערבויות שניתנו לאלון רבוע כחול ביחס לנכסים שהועברו לחברה במסגרת סכמי פיצול משנת 2006 וטרם הוסבו על שם החברה; (3) סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לאלון רבוע כחול, בקשר עם ניהול הליך משפטי מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם נכס אשר הועבר מאלון רבוע כחול לחברה במסגרת הסכמי הפיצול או הליך רישומו טרם הושלם; (4) סיווג ואישור התחייבות החברה לאלון רבוע כחול, לשפוט ולפצות את אלון רבוע כחול ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לרישום זכויות בנכס. סך השיפוי ששולם לאלון רבוע כחול בגין השנים 2019-2021 הינו בסכום שאינו מהותי.	ועדת ביקורת מיום 27 באוקטובר 2019
14	אוגוסט 2021	חברת קניון העיר תל אביב בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) (להלן: "חברת הקניון") וחברות קשורות כמפורט להלן	התקשרות חברת הקניון בהסכמי שכירות עם חברות קשורות כמפורט להלן, כעסקה שאינה חריגה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי, כמפורט להלן, וכי מעבר לאישורי אורגני חברת הקניון, לא יידרש כל אישור נוסף לשם התקשרותה של חברת הקניון בהתקשרויות האמורות: (א) התקשרות חברת הקניון עם אקסטרה ריטייל, בקשר עם השכרת יחידה בקניון TLV שתשמש כחנות מרשת "נעמן" ו/או "ורדינו", בשטח של כ-208 מ"ר ברוטו ומחסן, ולתקופה של שנתיים, החל מיום 1 בדצמבר 2020 וכן תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת; (ב) התקשרות חברת הקניון עם אקסטרה אנדרוור בע"מ (לשעבר – בוניטה דה מאס בע"מ), חברה אשר מוחזקת בשיעור של 60% על-ידי אקסטרה ריטייל, בקשר עם השכרת יחידה בקניון TLV שתשמש כחנות מרשת בוניטה דה מאס, בשטח של כ-97 מ"ר ברוטו, לתקופת שכירות של שנתיים החל מיום 1 באוגוסט 2021, וכן תקופות אופציה של 3 שנים כל אחת;	ועדת הביקורת מיום 19 באוגוסט 2021.

**עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות ושיאין זניחות**

#	מועד ההתקשרות	הצדדים להתקשרות ומהות העניין האישי	תיאור ההתקשרות	האישורים אשר התקבלו בפועל בחברה ומועדם
15	ינואר 2023	החברה ואלון רבוע כחול	<p>התקשרות בהסכם שכירות משנה להשכרת חלק מהשטחים אותם שוכרת החברה בקומה 17, לתקופה שתחל ביום 1 ביולי 2022, בתנאי "גב אל גב" לתנאי הסכם השכירות של החברה עם המשכירה. בנוסף, בהתאם לתנאי ההתקשרות, תישא אלון רבוע כחול בהוצאות ציוד שנרגש ועבודות התאמה שבוצעו בקומה 17, בהתאם לחלקה היחסי של תקופת השכירות הנותרת ובשטח המושכר על ידה. כמו כן, אישרה ועדת הביקורת כי ההתקשרות האמורה אינה בגדר 'עסקה חריגה' כהגדרת המונח בחוק החברות. ביום 28 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה את הקטנת השטח המושכר בהשכרת משנה, לרבות התחשבות בקשר עם תשלומים ביחס לשטח הנגרע, כן חלוקה בקשר עם תשלומים ועלויות שוטפות ביחס לשטח המושכר בהשכרת משנה בהתאם לחלק היחסי, וכן הסמיכה ועדת הביקורת את הנהלת החברה לאשר מעת לעת שינויים בשטחים המושכרים לאלון רבוע כחול בהתאם לעקרונות הנ"ל ללא צורך באישור נוסף, כעסקה זניחה.</p>	ועדת הביקורת מיום 5 בינואר 2023 וכן ועדת הביקורת מיום 28 במרץ 2024.
16	אוגוסט 2023	החברה ויניב רוג	<p>התקשרות בהסכם למתן שירותים לחברה על-ידי מר יניב רוג, כספק שירותים עצמאי, החל ממועד סיום כהונתו בדירקטוריון החברה (ביום 15 באוגוסט 2023) ולתקופה בלתי קצובה. ההתקשרות אושרה כעסקה שאינה חריגה שלבעלת השליטה בחברה יש בה עניין אישי בשל כך שמר רוג מכהן כדירקטור ומעניק שירותים לבעלת השליטה ולחברות המוחזקות על-ידיה. במסגרת ההתקשרות מעניק מר רוג שירותים לחברה ולחברות בת של החברה, לרבות כהונה כדירקטור בחברות הבת של החברה, ייעוץ מס לחברה ולחברות מוחזקות והובלת הליכים בקשר עם הנכס בסיאטל (ראו ביאור 31'ד'12) בדוחות הכספיים). בהתאם לתנאי ההתקשרות, מר רוג מעניק לחברה שירותים בהיקף שעות חודשי משתנה בטווח של בין 40 ל-60 שעות חודשיות, וזכאי לתמורה בסך של 50 אלפי ש"ח לחודש (מתוכם סך של 10 אלפי ש"ח ייוחס להובלת ההליכים בקשר עם הנכס בסיאטל) בתוספת מע"מ, ולהחזר הוצאות. כל צד להתקשרות רשאי להודיע על סיומה בהודעה מוקדמת 30 ימים מראש. הסכם ההתקשרות כוללת תניות סודיות, אי תחרות ואי קיום יחסי עובד-מעסיק, וכן הוראות לעניין ביטוח ושיפוי נוכח כהונתו כדירקטור בחברות בת של החברה.</p> <p>החל מחודש דצמבר 2024 התמורה החודשית למר רוג הינה סך של 40 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ.</p>	ועדת הביקורת מיום 15 באוגוסט 2023.
18	דצמבר 2024	החברה ואלון רבוע כחול	<p>התקשרות החברה בהסכם לפיו החברה תקבל מאלון רבוע כחול שירותי ניהול השקעות סחיר (בניירות ערך, לרבות בנגזרים או בנכסים פיננסיים אחרים) באמצעות צוות אשר יכלול, בין היתר, את האחראי על המסחר בחברה, כפי שיהיה מעת לעת ("השירותים"). ההשקעות האמורות יתבצעו בהתאם לנוהל ולמדיניות ההשקעות בחברה. בתמורה לשירותים, החברה תשלם לאלון רבוע כחול דמי ניהול אשר יחושבו כשיעור של 0.28% + מע"מ (אפקטיבי, על כל שווי ניירות הערך המנוהלים), מתוך שווי ממוצע שנתי של נכסי תיק ההשקעות העצמאי המנוהל עבור החברה, אשר יחושב בפועל בתום יום המסחר האחרון של כל חודש, בתוספת מע"מ כדין. תוקף ההסכם מיום 1 בינואר 2024, כאשר כל צד רשאי להביאו לסיום בכל עת. ההסכם כולל הוראות סטנדרטיות ונוהגות בהסכמי ניהול תיקי השקעות.</p> <p>בגין שנת 2024, שילמה החברה דמי ניהול בהתאם להסכם בסך של: 1,839 אלפי ש"ח.</p>	ועדת הביקורת ודירקטוריון מיום 24 בדצמבר 2024.

## עסקאות זניחות

בשנת הדיווח לחברה עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים שונים, לרבות הבאים: (1) השכרת נכסים לחברות מקבוצת אלון רבוע כחול וכן אישור תנאי סיום של התקשרויות; (2) רכישת מוצרים / מתנות / תווי קניה מחברות מקבוצת אלון רבוע כחול; (3) אישור החלפת בטוחות שנרשמו לטובת החברה על-פי הסכם להלוואת ביניים שהתקשרה בו החברה; (4) רכישת שירותים משפטיים ביחד עם חברות מקבוצת אלון רבוע כחול ו/או בעלת השליטה בה; (5) התקשרות ברכישת פוליסת ביטוח בצוותא עם חברות מקבוצת אלון רבוע כחול.

ביום 24 במרץ 2025 אישרה פעם נוספת ועדת הביקורת של החברה נוהל אמות מידה וכללים מנחים לסיווג של עסקאות של החברה (בסעיף זה- "עסקה של החברה"- לרבות עסקה של חברה בשליטתה ו חברה קשורה שלה) עם בעל עניין בה כעסקאות זניחות בהתאם להוראות סעיף 117(א2) לחוק החברות וכקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("נוהל עסקאות זניחות"). נוהל זה משמש לבחינת היקף הגילוי הנדרש בהתאם לדיני ניירות ערך ולקביעת אופן אישורן של עסקאות בעל עניין זניחות כאמור. בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין של החברה, אשר אינה עסקה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) תיחשב כעסקה זניחה, אם היא ממלאת אחר כל התנאים להלן: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל; (2) העסקה הינה בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו, בין היתר, בהשוואה לשתי עסקאות לפחות שנעשו בין החברה (או חברות בת) לצדדים לא קשורים. ניתן להשוות גם לעסקאות שהחברה אינה צד להן והכל ככל שמידע כזה הינו קיים וזמין. לשם ביסוס תנאי שוק ניתן גם לבחון שתי הצעות לעסקה מסוימת; לחילופין, לצורך ביסוס תנאי זה, תוכל החברה לפנות לגורם מיעף חיצוני בלתי תלוי הבקיא או מומחה בתחום שבו מבוצעת העסקה, אשר יוכל לחוות דעתו לעניין תאימות העסקה ו/או ההצעה לתנאי השוק; וכן- (3) אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-1% מאמת המידה הרלוונטית וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כשכסום זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע במועד אישור הנוהל). בכל עסקת בעל עניין, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת כפי שנקבע בנוהל הזניחות על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה (כלומר הנוהל קובע אילו אמות מידה יחושבו בעסקת רכישת ומכירת נכס קבוע, בקבלת התחייבות כספית, ברכישת/מכירת מוצרים או שירותים ובעסקת השכרת נכסים). במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1% מאמת המידה שתיבחר, וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כשכסום זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד כאמור לעיל). ביחס לעסקאות בעל עניין רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. עסקאות בעל עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת. בעסקה משותפת של החברה יחד עם אלון רבוע כחול ו/או חברות בקבוצת רבוע כחול ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע כחול עם צדדים שלישיים בתחומים המפורטים בנוהל הזניחות, תיחשב העסקה כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל הכללים הקבועים על פי נוהל הזניחות המתוארים לעיל, ובנוסף, אם תנאי ההתקשרות בעסקה המשותפת של החברה אינם שונים באופן מהותי מתנאייה ביחס לגורמים מקבוצת רבוע כחול ו/או בעל השליטה בקבוצת רבוע כחול, לפי המקרה, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה הרלוונטית. על אף האמור, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל עניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה (גם אם העסקה עומדת בפרמטרים האמורים לעיל). ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את אמות המידה ואת הצורך בעדכון הוראות נוהל העסקאות הזניחות בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהן מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות.

### 10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-002473).

### 11. הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים סמוך למועד פרסום הדוח (תקנה 24א)

11.1 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות")

11.1.1 הון רשום: 60,000,000 מניות רגילות.

11.1.2 הון מונפק: 13,168,291 מניות רגילות, מתוכן 969,128 מניות רדומות לפי סעיף 308(א) לחוק החברות ("המניות הרדומות").

11.1.2 הון מונפק בניכוי המניות הרדומות: 12,199,163 מניות רגילות.

11.1.3 כל המניות בחברה הן מניות רגילות ומקנות זכויות הצבעה, למעט המניות הרדומות אשר אינן מקנות זכויות כלשהן.

12. **מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב)**

מספרי הניירות	כמות	המחזיק	מס' נייר בבורסה	סוג הנייר	שם נייר הערך
1-13,168,291	13,168,291 (א)	חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל- אביב בע"מ	1098565	מניה	רבע נדלן

(א) כולל 969,128 מניות רדומות לפי סעיף 308 (א) לחוק החברות.

13. **מען רשום (תקנה 25א)**

מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב 6701101

hagarg@bsre.co.il

03-9282649, 03-9282526

03-9282402

**כתובת:**

**כתובת דואר אלקטרוני:**

**טלפון:**

**פקס:**



14. הדירקטורים של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26)<sup>13</sup>

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	לימור עטר רוזנבון	קובי נבון
מספר ת.ז.:	032140121	023708738	025478041	309095826	029284320	056080344
תאריך לידה:	9.4.1975	11.7.1968	24.9.1973	21.11.1975	3.7.1972	9.10.1959
מען להמצאת כתבי בדין:	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	ברקת 26, מבשרת ציון	יגאל אלון 94, תל אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת נכסים וועדת השקעות	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול, ועדת נכסים, ועדת השקעות, ועדה בלתי תלויה לבחינת עסקה עם דור אלון	ועדת נכסים.	-	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול
דירקטור חיצוני:	לא	לא	כן	לא	לא	כן
דירקטור בלתי-תלוי:	לא	לא	כן	לא	לא	כן
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד של התאגיד, של חברה בת של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	מנהל עסקים ודירקטור באקסטרה אחזקות ישראל בע"מ ויו"ר דירקטוריון התאגיד ויו"ר דירקטוריון של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ	לא	לא	סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול ישראל בע"מ; עובד של חברת אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, מנכ"ל אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.) - חברת בת של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ	2017-2022 סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה באלון רבוע כחול ישראל בע"מ	לא

13. יצוין, כי כהונתו של מר ראובן אדלר כדירקטור בחברה הסתיימה ביום 28 בנובמבר 2024.

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	לימור עטר רוזנבוך	קובי נבון
<b>תחילת כהונה:</b>	11.9.2016	11.9.2016	16.11.2016	27.3.2018	24.10.2021	23.11.2022
<b>השכלה:</b>	לימודי כלכלה וחשבונאות (ללא השלמת תואר), אוניברסיטת בר אילן	בוגר חשבונאות וכלכלה - האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך מנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע - האוניברסיטה העברית בירושלים; רואה חשבון	תואר ראשון במנהל עסקים חשבונאות - המכללה למנהל; רו"ח; תואר ראשון במשפטים - המרכז הבינתחומי; עו"ד; תואר שני במנהל עסקים (MBA) - אוניברסיטת תל אביב	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; מוסמך מנהל עסקים ומימון, אוניברסיטת בן גוריון	בוגר במשפטים מאוניברסיטת תל אביב, בוגר בקרימינולוגיה ומדעי המדינה מאוניברסיטת בר אילן; עורכת-דין	מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר אילן; בוגר בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית; רואה חשבון
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	2009 ואילך - מנהל עסקים ראשי בקבוצת ExtraHolding GmbH; מנהל עסקים ראשי ExtraEnergy GmbH	2003 ואילך - בעלים/ מנכ"ל ב-ABC Advanced Business Consulting Ltd; 2019 ואילך - דירקטור מנהל בשוהם ח.ג. השקעות ונכסים בע"מ; דירקטור ובעלים Shoham AT GmbH; General Director Israel Union Energy Group; דירקטור גמאטרוניק תעשיות אלקטרוניות בע"מ (עד 2018); דירקטור אקס טי אל ביופרמסוטיקלס בע"מ (עד 2019); חבר מועצת רואי חשבון; חבר בוועדה למינוי ממשלתיות.	2003 ואילך - שותף בכיר במשרד רו"ח שטראוס לזר ושות'; מנכ"ל ודירקטור בשטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ;	סגן מנהל כללי באלון רבוע כחול ישראל בע"מ; 2017 (היום) מיום 11.25 מועסק בחברת אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ (הסכם ההעסקה טרם נחתם למועד הדוח); מנכ"ל אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.ו.) בע"מ (2023-היום).	עורכת דין; 2017 - 2022 - סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה באלון רבוע כחול ישראל בע"מ;	2015-היום - שותף בכיר, מייסד ומנהל פירמת 'נבון ויספלד רואי חשבון; יו"ר דירקטוריון באולטרה אקוויטי בע"מ - 2017-2018
<b>תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:</b>	לרשימת התאגידים בהם מר מוטי בן-משה מכהן כדירקטור ראו הערה (א) להלן.	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, איי.בי.סי - יעוץ עסקי מתקדם בע"מ, פריטיום גרופ בע"מ (לא פעילה), שוהם ח.ג. השקעות ונכסים בע"מ; Tamar Investments 2 Limited; Shoham AT GmbH	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	אקסטרה ריטייל גרופ בע"מ, דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, רבוע כחול גנרציה בע"מ, רבוע כחול גנרציה לוד בע"מ, רבוע כחול גנרציה הקמה תפעול והחזקה בע"מ, רבוע כחול גנרציה סכ"א בע"מ, רבוע כחול גנרציה גטי 1 בע"מ, אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ, אקסטרה פלוס בע"מ,	רוזנבוך נכסים בע"מ	וילי פוד השקעות בע"מ (דב"ת); חבר מותב בוועדה לאכיפה מנהלית ברשות ני"ע.

\* ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר - במסגרת עיסוקו כמבקר פנימי של גופים ציבוריים, מבצע ביקורות פנימיות בתחומי אבטחת מידע וסייבר, בסיוע צוות מומחה לנושא.

שם הדירקטור:	מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון	עודד נגר	אורי לזר	אלכס סורז'קו	לימור עטר רוזנבוך	קובי נבון
בן משפחה של בעל חברת עניין אחר:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון:	לא	כן	כן	כן	לא	כן

(א) יו"ר דירקטוריון אלון רבע כחול ישראל בע"מ, יו"ר דירקטוריון בדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, רבע כחול אנרגיה בע"מ, דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ, אלוני ים אחזקות בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ, רבע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ, אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, אקסטרה מייל חיתום (אי.אר.ג'י.אס) בע"מ, אקסטרה ריבוע בע"מ, ג'נסיס ח.א.ב. יזמים בע"מ, א.ת.ה.מ.ב.מ. אקסטרה אחזקות בע"מ, ד.ח. המשקיע בהסדר בע"מ, טריפל-מ תחנות כוח בע"מ, אי.פי.א.מ. באר טוביה בע"מ, אקסטרה תחבורה ציבורית בע"מ, אקסטרה תחבורה ציבורית בע"מ, אקסטרה תחבורה ציבורית – ירושלים בע"מ, אקסטרה ליבינג בע"מ (לשעבר א.ר. רבע פיתוח ויזום בע"מ), אלון רבע תקשורת בע"מ (עד ינואר 2025), אלון רבע טלקום בע"מ (עד ינואר 2025), אקסטרה אנרגיה מתחדשת בע"מ, אקסטרה א.ר.צ. טרייד סחר וליסינג בע"מ, אקסטרה פלוס בע"מ, רבע כחול גנרציה בע"מ, רבע כחול גנרציה תפעול ותחזוקה בע"מ, רבע כחול גנרציה לוד בע"מ, רבע כחול גנרציה יסכא בע"מ, רבע כחול גנרציה גט"י 1 בע"מ, כר אקו אחזקות בע"מ, אקסטרה קרדיט ופקטורינג בע"מ, אקסטרה לוגיסטיקס (א.ל.) 2004 בע"מ, אקסטרה מימון נדל"ן (א.מ.ו.) בע"מ, היפר לוד סנטר בע"מ, מרכז לוגיסטי בי רבע נדל"ן בע"מ, רבע נדל"ן מגורים בע"מ, רבע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, רבע נדל"ן שוק ת"א בע"מ, רבע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ, רבע נדל"ן היצירה בע"מ, קניון העיר תל אביב בע"מ, ניהול בניינים - מגדלי לב תל אביב בע"מ, רבע נדל"ן חניונים בע"מ, רבע נדל"ן חניון גבעון בע"מ, חניוני תל אביב בע"מ, איל ברבוע בע"מ, חברה לניהול בית ריבוע – הדר (2001) בע"מ, רבע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ, רבע כחול ציוד גנרציה בע"מ, אקסטרה קפיטל (א.ק.) בע"מ, Extra Energy Holdings (Cyprus) Ltd., ExtraEnergie GmbH, Extra Renewable Energy Europe Limited, וחברות נוספות זרות.

15. נושאי משרה בכירה של החברה למועד אישור דוח זה (תקנה 26א)

שם:	אתרור לשינסקי	גיא בורנשטיין	הגר גורי גרינבוים	מוטי רונס	רוני חורש	גדי סרי	יוסף בן שלמה	אביבית רוש	דניאל שפירא
<b>מספר ת.ז.:</b>	317845139	040673022	034395160	038946166	065918120	024618977	066262338	203189683	052755998
<b>תאריך לידה:</b>	10.8.1982	17.10.1980	9.1.1978	7.5.1976	27.10.1983	21.11.1969	26.11.1982	24.8.1991	21.7.1954
<b>תחילת כהונה:</b>	12.1.2025	1.7.2024	1.6.2022	10.4.2024	17.12.2023	1.8.2024	6.12.2020	1.4.2024	16.8.2016
<b>תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בחברה:</b>	מנכ"ל [1]	סמנכ"ל כספים. [2]	סמנכ"לית ויועצת משפטית ראשית.	סמנכ"ל פיתוח עסקי מגורים והתחדשות עירונית ודירקטור בחברות בנות.	סמנכ"לית שיווק, מכירות וקשרי קהילה.	סמנכ"ל הנדסה.	מנהל כספים; ודירקטור בחברות בנות.	חשבת ראשית.	מבקר פנים בחברה. בנוסף, מכהן כמבקר פנים באלון רבוע כחול ישראל בע"מ, דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ וחברות הבת שלה, אקסטרה ריטייל בע"מ; אקסטרה לוגיסטיקס (א.ל.) 2004 בע"מ.
<b>האם בעל עניין בחברה:</b>	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
<b>האם הינו בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:</b>	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
<b>השכלה:</b>	רואה חשבון, בוגר מינהל עסקים וחשבונאות (B.A) המכללה למינהל, בוגר משפטים (LLB) קריה אקדמית אונ	בוגר תואר ראשון במינהל עסקים (התמחות בחשבונאות) – המכללה למינהל.	בוגרת תואר במשפטים (LL.B.), המסלול האקדמי המכללה למנהל.	בוגר תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים; שמאי מקרקעין.	בוגרת A.B במדעי המדינה ממכללת עמק יזרעאל, ומוסמכת קורס ניהול עסקי בנדל"ן מאוניברסיטת תל אביב.	B.Sc הנדסה אזרחית, MBA מנהל עסקים.	רו"ח מוסמך, בוגר תואר ראשון (B.A) במינהל עסקים והתמחות בחשבונאות, הקריה האקדמית אונ, קורס דירקטורים של לשכת רואי חשבון.	רו"ח מוסמכת, בוגרת במינהל עסקים בהתמחות ראשית בחשבונאות	רו"ח מוסמך, תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן.

שם:	אתרור לשינסקי	גיא בורנשטיין	הגר גורי גרינבוים	מוטי רונס	רוני חורש	גדי סרי	יוסף בן שלמה	אביבית רוש	דניאל שפירא
								ומשנית בטכנולוגיות עסקיות (B.A), המסלול האקדמי המכללה למינהל. שנת השלמה בחשבונאות, אונ' תל אביב.	
<b>עיסוק ב-5 שנים האחרונות:</b>	מנכ"ל החברה. 2024 - דירקטור בחברת מליסרון בע"מ וסמנכ"ל הכספים בעופר השקעות בע"מ. יולי 2020-ינואר 2024 - רבע כחול נדל"ן בע"מ: ממלא מקום מנכ"ל (מרץ 23 - ספטמבר 2023) ומשנה למנכ"ל החברה (מרץ 2023 - ינואר 2024), וסמנכ"ל הכספים של החברה בכל התקופה. 2016-2020 - סמנכ"ל הכספים של קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ	משנת 2019 עד יוני 2024 כיהן של חברת אספן.	שותפה במשרד ארדינסט, בן נתן, עם המבורגר עברון.	מנכ"ל TG התחדשות, סמנכ"ל JCR, סמנכ"ל פיתוח עסקי מנרב כרויקטים.	מרץ 2021 עד דצמבר 2023 כיהנה כסמנכ"לית השיווק והמכירות של חברת אנשי העיר; משנת 2010 ועד 2021 כיהנה כמנהלת איכות השירות ומנהלת מכירות בקבוצת תדהר.	שותף בחברת וקסמן גוברין גבע.	מכהן כמנהל כספים החל מפרואר 2024, כיהן כחשב ראשי בחברה מדצמבר 2020 - 2019 חשב קבוצת חברות פרטיות.	מכהנת כחשבת ראשית בחברה החל מחודש אפריל 2024. כיהנה כחשבת בחברה החל מחודש אוגוסט 2023. מאי 2021 עד אוגוסט 2023 - כיהנה כעוזרת חשב. 2019 עד 2021 - מנר' במשרד רו"ח עמית חלפון, PKF.	בעל משרד לראיית חשבון, מבקר פנים. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר - המשרד ביצע דוחות ביקורת פנימית בנושא אבטחת מידע וסייבר.

[1] בנוסף, מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה: היפר לוד סנטר בע"מ, מרכז לוגיסטי בי רבע נדל"ן בע"מ, אזורת חברה להשקעות בע"מ, רבע נדל"ן מגורים בע"מ, רבע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ, רבע נדל"ן היצירה בע"מ, רבע נדל"ן שוק ת"א בע"מ, רבע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ, קניון העיר תל אביב בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ, ניהול בניינים - מגדלי לב תל אביב בע"מ, רבע נדל"ן חניונים בע"מ, רבע נדל"ן חניון גבעון בע"מ, חניוני תל אביב בע"מ, רבע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ, רבע כחול התחדשות 1 בע"מ, החברה לניהול בית ריבוע - הדר (2001) בע"מ.

[2] ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 21 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-006023), לפיו יחדל מר בורנשטיין לכהן כסמנכ"ל הכספים ביום 1 ביולי 2025.

## 16. מורשי חתימה עצמאיים של החברה (תקנה 26ב)

אין.

## 17. רואה חשבון המבקר של החברה (תקנה 27)

משרד רואה החשבון זיו האפט (BDO), רח' כנפי נשרים 62 ירושלים.

## 18. שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח (תקנה 28)

אין.

## 19. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית והמלצות הדירקטוריון לאסיפה הכללית (תקנה 29א)

- 19.1 בחודש מרץ 2024 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד בגין שנת 2024, לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לפרק א' בדוח תקופתי זה.
- 19.2 ביום 31 במרץ 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 100 מיליון ש"ח (כ-8.20 ש"ח למניה), אשר מועד תשלומה חל ביום 18 באפריל 2024.
- 19.3 ביום 3 ביולי 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח (כ-4.92 ש"ח למניה), בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד ביחס לשנת 2024, אשר מועד תשלומה חל ביום 22 ביולי 2024.
- 19.4 ביום 27 בנובמבר 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח (כ-9.84 ש"ח למניה), בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד ביחס לשנת 2024, אשר מועד תשלומה חל ביום 15 בדצמבר 2024.

## 20. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג)

- 20.1 ביום 3 ביוני 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את ההחלטות כדלהלן:<sup>14</sup>
  - אישור תשלום מענק חד פעמי למנכ"ל החברה הקודם, מר אורי אלטשולר, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה;
  - אישור תשלום מענק חד פעמי לסמנכ"ל שיווק נכסים מניבים, מר עופר בן צור, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה;
  - אישור מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה;
  - אישור הענקת כתב שיפוי למר מוטי בן-משה, יו"ר דירקטוריון החברה;
  - אישור התקשרות החברה בהסכם לפיו יוענקו שירותי יו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות מר מוטי בן-משה, כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל.
- 20.2 ביום 12 בינואר 2025 החל מר ארתור לשינסקי לכהן בתפקיד מנכ"ל החברה. לאחר תאריך הדוח, ביום 12 בפברואר 2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו של מר לשינסקי,<sup>15</sup> וזאת לאחר שביום 24 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את תנאי כהונתו כמנכ"ל החברה ואת התקשרות החברה עמו בהסכם למתן שירותים (בסעיף זה - "ההסכם"). על פי ההסכם, מר לשינסקי יעניק לחברה שירותי ניהול וייעוץ בהיקף של 100% משרה, במעמד של נותן שירותים עצמאי (בין הצדדים לא מתקיימים יחסי עובד-מעסיק). עבור השירותים, זכאי מר לשינסקי לתמורה חודשית בסך של 140,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדין, ולהוצאות נלוות (כגון אירוח, אש"ל, נסיעות לחו"ל וכיו"ב) בהיקף סביר ובהתאם למדיניות החברה. בנוסף, זכאי מר לשינסקי למענק שנתי בהתאם ובכפוף לתקרות וליעדים המדידים הקבועים במדיניות התגמול של החברה, כאשר יעדיו נקבעים מדי שנה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כחלק מתוכנית המענקים השנתית בחברה. בנוסף, מקבל מר לשינסקי ביטוח דירקטורים ונושאי משרה והתחייבות לשיפוי, כנהוג וכמקובל בחברה, וכפי שיתוקן או יאושר מעת לעת. לפרטים נוספים על אודות ההתקשרות עם מר לשינסקי ותנאי כהונתו ראו דוח זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 19.1.2025 (אסמכתא: 2025-01-005328), ודוח מידי בדבר תוצאות אסיפה זו מיום 13 בפברואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-010607), אשר תוכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפת יוני 2024, וכן דיווח מידי בדבר תוצאות האסיפה שפרסמה החברה מיום 4 ביוני 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-056608).

15. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי (מתקן) בדבר זימון אסיפת בעלי המניות שפרסמה החברה מיום 19 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-00532), וכן דיווח מידי בדבר תוצאות האסיפה שפרסמה החברה מיום 13 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-010607).

21. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות שבתוקף בתאריך הדוח (תקנה 29א(4))

ביום 15 בפברואר 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון לנוסח כתב השיפוי<sup>16</sup> בקשר לאירועים צפויים, והענקתו לדירקטורים ולנושאי משרה כפי שמכהנים בחברה וכפי שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות מוחזקות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם קרובו של בעל שליטה ו/או שבעל השליטה בחברה עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהענקתו להם. ראו לעניין זה, האמור בסעיף 10 בטבלה שבסעיף 9 לעיל, לעניין החלטת ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) בנוגע להענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהענקת כתב השיפוי להם, וכן האמור בסעיף 2 בטבלה שבסעיף 9 לעיל, לעניין הענקת כתב השיפוי למר בן-משה.

לפרטים בנוגע להתקשרות החברה בפוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ראו ביאור 31ד'(4) לדוחות הכספיים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

27 במרץ 2025

תאריך

ארתור לשינסקי

מנכ"ל

מוטי בן-משה

יו"ר הדירקטוריון

16. לנוסח כתב השיפוי המתוקן ראו נספח ב' לדוח זימון אסיפת יוני 2024, אשר האמור בו מובא כאן על דרך של הפניה.

# פרק ה'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

 **BSRE**

רבע כחול נדל"ן



# פרק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית, לרבות רכיבי המעטפת, בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), תהליך עריכה וסגירת הדוחות הכספיים, בקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC), תהליכים אשר זהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: תהליך הכנסות מדמי שכירות ותהליך נדל"ן להשקעה;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2024 היא אפקטיבית;

מצורפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 9(ב) ס"ק (ד) ו- (1) (2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

## הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2024 (להלן – "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

27 במרץ 2025

ארתור לשינסקי  
מנכ"ל

תאריך

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיא בורנשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2024 (להלן – "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמציגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

27 במרץ 2025

תאריך

גיא בורנשטיין  
סמנכ"ל כספים