דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

תוכן עניינים:

פרק א': דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ב': דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ומידע כספי ביניים נפרד של התאגיד ליום 30 ביוני 2026

פרק ג': דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פתאל החזקות (1998) בע"מ ("החברה")

נתוני דוחות מאוחדים ליום 30.06.2026[1]

מספרי בתי מלון פעילים ליום 30.06.26	283
מספרי חדרים פעילים ליום 30.06.26	50,530
מזומנים ונייירות ערך (במיליוני ש"ח)	997
יחס חוב ל-EBITDA	5.13
יחס הון למאזן	31.1%

נתוני רבעון 2 דוחות מאוחדים ליום 30.06.2026[1]

הכנסות לרבעון (במיליוני ש"ח)	2,090
EBITDAR לרבעון (במיליוני ש"ח)	774
EBITDA לרבעון (במיליוני ש"ח)	478
רווח נקי לרבעון (במיליוני ש"ח)	164

תחזית נתונים מאוחדים לשנת 2026[2]

הכנסות (במיליוני ש"ח)	7,800-8,100
EBITDAR (במיליוני ש"ח)	2,600-2,800
EBITDA (במיליוני ש"ח)	1,400-1,600
FFO (במיליוני ש"ח)	800-1,000

[1] נתוני הכנסות, EBITDA ו-EBITDAR כוללים את חלק החברה בתוצאות חברות כלולות; יחס הון למאזן ,יחס חוב ל-EBITDA ורווח נקי– ללא השפעת יישום תקן IFRS16; לעניין יחס חוב ל-EBITDA - "חוב פיננסי נטו מתואם" ו- "EBITDA מתואם" כהגדרת המונחים אלה בסעיף 10.3.1 בחלק הרביעי לדוח הדירקטוריון;

[2] לפירוט עיקרי ההנחות לתחזית ראו בסעיף 2(ד) בחלק הראשון לדוח הדירקטוריון;





פתאל החזקות (1998) בע"מ

("החברה")

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני, 2026 (להלן: "**תאריך הדוח על המצב הכספי**" או "**מועד הדוח**") ולמועד הדוח, ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**").

הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת. הדוח נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי דוח הדירקטוריון על ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025 אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025[1], ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "**דוח תקופתי 2025**").





[1] אשר פורסם ביום 30 במרץ 2026 [מס' אסמכתא 2026-01-029259].

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

החברה התאגדה בישראל ביום 4 במרץ 1998 (להלן: "**מועד הקמת החברה**"), כחברה פרטית מוגבלת במניות לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983. ביום 21 בפברואר 2018 השלימה החברה הנפקה לציבור של 1,652,800 מניות רגילות של החברה וכן רישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") של 12,789,000 מניות קיימות של החברה מכוח תשקיף ההנפקה לציבור[2] והחל מאותו מועד החברה הפכה להיות חברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**").

החברה, באמצעות התאגידים המוחזקים על ידה (להלן ביחד: "**הקבוצה**" או "**רשת פתאל**", לפי העניין), פעילה בתחום המלונאות בישראל ובאירופה, ובכלל זה בהחזקה, תפעול, שכירות וניהול מלונות[3] וכן ברכישה והקמה של מלונות חדשים, כאשר באירופה, נכון למועד הדוח פועלת החברה בעיקר במערב ומרכז אירופה וכן הינה פועלת באגן הים התיכון.

נכון ליום 30 ביוני 2026, פעילות הקבוצה בישראל, באירופה ובאגן הים התיכון כללה החזקה, שכירות וניהול (לרבות מלונות עתידיים[4]), של 326 מלונות (283 מלונות פעילים) הכוללים כ-58 אלף חדרים מתוכם כ-30 אלף חדרים מצויים במלונות שהחברה הינה בעלת (מלוא או חלק) הזכויות בהם וכ-28 אלף חדרים המצויים במלונות שהחברה שוכרת או מנהלת[4].

נכון למועד אישור הדוח (25 באוגוסט 2026), פעילות הקבוצה בישראל, באירופה ובאגן הים התיכון כוללת החזקה, שכירות וניהול (לרבות מלונות עתידיים[4]), של 328 מלונות (285 מלונות פעילים) הכוללים כ-58 אלף חדרים מתוכם כ-30 אלף חדרים מצויים במלונות שהחברה הינה בעלת (מלוא או חלק) הזכויות בהם וכ-28 אלף חדרים המצויים במלונות שהחברה שוכרת או מנהלת. לפרטים אודות שיעורי התפוסה במלונות הקבוצה ברבעון השני במהלך כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025 ראו בסעיף 2(א) להלן.

<u>מיזמי מלונאות עם גופים מוסדיים</u>

בחודש אפריל 2022, השלימה חברה מאוחדת הקמת מיזם ביחד עם גופים מוסדיים לצורך השקעה במלונות באירופה בדרך של הקמת שותפות ישראלית, אשר תפעל לאיתור הזדמנויות השקעה במלונות באירופה, אם בדרך של רכישה והשבחה של מלונות קיימים ואם בדרך של הקמת מלונות חדשים, תפעולם השוטף וכן מכירתם ככל והשותפות תמצא לנכון בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה שנקבעה (להלן: "**מיזם 4/2022**"). בחודש ינואר 2024, השלימה חברה מאוחדת הקמת מיזם מלונאות נוסף ביחד עם גופים מוסדיים בישראל ואשר יפעל לרכישת זכויות במלונות (לרבות בדרך של רכישת חוב מגובה בנכס ולרבות זכות שכירות ארוכת טווח בעלת מאפיינים של זכות בעלות) באירופה (לרבות בריטניה) המתופעלים היום ויש בהם פוטנציאל השבחה, או ייזום הקמת מלונות חדשים, לרבות מלונות דירות, הכול - בדגש על מלונות 3 עד 5 כוכבים, תפעולם השוטף וכן מכירתם (להלן: "**מיזם 1/2024**"). תקופת ההשקעות במיזם 01/2024 (שותפות III) הסתיימה בחודש יולי 2026.

בחודש יולי 2026, השלימה החברה הקמת שותפות נוספת (להלן: "**מיזם 7/2026**") בתחום המלונאות ביחד עם גופים מוסדיים, אשר תפעל במתכונת דומה למתכונת שבה פועלים מיזם 04/2022 ומיזם 01/2024. מיזם זה יפעל לרכישת זכויות במלונות (לרבות בדרך של רכישת חוב מגובה בנכס ולרבות זכות שכירות ארוכת טווח בעלת מאפיינים של זכות בעלות) באירופה (לרבות בריטניה) וארה"ב המתופעלים היום ויש בהם פוטנציאל השבחה, או ייזום הקמת מלונות חדשים, לרבות מלונות דירות, הכל - בדגש על מלונות 3 עד 5 כוכבים, תפעולם השוטף וכן מכירתם. נכון למועד חתימת הדוח, התקבלו התחייבויות השקעה בהיקף כולל של כ-693 מיליון אירו (באשר חלקה של החברה מתוך

---

[2] תשקיף רישום למסחר, הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף אשר פורסם ביום 15 בפברואר 2018, הנושא תאריך 16 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא: 2018-01-015742].

[3] ובכלל זה את המלונות שרכשו מיזם 4/2022 , מיזם 1/2024 ושירכוש מיזם 7/2026 (כהגדרתם להלן).

[4] "מלונות עתידיים" - קרקעות, מלונות בהקמה והסכמים להשכרה או ניהול מלונות בהקמה.

התחייבויות אלה מסתכם ב-200 מיליון אירו) וכ-140 מיליון אירו נוספים עברו את הוועדות הנדרשות. התחייבות הגופים המוסדיים להשקעה הינה בכפוף להוראות הרגולציה החלות עליהן. לאור משא ומתן המתנהל עם גופים נוספים להערכת החברה הסכום יושלם תוך מספר שבועות להיקף כולל שבין 800 ל-1,000 מיליון אירו.

<u>תחומים משיקים למלונאות</u>

הנהלת החברה פעלה בשנים האחרונות להרחיב את פעילות החברה לתחומים משיקים למלונאות ובכלל זה – השכרת בניינים ו/או דירות מגורים בישראל ובאירופה לצורך שיווקם לתיירים כיחידות מלונאיות לתקופות שהיה קצרות ("Master"); מתחם בנמל תעופה בן גוריון שמשמש בעיקר ליוצאים לחו"ל וחוזרים. המתחם משמש בעיקר לאח"מים וטיסות פרטיות. במתחם שירותי קרקע, בטחון, מעבר גבול והסעה למטוס ("Terminal") וכן השקעות בחברות פרטיות ובמיזמים בעלי זיקה לעולם הטכנולוגי בתחומי התיירות והמלונאות, תחום ה-Travel-tech.

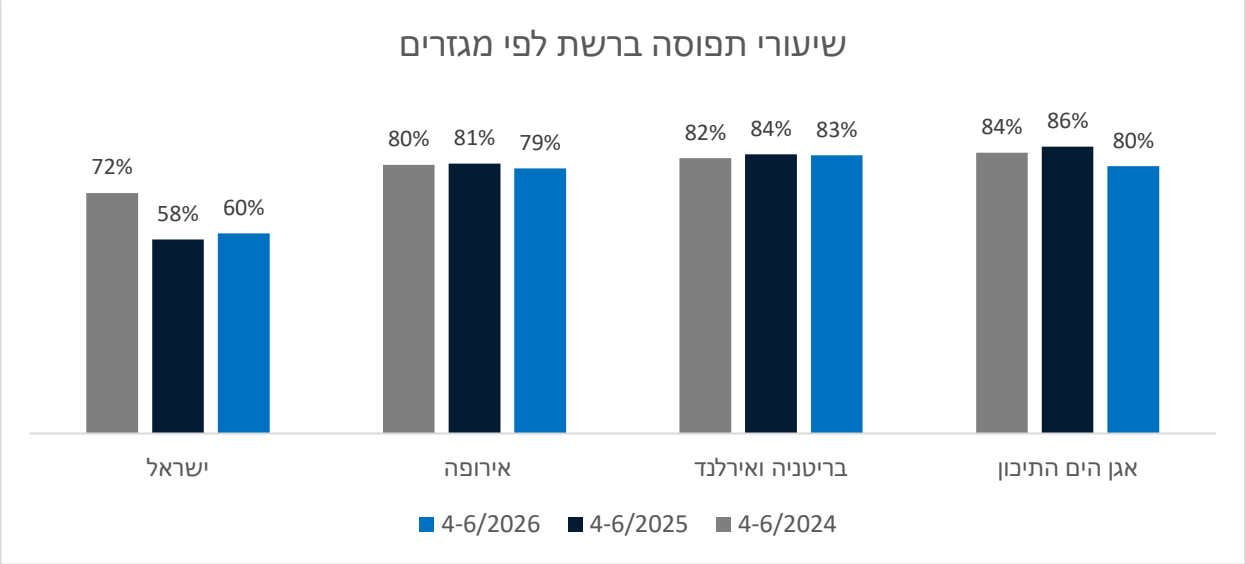
כחלק מהרחבת פעילות החברה לתחומים משיקים כמתואר לעיל, בשנת 2019 החלה החברה בפעילות השכרת מתחמי עבודה משותפים (Co-Working) באמצעות פתאל וורקספייס שותפות מוגבלת – שותפות מוחזקת (90.01%) של החברה תחת המותג ROOMS.

יצוין כי פעילויות אלו (התחומים המשיקים למלונאות) המתוארות לעיל אינן בעלות השפעה מהותית על תחומי פעילות החברה ו/או על תוצאותיה.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של הקבוצה ראו סעיף 1.2 לפרק א' בדוח תקופתי 2025.

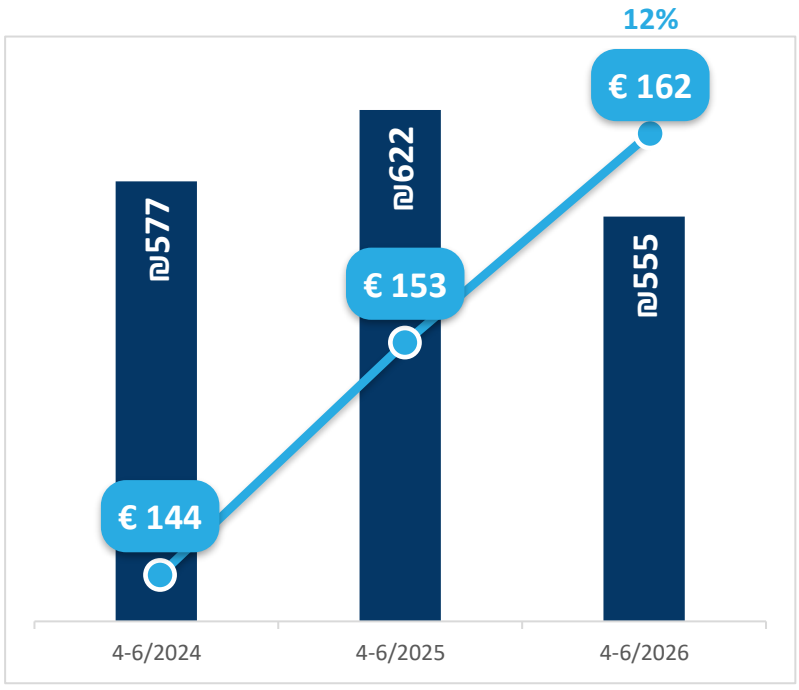
2. פרטים בקשר עם שיעורי התפוסה והכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) בשנים האחרונות, וכן בקשר עם נתוני הכנסות ו-EBITDAR מנכסים זהים ומבט צופה פני עתיד

א. שיעורי התפוסה - להלן יובא פירוט שיעורי התפוסה הממוצעת במלונות הקבוצה ברבעון השני בשנים 2024[5], 2025 ו-2026[5]:



ב. הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) - להלן יובא פירוט הכנסה יומית ממוצעת לחדר (**ADR**) במלונות הקבוצה ברבעון השני בשנים 2024, 2025 ו-2026 (בש"ח ובאירו):

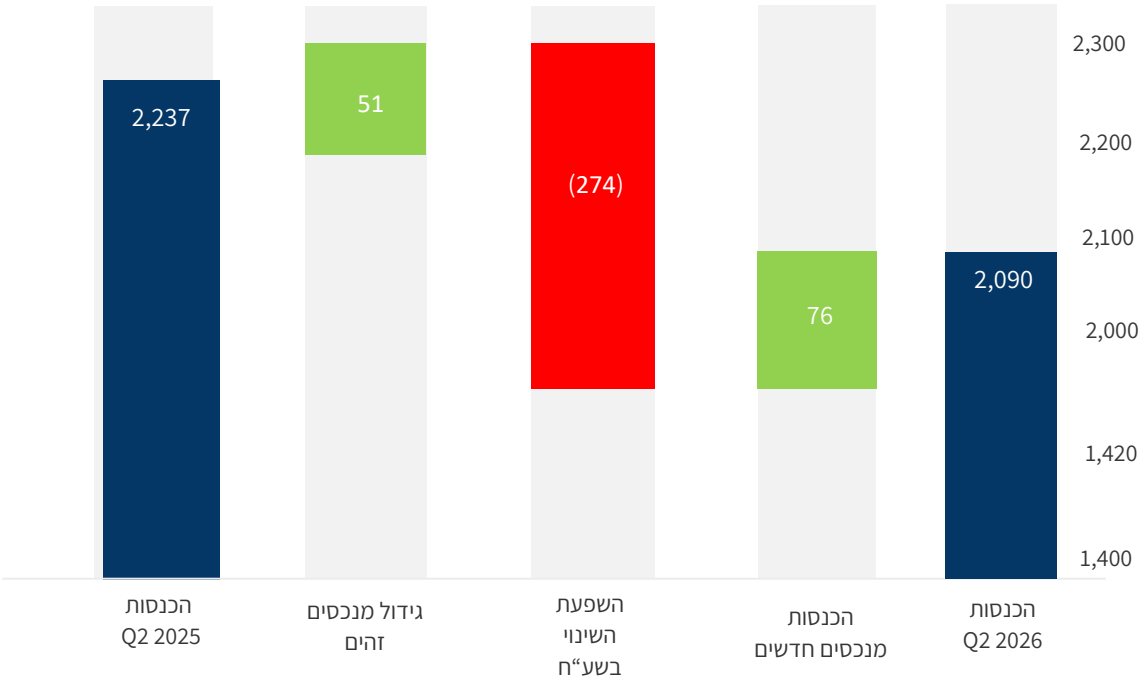
עלייה ב-ADR במטבע המקומי לצד השפעת הירידה בשער החליפין



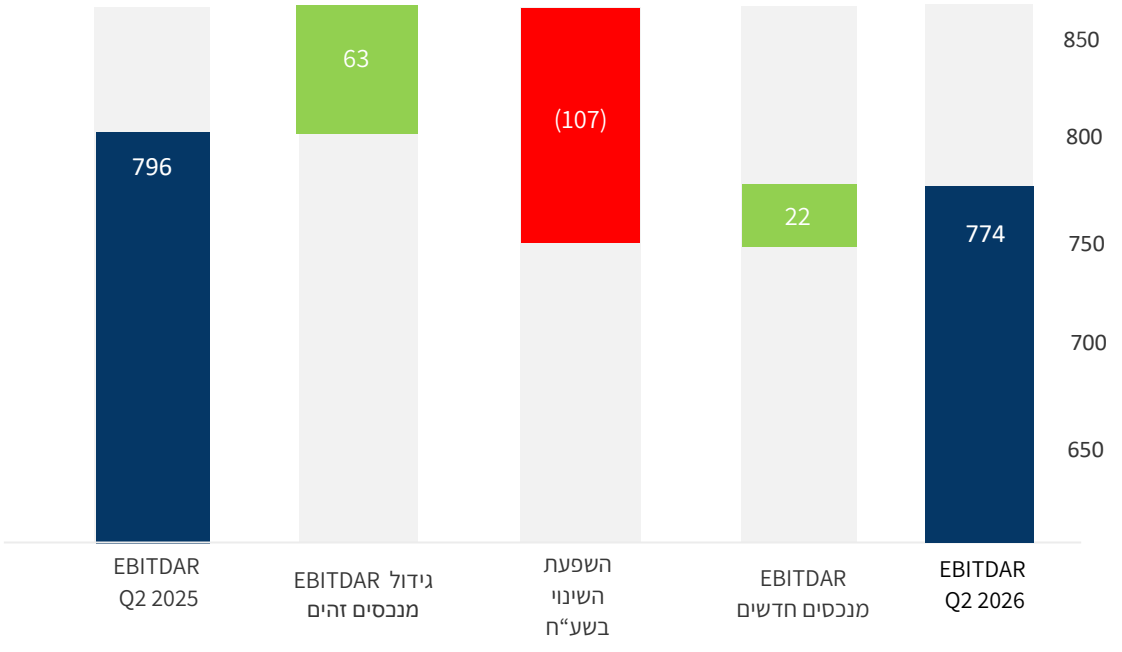
[5] יצוין כי התפוסה ברבעון שני בשנת 2024 במגזר ישראל כוללת אירוח מפונים במרבית בתי המלון. כמו כן מבצע "שאגת הארי" השפיע על תפוסות אגן הים התיכון בחודשים אפריל ומאי 2026.

ג. **נכסים זהים** - להלן יובא פירוט השינוי בהכנסות הרשת מנכסים זהים, EBITDAR ו-EBITDA (כולל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות) בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 ולעומת תקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (במיליוני ש"ח):

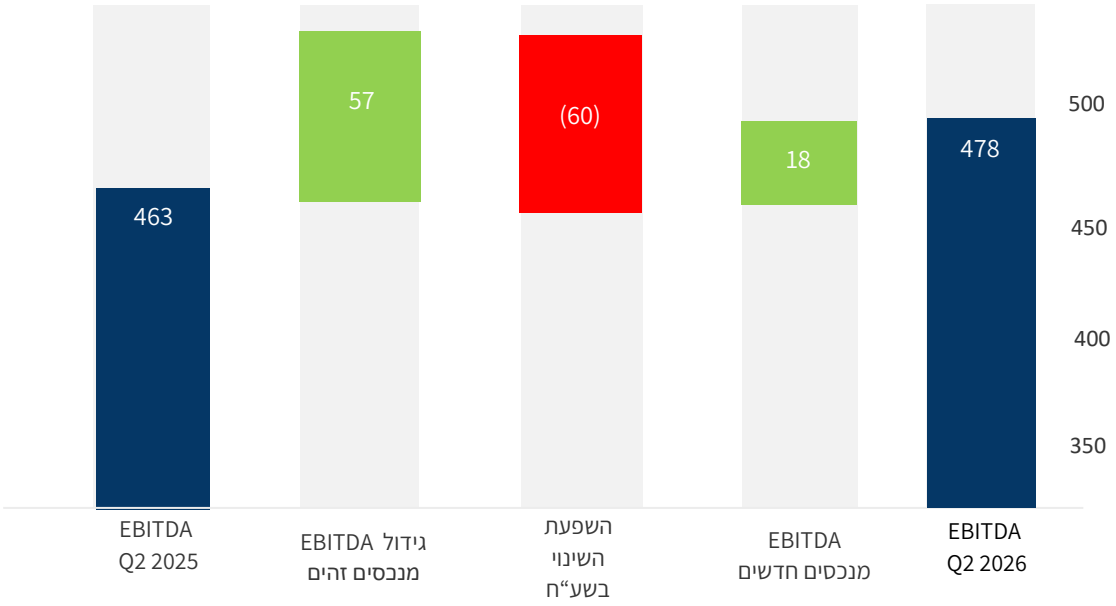
פילוח הכנסות מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – 2Q



פילוח EBITDAR מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – 2Q



פילוח EBITDA מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – 2Q



ד. מבט צופה פני עתיד

להלן תובא השוואה בין נתוני תחזית הכנסות משירותי אירוח ואחרות, **EBITDAR**, **EBITDA**[6] ו-**FFO** לשנת 2026 לעומת הנתונים בפועל בשנים 2021-2025 ובמחצית הראשונה של שנת 2026 (כולל).

יוער כי הנתונים שלהלן כוללים גם את חלקה של החברה בתוצאות חברות כלולות.

	תחזית (במיליוני ש"ח)	**נתונים בפועל** (במיליוני ש"ח)					
	שנת 2026	**1-6/2026**	**שנת 2025**	**שנת 2024**	**שנת 2023**	**שנת 2022**	**שנת 2021**
הכנסות משירותי אירוח ואחרות	7,800-8,100	3,545	8,231	7,945	7,339	5,811	3,150
EBITDAR	2,600-2,800	1,045	2,736	2,882	2,560	1,946	1,224
EBITDA[6]	1,400-1,600	467	1,434	1,588	1,321	931	452
FFO	800-1,000	198	795	925	746	516	128

פירוט עיקרי ההנחות לתחזיות ההכנסות משירותי אירוח ואחרות, ל-EBITDAR, ל-EBITDA[6] ול-FFO בשנת 2026:

i. תחזית התוצאות התפעוליות של החברה לשנת 2026 מבוססת על התקציבים שנערכו בחודשים נובמבר-דצמבר 2025 ואושרו וכן על התפתחויות מאז ועד למועד אישור הדוח, לרבות השפעת שינויים בשערי החליפין של מט"ח והימשכות השפעת המתיחות עם איראן על התיירות הנכנסת לישראל;

ii. מס' המלונות הפעילים בקבוצה בשנת 2026 יסתכם בכ-298 מלונות - הנחה זו מבוססת על מס' המלונות הפעילים בקבוצה נכון למועד אישור הדוח (285 מלונות) בצירוף 13 מלונות אשר עתידים להיפתח במהלך שנת 2026;

iii. התחזית מבוססת על שערי החליפין היציגים של מטבעות הפעילות של החברה נכון למועד אישור הדוח.

כמו כן יצוין כי להערכת החברה פתיחת המלונות אשר עתידים להיפתח בשנים הבאות[7] צפויה להניב לחברה תוספת EBITDA[8] שנתית בסך של כ-295 מיליון ש"ח. סך ההשקעה הצפויה בשנים הקרובות במלונות אלה צפוי להסתכם בכ-1.1 מיליארד ש"ח. האמור אינו כולל את חלק החברה בהשקעה ובתוספת EBITDA[8] שנתית בשותפויות שהקימה כמפורט בסעיף 1 לעיל.

יצוין כי נכון למועד אישור הדוח, הערכותיה של החברה כאמור בסעיף 2(ד) זה לעיל לעניין תחזיות הכנסות, EBITDAR, EBITDA ו-FFO בשנת 2026, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באשר להרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל ו/או בעולם ו/או מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם חידוש הלחימה בזירה הצפונית ו/או חידוש הלחימה בזירה הדרומית ו/או חידוש הלחימה בזירות נוספות /או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") המצ"ב לדוח תקופתי 2025.

[6] נתונים לפני יישום IFRS16

[7] נכון ליום 30 ביוני 2026 כולל 15 מלונות בישראל, 21 מלונות באירופה, מלון בארצות הברית ו-4 מלונות ביוון וקפריסין.

[8] חלק החברה, לפני השפעת תקן IFRS16.

3. גילוי על השלכות מלחמת "חרבות ברזל"[9] ומבצעי "עם כלביא" ו"שאגת הארי"

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל". החל מאותו מועד, כשהמצב הביטחוני בישראל החל להסלים, החברה התארגנה במהירות שיא, לא רק עם אלפי חדרים בכ-45 מלונות ברחבי ישראל מהצפון ועד הדרום ואירוח של כ-20 אלף מפונים, אלא גם עם חמ"ל רשתי שמאגד מצד אחד את כל צרכי התושבים המפונים ומצד שני תורם לחיילים בחזית.
הקליטה המהירה והיעילה ביותר של המפונים הייתה בשני מישורים, האחד, היערכות וחשיבה מוקדמת על הצרכים החשובים ביותר לאנשים שנסים מבתיהם בחיפזון והשני, למידה מהירה של הסיטואציות המשתנות וגמישות בהתנהלות כלפי המפונים. ככל שחלפו הימים הצרכים העיקריים של המפונים היו הצורך בביטחון פיזי, פסיכולוגי וכלכלי.
בזמן שהחברה קלטה את ראשוני המפונים מהעוטף, פתחה החברה מתחמים לחלוקה של ביגוד, מוצרי טואלטיקה, מוצרי תינוקות וכל דבר שיכול לתת מענה לצרכי התושבים המפונים ללא עלות. צוות העובדים ומתנדבים עמלו יומם וליל על סידור, מיון ושינוע הסחורות עפ"י הצרכים של המפונים מול מנהלי המלונות.
בכל מלון היה ניתן למצוא מתחמים המשמשים לחלוקה של ביגוד וטואלטיקה ללא עלות, דרך מתחמי פעילות לילדים ונוער, מתחם רפואה ועוד. בכל מלון בכל בוקר התקיים לו"ז פעילות להמשך היום בשיתוף המפונים עצמם, עובדי המלון ומתנדבים רבים.
גם מנהלי החברה באירופה נרתמו למאמץ והחברה אירחה במלונות בבודפשט (הונגריה) ובמדריד (ספרד) את מפוני העוטף ופצועי צה"ל כחלק ממשלחות שיצאו מהארץ לצפות במשחקיה של נבחרת ישראל ובמשחק של אתלטיקו מדריד בכדורגל.

ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" (המכונה גם מלחמת איראן-ישראל הראשונה) אשר ארך 12 ימים. במהלך המבצע נגרם הרס למבנים בישראל ותושבים נאלצו להתפנות מבתיהם, חלקם ללא כל ציוד. מלונות החברה מיד עם תחילת המבצע התפנו ברובם אך לאחר מספר ימים נרתמו לאירוח כ- 4000 מפונים וסייעו בהשלמת כל צרכי האורחים.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע משולב של ישראל וארצות הברית כנגד איראן – מבצע "שאגת הארי". במהלך ההסלמה, הצטרף לעימות ארגון חיזבאללה, ארגון שיעי לבנוני הנתמך על ידי איראן ובעל ברית מובהק שלה, אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל מלבנון. בתגובה לכך, ביצע צה"ל תקיפות נגד יעדי חיזבאללה בלבנון.
להסלמה האמורה היו, בין היתר, השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והגבלות על פעילות במשק, השבתה של מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום פעילות בענפים שונים וגיוס מילואים בהיקף נרחב.
עם תחילתו של מבצע "שאגת הארי" חלה פגיעה מיידית ומשמעותית בענף המלונאות בישראל, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בירידה חדה בתפוסת החדרים ובביקוש ללינות. עם פרוץ הלחימה נרשמו ביטולים נרחבים של הזמנות מצד תיירים מחו"ל, כאשר במקביל נרשמה עזיבה משמעותית של תיירים ששהו בישראל. בנוסף, הביקוש המקומי נפגע באופן מהותי, נוכח ביטול או דחייה של חופשות על ידי ישראלים בשל המצב הביטחוני.
עם פרוץ מבצע "שאגת הארי" החברה סגרה חלק מבתי המלון בישראל. במלונות הפתוחים החברה אירחה תיירות פנים, מפונים אשר בתיהם נפגעו וחיילים מצבא ארצות הברית.
בלילה שבין 7 ל-8 באפריל 2026 הכריזו ארצות הברית ואיראן על קבלת ההצעה הפקיסטנית שקובעת הפסקת אש דו-צדדית בת 14 ימים לצורכי משא ומתן להסכם ארוך טווח. עם זאת, ביום 12 באפריל 2026 הודיע סגן נשיא ארצות הברית שסבב השיחות מול איראן שהתנהלו בפקיסטן נכשל עקב הדרישות המוגזמות והלא חוקיות של האיראנים כדבריו. לאחר מכן הודיע נשיא ארצות הברית כי הוא מטיל סגר ימי על איראן. ביום 13 באפריל 2026 נכנס המצור הימי של ארצות הברית על איראן לתוקף. בחודש יוני 2026, נחתם מזכר הבנות בין ארצות הברית ואיראן לפתיחת מצרי הורמוז, אולם בתחילת יולי 2026, הפסקת האש קרסה לחלוטין, ארה"ב חידשה תקיפות ענק והטילה מצור ימי.

נכון למועד אישור הדוח עודנה קיימת אי ודאות באשר להיקף השפעותיו העתידיות של מבצע "שאגת הארי" והמתיחות הנמשכת עם איראן על ענף המלונאות בישראל, לרבות ביחס למשך הפגיעה, עוצמתה והשלכותיה הכלכליות לטווח הארוך. יצוין כי עיקר הפגיעה בשנת 2026 הינה על מגזר ישראל וברבעון השני של שנה זו במידה מסוימת גם על מגזר אחר (הכולל את הפעילות באגן הים התיכון).
החברה ביצעה ומבצעת פעולות לצורך התאמת הוצאותיה התזרימיות לירידה בהכנסות בישראל בתקופת המלחמה וכן גם בתקופת הפסקת הלחימה. עם זאת, החברה צופה בתום המלחמה התאוששות מהירה של ענף המלונאות בישראל וביקושים גבוהים למלונות החברה.

[9] בהתאם לדגשים וקווים מנחים שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 7 בנובמבר 2023 הנוגעים לגילוי הנדרש בעת פרסום דיווחים מיידיים ולקראת הכנת ופרסום הדוח לרבעון השלישי לשנת 2023.

<u>השלכות המצב הבטחוני על פעילותה העסקית של החברה</u>

כמפורט לעיל, החל מיום 7 באוקטובר 2023 מלונות החברה בישראל נרתמו לאירוח תושבי הדרום והצפון המפונים. תשלום השהות עבור המפונים הינו במימון המדינה בהתאם להסדר שנקבע על ידה. לעניין זה יצוין כי נעשו בחברה התאמות תפעוליות על מנת להתאים את מבנה והיקף ההוצאות לתעריף שנקבע בהסדר האמור. עוד יצוין כי התשלום עבור אירוח מפונים כחלק ממבצע "עם כלביא" ו"שאגת הארי" הינו לפי ההסדר האמור לעיל ומתקבל ישירות מהרשויות המקומיות אשר החברה נמצאת בקשר שוטף איתן החל מפרוץ המבצע לצורך אירוח התושבים.

להלן פירוט בקשר עם השלכות מלחמת "חרבות ברזל", מבצעי "עם כלביא" ו-"שאגת הארי" על פעילותה העסקית של החברה בישראל.

א. עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 7 באוקטובר 2023 החלו ביטולים של תיירים ונופשים במלונות מצד אחד אך במקביל מרבית מלונות החברה בישראל החלו להתמלא כאמור במפונים מהדרום ומהצפון. עם תחילת מבצע "עם כלביא" (13 ביוני 2025) החלו ביטולים והחברה סגרה 19 בתי מלון מתוך 46 מלונות פעילים באותו מועד. לאחר כיומיים החלה החברה באירוח תושבים מפונים שבתיהם ניזוקו ופתחה בהדרגה מלונות נוספים. עד 30 ביוני 2025 נפתחו כלל מלונות החברה בישראל והחברה חזרה לפעילות מלאה וזאת בנוסף לאירוח תושבים מפונים כאמור עד חודש אוגוסט 2025. עם פרוץ מבצע "שאגת הארי" החברה סגרה כאמור חלק מבתי המלון בישראל. במלונות הפתוחים החברה אירחה תיירות פנים, מפונים אשר בתיהם נפגעו וכן חיילים מצבא ארצות הברית. החל מחודש מאי 2026 כלל מלונות החברה בישראל פתוחים לאירוח עם מגמת ביקושים חיובית בתקופת הדוח וכן לתקופות הבאות.

ב. <u>סטטוס פעילות המלונות</u> - נכון ליום 30 ביוני 2026 מלוא (49) מלונות החברה בישראל פתוחים לאירוח.

ג. <u>שיעורי תפוסה</u> -

להלן יובא גילוי טבלאי לעניין שיעורי התפוסה הממוצעת במלונות החברה בישראל החל מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" בהשוואה לתקופות מקבילות בשנים 2022-2023:

אוקטובר 2023	71%	אוקטובר 2022	66%
נובמבר 2023	73%	נובמבר 2022	72%
דצמבר 2023	72%	דצמבר 2022	62%
רבעון 1 2024	68%	רבעון 1 2023	61%
רבעון 2 2024	72%	רבעון 2 2023	72%
רבעון 3 2024	75%	רבעון 3 2023	71%
רבעון 4 2024	62%	רבעון 4 2023	71%
רבעון 1 2025	56%	רבעון 1 2024	68%
רבעון 2 2025	58%	רבעון 2 2024	72%
רבעון 3 2025	73%	רבעון 3 2024	75%
רבעון 4 2025	56%	רבעון 4 2024	62%
רבעון 1 2026	43%	רבעון 1 2025	56%
רבעון 2 2026	60%	רבעון 2 2025	58%

החברה מעריכה כי התפוסה הממוצעת של מלונות החברה בישראל ברבעון השלישי של שנת 2026 תעמוד על כ-68% (לעומת כ-73% ברבעון השלישי של 2025).

היות והחברה ארחה אלפי מפונים מהדרום והצפון החל מחודש אוקטובר 2023 (כולל ברבעון הראשון של שנת 2024), אזי שיעורי התפוסה הממוצעת באותה תקופה היו גבוהים באופן ששיפר את הרווחיות במלונות ישראל החל מסוף שנת 2023 (כולל ברבעון הראשון של 2024) באופן חריג וחד פעמי ובניגוד לעונתיות הקיימת בדרך כלל.

לעניין השפעת מבצע "עם כלביא" על שיעורי התפוסה במלונות החברה במהלך יוני 2025 ראו בס"ק א' דלעיל.

החברה מעריכה כי חזרת תיירים לישראל תחל בשנת 2027.

ד. <u>תמריצים להם זכאי התאגיד מהמדינה</u> - עבור מלונות שאירחו מפונים כחלק מ"מלחמת חרבות ברזל" קבעה המדינה תקציב לשיקום מלונות אלה שלא יעלה על 175 מיליון ש"ח. התקציב יחולק בין המלונות בהתאם לכמות הלינות שאירחו. בנוסף אושרו מענקים לעסקים שמחזורם השנתי מתחת ל-400 מיליון ש"ח ובן עסקים אשר נמצאים בקו העימות בצפון.
נכון למועד חתימת הדוח חלק ממלונות החברה בישראל קיבלו מענקים וחלקם עדיין בתהליך לקבלת מענקים כאמור.

ה. <u>מצבת כוח אדם</u> -
בעת תחילת מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" וסגירת חלק מהמלונות לפעילות החברה הוציאה עובדים לחופשות יזומות (על חשבון ימי החופשה שצברו) וחל"ת והמלונות עבדו ועובדים (לפי העניין) במצבת עובדים מצומצמת. בעת פתיחת המלונות כמפורט בסעיף א' לעיל, החברה חזרה לעבודה רגילה והגדילה את מצבת העובדים בהתאם לתפוסות.

ו. <u>השפעה על הכנסות/רווחיות/מבנה עלויות (קבועות ומשתנות)</u> - בשנת 2024 הייתה פגיעה משמעותית בתיירות נכנסת לישראל (אשר היוותה כ-19% מהכנסות המגזר בשנת 2023) אך מנגד היה פיצוי חלקי לפגיעה האמורה בשל גידול בתיירות הפנים (אשר היוותה כ-81% מהכנסות המגזר בשנת 2023) באותה שנה בשל חששם של ישראלים רבים מלצאת לחופשות במדינות שהיו יעדי תיירות מבוקשים, טרום המלחמה, כגון טורקיה ומצרים וזאת בנוסף לאירוח מפונים, כך שלמלחמת "חרבות ברזל" לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה בשנה זו. יצוין כי הפגיעה בתיירות נכנסת, אשר מושפעת בין היתר מהפסקת פעילות של חברות תעופה זרות לישראל, המשיכה גם בשנת 2025 וזאת גם עקב מבצע "עם כלביא". שיעור לינות התיירים מתוך סך לינות אורחים במלונות החברה בישראל ברבעון ראשון של שנת 2025 הסתכם ב-9% מהלינות בלבד לעומת 35% ברבעון הראשון של שנת 2023, ברבעון השני של שנת 2025 שיעור לינות התיירים הסתכם בכ-11% מהלינות בלבד לעומת 27% ברבעון השני של שנת 2023, ברבעון השלישי של שנת 2025 שיעור לינות התיירים הסתכם בכ-7% מהלינות בלבד לעומת 17% ברבעון השלישי של שנת 2023, ברבעון הרביעי של שנת 2025 שיעור לינות התיירים הסתכם בכ-13% מהלינות בלבד לעומת 3% ברבעון הרביעי של שנת 2023, ברבעון הראשון של שנת 2026 שיעור לינות התיירים הסתכם בכ-15% מהלינות בלבד לעומת 35% ברבעון הראשון של שנת 2023 וברבעון השני של שנת 2026 שיעור לינות התיירים הסתכם בכ-14% מהלינות בלבד לעומת 27% ברבעון השני של שנת 2023. יצוין כי ברמה שנתית "רגילה" תוצאות מגזר ישראל (EBITDAR) מהוות כ-20% מתוצאות החברה (EBITDAR) במאוחד, וכי יתר מגזרי הפעילות של החברה פועלים בעיקר באירופה והכנסותיהם נקובות בעיקר באירו וליש"ט.

יצוין כי נכון למועד אישור הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף 3 זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר (ומבלי לגרוע מכלליות האמור), כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם חידוש הלחימה בזירה הצפונית ו/או חידוש הלחימה בזירה הדרומית ו/או חידוש הלחימה בזירות נוספות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") לדוח תקופתי 2025.

4. גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי")[10]

להלן פירוט בחינת החברה את מידת חשיפתה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית –

אינפלציה – להלן פירוט השפעת האינפלציה על תוצאות החברה (בהתאם למידת המהותיות שלה) בתקופת הדוח והסיכונים לתוצאות החברה בעתיד ככל שתימשך מגמת האינפלציה:

א. **הכנסות משירותי אירוח ואחרות** - החברה מנתחת באופן שוטף את מצב העלויות ומעלה מחירים לפחות בגובה האינפלציה במרבית המלונות בכלל האזורים בהתאם ובכפוף לרמות הביקושים.

יוסף כי חלק מהסכמי המסגרת עם סוכנים וגופים מוסדיים של החברה צמודים למדד ובמקרים אחרים החברה מעלה את מחירי האירוח של המלונות לפחות בגובה עליית המדד, לפיכך מבחינה כלכלית החברה רואה בכך מעין הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

ב. **עלות ההכנסות** - סך ההוצאות של החברה מורכב מהוצאות מתחומים שונים וקיימת במידה רבה התאמה בין עליית האינפלציה לבין עלייה בעלות ההכנסות. החברה מתמודדת עם התייקרות זו על ידי צעדי התייעלות רבים, ובכלל זה (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) – צמצום תקני כוח אדם וריכוז משרות, אמצעים טכנולוגיים, העתקת פעילות עתירת כוח אדם לאזורים בהם שכר העבודה זול יותר ועבודה מרחוק וכן התייעלות אנרגטית.

ג. **הוצאות מימון** - (1) אגרות חוב – נכון ליום 30 ביוני 2026 מרבית סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור (בסך כולל של כ-3.6 מיליארד ש"ח) אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו; יוער כי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה אשר הונפקו בחודש יולי 2022 ובחודש דצמבר 2023 (בסך כולל של 460 מיליון ש"ח) (כ-3.3% מסך האשראי של החברה ליום 30 ביוני 2026 וכ-1.1% ממאזן החברה לאותו מועד), הינן צמודות (קרן וריבית) לעליית המדד ביחס למדד היסוד[11], סך יתרת אגרות החוב הצמודות נכון ליום 30 ביוני 2026 הינו כ-332 מיליון ש"ח; (2) הלוואות מתאגידים בנקאיים – נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה הלוואות צמודות למדד בסך כולל של כ-573 מיליון ש"ח (כ-6% מסך האשראי של החברה לאותו מועד וכ-2% ממאזן החברה לאותו מועד). לפרטים אודות השפעה צפויה של שינויים בשיעורי הריבית על הוצאות המימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה ראו להלן.

ד. **הוצאות שכירות** - מרבית הסכמי השכירות של החברה צמודים למדד במדינות השונות, עם תקרה של ההצמדה. על כן לאור העלייה במדד חל גידול בהוצאות השכירות במטבע המקור.

שינויים בשיעורי ריבית – להלן פירוט השפעת השינויים בשיעורי הריבית על תוצאות החברה בפועל (בהתאם למידת המהותיות שלה) וניתוח של ההשפעות האפשריות על תוצאות החברה של שינויים נוספים בעתיד:

ה. **השפעה ישירה** - נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה כ-4,797 מיליון ש"ח אשראי בריבית משתנה (כ-48% מסך האשראי של החברה לאותו מועד וכ-17% ממאזן החברה לאותו מועד); יצוין כי סך של כ-2,241 מיליון ש"ח אשראי שקלי לא צמוד והיתרה בסך 2,556 מיליון ש"ח אשראי במט"ח.

ו. **השפעה עקיפה** - שינויים בשיעורי הריבית אינם צפויים להשפיע מהותית על היחסים הפיננסים של החברה.

ז. **ניתוח רגישות שינויים בשיעורי הריבית** - הטבלה שלהלן מציגה את הרגישות לשינוי אפשרי בשיעורי הריבית על החלק המושפע מכך בהלוואות ובאשראים של החברה אשר הינם בריבית משתנה, לאחר השפעת חשבונאות גידור. כאשר כל המשתנים האחרים (המשפיעים על התוצאות העסקיות של החברה) הינם ללא שינוי ביחס לנתונים ליום 30 ביוני 2026, ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על הרווח לפני מס של החברה תהיה כדלקמן:

[10] פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

[11] מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2022 אשר פורסם ביום 15 ביולי 2022.

	עליה/ירידה מנקודת המוצא	ההשפעה על הרווח לפני מס לשנה
		אלפי ש"ח
הלוואות בש"ח(*)	+1%	(22,407)
הלוואות בליש"ט	+1%	(3,914)
הלוואות באירו	+1%	(11,057)
הלוואות בדולר	+1%	(2,871)
הלוואות בש"ח	-1%	22,407
הלוואות בליש"ט	-1%	3,914
הלוואות באירו	-1%	11,057
הלוואות בדולר	-1%	2,871

(*) יוער כי ההשפעה של הפחתות ריבית בנק ישראל בשיעור כולל של 1% (לרמה של 3.50%) (בהתאם להודעות הוועדה המוניטרית מיום 24 בנובמבר 2025, מיום 5 בינואר 2026 , מיום 25 במאי 2026 ומיום 6 ביולי 2026) על הרווח לפני מס לשנה הינה בהיקף שנתי של כ-22 מיליון ש"ח באופן שבו כל הפחתה של 0.25% משפיעה על הרווח לפני מס לשנה בהיקף של כ- 5.5 מיליון ש"ח לשנה.

להלן ריכוז יתרות אגרות חוב וההלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 30 ביוני 2026 :

	שיעור ריבית ממוצעת	יתרה במיליוני ש"ח	שיעור היתרה מסך חוב החברה
הלוואות ואגרות חוב בש"ח צמודות בריבית קבועה	2.65%	905	10%
הלוואות ואגרות חוב בש"ח בריבית קבועה	4.52%	1,621	16%
הלוואות בש"ח בריבית משתנה	5.43%	2,241	22%
הלוואות במט"ח בריבית קבועה	4.38%	2,713	27%
הלוואות במט"ח בריבית משתנה	5.55%	2,556	25%

יצוין כי נכון למועד אישור הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף 4 זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר (ומבלי לגרוע מכלליות האמור), כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") לדוח תקופתי 2025.

5. המצב הכספי ותוצאות הפעילות

להלן הגורמים עיקריים המשפעים על תוצאות הפעילות בתקופת הדוח:

א. עונתיות

ענף המלונאות מושפע מעונתיות כאשר רבעון ראשון בכל שנה חלש באופן מובהק ביחס ליתר הרבעונים בשנה.

<u>מגזר ישראל</u>

מלונות הנופש - עונות השיא הינה במהלך חודשי האביב, הקיץ ובחלק ניכר של חגי ישראל.

במלונות העסקים - עונת השיא הינה במהלך החודשים מאי - יוני והחודשים אוקטובר - נובמבר, וכן במהלך תקופות בהן מתקיימים אירועים מיוחדים באזורים בהם ממוקמים המלונות.

<u>מגזר אירופה (כולל בריטניה ואירלנד)</u>

במלונות הקבוצה באירופה המתאפיינים כמלונות עסקים, עונת השיא הינה במהלך החודשים מאי - יוני והחודשים ספטמבר - אוקטובר, וכן במהלך תקופות בהן מתקיימים אירועים מיוחדים באזורים בהם ממוקמים המלונות.

מלונות הקבוצה הנמצאים בערים ראשיות וכן באתרי נופש מושפעים מגורם העונתיות במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות.

<u>אגן הים התיכון</u>

מרבית מלונות הנופש של החברה פועלים בעונת התיירות שמתחילה באביב ומסתיימת בסתיו. מלונות בערים הראשיות פועלים כל השנה ומושפעים מגורם העונתיות במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות.

ב. השפעת שינויים בשערי החליפין - לחברה אשראי לזמן ארוך וקצר נקוב באירו, דולר ארה"ב וליש"ט. להלן השינויים בשע"ח של המטבעות הנ"ל בתקופה הרלבנטית:

יום נוכחי ---------- יום בסיס	6.26 ---------- 12.25	6.25 ---------- 12.24	12.25 ---------- 12.24
דולר	6.65%-	7.54%-	12.53%-
אירו	9.37%-	4.18%	1.34%-
ליש"ט	8.18%-	1.08%	6.22%-

מט"ח	שע"ח ממוצע לתקופה 1-6.2026	1-6.2025	שינוי
אירו	3.54	3.93	9.87%-
ליש"ט	4.09	4.67	12.43%-

ג. תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (להלן: "IFRS 16")

בחודש ינואר 2016 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (IFRS16) – חכירות (להלן – "התקן").

בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

להלן עיקר השפעות התקן:

1. התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים) כהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
2. תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה של החוכרים במועד היווצרותם.
3. במקרה של שינוי בתשלומי חכירה המשתנים כתוצאה מהצמדה למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.

התקן יושם לראשונה בדוחות כספיים של החברה ליום 31.3.19. בהתאם לחלופה שבחרה החברה ליישם ההשפעה המצטברת בגין הפחתת הנכס זכות שימוש עד 1.1.19 הוכרה כתאום להון.

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכרת. על פי התקן, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכרת ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. שיעור הריבית התוספתי, כהגדרתו בתקן, הממוצע המשוקלל ששימש להיוון תשלומי החכירה העתידיים בחישוב יתרת ההתחייבות בגין חכירה במועד היישום לראשונה של התקן הינו 3.32%-6.76%.

לאחר יישום התקן כאמור לעיל מכירה החברה בהוצאות מימון בגין התחייבות בגין חכירת נכס זכות שימוש , הוצאות פחת בגין נכס זכות שימוש ואילו רישום הוצאות השכירות בגין הרכיב הקבוע בוטל.

במחצית הראשונה של אורך חיי הסכמי השכירות (חכירה) הקיימים הוצאות המימון והפחת הינן גבוהות מביטול הוצאות השכירות בגין המרכיב הקבוע שהוכרו בעבר בדוחות רווח והפסד של החברה בהתאם לתקינה הישנה. לעומת זאת במחצית השנייה של תקופות השכירות (החכירה), הוצאות המימון והפחת יהיו נמוכות מביטול הוצאות שכירות בגין המרכיב הקבוע שהוכרו בהתאם לתקינה הישנה בעבר בדוחות רווח והפסד, וזאת עקב הקיטון בהוצאות מימון, אשר הולכים וקטנים ככל שמרכיב ההתחייבות בגין חכירת נכס זכות שימוש קטן.

לפרטים אודות השפעת יישום התקן, ראה להלן.

השפעת יישום התקן IFRS16

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026		2025	2025
	נתונים לפני יישום IFRS16	השפעות IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים	נתונים לפני יישום IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16
	אלפי ש"ח				
הכנסות משירותי אירוח ואחרות	3,233,100	-	3,233,100	3,477,172	7,649,687
EBITDAR	**951,307**	**-**	**951,307**	**1,048,443**	**2,554,609**
הוצאות שכירות	661,454	(611,986)	49,468	728,643	1,499,549
EBITDA	**289,853**	**611,986**	**901,839**	**319,800**	**1,055,060**
פחת והפחתות (כולל פחת שיערוך וחכירה לפי IFRS16)	(246,316)	(357,420)	(603,736)	(222,266)	(461,890)
הוצאות מימון, נטו	(156,721)	(325,417)	(482,138)	(128,516)	(267,538)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(9,687)	-	(9,687)	10,793	3,069
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(13,370)	1,105	(12,265)	(32,154)	(28,178)
רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)	**(136,241)**	**(69,746)**	**(205,987)**	**(52,343)**	**300,523**
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	11,900	20,356	32,256	(21,821)	(94,477)
רווח (הפסד) לתקופה	**(124,341)**	**(49,390)**	**(173,731)**	**(74,164)**	**206,046**

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני				לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026			2025	2025
	נתונים לפני יישום IFRS16	השפעות IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים	נתונים לפני יישום IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16
	אלפי ש"ח				
הכנסות משירותי אירוח ואחרות	1,899,783	-	1,899,783	2,078,011	7,649,687
EBITDAR	**706,754**	**-**	**706,754**	**739,177**	**2,554,609**
הוצאות שכירות	338,129	(296,699)	41,430	387,321	1,499,549
EBITDA	**368,625**	**296,699**	**665,324**	**351,856**	**1,055,060**
פחת והפחתות (כולל פחת שיערוך וחכירה לפי IFRS16)	(122,446)	(174,790)	(297,236)	(119,308)	(461,890)
הוצאות מימון, נטו	(45,557)	(154,073)	(199,630)	(28,059)	(267,538)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(7,358)	-	(7,358)	15,678	3,069
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	8,904	475	9,379	(5,072)	(28,178)
רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)	**202,168**	**(31,689)**	**170,479**	**215,095**	**300,523**
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(38,247)	9,442	(28,805)	(66,213)	(94,477)
רווח (הפסד) לתקופה	**163,921**	**(22,247)**	**141,674**	**148,882**	**206,046**

סעיף	יתרה ליום 30.06.2026				לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	נתונים לפני יישום IFRS16	השפעות IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים	30.06.2025 נתונים לפני יישום התקן	נתונים לפני יישום IFRS16
	אלפי ש"ח				
מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך מוחזקים למסחר	996,975	-	996,975	1,066,863	931,362
חייבים ויתרות חובה	608,376	(58,843)	549,533	424,505	499,309
רכוש שוטף אחר	607,170	-	607,170	603,019	527,470
נכסים מוחזקים למכירה	22,641	-	22,641	-	-
רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	12,129,190	205,958	12,335,148	11,451,348	12,407,109
חייבים לזמן ארוך	694,203	(425,024)	269,179	590,781	668,667
הלוואות והשקעות בחברות ושותפויות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני	2,758,823	51,395	2,810,218	3,035,553	2,724,620
נכסי זכות שימוש, נטו	-	10,030,313	10,030,313	-	-
מיסים נדחים בגין נכסי זכות שימוש	-	545,326	545,326	-	-
נכסים לא שוטפים אחרים	506,668	-	506,668	596,820	544,523
סה"כ נכסים	**18,324,046**	**10,349,125**	**28,673,171**	**17,768,889**	**18,303,060**
אשראי לזמן קצר (בולל חלויות בגין אג"ח)	2,136,102	-	2,136,102	2,232,862	1,916,406
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש	-	478,094	478,094	-	-
התחייבויות שוטפות אחרות	1,308,385	17,928	1,326,313	1,360,739	1,377,780
הלוואות לזמן ארוך (בולל אג"ח)	7,900,085	-	7,900,085	7,223,396	7,641,719
מיסים נדחים	871,911	-	871,911	875,426	901,805
התחייבויות לא שוטפות אחרות	411,673	11,184,653	11,596,326	477,230	435,020
סה"כ התחייבויות	**12,628,156**	**11,680,675**	**24,308,831**	**12,169,653**	**12,272,730**
סה"כ הון	**5,695,889**	**(1,331,549)**	**4,364,340**	**5,599,236**	**6,030,330**
סה"כ התחייבויות והון	**18,324,045**	**10,349,126**	**28,673,171**	**17,768,889**	**18,303,060**

א. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

סעיף	יתרה ליום			הסבר
	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים	2,153,678	2,013,730	1,910,927	נכון ל-30.06.26 הסעיף כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך בסך כ- 997 מיליון ש"ח וכן לקוחות וחייבים בסך 1,131 מיליון ש"ח. עיקר הגידול בנכסים השוטפים בתקופת הדוח נובע : 1. גידול במזומנים ושווי מזומנים. 2. השקעה בנגזרים פיננסים לזמן הקצר אשר מוצגים בסעיף חייבים ויתרת חובה. 3. עליה בדמי ניהול לקבל משותפויות מלונות אירופה כתוצאה מעליה ברווחיות. 4. גידול בפעילות בעקבות פתיחת בתי מלון חדשים.
נכסי זכות שימוש בניכוי השפעת מיסים נדחים	10,575,639	12,789,475	11,666,717	עיקר השינוי לעומת היתרה ליום 31.12.25 נובע מהפחתה שוטפת והשפעת הקיטון בשער החליפין. השינוי לעומת התקופה המקבילה נובע מהגורמים הבאים: 1. השפעת הקיטון בשער החליפין בסך 1,560 מיליון ש"ח. 2. סגירת נכס זכות שימוש בסך 550 מ' ש"ח בשנת 2025 עקב רכישת נכסים שהחברה שכרה למועד העסקה.
נכסים לא שוטפים (למעט נכסי זכות שימוש בניכוי השפעת מיסים נדחים)	15,943,854	15,475,056	16,104,462	להלן פירוט השינויים בתקופת הדוח: (1) רכישת בתי מלון בישראל ואירופה וכן השקעה בנכסים קיימים בסך כולל של כ-343 מיליון ₪. (2) שערוך רכוש קבוע בסך של כ-175 מיליון ₪ (לפני השפעת מס). (3) השקעה בחברות מוחזקות (דרך השקעה בשותפויות) בסך של כ-138 מיליון ₪. (4) חלק החברה בשערוכים שבוצעו בחברות מוחזקות בסך כולל של כ-85 מיליון ₪. (5) וזאת בניכוי השפעת הקיטון בשער החליפין על הרכוש הקבוע והשקעה בחברות מוחזקות בסך כולל של כ- 674 מיליון ₪.
סה"כ נכסים	**28,673,171**	**30,278,261**	**29,682,106**	-
התחייבויות שוטפות (למעט חלויות שוטפות בגין חוזי חכירת נכסי זכות שימוש)	3,462,415	3,593,601	3,294,186	יתרת החלויות השוטפות ליום 30.06.26 כוללת סך של כ-261 מיליוני ש"ח חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בגין הלוואות כנגד 13 מלונות בגרמניה והולנד שהחברה החלה בהתקשרות עם תאגיד בנקאי זר למימון נכסים אלה וכן כ- 180 מיליון ש"ח בגין פירעון סופי של אגרות חוב (סדרה ד') בחברה מוחזקת בסוף ספטמבר 2026. כנגד סדרה זו שועבדו מספר נכסים שבבוונת החברה לממן לאחר פירעון סופי של אג"ח זה. יצוין כי החברה פועלת למחזור ההלוואות ואגרות החוב המתוארים לעיל וכן פירעונות נוספים למח"מ ארוכי טווח.
חלויות שוטפות בגין חוזי חכירת נכסי זכות שימוש	478,094	503,872	495,252	
התחייבות בגין חוזי חכירת נכסי זכות שימוש	11,456,963	13,741,508	12,578,400	ראה פירוט לעיל בסעיף "נכסי זכות שימוש בניכוי השפעת מיסים נדחים".
התחייבויות לא שוטפות (למעט התחייבויות בגין חכירת נכס זכות שימוש)	8,911,359	8,250,816	8,678,445	עיקר השינוי בסעיף בתקופת הדוח נובע מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאים ואגרות חוב בסך כולל של 1,498 מ' ₪ אשר שימשו לרכישות והשקעות המפורטות לעיל, בניכוי הפירעונות בסך של 722 מ' ₪.
סה"כ הון	**4,364,340**	**4,188,464**	**4,635,823**	
סה"כ התחייבויות והון	**28,673,171**	**30,278,261**	**29,682,106**	-

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסבר
	2026	2025	2026	2025		
	אלפי ש"ח					
הכנסות משירותי אירוח ואחרות	3,233,100	3,477,172	1,899,783	2,078,011	7,649,687	הירידה בהכנסות בתקופה הדוח לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מהשפעת הירידה בשע"ח על ההכנסות מפעילות אירופה וזאת בניכוי גידול בהכנסות עקב פתיחת בתי מלון חדשים. יצוין כי החברה רשמה עליה ברווחיות במגזרי אירופה במטבע מקורי
עלות ההכנסות	1,879,688	2,007,487	991,968	1,110,243	4,223,233	
הוצאות מכירה ושיווק	108,306	99,277	53,220	53,828	201,847	
הוצאות הנהלה וכלליות	293,799	321,965	147,841	174,763	669,998	
הוצאות שכירות בתי מלון	49,468	49,678	41,430	38,005	152,277	שכירות משתנה בלבד.
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות תפעוליות אחרות	**901,839**	**998,765**	**665,324**	**701,172**	**2,402,332**	
פחת והפחתות	211,603	191,843	105,297	105,863	404,230	עיקר הגידול בהוצאות נובע מפתיחת בתי מלון חדשים.
פחת בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	34,713	30,423	17,150	13,445	57,660	
פחת בגין הפחתת נכס זכות שימוש	357,420	391,226	174,789	202,631	787,984	הקיטון בהוצאה נובע בעיקר מהשפעת הירידה בשער החליפין
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	9,687	(10,793)	7,358	(15,678)	(3,069)	
רווח תפעולי	**288,416**	**396,066**	**360,730**	**394,911**	**1,155,527**	
הוצאות מימון	(156,721)	(128,515)	(45,557)	(28,058)	(267,538)	השינוי בהוצאות המימון לעומת תקופה מקבילה נובע : (1) גידול בהוצאות מימון עקב גידול ביתרת ההלוואות ואגרות החוב (2) הפסד משערוך ניירות ערך בסך של כ-23 מ' ₪ (לעומת רווח בסך 29 מ' ₪ בתקופה מקבילה. וזאת בניכוי : הכנסות מהפרשי שער על הלוואות במט"ח וכן גידול בהכנסות מנגזרים פיננסים.
הוצאות מימון בגין התחייבות חכירת נכס זכות שימוש	(325,417)	(377,201)	(154,073)	(188,999)	(740,189)	ראה סעיף " פחת בגין הפחתת נכס זכות שימוש" לעיל.
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(12,265)	(28,217)	9,379	(3,183)	(21,540)	

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסבר
	2026	2025	2026	2025		
	אלפי ש"ח					
רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(205,987)	(137,867)	170,479	174,671	126,260	
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	32,256	5,035	(28,805)	(53,345)	(66,863)	
רווח נקי (הפסד)	**(173,731)**	**(132,832)**	**141,674**	**121,326**	**59,397**	
מיוחס ל						
בעלי מניות החברה	**(175,353)**	**(134,826)**	**140,984**	**120,320**	**53,303**	
זכויות שאינן מקנות שליטה	**1,622**	**1,994**	**690**	**1,006**	**6,094**	
סה"כ רווח כולל אחר	**(173,731)**		**141,674**		**59,397**	
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**(273,265)**	**37,186**	**74,399**	**144,023**	**496,368**	
מיוחס ל						
בעלי מניות החברה	**(269,278)**	**32,199**	**80,437**	**144,055**	**488,613**	
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(3,987)**	**4,987**	**(6,038)**	**(32)**	**7,755**	

נזילות ומקורות המימון

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסבר
	2026	2025	2026	2025		
	אלפי ₪					
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	198,785	278,398	293,308	272,528	1,135,696	הירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה נובעת מהשפעת מבצע "שאגת הארי" בישראל אשר השפיעה על פעילות החברה בעיקר ברבעון הראשון .
תזרים מזומנים לפעילות השקעה	(570,872)	(1,099,308)	(258,502)	(520,544)	(1,903,471)	הירידה בתזרים המזומנים אשר שימש לפעילות השקעה נובעת מירידה ברכישות רכוש קבוע בסך 812 מיליון ₪ וירידה במזומנים שהושקעו בניירות ערך בסך 106 מ' ₪ וזאת בניכוי גידול בהשקעה בחברות ממוחזקות בעיקר מהשקעה בשותפויות.
תזרים מזומנים לפעילות מימון	495,838	1,074,649	96,474	529,808	878,880	השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון של כ-418 מ' ₪ מהנפקות והרחבות אג"ח ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.

גרעון בהון חוזר:

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות (להלן: "**התקנה**"), בחן דירקטוריון החברה בישיבתו ביום 25 באוגוסט 2026 האם מתקיימים סימני אזהרה (כהגדרתם בתקנה) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובדוח הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות הדוחות ליום 30 ביוני, 2026. יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2026, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-1,764 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (לעומת גרעון בהון חוזר בסך 2,222 מיליוני ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2026), אולם דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, כי אין בגירעון כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

דירקטוריון החברה הסתמך בקביעתו זו על כך שלחברה קיימים המקורות הבאים:

- מזומנים וניירות ערך בסך של כ-750 מיליוני ש"ח אשר ברשות הקבוצה בסמוך למועד אישור הדוח.
- יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2026 כוללת סך של כ-261 מיליוני ש"ח חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בגין הלוואות בנגד 13 מלונות בגרמניה והולנד בשיעור LTV של כ- 33% (שווי כולל של מלונות אלה ליום 30 ביוני, 2026 הינו כ- 788 מיליוני ש"ח) אשר מועד פירעונן חל בחודשים ספטמבר עד דצמבר 2026. בעניין זה יצוין כי לאחר תאריך המאזן התקשרו מספר חברות מאוחדות זרות של החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי זר בהיקף כולל של עד 325 מיליון ש"ח, אשר מורכב משתי מסגרות אשראי, לתקופה של 5 שנים, המובטחות, בין היתר, בשעבוד מדרגה ראשונה של 11 מלונות בגרמניה מתוך המלונות המוזכרים לעיל.
  עוד יצוין כי היתרה כוללת בנוסף סך של 180 מיליון ש"ח בגין פירעון סופי של אגרות חוב (סדרה ד') בחברה מאוחדת (פתאל נכסים (אירופה) בע"מ) בסוף ספטמבר 2026. כנגד סדרה זו שועבדו מספר נכסים שבבוונת החברה לממן לאחר פירעון סופי של אג"ח זה. שווי נכסים אלה ליום 30 ביוני, 2026 הינו 550 מיליון ש"ח. החברה פועלת למחזור ההלוואות למח"מ ארוכי טווח.
- קבלת מימון עבור נכסים בשווי כולל של כ-312 מיליוני ש"ח וב-LTV ממוצע בשיעור של כ-36%, אשר נרכשו במימון חיצוני, כאשר חלקו הגדול כבר נפרע והחברה פועלת לגיוס של מימון חיצוני חדש בגין מלונות אלו

ב- LTV ממוצע בשיעור של כ- 65% וכן קבלת מימון עבור נכסים שלא מומנו (נכסים בסך כולל של כ- 136 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2026).

- ליום 30 ביוני, 2026 לחברה קיימת מסגרת אשראי לא מנוצלת מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 345 מיליוני ש"ח.
- יכולת מימון בשוק ההון בארץ ובחו"ל.
- לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה. תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת יגדל באופן מהותי בהמשך השנה וזאת עקב השפעת העונתיות על פעילות החברה כמפורט בסעיף 5א' לעיל. יצוין כי תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 1,135 מיליוני ש"ח.

יצוין כי בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של החברה (דרך רכישת נכסים), דירקטוריון החברה והנהלתה ממשיכים לבחון מעת לעת את המקורות למימון הרכישות, ובכלל זה את האפשרות לגייס הון, חוב (סחיר או שאינו סחיר) או חוב המיר, בין בחברה ובין בחברות מאוחדות, וזאת תוך יצירת ערך לבעלי מניות החברה.

6. תמצית נתונים לפני השפעת יישום IFRS 16 וכולל איחוד יחסי

הנתונים בטבלאות שלהלן מתבססים על נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 לפני השפעת יישום IFRS 16, כולל חלקה היחסי של החברה בנתוני חברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

סעיף	יתרה ליום		
	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
	אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך מוחזקים למסחר	1,204,705	1,348,719	1,150,740
רכוש שוטף אחר	1,227,517	1,086,930	1,020,564
נכסים מוחזקים למכירה	22,641	-	-
רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	17,734,419	17,241,587	18,067,327
נכסים לא שוטפים אחרים	1,999,497	2,162,986	1,990,392
סה"כ נכסים	**22,188,781**	**21,840,222**	**22,229,023**
אשראי לזמן קצר (כולל חלויות בגין אג"ח)	2,314,174	2,354,117	1,981,889
התחייבויות שוטפות אחרות	1,606,480	1,560,812	1,593,941
הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)	10,771,530	10,415,439	10,741,907
מיסים נדחים	1,115,984	1,129,373	1,137,829
התחייבויות לא שוטפות	684,725	781,245	743,127
סה"כ התחייבויות	**16,492,893**	**16,240,986**	**16,198,693**
סה"כ הון	**5,695,888**	**5,599,236**	**6,030,330**
סה"כ התחייבויות והון	**22,188,781**	**21,840,222**	**22,229,023**

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	2026	2025	2026	2025	
	אלפי ש"ח				
הכנסות משירותי אירוח ואחרות	**3,544,546**	**3,738,431**	**2,090,128**	**2,236,793**	**8,231,376**
רווח תפעולי לפני הוצאות שכירות, פחת והפחתות והוצאות אחרות (EBITDAR)	**1,044,840**	**1,128,147**	**773,930**	**796,139**	**2,735,747**
רווח (הפסד) תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות(EBITDA)	**466,984**	**499,669**	**478,200**	**462,928**	**1,434,281**
פחת והפחתות (כולל פחת שיערוך)	(324,341)	(299,725)	(163,890)	(159,689)	(614,320)
הכנסות (הוצאות אחרות), נטו	(6,341)	6,444	(5,062)	10,693	(7,615)
הוצאות מימון, נטו	(270,190)	(259,484)	(101,219)	(95,906)	(516,642)
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	9,547	(21,068)	(44,108)	(69,144)	(89,658)
רווח (הפסד) נקי	**(124,341)**	**(74,164)**	**163,921**	**148,882**	**206,046**

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	2026	2025	2026	2025	
	אלפי ש"ח				
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות(EBITDA)	**466,984**	**499,669**	**478,200**	**462,928**	**1,434,281**
הוצאות מימון ששולמו בתקופה, נטו	(218,824)	(285,327)	(52,712)	(125,452)	(502,075)
הוצאות מיסים ששולמו בתקופה	(50,406)	(56,124)	(7,024)	(31,444)	(138,924)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	582	902	278	435	1,775
סה"כ FFO ריאלי*	**198,336**	**159,120**	**418,742**	**306,467**	**795,057**

*** FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) לפי גישת ההנהלה**

יש להדגיש כי מדד ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. מובהר בנוסף כי נתון זה אינו נתון המבוקר או סקור על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

החברה סבורה כי בכפוף ובנוסף לדוחות הכספיים שלה, ה-F.F.O משקף באופן נאות פן נוסף של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופת מסוימת לתקופות קודמות.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 27 בדצמבר 2017 החליט הדירקטוריון, בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים, הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "**המספר המזערי הראוי**").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין כי נכון למועד הדוח, לחברה יש חמישה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. החברה רואה בה"ה שמשון הראל, יובל ברונשטיין, שחר עקה, גדעון אלטמן ותמר יסעור כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

יובהר כי בתקופה המדווחת לא דווח על שינוי במצבת הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

לפרטים אודות ניסיונם, כישוריהם, השכלתם, והידע של הדירקטורים האמורים, שבשלם רואה בהם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד' בדוח תקופתי 2025.

8. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. יצוין כי נכון למועד הדוח מכהנים בדירקטוריון החברה 2 דירקטורים בלתי תלויים – ה"ה גדעון אלטמן (דירקטור חיצוני) ותמר יסעור (דירקטורית חיצונית).

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

9. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו בביאור 4 ("אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה") לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 המצ"ב בפרק ב' לדוח רבעוני זה.

בהמשך לדוח מיידי מיום 4 באוגוסט 2025 [מס' אסמכתא 2025-01-057462] בדבר בקשה לאישור תביעה נגזרת תחת סעיף 198 לחוק החברות (להלן: **"בקשת האישור"**), אשר הטענה המרכזית בבסיסה היא - ניצול הזדמנות עסקית שהייתה שייכת לכאורה לחברה על ידי בעל השליטה בחברה, מר דוד פתאל, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה וזאת בהקשר לרכישה על ידו (במס' עסקאות במהלך השנים 2019-2023) של מניות החברה הציבורית מגדלי הים התיכון העוסקת בייזום והפעלה של בתי דיור מוגן, יצוין כי ביום 16 ביוני 2026 הגישה החברה לביהמ"ש המחוזי במחוז מרכז – לוד (להלן: **"ביהמ"ש"**) את תשובתה המפורטת (התנגדותה) (להלן: **"תשובת החברה"**) לבקשת האישור. על יסוד האמור בתשובת החברה, ביהמ"ש התבקש על ידה לדחות את בקשת האישור ולחייב את המבקש בהוצאות החברה. לפרטים אודות עיקרי תשובת החברה כאמור ראו דיווח מיידי מיום 16 ביוני 2026 [מס' אסמכתא 2026-01-057082] אשר המידע הכלול בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

10. אגרות חוב (סדרות ג', ד' ו-ה') ואגרות החוב המירות (סדרה 1)

10.1. להלן יובאו פרטים בדבר אגרות חוב שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד הדוח:

	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')
האם הסדרה הינה מהותית בהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן	לא	כן	כן	כן
מועד הנפקה	דצמבר 2019; פברואר 2021 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף – הצעת רכש חליפין); אפריל 2021 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); ינואר 2022 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף);	נובמבר 2020	יולי 2022 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); דצמבר 2023 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף);	פברואר 2024 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); פברואר 2025 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); ספטמבר 2025 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף);	יוני 2026 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף);
שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	1,022,648,294 ש"ח ע.נ.	300,000,000 ש"ח ע.נ.	460,000,000 ש"ח ע.נ.	656,945,000 ש"ח ע.נ.	392,873,000 ש"ח ע.נ.
שווי נקוב ליום 30.06.2026 (בש"ח)	536,275,253 ש"ח ע.נ.	1,886,260 ש"ח ע.נ.	299,000,000 ש"ח ע.נ.	656,945,000 ש"ח ע.נ.	392,873,000 ש"ח ע.נ.
סכום הריבית שנצברה נכון ליום 30.06.2026 (בש"ח)	3,871,760	9,509	-	13,899,516	600,611
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2026 (בש"ח)	527,072,441	1,716,334	331,845,538	671,989,305	389,474,081
שווי בבורסה נכון ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)	512,518	3,407	344,687	714,034	395,387
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.16% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים, כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג ובמקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות.	ריבית שנתית קבועה בשיעור 4% (בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה 1) ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות), אשר משולמת פעמיים בשנה.	ריבית שנתית (צמודה למדד) בשיעור קבוע של 3.25% (בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או אי עמידה באמות המידה פיננסיות ו/או בכפוף לתשלום ריבית פיגורים), אשר משולמת פעמיים	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 6.33% (בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו/או אי עמידה באמות המידה פיננסיות ו/או בכפוף לתשלום ריבית פיגורים), אשר משולמת פעמיים בשנה.	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 4.65% (בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו/או אי עמידה באמות המידה פיננסיות ו/או בכפוף לתשלום ריבית

		אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')
				בשנה.		פיגורים), אשר משולמת פעמיים בשנה.
מועדי תשלום הקרן		28 בפברואר וביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 עד 2031 (כולל)(החל מיום 28 בפברואר 2021 ועד ליום 31 באוגוסט 2031), באופן שכ"א מעשרים התשלומים הראשונים יהוו 4.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), ושכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג').	ביום 15 במאי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) וביום 15 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל) החל מיום 15 במאי 2023 ועד ליום 15 במאי 2028, באופן שכ"א מארבעת התשלומים הראשונים יהוו 6% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה 1), כ"א מהתשלום החמישי והשישי יהוו 8% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה 1), כ"א מהתשלומים השביעי, השמיני, התשיעי והעשירי יהוו 9% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה 1) והתשלום האחרון יהווה 24% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה 1).	ב-18 תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032 (כולל) החל מיום 30 ביוני 2024, באופן שכ"א מחמשת (5) התשלומים הראשונים יהוו 7% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'), כ"א מבין התשלום השישי, השביעי והשמיני יהווה 6% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'), שכ"א מהתשלום התשיעי עד החמישה עשר יהווה 5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') ושכ"א משלושת התשלומים האחרונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד').	ב-12 תשלומים חצי שנתיים ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2032 (כולל) וביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2027 עד 2032 (כולל) החל מיום 28 בפברואר 2027, באופן שכ"א מעשרת (10) התשלומים הראשונים יהוו 8% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה'), ושכ"א משני (2) התשלומים האחרונים יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה').	ב-16 תשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2035 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2029 עד 2036 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2028, באופן שכ"א מאחד עשר (11) התשלומים הראשונים יהוו 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כ"א משני (2) התשלומים הבאים (התשלום השנים עשר (12) והתשלום השלושה עשר (13)) יהווה 8% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), התשלום הארבעה עשר (14) יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') ושכ"א משני (2) התשלומים

	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')
					האחרונים (התשלום החמישה עשר (15) והתשלום הששה עשר (16)) יהווה 15% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'),
מועדי תשלום הריבית	28 בפברואר וביום 31 באוגוסט, כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 באוגוסט 2020 והתשלום האחרון ישולם ביום 31 באוגוסט 2031.	ביום 15 במאי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028 (כולל) וביום 15 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2027 (כולל) החל מיום 15 במאי 2021. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 15 במאי 2028.	ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2032 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2022.	ביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032 (כולל) וביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032 (כולל) החל מיום 31 באוגוסט 2024.	
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	לא צמוד	לא צמוד	אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה צמודות (קרן וריבית) לעלייה במדד היסודי (מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2022 אשר פורסם ביום 15 ביולי 2022).	לא צמוד	לא צמוד
האם ניתנות להמרה	לא	כן, אגרות החוב (סדרה 1) ניתנות להמרה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה, למעט בין הימים 6 עד 15 במאי ובין הימים 6 עד 15 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027, באופן המפורט להלן: (1) בתקופה שהחל מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 5 במאי 2023 כל 305 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה; ו-	לא	לא	לא

		אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')
			(2) בתקופה שהחל מיום 16 במאי 2023 ועד ליום 5 במאי 2028 כל 430 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה; כפוף להתאמות כאמור בסעיף 8.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף 11/2020.			
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה		החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה וכמפורט בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות. זכות החברה לבצע פדיון מוקדם כמתואר לעיל, תהיה בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה אינה רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב סדרה 1) לפדיון מוקדם.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן של (אגרות החוב (סדרה ד') למסחר, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בכפוף ובהתאם לכל דין, להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו במועד הרלבנטי ולתנאים המפורטים בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן של (אגרות החוב (סדרה ה') למסחר, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בכפוף ובהתאם לכל דין, להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו במועד הרלבנטי ולתנאים המפורטים בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן של (אגרות החוב (סדרה ו') למסחר, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בכפוף ובהתאם לכל דין, להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו במועד הרלבנטי ולתנאים המפורטים בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות		לא.	לא.	לא.	לא	לא
החברה המדרגת את אגרות החוב (סדרות ג', ד', ה' ו-1)	מידרוג בע"מ					
פרטים בדבר הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.					

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')
לאגרות החוב (סדרות ג', ד', ה' ו-1)	הנאמן הוא חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות חוב. להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל-אביב. טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271451. אנשי הקשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il.			

10.2. **עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות**

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 30 ביוני 2026 ולמועד חתימת הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 12 בדצמבר 2019 (ותיקון לו מיום 18 ביוני 2020) בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 1) מיום 10 בנובמבר 2020 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') מיום 27 ביולי 2022 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') מיום 7 בפברואר 2024 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ולפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') מיום 16 ביוני 2026 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (לעיל ולהלן ובהתאמה: "**שטר הנאמנות אג"ח ג**", **"שטר הנאמנות אג"ח 1", "שטר הנאמנות אג"ח ד'", "שטר נאמנות אג"ח ה'", "שטר נאמנות אג"ח ו'"** ו-"**התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות**").

10.3. **אמות מידה פיננסיות**

10.3.1. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח ג' (למונחים שלהלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח ג'):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 לפי דוחות כספיים מאוחדים	הערות
הונה של החברה[12] (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,400 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט)= 4,364 מיליוני ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח ג'
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם[13] ל-CAP נטו[14] לא יעלה על 76%.	חוב פיננסי נטו = 9,058 מיליוני ש"ח CAP נטו = 14,294 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 63.37% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח ג'
ה-EBITDA[15] לא יפחת מ-700 מיליון ₪	EBITDA = 2,305 מיליוני ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות אג"ח ג'.
הונה של החברה[26] (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,600 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט)= 4,364 מיליוני ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	סעיף 4.4.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ג'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
יחס בין חוב פיננסי נטו מתואם[27] ל-CAP נטו[28] לא יעלה על 74%	חוב פיננסי נטו = 9,058 מיליוני ש"ח CAP נטו = 14,294 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 63.37% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.4.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ג'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית

[12] "**הון** "- ההון של החברה (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שפורסמו.

[13] "**חוב פיננסי נטו מתואם**"- חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה , בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל. "**חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה**" – חוב החברה למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה.

[14] "**CAP נטו**" – חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת מסים נדחים.

[15] "**EBITDA** " – לגבי מועד חישוב מסוים – הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי המאוחד הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערוך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערוך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי.

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 לפי דוחות כספיים מאוחדים	הערות
ה-EBITDA[29] לא יפחת מ-800 מיליון ₪	EBITDA= 2,305 מיליוני ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	סעיף 4.4.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ג'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית.

בהמשך לאמור בסעיף 15.3.2 בפרק ד' ("דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022") לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (אשר פורסם ביום 28 במרץ 2023 [מס' אסמכתא 2023-01-032844]) לעניין אופן חישוב יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו יצוין כי לעמדת סגל הרשות (כהגדרתה שם) תוצאת חישוב יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו ליום 30 ביוני 2026 הינה 66.7%.

10.3.2. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח 1 (למונחים שלהלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח 1):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 לפי דוחות כספיים מאוחדים	הערות
הונה של החברה[16] (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,400 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט)= 4,364 מיליוני ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח 1
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם[17] ל-CAP נטו[18] לא יעלה על 76%.	חוב פיננסי נטו = 9,058 מיליוני ש"ח CAP נטו = 14,294 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 63.37% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח 1
הונה של החברה[30] (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,600 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט)= 4,364 מיליוני ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	סעיף 4.5.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח 1. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
יחס בין חוב פיננסי נטו מתואם[31] ל-CAP נטו[32] לא יעלה על 74%	חוב פיננסי נטו = 9,058 מיליוני ש"ח CAP נטו = 14,294 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 63.37% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.5.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח 1. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית

[16] "**הון**"- ההון של החברה (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שפורסמו.

[17] "**חוב פיננסי נטו מתואם**"- חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה , בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים (המסווגים כנכסים שוטפים) ופיקדונות (לרבות נכסים באמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי התחייבויות בגין חבירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל. "**חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה**" – חוב החברה למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה.

[18] "**CAP נטו**" – חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת מסים נדחים.

10.3.3. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח ד' (למונחים שלהלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח ד'):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 לפי דוחות כספיים מאוחדים	הערות
הונה של החברה (כולל זכויות מיעוט)[19] לא יפחת מסכום של 1,370 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט)= 4,364 מיליוני ש"ח. **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח ד'
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם[20] ל-CAP נטו[21] לא יעלה על שיעור של 76%	חוב פיננסי נטו מתואם = 7,754 מיליוני ש"ח CAP נטו = 12,990 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 59.69% **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח ד'
ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט)[33], לא יפחת מ-1,570 מיליון ש"ח	הון החברה (כולל זכויות מיעוט)= 4,364 מיליוני ש"ח. **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 4.4.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ד'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם[34] ל-CAP נטו[35] לא יעלה על 74%	חוב פיננסי נטו מתואם = 7,754 מיליוני ש"ח CAP נטו = 12,990 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 59.69% **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 4.4.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ד'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם[34] ל-EBITDA מתואם[22] אינו עולה על 10	חוב פיננסי נטו מתואם = 7,754 מיליוני ש"ח EBITDA מתואם = 2,305 מיליוני ₪ יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין EBITDA מתואם: 3.36 **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 4.4.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ד'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית

[19] על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו.

[20] "**חוב פיננסי נטו מתואם**" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה , בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי: (1) התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל; (2) בחישוב חוב הפיננסי נטו מתואם ינוכו גם מזומנים שהושקעו במלונות בהקמה ובמלונות בהרצה (כהגדרתם להלן) ובלבד שסכום הניכוי האמור בס"ק 2 דלעיל לא יעלה על 8% מהמאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים. "מלונות בהקמה" – נכסים מלונאיים של החברה (כולל פרויקטים בתכנון) שמקיימים אחד או יותר מהתנאים הבאים: (א) בנייתם טרם החלה; (ב) בנייתם החלה וטרם הושלמה; (ג) הפעלתם הופסקה עקב שיפוץ כללי; או (ד) נערכים בהם שיפוצים חלקיים או שיפורים ובתוצאה מכך הנכסים האמורים לא הניבו הכנסה לפחות במהלך 6 (ששת) החודשים שקדמו למועד הבדיקה. "מלונות בהרצה" - נכסים מלונאיים של החברה שטרם חלפו 6 חודשים ממועד פתיחתם ותחילת הפעלתם המסחרית. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" – חוב החברה למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה.

[21] "**CAP נטו**" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת התחייבויות מסים נדחים.

[22] "**EBITDA מתואם**" - לגבי מועד חישוב מסוים – הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערוך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערוך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי, אם וככל שיהיו רווחים/הפסדים מסוג זה.

10.3.4. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח ה' (למונחים שלהלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח ה'):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 לפי דוחות כספיים מאוחדים	הערות
הונה של החברה (כולל זכויות מיעוט)[23] לא יפחת מסכום של 1,400 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט)= 4,364 מיליוני ש"ח. **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח ה'
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם[24] ל-CAP נטו[25] לא יעלה על שיעור של 76%	חוב פיננסי נטו מתואם = 7,754 מיליוני ש"ח CAP נטו = 12,990 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 59.69% **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח ה'
ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט)[37], לא יפחת מ-2,100 מיליון ש"ח	הון החברה (כולל זכויות מיעוט)= 4,364 מיליוני ש"ח. **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 4.4.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ה'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם[38] ל-CAP נטו[39] לא יעלה על 74%	חוב פיננסי נטו מתואם = 7,754 מיליוני ש"ח CAP נטו = 12,990 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 59.69% **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 4.4.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ה'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם[38] ל-EBITDA מתואם[26] אינו עולה על 9	חוב פיננסי נטו מתואם = 7,754 מיליוני ש"ח EBITDA מתואם = 2,305 מיליוני ₪ יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין EBITDA מתואם: 3.36 **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 4.4.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ה'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית

[23] על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו.

[24] "**חוב פיננסי נטו מתואם**" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים וגופים שעיסוקם במתן אשראי בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה , בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי: (1) התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל; (2) התחייבויות בגין מלונות בהקמה ורכישות חדשות (כהגדרתם להלן) אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל; ו-(3) בחישוב חוב הפיננסי נטו מתואם ינוכו גם מזומנים שהושקעו במלונות בהקמה ורכישות חדשות (כהגדרתם להלן) ובלבד שסכום ההתחייבויות נשוא ס"ק 2 דלעיל ביחד עם סכום המזומנים נשוא ס"ק 3 זה לא יעלה על 10% מהמאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים. "מלונות בהקמה" – נכסים מלונאיים של החברה ושל חברות מאוחדות (כולל פרויקטים בתכנון) שמקיימים אחד או יותר מהתנאים הבאים: (א) בנייתם טרם החלה; (ב) בנייתם החלה וטרם הושלמה; (ג) הפעלתם הופסקה עקב שיפוץ כללי; או (ד) נערכים בהם שיפוצים חלקיים או שיפורים וכתוצאה מכך הנכסים האמורים לא הניבו הכנסה לפחות במהלך 6 (ששת) החודשים שקדמו למועד הבדיקה. "רכישות חדשות" - נכסים של החברה שטרם חלפו 6 חודשים ממועד פתיחתם ותחילת הפעלתם המסחרית. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" – חוב החברה ו/או חברות מאוחדות למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב ו/או ניירות ערך שהינם חוב בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים.

[25] "**CAP נטו**" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת התחייבויות מסים נדחים.

[26] "**EBITDA מתואם**" - לגבי מועד חישוב מסוים – הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערוך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערוך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי, אם וכל שיהיו רווחים/הפסדים מסוג זה.

10.3.1. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח ו' (למונחים שלהלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח ו'):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 לפי דוחות כספיים מאוחדים	הערות
הונה של החברה (כולל זכויות מיעוט)[27] לא יפחת מסכום של 1,800 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט)= 4,364 מיליוני ש"ח. **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח ה'
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם[28] ל-CAP נטו[29] לא יעלה על שיעור של 77%	חוב פיננסי נטו מתואם = 7,754 מיליוני ש"ח CAP נטו = 12,990 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 59.69% **באמת המידה הפיננסית**	סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח ה'
ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט)[37], לא יפחת מ-2,500 מיליון ש"ח	הון החברה (כולל זכויות מיעוט)= 4,364 מיליוני ש"ח. **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 4.4.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ו'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם[38] ל-CAP נטו[39] לא יעלה על 75%	חוב פיננסי נטו מתואם = 7,754 מיליוני ש"ח CAP נטו = 12,990 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 59.69% **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 4.4.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ו'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם[30] אינו עולה על 9	חוב פיננסי נטו מתואם = 7,754 מיליוני ש"ח EBITDA מתואם = 2,305 מיליוני ₪ יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין EBITDA מתואם: 3.36 **החברה עומדת באמת המידה הפיננסית**	סעיף 4.4.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ו'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית

[27] על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו.

[28] "**חוב פיננסי נטו מתואם**" – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים וגופים שעיסוקם במתן אשראי בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה , בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים באמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי: (1) התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל; (2) התחייבויות בגין מלונות בהקמה ורכישות חדשות (כהגדרתם להלן) אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל; ו-(3) בחישוב חוב הפיננסי נטו מתואם ינוכו גם מזומנים שהושקעו במלונות בהקמה ורכישות חדשות (כהגדרתם להלן) ובלבד שסכום ההתחייבויות נשוא ס"ק 2 דלעיל ביחד עם סכום המזומנים נשוא ס"ק 3 זה לא יעלה על 10% מהמאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים. "**מלונות בהקמה**" – נכסים מלונאיים של החברה ושל חברות מאוחדות (כולל פרויקטים בתכנון) שמקיימים אחד או יותר מהתנאים הבאים: (א) בנייתם טרם החלה; (ב) בנייתם החלה וטרם הושלמה; (ג) הפעלתם הופסקה עקב שיפוץ כללי; או (ד) נערכים בהם שיפוצים חלקיים או שיפורים וכתוצאה מכך הנכסים האמורים לא הניבו הכנסה לפחות במהלך 12 (שנים עשר) החודשים שקדמו למועד הבדיקה. "**רכישות חדשות**" - נכסים של החברה שטרם חלפו 12 חודשים ממועד פתיחתם ותחילת הפעלתם המסחרית. "**חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה**" – חוב החברה ו/או חברות מאוחדות למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב ו/או ניירות ערך שהינם חוב בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים .

[29] "**CAP נטו**" – חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת התחייבויות מסים נדחים.

[30] "**EBITDA מתואם**" – לגבי מועד חישוב מסוים – הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערוך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערוך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי, אם וכל שיהיו רווחים/הפסדים מסוג זה.

10.4. דירוג אגרות החוב

	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ				
הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה	A1.il אופק יציב (דצמבר 2019)	Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020)	A3.il אופק יציב (נובמבר 2021)	A2.il אופק יציב (פברואר 2024)	A2.il אופק יציב (יוני 2026)
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	A1.il אופק יציב (דצמבר 2019)	Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020)	A3.il אופק יציב (יולי 2022)	A2.il אופק יציב (פברואר 2024)	A2.il אופק יציב (יוני 2026)
הדירוג הקבוע לחברה ליום 30 ביוני 2026	A2.il אופק יציב (יוני 2026)				
דירוג אגרות החוב ליום 30 ביוני 2026	A2.il אופק יציב (יוני 2026)	A2.il אופק יציב (יוני 2026)	A2.il אופק יציב (יוני 2026)	A2.il אופק יציב (יוני 2026)	A2.il אופק יציב (יוני 2026)
דירוגים נוספים שנקבעו לחברה בין מועד הנפקת הסדרה ליום 30 ביוני 2026 (לרבות ציון מועדיהם)	A1.il אופק יציב (דצמבר 2019); A3.il (בחינת דירוג עם השלכות שליליות) (מאי 2020); Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020); A3.il אופק יציב (נובמבר 2021); A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023); A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024); A2.il אופק יציב (נובמבר 2025);	A3.il אופק יציב (נובמבר 2021); A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023); A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024); A2.il אופק יציב (נובמבר 2025);	A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023); A2.il אופק יציב (נובמבר 2023); A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024); A2.il אופק יציב (נובמבר 2025);	A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024); A2.il אופק יציב (פברואר 2025); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2025); A2.il אופק יציב (נובמבר 2025);	---
דירוגים נוספים שנקבעו לאגרות החוב בין מועד הנפקת	A1.il אופק יציב (דצמבר 2019); A3.il (בחינת דירוג עם השלכות שליליות) (מאי 2020); Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר	Baa1.il אופק שלילי (נובמבר 2020); A3.il אופק יציב (נובמבר 2021); A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב	A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023); A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024); A2.il אופק יציב	A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024); A2.il אופק יציב (פברואר 2025); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2025); A2.il אופק יציב	---

	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')
הסדרה ליום 30 ביוני 2026 (לרבות ציון מועדיהם)	(2020; Baa1.il אופק שלילי (אפריל 2021); A3.il אופק יציב (נובמבר 2021); A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024); A2.il אופק יציב (נובמבר 2025);	(אוקטובר 2024); A2.il אופק יציב (נובמבר 2025);	(נובמבר 2025);	(נובמבר 2025);	

10.5. **בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב**

(סדרה ג')

אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג').

(סדרה 1)

אגרות החוב (סדרה 1) אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה 1).

(סדרה ד')

אגרות החוב (סדרה ד') אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד').

(סדרה ה')

אגרות החוב (סדרה ה') אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה').

(סדרה ו')

אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו').

10.6. **פדיון חלקי של אגרות חוב**

ביום 1 במרץ 2026 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם לתנאיהן (תשלום אחד עשר מתוך עשרים ושניים תשלומים). נכון למועד הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור מסתכמת ב- 536,275,252 ש"ח.

ביום 15 במאי 2026 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה 1) בהתאם לתנאיהן (תשלום שביעי מתוך אחד עשר תשלומים). נכון למועד הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה 1) שבמחזור הסתכמה ב-1,886,260 ש"ח.

ביום 30 ביוני 2026 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם לתנאיהן (תשלום חמישי מתוך שמונה עשר תשלומים). נכון למועד הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור מסתכמת ב- 299,000,000 ש"ח.

תאריך: 25 באוגוסט, 2026

_____	_____
יובל ברונשטיין	דוד פתאל
יו"ר	מנכ"ל ודירקטור

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144,
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future
with confidence

25 באוגוסט, 2026

לכבוד

הדירקטוריון של
פתאל החזקות (1998) בע"מ
יגאל אלון 94
<u>תל אביב</u>

א.ג.נ,

הנדון: <u>**מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוחות הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2024 של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן – "החברה")**</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף של החברה מיום 7 באוגוסט, 2024 (נושא תאריך 8 באוגוסט 2024):

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 באוגוסט, 2026 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

פתאל החזקות (1998) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7-11
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-14
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	15-25

- - - - - - - - - - -

Shape the future
with confidence

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של פתאל החזקות (1998) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של פתאל החזקות (1998) בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של המידע הכספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.67% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3.69% וכ-4.78%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-453,918 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-(2,586) אלפי ש"ח וסך של כ-8,892 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל-אביב,
25 באוגוסט, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	755,912	836,793	674,850
ניירות ערך מוחזקים למסחר	241,063	230,070	256,512
לקוחות	581,181	572,945	497,826
חייבים ויתרות חובה	549,533	345,885	452,095
מלאי	25,989	28,037	29,644
	2,153,678	2,013,730	1,910,927
נכסים המוחזקים למכירה	22,641	-	-
סה"כ נכסים שוטפים	2,176,319	2,013,730	1,910,927
נכסים לא שוטפים			
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	269,179	91,304	155,483
מקדמות על חשבון השקעות ורכוש קבוע	-	11,597	-
הלוואות והשקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,810,218	3,088,778	2,774,911
רכוש קבוע, נטו	11,015,501	10,217,630	11,174,770
רכוש קבוע בהקמה	543,986	687,017	663,519
נדל"ן להשקעה	775,661	793,507	791,256
נכסי זכות שימוש, נטו	10,030,313	12,160,598	11,089,426
מסים נדחים בגין נכסי זכות שימוש	545,326	628,877	577,291
מסים נדחים	162,727	188,434	168,732
נכסים בלתי מוחשיים	343,941	396,789	375,791
סה"כ נכסים לא שוטפים	26,496,852	28,264,531	27,771,179
סה"כ נכסים	28,673,171	30,278,261	29,682,106

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,456,911	1,738,834	1,335,638
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש	478,094	503,872	495,252
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	679,191	494,028	580,768
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	379,107	377,598	358,323
מס הכנסה לשלם	55,786	30,683	60,896
זכאים ויתרות זכות	891,420	952,458	958,561
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,940,509	4,097,473	3,789,438
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	4,933,292	4,637,586	5,142,278
אגרות חוב, נטו	2,966,793	2,585,810	2,499,441
התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש	11,456,963	13,741,508	12,578,400
מסים נדחים	871,911	875,426	901,805
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	32,373	30,510	31,085
התחייבויות לא שוטפות אחרות	103,062	116,813	99,607
בעלי מניות	3,928	4,671	4,229
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	20,368,322	21,992,324	21,256,845
סה"כ התחייבויות	24,308,831	26,089,797	25,046,283
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות ופרמיה	1,099,754	1,093,618	1,096,264
קרנות הון	2,407,056	2,298,871	2,537,110
יתרת רווח	817,275	740,216	958,207
	4,324,085	4,132,705	4,591,581
<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	40,255	55,759	44,242
סה"כ הון	4,364,340	4,188,464	4,635,823
סה"כ התחייבויות והון	28,673,171	30,278,261	29,682,106

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	יובל ברונשטיין יו"ר הדירקטוריון	דוד פתאל דירקטור ומנכ"ל	שחר עקה דירקטור וסמנכ"ל כספים
25 באוגוסט, 2026			

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח (למעט רווח (הפסד) למניה)				
הכנסות משירותי אירוח ואחרות	3,233,100	3,477,172	1,899,783	2,078,011	7,649,687
עלות ההכנסות	1,879,688	2,007,487	991,968	1,110,243	4,223,233
	1,353,412	1,469,685	907,815	967,768	3,426,454
הוצאות מכירה ושיווק	108,306	99,277	53,220	53,828	201,847
הוצאות הנהלה וכלליות	293,799	321,965	147,841	174,763	669,998
	951,307	1,048,443	706,754	739,177	2,554,609
הוצאות שכירות בתי מלון	49,468	49,678	41,430	38,005	152,277
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות	901,839	998,765	665,324	701,172	2,402,332
פחת והפחתות	211,603	191,843	105,297	105,863	404,230
פחת בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	34,713	30,423	17,150	13,445	57,660
פחת בגין נכסי זכות שימוש	357,420	391,226	174,789	202,631	787,984
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	9,687	(10,793)	7,358	(15,678)	(3,069)
רווח תפעולי	288,416	396,066	360,730	394,911	1,155,527
הוצאות מימון, נטו	(156,721)	(128,515)	(45,557)	(28,058)	(267,538)
הוצאות מימון מהתחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש	(325,417)	(377,201)	(154,073)	(188,999)	(740,189)
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(12,265)	(28,217)	9,379	(3,183)	(21,540)
רווח (הפסד) לפני הטבת מס	(205,987)	(137,867)	170,479	174,671	126,260
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	32,256	5,035	(28,805)	(53,345)	(66,863)
רווח נקי (הפסד) לתקופה	(173,731)	(132,832)	141,674	121,326	59,397
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	(175,353)	(134,826)	140,984	120,320	53,303
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,622	1,994	690	1,006	6,094
	(173,731)	(132,832)	141,674	121,326	59,397
רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)					
רווח (הפסד) בסיסי למניה	(10.65)	(8.19)	8.56	7.31	3.24
רווח (הפסד) מדולל למניה	(10.65)	(8.19)	8.51	7.28	3.22

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי (הפסד) לתקופה	(173,731)	(132,832)	141,674	121,326	59,397
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>					
רווח אקטוארי, נטו	-	-	-	-	249
הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו	139,550	107,836	82,719	91,720	378,235
חלק הקבוצה ברווח כולל בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	85,422	4,569	71,955	8,859	128,783
סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד	224,972	112,405	154,674	100,579	507,267
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>:					
רווח (הפסד) בגין עסקת גידור תזרימי מזומנים	126,457	(54,326)	86,469	28,702	40,419
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(450,963)	111,939	(308,418)	(106,584)	(110,715)
סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים	(324,506)	57,613	(221,949)	(77,882)	(70,296)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(99,534)	170,018	(67,275)	22,697	436,971
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(273,265)	37,186	74,399	144,023	496,368
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	(269,278)	32,199	78,153	144,055	488,613
זכויות שאינן מקנות שליטה	(3,987)	4,987	(3,754)	(32)	7,755
	(273,265)	37,186	74,399	144,023	496,368

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות ופרמיה	תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	1,096,264	9,797	958,207	(406,244)	7,518	148,315	2,777,724	4,591,581	44,242	4,635,823
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	(175,353)	-	-	-	-	(175,353)	1,622	(173,731)
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	(443,795)	-	126,457	223,413	(93,925)	(5,609)	(99,534)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	(175,353)	(443,795)	-	126,457	223,413	(269,278)	(3,987)	(273,265)
מימוש אופציות למניות	2,291	(2,291)	-	-	-	-	-	-	-	-
המרת אג"ח להמרה למניות	1,199	-	-	-	-	-	-	1,199	-	1,199
עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים	-	583	-	-	-	-	-	583	-	583
העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו	-	-	34,421	-	-	-	(34,421)	-	-	-
יתרה ליום 30 ביוני, 2026	1,099,754	8,089	817,275	(850,039)	7,518	274,772	2,966,716	4,324,085	40,255	4,364,340

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות ופרמיה	תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	1,091,095	10,909	844,152	(297,678)	7,518	107,896	2,335,019	4,098,911	50,772	4,149,683
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	(134,826)	-	-	-	-	(134,826)	1,994	(132,832)
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	109,643	-	(54,326)	111,708	167,025	2,993	170,018
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	(134,826)	109,643	-	(54,326)	111,708	32,199	4,987	37,186
מימוש אופציות למניות	1,830	(1,830)	-	-	-	-	-	-	-	-
המרת אג"ח להמרה למניות	693	-	-	-	-	-	-	693	-	693
עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים	-	902	-	-	-	-	-	902	-	902
העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו	-	-	30,890	-	-	-	(30,890)	-	-	-
יתרה ליום 30 ביוני, 2025	1,093,618	9,981	740,216	(188,035)	7,518	53,570	2,415,837	4,132,705	55,759	4,188,464

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
	הון מניות ופרמיה	תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 באפריל, 2026	1,097,566	8,820	659,070	(546,568)	7,518	188,303	2,829,766	4,244,475	44,009	4,288,484
רווח לתקופה	-	-	140,984	-	-	-	-	140,984	690	141,674
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	(303,471)	-	86,469	154,171	(62,831)	(4,444)	(67,275)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	140,984	(303,471)	-	86,469	154,171	78,153	(3,754)	74,399
מימוש אופציות למניות	1,010	(1,010)	-	-	-	-	-	-	-	-
המרת אג"ח להמרה למניות	1,178	-	-	-	-	-	-	1,178	-	1,178
עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים	-	279	-	-	-	-	-	279	-	279
העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו	-	-	17,221	-	-	-	(17,221)	-	-	-
יתרה ליום 30 ביוני, 2026	1,099,754	8,089	817,275	(850,039)	7,518	274,772	2,966,716	4,324,085	40,255	4,364,340

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות ופרמיה	תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 באפריל, 2025	1,091,682	10,875	618,144	(82,518)	7,518	24,868	2,317,039	3,987,608	55,791	4,043,399
רווח לתקופה	-	-	120,320	-	-	-	-	120,320	1,006	121,326
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	(105,517)	-	28,702	100,550	23,735	(1,038)	22,697
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	120,320	(105,517)	-	28,702	100,550	144,055	(32)	144,023
מימוש אופציות למניות	1,329	(1,329)	-	-	-	-	-	-	-	-
המרת אג"ח להמרה למניות	607	-	-	-	-	-	-	607	-	607
עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים	-	435	-	-	-	-	-	435	-	435
העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו	-	-	1,752	-	-	-	(1,752)	-	-	-
יתרה ליום 30 ביוני, 2025	1,093,618	9,981	740,216	(188,035)	7,518	53,570	2,415,837	4,132,705	55,759	4,188,464

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות ופרמיה	תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	1,091,095	10,909	844,152	(297,678)	7,518	107,896	2,335,019	4,098,911	50,772	4,149,683
רווח לתקופה	-	-	53,303	-	-	-	-	53,303	6,094	59,397
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	(108,566)	-	40,419	503,457	435,310	1,661	436,971
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	53,303	(108,566)	-	40,419	503,457	488,613	7,755	496,368
מימוש אופציות למניות	2,887	(2,887)	-	-	-	-	-	-	-	-
המרת אג"ח להמרה למניות	2,282	-	-	-	-	-	-	2,282	-	2,282
החזר הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,285)	(14,285)
עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים	-	1,775	-	-	-	-	-	1,775	-	1,775
העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו	-	-	60,752	-	-	-	(60,752)	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	1,096,264	9,797	958,207	(406,244)	7,518	148,315	2,777,724	4,591,581	44,242	4,635,823

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי (הפסד) לתקופה	(173,731)	(132,832)	141,674	121,326	59,397
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
פחת והפחתות ופחת בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע ובגין נכסי זכות שימוש	603,736	613,492	297,236	321,939	1,249,874
הוצאות מימון, נטו	458,501	536,802	205,659	246,089	1,043,378
חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	12,265	28,217	(9,379)	3,183	21,540
שינוי בהתחייבויות בגין זכויות נופש, נטו	(752)	(755)	(379)	(304)	(1,517)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	1,580	2,576	1,205	1,055	3,567
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	(32,256)	(5,035)	28,805	53,345	66,863
הפסד (רווח) מירידת (עליית) ערך רכוש קבוע והשקעות	2,151	(5,356)	1,180	(8,269)	(5,383)
עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים	583	902	279	435	1,775
רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת	-	(10,218)	-	(10,218)	(10,218)
הפסד (רווח) משינוי בשווי ניירות ערך מוחזקים למסחר	23,213	(29,447)	(4,196)	(27,051)	(28,723)
	1,069,021	1,131,178	520,410	580,204	2,341,156
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
עלייה בלקוחות	(105,295)	(121,367)	(165,354)	(129,275)	(57,707)
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(58,204)	(35,566)	(33,958)	(3,094)	(100,415)
ירידה (עלייה) במלאי	1,401	(598)	(1,672)	(1,741)	(3,545)
ירידה (עלייה) בחייבים לזמן ארוך	8,631	(16,318)	9,545	(16,583)	(16,034)
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	35,763	77,766	55,656	56,843	66,782
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(15,711)	(40,508)	16,142	(70,176)	5,109
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לא שוטפות אחרות	17,627	(18,899)	5,227	(7,665)	(8,181)
	(115,788)	(155,490)	(114,414)	(171,691)	(113,991)
מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:					
קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת	2,500	4,500	2,500	-	9,500
מסים ששולמו	(52,071)	(50,046)	(10,036)	(28,051)	(126,664)
מימון ששולם בגין חכירת נכסי זכות שימוש	(330,929)	(384,988)	(159,557)	(197,592)	(753,993)
מימון אחר ששולם, נטו	(200,217)	(133,924)	(87,269)	(31,668)	(279,709)
	(580,717)	(564,458)	(254,362)	(257,311)	(1,150,866)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	198,785	278,398	293,308	272,528	1,135,696

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת רכוש קבוע	(197,818)	(956,350)	(85,177)	(625,170)	(1,573,834)
השקעות שוטפות בנכסים קיימים	(144,956)	(199,050)	(87,153)	(112,811)	(233,392)
מקדמה על חשבון השקעה ברכוש קבוע	-	(11,597)	-	-	-
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (א)	-	(15,850)	-	(15,850)	(103,429)
מימוש ורכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו	(7,764)	(114,087)	(8,243)	(9,375)	(141,253)
הלוואות והשקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(201,035)	228,905	(55,498)	232,045	215,381
שינוי ביתרת חייבים, נטו	(22,000)	6,645	(22,000)	7,768	13,264
רכוש אחר, נטו	-	(33)	-	(33)	(33)
שינוי בפקדון מיועד ומוגבל, נטו	(398)	133	(119)	56	985
החזר השקעה (השקעה) בחברות שונות, נטו	3,099	(38,024)	(312)	2,826	(81,160)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(570,872)	(1,099,308)	(258,502)	(520,544)	(1,903,471)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	25,077	138,233	(170,253)	(49,975)	(8,548)
ניירות ערך מסחריים	(212,000)	211,788	(212,000)	211,788	112,000
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	797,056	1,196,716	481,199	929,466	2,048,447
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(392,538)	(442,640)	(218,478)	(320,658)	(938,873)
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו	676,283	483,390	388,614	-	902,913
פרעון אגרות חוב	(116,983)	(218,862)	(35,465)	(89,090)	(643,780)
פרעון התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש	(281,057)	(293,976)	(137,143)	(151,723)	(593,279)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	495,838	1,074,649	96,474	529,808	878,880
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(42,689)	9,397	(29,702)	(5,503)	(9,912)
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	81,062	263,136	101,578	276,289	101,193
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	674,850	573,657	654,334	560,504	573,657
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	755,912	836,793	755,912	836,793	674,850

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2026	2025	2026	2025	2025
		בלתי מבוקר				מבוקר
		אלפי ש"ח				
(א)	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה					
	נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:					
	נכסים שוטפים	-	(1,439)	-	(1,439)	(1,877)
	נכסים לא שוטפים	-	(55,770)	-	(55,770)	(441,681)
	התחייבויות שוטפות	-	2,036	-	2,036	5,850
	התחייבויות לא שוטפות	-	-	-	-	206,418
	רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת	-	10,218	-	10,218	10,218
	גריעת השקעה בחברה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני	-	29,105	-	29,105	117,643
		-	(15,850)	-	(15,850)	(103,429)
(ב)	פעילויות מהותיות שלא במזומן					
	ביטול חכירה כתוצאה מרכישת נכס הבסיס	-	23,779	-	9,824	33,199
	רכישת רכוש קבוע	-	-	-	-	208,062
	הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירות	194,464	219,583	117,908	131,695	437,577
	עדכונים בנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד	173,207	163,926	99,928	68,755	198,014
	המרת אג"ח להמרה למניות	1,199	693	1,179	607	2,282

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים החברה, באמצעות החברות המוחזקות, הינה המפעילה והמנהלת של רשת מלונות פתאל, הכוללת 328 בתי מלון ברחבי ישראל ואירופה הכוללים כ- 58 אלף חדרי מלון, אשר מתוכם 243 מלונות ברחבי אירופה (למעט קפריסין ויוון), 64 בתי מלון בישראל, 20 מלונות בקפריסין ויוון ומלון אחד בארצות הברית. לפרטים נוספים בדבר מגזרי פעילות, ראה באור 7.

ג. ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע משולב של ישראל וארצות הברית כנגד אירן "שאגת הארי". עם פרוץ המבצע החברה סגרה חלק מבתי המלון בישראל. במלונות הפתוחים החברה אירחה תיירות פנים, מפונים אשר בתיהם נפגעו וכן חיילים מצבא ארצות הברית. עד ליום 31 במרס 2026 החברה פתחה את מחצית המלונות בישראל לפעילות.
ביום 8 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש והמשק בישראל חזר לפעילות מלאה והחברה פתחה את יתר המלונות בישראל שהיו סגורים. נכון למועד חתימת הדוח עודנה קיימת אי ודאות באשר להיקף השפעותיו העתידיות של מבצע "שאגת הארי" והמתיחות הנמשכת עם איראן על ענף המלונאות בישראל, יצוין כי עיקר הפגיעה בשנת 2026 הינה על מגזר ישראל וברבעון השני במידה מסוימת גם על מגזר אחר (אגן הים התיכון).
החברה ביצעה ומבצעת פעולות לצורך התאמת הוצאותיה התזרימיות לירידה בהכנסות בישראל בתקופת המלחמה וכן גם בתקופת הפסקת הלחימה. עם זאת, החברה צופה בתום המלחמה התאוששות מהירה של ענף המלונאות בישראל וביקושים גבוהים למלונות החברה.

ד. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026 חלו שינויים בשערי החליפין של האירו והליש"ט ביחס לשקל. מאחר שחלק מפעילותה של הקבוצה מתבצעת באירופה ובבריטניה, השינויים האמורים השפיעו על תוצאותיה המדווחות של הקבוצה. למידע נוסף אודות חשיפת החברה לשינויים בשער החליפין של מטבע חוץ ראה ביאור 18א' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025.

ה. יצוין כי, נכון ליום 30 ביוני, 2026 לחברה גירעון בהון החוזר המאוחד בסך של כ- 1,764 מיליוני ש"ח (לעומת גרעון בהון חוזר בסך 2,222 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2026). לפי ניסיון הנהלת החברה ולהערכתה והערכת הדירקטוריון, אין בגירעון האמור כדי להעיד על בעיית נזילות בחברה שכן לחברה קיימים המקורות הבאים:

- מזומנים וניירות ערך סחירים בסך של כ-750 מיליוני ש"ח אשר ברשות הקבוצה בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים.
- יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2026 כוללת סך של כ-261 מיליוני ש"ח חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בגין הלוואות כנגד 13 מלונות בגרמניה והולנד בשיעור LTV של כ- 33% (שווי כולל של מלונות אלה הינו כ- 788 מיליוני ש"ח) אשר מועד פירעונן חל בחודשים ספטמבר עד דצמבר 2026. לאחר תאריך המאזן התקשרו מספר חברות מאוחדות זרות של החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי זר בהיקף כולל של עד 325 מיליון ש"ח, אשר מורכב משתי מסגרות אשראי, לתקופה של 5 שנים, המובטחות, בין היתר, בשעבוד מדרגה ראשונה של 11 מלונות בגרמניה מהמלונות המוזכרים לעיל.
עוד יצוין כי היתרה כוללת בנוסף סך של כ- 180 מיליון ש"ח בגין פירעון סופי של אגרות חוב (סדרה ד') בחברה מוחזקת בסוף ספטמבר 2026. כנגד סדרה זו שועבדו מספר נכסים שבכוונת החברה לממן לאחר פירעון סופי של אג"ח זה. שווי נכסים אלה ליום 30 ביוני, 2026 הינו 550 מיליון ש"ח.
החברה פועלת למחזור ההלוואות למח"מ ארוכי טווח.

באור 1: - כללי (המשך)

- קבלת מימון עבור נכסים בשווי כולל של כ-312 מיליוני ש"ח וב-LTV ממוצע בשיעור של כ-36%, אשר נרכשו במימון חיצוני, כאשר חלקו הגדול כבר נפרע והחברה פועלת לגיוס של מימון חיצוני חדש בגין מלונות אלו ב- LTV ממוצע בשיעור של כ- 65% וכן קבלת מימון עבור נכסים שלא מומנו (נכסים בסך כולל של כ- 136 מיליון ש"ח).
- ליום 30 ביוני 2026, לחברה קיימת מסגרת אשראי לא מנוצלת מתאגידים בנקאים בסך של כ- 345 מיליוני ש"ח.
- יכולת מימון בשוק ההון בארץ ובחו"ל.
- לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה. תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת גדל באופן מהותי בהמשך השנה וזאת עקב השפעת העונתיות על פעילות החברה כמפורט בבאור 3 להלן. יצוין כי תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 1,135 מיליוני ש"ח.

יצוין כי בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של החברה (דרך רכישת נכסים), דירקטוריון החברה והנהלתה ממשיכים לבחון מעת לעת את המקורות למימון הרכישות, ובכלל זה את האפשרות לגייס הון, חוב (סחיר או שאינו סחיר) או חוב המיר, בין בחברה ובין בחברות מאוחדות, וזאת תוך יצירת ערך לבעלי מניות החברה.

להערכת ההנהלה והדירקטוריון החברה תעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - עונתיות

ישראל

מלונות הנופש של הקבוצה בישראל מושפעים ממגמת עונתיות ברורה, כאשר במהלך חודשי האביב, הקיץ ובחלק ניכר של חגי ישראל מחזור ההכנסות גדל.

עונת השיא במלונות העסקים של הקבוצה בישראל, הינה במהלך החודשים מאי - יוני והחודשים אוקטובר - נובמבר, וכן במהלך תקופות בהן מתקיימים אירועים מיוחדים באזורים בהם ממוקמים המלונות.

אירופה (כולל בריטניה ואירלנד)

במלונות הקבוצה באירופה המתאפיינים כמלונות עסקים, עונת השיא הינה במהלך החודשים מאי - יוני והחודשים ספטמבר - אוקטובר, וכן במהלך תקופות בהן מתקיימים אירועים מיוחדים באזורים בהם ממוקמים המלונות.

מלונות הקבוצה הנמצאים בערים ראשיות וכן באתרי נופש מושפעים מגורם העונתיות במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות.

באור 3: - עונתיות (המשך)

אגן הים התיכון

מרבית מלונות הנופש של החברה פועלים בעונת התיירות שמתחילה באביב ומסתיימת בסתיו. מלונות בערים הראשיות פועלים כל השנה ומושפעים מגורם העונתיות במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות.

יש לעיין בתוצאות הכספיות בהתחשב בעונתיות זו.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. להלן טבלת התקשרויות הקבוצה במהלך תקופת הדיווח ולאחריה באשר לפתיחת מלונות חדשים בקבוצה:

מיקום הנכס	תאריך העסקה	סוג העסקה	מספר חדרים	אחוז אחזקה	עלות הנכס (100%) / שכירות שנתית	תאריך פתיחה במהלך התקופה/ תאריך פתיחה צפוי
ניו יורק, ארצות הברית	מאי 2026	רכישה	117	100%	כ- 38.5 מ' דולר	סוף שנת 2027
אתונה, יוון	מאי 2026	שכירות	117	100%	כ- 0.3 מ' אירו	במועד השלמת העסקה
מספר מלונות בגרמניה והולנד (1)	יוני 2026	שכירות	2,171	100%	כ- 27 מ' אירו	במועד השלמת העסקה
נוטינגהאם, אנגליה (2)	יולי 2026	רכישה	264	100%	כ-26.5 מ' ליש"ט	במועד השלמת העסקה

(1) בחודש יוני 2026 התקשרה החברה במספר הסכמים לרכישת זכויות בתאגידים המחזיקים בהסכמי שכירות, וזאת ביחס ל-10 מלונות, מהם 8 בגרמניה ו-2 בהולנד. כלל התאגידים האמורים מצויים בהליכי חדלות פירעון ונמנים עם אותה קבוצת חברות. הזכויות הנרכשות נפרדות ואינן מותנות זו בזו ורכישתן כפופה להתקיימות תנאים מתלים. בנוסף, החברה ממשיכה לבחון התקשרויות נוספות לרכישת הסכמי שכירות וכן בהסכמי שכירות ביחס למלונות נוספים שהושכרו על ידי אותה קבוצת חברות.
יצוין כי סך התמורה הכוללת בגין העסקאות המתוארות לעיל הינה כ-24 מיליון אירו.

(2) בחודש יולי, 2026 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלון בנוטינגהאם, אנגליה בעלות של כ-26.5 מיליון ליש"ט. נכון לתאריך חתימת הדוח, העבירה הקבוצה סך של כ- 2.65 מיליון ליש"ט על חשבון רכישת המלון. השלמת העסקה צפויה בחודש אוקטובר, 2026. יצוין כי המלון בשכירות ותפעול החברה למועד העסקה.

ב. במהלך חודש פברואר 2026 ביצעה פתאל נכסים (אירופה) בע"מ, המוחזקת 100% בשרשור על ידי החברה (להלן: פתאל נכסים (אירופה)), הרחבה של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הקצאה לציבור 269,448 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א, רשומות למסחר, במחיר של 1.0746 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ אגרות חוב ובסה"כ כ-289,549 אלפי ש"ח (כ-78 מיליון אירו) לכל אגרות החוב (סדרה ו') האמורות. אגרות החוב הינן שקליות נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.59%, ואינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. לאחר ההקצאות האמורות, סך אגרות החוב (סדרה ו') במחזור של פתאל נכסים (אירופה) מסתכמת ל-699,093 אלפי ש"ח ע.נ.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ג. ביום 16 ביוני 2026 הנפיקה החברה לציבור 392,873 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת של החברה, רשומות למסחר, בתמורה כספית ברוטו של 392,873 אלפי ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח). אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 4.65%. הסדרה הנ"ל עומדת לפירעון ב- 16 תשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2035 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2029 עד 2036 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2028, באופן שכל אחד מאחד עשרה התשלומים הראשונים יהוו 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב, כל אחד משני התשלומים הבאים יהווה 8% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב, התשלום הארבעה עשר יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב וכל אחד משני התשלומים האחרונים יהווה 15% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב. במסגרת ההנפקה התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, שעיקרן כדלקמן:

1. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 77%.
2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 1,800 מיליוני ש"ח.

ד. בהמשך לאמור בביאור 10א' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025 בקשר עם השקעות פתאל נכסים (אירופה), בשותפות FATTAL EUROPEAN PARTNERSHIP II LP (להלן –שותפות II), נכון ליום חתימת הדוח, השקיעה פתאל נכסים (אירופה) סך של כ- 100 מיליון אירו (מלוא ההתחייבות שלה). במהלך שנת 2025 קיבלה פתאל נכסים (אירופה) החזר בגין השקעתה בשותפות II בסך של כ- 11.7 מיליון אירו.

בבעלות השותפות 19 מלונות באנגליה, ספרד, פולין, קפריסין, אוסטריה, יוון, גרמניה ואיטליה.

בסוף חודש יולי השלימה שותפות II את רכישת זכויות ה-LEASEHOLD במלון היוקרה THE DILLY בלונדון תמורת 66.5 מיליון ליש"ט. המעבר מ- SUB-LEASE לשכירות ישירה צפוי להביא להפחתה בדמי השכירות וגם לירידת שיעור ההיוון ועליית שווי הנכס. כמו כן, בחודש מאי 2026, עם השלמת השיפוץ, נפתח בקפריסין המלון האחרון בשותפות זו, אשר לא היה פעיל עד למועד זה.

ה. בהמשך לאמור בביאור 10ב' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025 בקשר עם השקעות פתאל נכסים (אירופה) בשותפות – FATTAL PARTNERSHIP III (INTERNATIONAL) LP (להלן – השותפות III). סך התחייבויות השקעה עבור שותפות III עומדות על כ- 542.4 מיליון אירו (חלק החברה הינו 158.8 מיליון אירו).

במהלך המחצית הראשונה לשנת 2026 השקיעה פתאל נכסים (אירופה) בשותפות III כ- 39 מיליון אירו לפי חלקה בקריאות לכסף שביצעה השותפות III. נכון ליום חתימת הדוח, השקיעה פתאל נכסים (אירופה) סך של כ-115 מיליון אירו בשותפות III מתוך סך ההתחייבות שלה (158.8 מיליון אירו).

בחודש יולי 2026 השלימה שותפות III רכישת מלון בצרפת, ועם השלמת רכישה זו הסתיימה תקופת ההשקעות של שותפות III.

נכון ליום חתימת הדוח חתמה שותפות III על עסקאות לרכישת 36 מלונות בהולנד, צרפת, ספרד, איטליה, גרמניה, אירלנד אנגליה, יוון ואוסטריה.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ו. בחודש יולי 2026 השלימה החברה את הקמת שותפות מוגבלת ישראלית נוספת – FATTAL PARTNERSHIP IV PARTNERS, LP (להלן – שותפות IV) בתחום המלונאות ביחד עם גופים מוסדיים בישראל, אשר תפעל במתכונת דומה למתכונת שבה פועלות שותפויות II ו- III. סך התחייבויות השקעה עבור שותפות IV עומדות נכון ליום חתימת הדוח על כ- 693 מיליון אירו (חלק החברה הינו כ-200 מיליון אירו). לאור משא ומתן המתנהל עם גופים נוספים להערכת החברה הסכום יושלם תוך מספר שבועות להיקף כולל שבין 800-1,000 מיליון אירו.

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן:

	30 ביוני 2026		30 ביוני 2025		31 בדצמבר 2025	
	יתרה בספרים (*)	שווי הוגן	יתרה בספרים (*)	שווי הוגן	יתרה בספרים (*)	שווי הוגן
	בלתי מבוקר				מבוקר	
	אלפי ש"ח					
אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים						
אגרות חוב (רמה 1 במדרג שווי הוגן)	3,679,934	3,754,236	3,119,874	3,104,634	3,115,192	3,150,150
הלוואות בריבית קבועה (רמה 3 במדרג שווי הוגן)	1,661,708	1,736,999	1,826,121	1,828,686	1,662,434	1,667,926
סה"כ	5,341,642	5,491,235	4,945,995	4,933,320	4,777,626	4,818,076

(*) כולל ריבית לשלם.

באור 6: - הכנסות משירותי אירוח ואחרות

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
חדרים	2,515,124	2,698,499	1,505,223	1,642,970	6,007,057
מזון ומשקאות	501,411	548,737	274,467	307,119	1,163,179
שירותים ואחרים	173,019	196,445	87,272	106,244	374,851
דמי ניהול מלונות	43,546	33,491	32,821	21,678	104,600
	3,233,100	3,477,172	1,899,783	2,078,011	7,649,687

באור 7: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות שלושה מגזרי פעילות בני דיווח: בארץ, באירופה (למעט בריטניה אירלנד ואגן הים התיכון) ובבריטניה ואירלנד. בנוסף לכך, לקבוצה ישנה השקעה באמצעות חברות מוחזקות באגן הים התיכון ומספר השקעות נוספות אשר אינן עולות לכדי מגזר בר דיווח ולפיכך מוצגות כאחר. בתקופת הדוח בוצע מיון מחדש של מספרי השוואה של מגזר האחר למגזרים המפורטים לעיל.

ביצועי המגזרים מוערכים בעיקר בהתאם להכנסות ולרווח התפעולי לפני פחת והפחתות, מימון מסים והוצאות אחרות (EBITDA), לרבות בגין מלונות שמוחזקים באמצעות חברות כלולות אשר ביצוען מוצג באיחוד יחסי לפי שיעור ההחזקה האפקטיבי בחברה הכלולה.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון ומסים על הכנסה, המנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי ממשיך לבחון את מגזרי הפעילות לפי תקן החכירות הישן, IAS 17. משכך, נוספו התאמות בגין תקן החכירות החדש, IFRS 16.

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

	ישראל	אירופה (בעיקר גרמניה)	בריטניה ואירלנד	אחר	התאמות לדיווח כספי (ללא התאמות בגין IFRS 16)	סה"כ	התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16	סה"כ
	אלפי ש"ח							
ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)								
הכנסות המגזר	804,015	1,377,912	1,007,364	355,255	(311,446)	3,233,100	-	3,233,100
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות	141,105	455,491	309,704	138,540	(93,533)	951,307	-	951,307
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות	80,886	206,869	98,482	80,747	(177,131)	289,853	611,986	901,839
פחת והפחתות	(97,659)	(112,669)	(81,650)	(32,363)	78,025	(246,316)	(357,420)	(603,736)
הוצאות אחרות, נטו								(9,687)
הוצאות מימון, נטו								(482,138)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני								(12,265)
הפסד לפני מסים על ההכנסה								(205,987)
הטבת מס								32,256
הפסד לתקופה								(173,731)

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

	ישראל	אירופה (בעיקר גרמניה)	בריטניה ואירלנד	אחר	התאמות לדיווח כספי (ללא התאמות בגין IFRS 16)	סה"כ	התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16	סה"כ
	אלפי ש"ח							
ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)								
הכנסות המגזר	851,811	1,456,938	1,109,958	319,724	(261,259)	3,477,172	-	3,477,172
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות	166,780	490,541	338,868	131,958	(79,704)	1,048,443	-	1,048,443
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות	108,405	228,150	81,450	81,664	(179,869)	319,800	678,965	998,765
פחת והפחתות	(77,436)	(102,835)	(81,858)	(37,596)	77,459	(222,266)	(391,226)	(613,492)
הכנסות אחרות, נטו								10,793
הוצאות מימון, נטו								(505,716)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני								(28,217)
הפסד לפני מסים על ההכנסה								(137,867)
הטבת מס								5,035
הפסד לתקופה								(132,832)

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

	ישראל	אירופה (בעיקר גרמניה)	בריטניה ואירלנד	אחר	התאמות לדיווח כספי (ללא התאמות בגין IFRS 16)	סה"כ	התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16	סה"כ
	אלפי ש"ח							
ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)								
הכנסות המגזר	502,319	797,747	568,253	221,809	(190,345)	1,899,783	-	1,899,783
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות	146,378	323,867	212,273	91,412	(67,176)	706,754	-	706,754
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות	116,323	195,785	103,420	62,672	(109,575)	368,625	296,699	665,324
פחת והפחתות	(47,777)	(58,639)	(40,740)	(16,734)	41,443	(122,447)	(174,789)	(297,236)
הוצאות אחרות, נטו								(7,358)
הוצאות מימון, נטו								(199,630)
חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני								9,379
רווח לפני מסים על ההכנסה								170,479
מסים על ההכנסה								(28,805)
רווח נקי								141,674

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

	ישראל	אירופה (בעיקר גרמניה)	בריטניה ואירלנד	אחר	התאמות לדיווח כספי (ללא התאמות בגין IFRS 16)	סה"כ	התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16	סה"כ
	אלפי ש"ח							
ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)								
הכנסות המגזר	495,472	893,142	656,138	192,041	(158,782)	2,078,011	-	2,078,011
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות	116,047	355,027	237,006	88,059	(56,962)	739,177	-	739,177
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות	84,691	213,594	98,427	66,216	(111,072)	701,172	349,316	351,856
פחת והפחתות	(39,888)	(58,621)	(41,834)	(19,346)	40,381	(321,939)	(202,631)	(119,308)
הכנסות אחרות, נטו						15,678		
הוצאות מימון, נטו						(217,057)		
חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						(3,183)		
רווח לפני מסים על ההכנסה						174,671		
מסים על ההכנסה						(53,345)		
רווח נקי						121,326		

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

	ישראל	אירופה (בעיקר גרמניה)	בריטניה ואירלנד	אחר	התאמות לדיווח כספי (ללא התאמות בגין IFRS 16)	סה"כ	התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16	סה"כ
	אלפי ש"ח							
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)								
הכנסות המגזר	1,976,382	3,127,819	2,353,948	773,227	(581,689)	7,649,687	-	7,649,687
עלות ההכנסות	(1,243,565)	(1,994,565)	(1,101,410)	(233,664)	349,971	(4,223,233)	-	(4,223,233)
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות	471,038	1,144,763	779,827	340,119	(181,138)	2,554,609	-	2,554,609
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות	356,109	606,006	259,228	212,938	(379,221)	1,055,060	1,347,272	2,402,332
פחת והפחתות	(171,744)	(226,852)	(145,862)	(69,862)	152,430	(461,890)	(787,984)	(1,249,874)
הוצאות אחרות, נטו								3,069
הוצאות מימון, נטו								(1,007,727)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני								(21,540)
רווח לפני מסים על ההכנסה								126,260
מסים על ההכנסה								(66,863)
רווח נקי								59,397

- - - - - - - - - - -

פתאל החזקות (1998) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'	2-3
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	4
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה	5
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה	6
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	7-8
מידע נוסף	9

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

Shape the future
with confidence

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

לכבוד
בעלי המניות של חברת פתאל החזקות (1998) בע"מ
יגאל אלון 94
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-557,487 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2026 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-8,324 אלפי ש"ח וסך של כ-18,506 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל-אביב,
25 באוגוסט, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	10,983	992	33,118
חייבים ויתרות חובה (בגין הלוואות לחברות מוחזקות)	234,195	600,532	378,978
	245,178	601,524	412,096
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות	3,852,568	3,372,090	3,921,000
שטרי הון שהונפקו על ידי צדדים קשורים	16,803	16,803	16,803
הלוואות לחברות מוחזקות	2,164,861	2,121,530	2,101,652
	6,034,232	5,510,423	6,039,455
	6,279,410	6,111,947	6,451,551
התחייבויות שוטפות			
ניירות ערך מסחריים	-	312,000	212,000
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	210,931	274,064	163,897
זכאים ויתרות זכות	34,033	14,170	35,345
	244,964	600,234	411,242
התחייבויות לא שוטפות			
מסים נדחים	86	9,689	167
אגרות חוב, נטו	1,710,275	1,369,319	1,448,561
	1,710,361	1,379,008	1,448,728
הון			
הון מניות ופרמיה	1,099,754	1,093,618	1,096,264
קרנות הון	2,407,056	2,298,871	2,537,110
יתרת רווח	817,275	740,216	958,207
	4,324,085	4,132,705	4,591,581
	6,279,410	6,111,947	6,451,551

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים	יובל ברונשטיין יו"ר הדירקטוריון	דוד פתאל דירקטור ומנכ"ל	שחר עקה דירקטור וסמנכ"ל כספים
25 באוגוסט, 2026			

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(187,088)	(143,563)	135,235	110,469	36,158
החזר הוצאות מחברות מוחזקות	2,714	2,829	1,461	1,351	5,104
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,513)	(2,621)	(1,353)	(1,253)	(4,726)
רווח (הפסד) תפעולי	(186,887)	(143,355)	135,343	110,567	36,536
הכנסות מימון	58,794	55,975	32,214	32,352	116,059
הוצאות מימון	(43,775)	(44,882)	(24,876)	(19,702)	(94,245)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(171,868)	(132,262)	142,681	123,217	58,350
מסים על ההכנסה	(3,485)	(2,564)	(1,697)	(2,897)	(5,047)
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה	(175,353)	(134,826)	140,984	120,320	53,303

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה	(175,353)	(134,826)	140,984	120,320	53,303
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח והפסד:					
קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע	223,413	111,708	154,171	100,550	503,457
סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד	223,413	111,708	154,171	100,550	503,457
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(443,795)	109,643	(303,471)	(105,517)	(108,566)
קרן בגין עסקת גידור	126,457	(54,326)	86,469	28,702	40,419
סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים	(317,338)	55,317	(217,002)	(76,815)	(68,147)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(93,925)	167,025	(62,831)	23,735	435,310
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה	(269,278)	32,199	78,153	144,055	488,613

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה	(175,353)	(134,826)	140,984	120,320	53,303
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:					
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות	187,088	143,563	(135,235)	(110,469)	(36,158)
הכנסות מימון, נטו	(15,019)	(11,093)	(7,338)	(12,650)	(21,814)
מסים על ההכנסה	3,485	2,564	1,697	2,897	5,047
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
עלייה בחייבים	(4,738)	(498)	(1,161)	(250)	(260)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(645)	17	94	16	773
מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:					
ריבית ששולמה	(43,666)	(35,552)	(16,275)	(12,340)	(69,615)
ריבית שהתקבלה	39,800	63,752	15,996	26,855	98,421
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(9,048)	27,927	(1,238)	14,379	29,697
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
שינוי ביתרת צדדים קשורים, נטו	(106,449)	(388,555)	(149,227)	(146,882)	(223,179)
מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה של החברה	(106,449)	(388,555)	(149,227)	(146,882)	(223,179)

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה					
הנפקת (פירעון) ניירות ערך מסחריים	(212,000)	211,788	(212,000)	211,788	112,000
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו	389,729	261,662	389,729	-	469,054
פרעון אגרות חוב	(84,367)	(136,877)	(36,580)	(89,090)	(379,501)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה	93,362	336,573	141,149	122,698	201,553
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(22,135)	(24,055)	(9,316)	(9,805)	8,071
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	33,118	25,047	20,299	10,797	25,047
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	10,983	992	10,983	992	33,118

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

1: - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים הנפרדים

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2025.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

ביום 16 ביוני 2026 הנפיקה החברה לציבור 392,873 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת של החברה, רשומות למסחר, בתמורה כספית ברוטו של 392,873 אלפי ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח). אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 4.65%. הסדרה הנ"ל עומדת לפירעון ב- 16 תשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2035 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2029 עד 2036 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2028, באופן שכל אחד מאחד עשרה התשלומים הראשונים יהוו 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב, כל אחד משני התשלומים הבאים יהווה 8% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב, התשלום הארבעה עשר יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב וכל אחד משני התשלומים האחרונים יהווה 15% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב. במסגרת ההנפקה התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, שעיקרן כדלקמן:

1. יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 77%.
2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 1,800 מיליוני ש"ח.

בסמוך לקבלת התמורה מהנפקת אגרות חוב (סדרה ו') המתוארת לעיל, העמידה החברה לחברה מוחזקת הלוואת BACK TO BACK בסך כולל של 389,000 אלפי ש"ח נושאות ריבית המגלמת בקירוב את שיעור הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ו'), מועדי פירעונות ההלוואות זהה למועדי פירעונות אגרות החוב המפורט לעיל.

- - - - - - - - - - -

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

הנהלת פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן "**התאגיד**"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

דוד פתאל, מנכ"ל ודירקטור;

שחר עקה, סמנכ"ל הכספים ודירקטור (להלן: "**נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**").

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 פיקוחו או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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 לדרישות הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2026 (להלן "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, דוד פתאל, המכהן כמנכ"ל ודירקטור, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2026 (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 והדוחות הכספיים של 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 באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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

תאריך: 25 באוגוסט 2026

_____

דוד פתאל, מנכ"ל ודירקטור

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שחר עקה, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2026 (להלן "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 25 באוגוסט 2026

_____

שחר עקה, סמנכ"ל הכספים ודירקטור