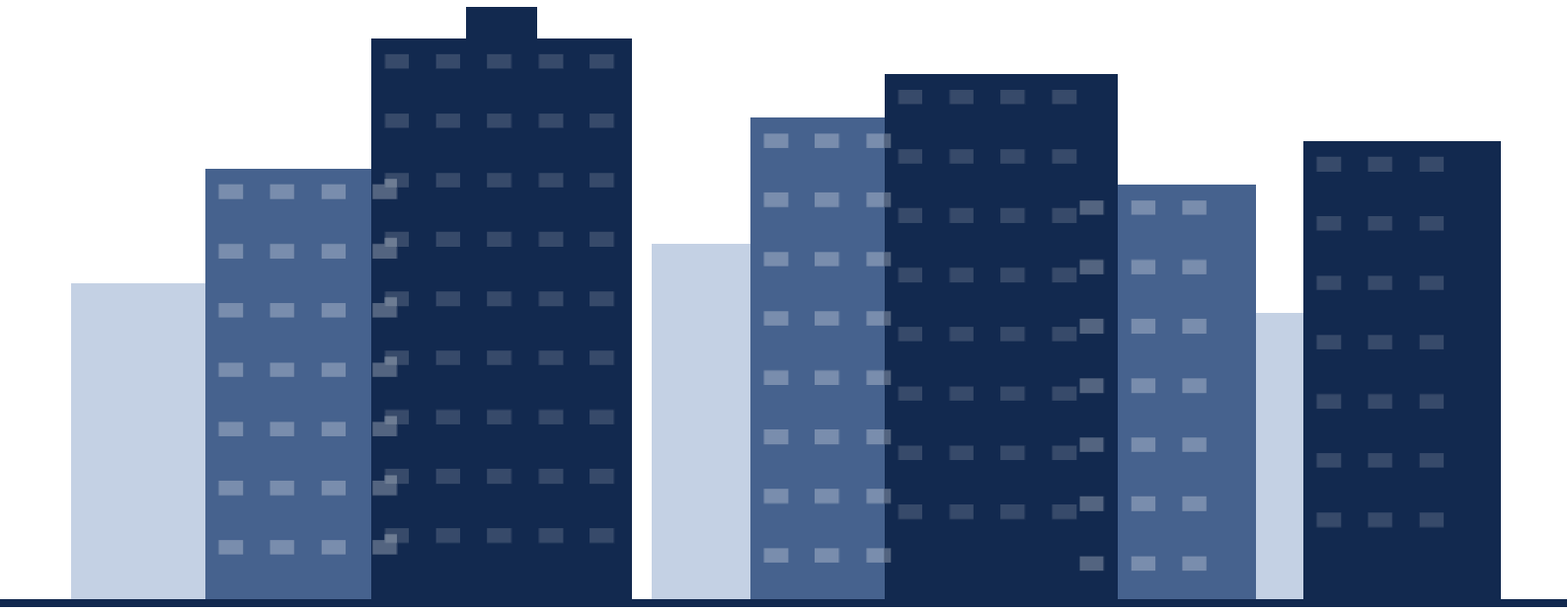
הכשרת הישוב
מקבוצת נמרודי



הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 2026

הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2026

הקדמה והגדרות כלליות

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

דוחות כספיים ביניים נפרדים (סולו)

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

נספחים:

הערכת שווי קניון "שבעת הכוכבים" בהרצליה

הקדמה והגדרות כלליות

הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ, מתכבדת להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון הרבעוני הסוקר את הקבוצה ומתאר את התפתחות עסקיה בחודשים ינואר-יוני בשנת 2026 ("**תקופת הדוח**"), ותיאור עסקיה ליום 30 ביוני 2026 ("**יום המאזן**") ועד למועד אישור הדוח.

הסקירה שלהלן מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. הדוח נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי לשנת 2025 אשר פורסם ביום 30/3/2026, מס' אסמכתא 2026-01-029100, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("**דוח תקופתי 2025**").

נתונים המופיעים בדוח נכונים ליום המאזן, למעט ככל שצוין במפורש אחרת. כמו כן, במקרים מסוימים מופיעים בדוח פרטים הסוקרים אירועים שחלו לאחר יום המאזן ועד סמוך לפני אישורו, ביום 27/8/2026 ("**מועד אישור הדוח**") ובמקרים כאמור, החברה מציינת, כי אלה נמסרים נכון למועד הרלבנטי.

את פרקי דוח יוני 2026 זה, יש לקרוא יחד, על כל חלקיו, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

מידע צופה פני עתיד

דוח יוני 2026 כולל בחלקו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע כאמור המוצג להלן ויצוין כמידע צופה פני עתיד, כולל תחזיות, אומדנים, הערכות או מידע אחר שהם בגדר מידע בלתי ודאי המתייחס לאירוע עתידי, והנסמך בין היתר, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, פרסומי בנק ישראל, פרסומים של גורמים מקצועיים רלבנטיים אחרים, ובנוסף, על הערכות פנימיות של החברה המבוססות על מצבור של סטטיסטיקות, ניסיון ומידע שאגרה החברה במהלך השנים. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שנחזור במסגרת המידע צופה פני עתיד כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון, כולם או חלקם, כמתואר בסעיפים 2 עד 4 לפרק א' בדוח תקופתי 2025, והכל כפי שיפורט בהתייחסויות הספציפיות למידע צופה פני עתיד בדוח יוני 2026 זה. משפטים הכוללים ביטויים כגון: "צפוי", "מתכוונת", "מעריכה", "חוזה", "צופה", וביטויים דומים, מצביעים על כך שמדובר במידע צופה פני עתיד. מידע זה משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים המבוססים על הערכות ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר ודאות.

הגדרות

בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים להלן, המשמעות הרשומה לצידם:

המונח	המשמעות
"**MLP**"	MLP Group SA, חברה בת בשליטת החברה (41.3%, בשרשור) שמניותיה נסחרות בבורסה בוורשה, פולין
"**הבורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
"**דוח יוני 2026**" או "**הדוח**"	הדוח של החברה לתקופה של החודשים ינואר-יוני בשנת 2026
"**הדוחות הכספיים**"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30/6/2026, הכלולים בדוח
"**דמי הקצב**"	תשלום קבוע המשולם במסגרת חלק מהסכמי השכירות ב- Nimrodi Tower בנוסף לדמי השכירות, למשך תקופה שנקבעה בהסכם בגין עלויות התאמת המושכר, בהן נשאה החברה
"**החברה**" או "**הכשרת הישוב**"	הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ
"**הכשרה התחדשות**"	החברה הבת (73.8%)[1] הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה
"**הנחיית הנדל"ן להשקעה**"	תיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה", בנוסחו העדכני שפורסם על ידי רשות ניירות ערך בדצמבר 2013
"**חוק החברות**"	חוק החברות, התשנ"ט-1999
"**חוק ניירות ערך**"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968
"**הלמ"ס**"	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
"**המדד**"	מדד המחירים לצרכן המפורסם על-ידי הלמ"ס
"**מיל-יון**"	Mill-Yon SA, חברה פולנית בבעלות ושליטה מלאות של החברה, לרבות החברות הבנות שלה (100%)

1 נכון למועד אישור הדוח, בהשוואה ל- 71.7% ביום המאזן. ראו סעיף 1.2.6 להלן.

המונח	המשמעות
"**מנורה**" או "**קבוצת מנורה**"	מנורה מבטחים החזקות בע"מ ו/או תאגידים בשליטתה
"**מעלות**"	חברת הדירוג - אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ
"**סקיילייין**"	סקיילייין אינווסטמנט אינק., חברה כלולה אשר החברה מחזיקה בכ- 26% מזכויות ההצבעה והבעלות בה, ואשר מניותיה נסחרות בבורסה
"**הפניקס**" או "**קבוצת הפניקס**"	הפניקס אחזקות בע"מ ו/או תאגידים בשליטתה
"**קבוצת הכשרת הישוב**" או "**הקבוצה**"	החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות קשורות לה, לרבות תאגידים מאוחדים
"**הרשות**"	רשות ניירות ערך
"**תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025**"	פרק א' לדוח תקופתי 2025
"**תקנות הדיווח**"	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
"**תקנות ההקלות**"	תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000

דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2026

הדירקטוריון של **הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ** מתכבד בזה להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30/6/2026.

החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה:

החברה פועלת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות בשלושה תחומי פעילות עיקריים, כדלקמן:

1. תחום השכרת הנכסים:
   א. **נדל"ן מניב בישראל**: ייזום, השכרה וניהול של נכסים מניבים בישראל, בעיקר בתחומי המסחר, התעשייה והמשרדים.
   ב. **נדל"ן מניב באירופה**: ייזום, השכרה וניהול של פארקים לוגיסטיים, בעיקר בפולין ובגרמניה, באמצעות MLP.
2. **תחום הייזום והבנייה למגורים בישראל**: ייזום, ביצוע ומכירות של פרויקטים בישראל, בעיקר בדרך של התחדשות עירונית, במישרין ובאמצעות החברה הבת הכשרה התחדשות ותאגידים בשליטתה.
3. **תחום הייזום והבנייה למגורים בחו"ל**: ייזום, ביצוע ומכירות של פרויקטים בפולין.

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

1. נקודות מהותיות בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

להלן נתונים עיקריים מתוך תוצאות הפעילות של החברה במאוחד (במיליוני ש"ח)

פרמטר	ינואר-יוני 2026	ינואר-יוני 2025	שנת 2025
NOI	225	218	435
סך הכל רווח מעסקי נדל"ן	256	217	515
שינויים בערך נדל"ן להשקעה	198	104	566
הוצאות מימון, נטו	(208)	(160)	(325)
רווח נקי	**141**	**65**	**459**

לפירוט בקשר עם תוצאות הפעילות בתקופת הדוח והפרמטרים אשר השפיעו עליהן, לרבות בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת, ראו בהמשך סעיף 1 זה, ובסעיף 0 להלן.

1.1. הסביבה העסקית והכלכלית והשפעתם על הפעילות העסקית של החברה

ראו פירוט בסעיף 1.7 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025. בתקופת הדוח ולאחר יום המאזן, לא חל שינוי מהותי בהשוואה לתיאור האמור.

1.2. אירועים והתקשרויות

1.2.1 **התפתחויות בפארקים הלוגיסטיים בחברת MLP** – נכון ליום המאזן ל- MLP 21 פארקים המניבים הכנסות[2], עם שטחים בנויים בהיקף כולל של כ- 1,545 אלפי מ"ר, מהם מושכרים שטחים בהיקף כולל של כ- 1,461 אלפי מ"ר (שיעור תפוסה הקרוב ל- 95%), בהשוואה לשטחים מושכרים בהיקף כולל של כ- 1,245 אלפי מ"ר בראשית השנה. בחלק מן הפארקים המניבים, ישנם שטחים נוספים הניתנים לפיתוח עתידי. כמו כן, בנוסף על הפארקים המניבים, ל- MLP קרקעות נוספות המיועדות להקמת פארקים חדשים 1 בפולין, 5 בגרמניה ו- 1 באוסטריה, כך שלמועד החתימה על הדוח מצבת הפארקים של MLP הינה 28 פארקים, עם פוטנציאל להקמת שטחים מניבים בהיקף כולל של כ- 2,098 אלפי מ"ר. למועד אישור הדוח, נמצאים בהקמה שטחים בהיקף של כ- 189 אלפי מ"ר, שמתוכם, בגין כ- 35 אלפי מ"ר, נחתמו חוזי שכירות חדשים.

כאמור בפרק 2 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025, בכוונת MLP להמשיך לרכוש קרקעות חדשות לפיתוח עתידי, בעיקר בגרמניה ובפולין.

כמו כן, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23/8/2026 (מס' אסמכתא 2026-01-078729) בעקבות דוח שפורסם על ידי MLP – תרגום נוחות של הדוחות הכספיים המאוחדים של MLP ליום 30/6/2026.

2 מהם 16 פארקים בפולין, 3 בגרמניה, 1 ברומניה ו- 1 באוסטריה. הפארקים בפולין כוללים את מתחם "פרושקוב 2", המורכב ממספר פארקים נפרדים, הסמוכים זה לזה ועל כן מוגדרים לצרכים שיווקיים כפארק אחד.

1.2.2 **התפתחויות מהותיות בקמפוס "הכשרת הישוב" בבני ברק (BBC)**

"**Nimrodi Tower**" – נכון למועד אישור הדוח, הושכרו מלוא השטחים המיועדים להשכרה על-ידי החברה (100%), בהיקף של כ- 51 אלפי מ"ר.

הערכת השווי השוטפת שנערכה למגדל נכון ליום 30/6/2026, מפורסמת במקביל לפרסום דוח זה, כדיווח ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרה 25).

לפירוט נוסף בקשר ל- Nimrodi Tower, ראו סעיף 2.20.2 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

1.2.3 **התפתחויות ב"מרכז מסחרי שבעת הכוכבים אילת"**

עד למועד אישור הדוח השכרת כלל שטחי המסחר והמשרדים, המיועדים להשכרה במתחם, הושלמה כמעט במלואה.

לפירוט נוסף בקשר לשבעת הכוכבים אילת, ראו סעיף 2.21.2 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

1.2.4 **התפתחויות בפרויקטים של התחדשות עירונית**

1.2.4.1. **פרויקט רמלה בן-גוריון – בינואר 2026**, החלו עבודות ההקמה של שלב א' בפרויקט.

1.2.4.2. **פרויקט בבלי תל-אביב – בינואר 2026** החלו עבודות ההקמה של הפרויקט.

1.2.4.3. **פרויקט בורוכוב ירושלים – בינואר 2026** התקבל אישור הוועדה למתן תוקף לאחר התנגדויות לתב"ע.

1.2.4.4. **פרויקט בית הכרם בירושלים** – בפברואר 2026 התקבלה החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, לאשר את הפקדת התב"ע של הפרויקט, אשר החברה מחזיקה בכ- 67.5% מן הזכויות בו להתנגדויות, בתנאים. לפירוט נוסף, ראו דוח מיידי שפורסם ביום 19/2/2026 (מס' אסמכתא 2026-01-016110), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה, וכן בסעיף 3.15 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

1.2.4.5. **פרויקט בר-לב תל-אביב – במאי 2026** התקבל היתר בתנאים לפרויקט.

1.2.4.6. **פרויקט קרית אליעזר מתחם 16 בחיפה – ביולי 2026** התקבלה החלטת הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור, להפקיד להתנגדויות את התב"ע של הפרויקט.

1.2.4.7. **פרויקט קרית ים שלבים א'-ב' – ביולי 2026** נחתם הסכם קבלן להקמת שלבים א'-ב' בפרויקט, **ובאוגוסט 2026** נחתם הסכם מימון.

לפירוט נוסף בקשר עם הפרויקטים של התחדשות עירונית של החברה, ראו סעיף 3 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

1.2.5 **פרויקט Tingis Plaza במרוקו**

פרויקט Tingis Plaza הוא פרויקט נדל"ן להקמת מרכז מסחרי ותיירותי, יחידות מגורים ומרכז רפואי בטנג'יר שבמרוקו, על מקרקעין שנרכשו בשנת 2008 על-ידי חברה מרוקאית שהחברה החזיקה באותה עת ב- 25% מן הזכויות בה, ולאחר שרכשה את חלקם של השותפים בעסקאות לא מהותיות בין השנים 2010 עד 2016, ליום המאזן החברה מחזיקה בכ- 99.9% מן הזכויות בה ("**פרויקט טינגיס**"). על מנת לצמצם את החשיפה של החברה, הקמת פרויקט טינגיס אשר החלה בשנת 2009 לאחר קבלת כל ההיתרים הנדרשים, נמשכת לאורך השנים לסירוגין, בהשקעות לא מהותיות, בהיקפים המינימאליים הדרושים לשימור ההשקעה. נכון ליום המאזן, הושלמה בניית המרתפים וכ- 80% מן הביסוס בפרויקט טינגיס, והקמת השלד הושלמה חלקית. ליום המאזן, ערכו של פרויקט טינגיס הכלול במסגרת נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, מסתכם בסך של כ- 105 מיליון ש"ח ומנגד, לחברה יש התחייבויות בסך של כ- 54 מיליון ש"ח, בגין הלוואות לזמן קצר שהתקבלו מבנק במרוקו, הממוחזרות מעת לעת, ומובטחות בשעבוד על מקרקעי פרויקט טינגיס.

נכון למועד אישור הדוח, החברה בוחנת חלופות שונות לקידום פרויקט טינגיס, בעיקר בדרך של איתור משקיעים פוטנציאליים לפרויקט טינגיס. תהליכים אלה טרם הבשילו.

1.2.6 **עלייה בשיעור ההחזקה בהכשרה התחדשות – באוגוסט 2026** החברה רכשה במסגרת המסחר בבורסה כ- 1.87 מיליון מניות רגילות נוספות של הכשרה התחדשות, בתמורה כוללת של כ- 14.4 מיליון ש"ח, כך שנכון למועד אישור הדוח היא מחזיקה בכ- 73.8% ממניות הכשרה התחדשות, בהשוואה להחזקה של כ- 71.7% ביום המאזן.

1.3. אירועים המתייחסים למניות החברה

1.3.1 **תוכנית לרכישה עצמית של מניות** – נכון למועד אישור הדוח החברה מחזיקה ב- 179,965 ע.נ. מניות רדומות, שנרכשו במסגרת תוכניות רכישה שהיו בתוקף בעבר. במהלך תקופת הדוח ונכון למועד אישור הדוח, אין לחברה תוכניות בתוקף לרכישה עצמית של מניותיה.

1.3.2 **חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה – ביום 29/3/2026** דירקטוריון החברה החליט לחלק דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך כולל של 60 מיליון ש"ח, אשר שולם לזכאים ביום 20/4/2026.

1.3.3 **מימוש אופציות 2/21 – במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026** הנפיקה החברה 6,978 מניות רגילות כתוצאה ממימוש אופציות לעובדים 2/21, שבוצע לפי מנגנון מימוש נטו (cashless).

1.3.4 **שינויים בבעלי העניין המחזיקים במניות החברה – ביולי 2026** קבוצת הפניקס חדלה להיות בעלת עניין בחברה, ומר מוריס וילנר, בעל מניות פרטי אשר אין לו קשר לחברה או למי מבעלי השליטה בה, החל להיות בעל עניין בחברה.

1.3.5 **הארכת תשקיף המדף של החברה – באוגוסט 2026** אישרה רשות ניירות ערך את הארכת תשקיף המדף של החברה אשר פורסם ביום 30/5/2024[3] עד ליום 30/8/2027. ראו גם דוח מיידי מיום 25/8/2026 (מס' אסמכתא 2026-01-079783), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.4. אירועים המתייחסים לאגרות חוב שהנפיקה החברה

1.4.1 **גיוס ופירעון אגרות חוב**

סדרה	מועד	פרטים
22	יוני 2026	תשלום בסך של כ- 153 מיליון ש"ח בגין תשלום ריבית ופירעון קרן שישי (מתוך 7).
27	יולי 2026	גיוס סך של כ- 256 מיליון ש"ח ברוטו בגין הנפקת 248,678 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 27) בדרך של הרחבת סדרה על-פי דוח הצעת מדף מיום 30/6/2026 (מס' אסמכתא 2026-01-061394), ובהתאם לתוצאות ההנפקה כמפורט בדוח מיידי מיום 1/7/2026 (מס' אסמכתא 2026-01-061970), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה ("**הרחבה 27**").

1.4.2 **הדירוג לאגרות החוב של החברה** – להלן פרטים בדבר דוחות דירוג שפורסמו על-ידי מעלות לאגרות החוב של החברה, מאז ראשית שנת 2026 ועד סמוך למועד אישור הדוח, אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה:

מועד הפרסום	מס' אסמכתא	פרטים בדבר הדירוג	פעולת	הדירוג שניתן
2/2/2026	2026-15-011771	אישור דירוג בתחזית חיובית.		דירוג (ilA-/Positive) לאגרות החוב של החברה מסדרות 22, 23 26 ו-27, ודירוג (ilA/Positive) לאגרות החוב מסדרות 21 ו- 25
30/6/2026	2026-15-061299	דירוג להנפקת אגרות חוב לא מובטחות בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ., בקשר עם הרחבה 27 כמפורט בסעיף 1.4.1 לעיל.		דירוג (ilA-/Positive)

1.4.3 **אגרות חוב שנרכשו במסגרת תוכנית לרכישה עצמית** – נכון למועד אישור הדוח, יתרת אגרות החוב המוחזקת על ידי החברה הבת (100%) הכשרת הישוב מימון והשקעות בע"מ, אשר נרכשו במסגרת תוכניות רכישה בעבר ואשר טרם נפרעו, היא כ- 788 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 22) המהווה כ- 0.63% מהיקף הסדרה. במהלך תקופת הדוח ונכון למועד אישור הדוח, אין לחברה תוכניות בתוקף לרכישה עצמית של אגרות חוב שהונפקו על ידיה.

1.5. אירועים נוספים בקשר עם פעילות גיוס חוב והון בקבוצה

1.5.1 **גיוס הון בדרך של הנפקה פרטית בהכשרה התחדשות – בפברואר 2026**, הכשרה התחדשות גייסה סך של כ- 30 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות הכשרה התחדשות לפי מחיר של 9.86 ש"ח למניה, למשקיעים מסווגים[4]. במסגרת ההנפקה הפרטית, הוקצו לניצעים גם כ-3 מיליון כתבי אופציה לא סחירים, אשר כל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של הכשרה התחדשות בתמורה לתוספת מימוש של 11.86 ש"ח (לא צמוד), עד ליום 9/2/2027.

3 תאריך תשקיף המדף הוא 31/5/2024 (מס' אסמכתא 2024-01-056850).
4 לרבות תאגיד מקבוצת מנורה, בעלת עניין בהכשרה התחדשות ובחברה.

1.6. בעלי שליטה, דירקטורים ונושאי משרה

1.6.1 **מינויים והפסקות כהונה**

בינואר 2026 החלה כהונתה של גב' נאוה סברסקי סופר כדירקטורית חיצונית בחברה וכהונתו של מר צבי חפץ כדירקטור בלתי תלוי, והסתיימה כהונתו של מר דוד בבאי, אשר כיהן כדירקטור חיצוני בחברה משנת 2020.

באפריל 2026 החלה כהונתו של מר שגיא כהן כסמנכ"ל מימון והשקעות, והסתיימה כהונתו של מר עודד סתר, שכיהן כסמנכ"ל מימון, השקעות ופיתוח עסקי.

2. הסברים לדוחות הכספיים

2.1. ניתוח שווי נכסי נקי ליום 30 ביוני 2026 (במיליוני ש"ח)

פרטים	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב בהקמה	מלאי בניינים למכירה וקרקעות לבנייה	עתודות קרקע	סך הכל
ישראל – שווי נכסים[5]	3,026	662	390	74	4,152
ישראל - הלוואות מיוחסות[6]	(1,626)	(71)	(59)	-	(1,756)
שווי נכסי נטו בישראל	**1,400**	**591**	**331**	**74**	**2,396**
ישראל – שיעור מינוף	54%	11%	15%	-	42%
מחוץ לישראל (בעיקר MLP) - שווי נכסים	5,557	303	148	121	6,129
מחוץ לישראל - הלוואות מיוחסות	(620)		-	(52)	(672)
שווי נכסי נטו מחוץ לישראל	**4,937**	**303**	**148**	**69**	**5,457**
מחוץ לישראל – שיעור מינוף	11%	-	-	43%	11%
סך הכל שווי נכסי נטו	**6,337**	**894**	**479**	**143**	**7,853**
חוב תאגידי– אגרות חוב לא מיוחסות					(3,796)
חוב תאגידי - הלוואות לא מיוחסות					(79)
מזומנים, שווי מזומנים, השקעות ופיקדונות					287
סך הכל, לפני התחייבויות ונכסים אחרים					4,265
התחייבויות ונכסים אחרים, נטו					(831)
זכויות מיעוט					(1,651)
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה					**1,783**

2.2. המצב הכספי

להלן עיקרי השינויים שחלו במצב הכספי המאוחד של החברה בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח):

הסעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הערות והסברים
סך הנכסים	**11,150**	**11,108**	
מזומנים ושווי מזומנים	248	243	
נכסים שוטפים	963	1,055	הקיטון בנכסים השוטפים בתקופת הדוח נובע בעיקר מירידה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח ביתרת השקעות לזמן קצר, אשר הסתכמה ביום המאזן בסך של כ- 32 מיליון ש"ח; מירידה בסך של כ- 26

5 כולל סך של 104 מיליון ש"ח בגין חלקה של החברה בבניין כל-בו ירושלים, הכלול ביתרת השקעות בחברות כלולות.

6 כולל גם אגרות חוב (סדרות 21 ו- 25).

הסעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הערות והסברים
			מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה אשר הסתכמה ביום המאזן בסך של כ- 182 מיליון ש"ח, מירידה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח ביתרת מלאי בניינים למכירה אשר הסתכמה ביום המאזן בסך של כ- 403 מיליון ש"ח, ומירידה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח ביתרת נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה אשר הסתכם ביום המאזן בסכום זניח; ואשר קוזזו על-ידי עלייה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ביתרת לקוחות אשר הסתכמה ביום המאזן בסך של כ- 91 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	9,638	9,506	להלן פירוט בדבר הרכב הסעיף והשינויים שחלו מאז ראשית השנה: **נדל"ן בישראל** הסתכם ביום המאזן בסך של 3,658 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 3,525 מיליון ש"ח בראשית השנה, עלייה הנובעת בעיקר מהשפעות מקזזות של השינויים המפורטים להלן: השקעות ותוספות בבנייה: הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 104 מיליון ש"ח וכללו בעיקר - עלייה נטו בסך כולל של כ- 88 מיליון ש"ח במבנים בקמפוס הכשרת הישוב בבני ברק, 8 מיליון ש"ח במתחם שבעת הכוכבים באילת ו- 5 מיליון ש"ח בקניון שבעת הכוכבים בהרצליה; עליית ערך: בסך של כ- 31 מיליון ש"ח. לפירוט, ראו שינויים בערך נדל"ן להשקעה, נטו בסעיף 0 להלן. **נדל"ן בחו"ל** הסתכם ביום המאזן בסך של 5,980 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 5,981 מיליון ש"ח בראשית השנה. הפערים נובעים בעיקר משינויים בפארקים הלוגיסטיים של החברה המאוחדת MLP, הכוללים בעיקר השפעות של: רכישות ותוספות: בסך של כ- 439 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הקמה ופיתוח של שטחים נוספים שהושכרו בפארקים חדשים וקיימים; עליית ערך: בסך של כ- 167 מיליון ש"ח. לפירוט, ראו שינויים בערך נדל"ן להשקעה, נטו בסעיף 0 להלן; השינויים האמורים ביתרת נדל"ן להשקעה בחו"ל בתקופת הדוח, הושפעו בנוסף מקיטון בקרנות הון, בעיקר סך של כ- 603 מיליון ש"ח הנובע מתרגום מטבע, כתוצאה מהיחלשות הזלוטי ביחס לשקל בתקופת הדוח. לפירוט נוסף לגבי נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 2 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025. לפירוט נדל"ן מניב לפי שימושים, ראה טבלה בסעיף 2.3 להלן.
התחייבויות שוטפות	1,366	1,346	השינוי בתקופת הדוח משקף בעיקר השפעות מקזזות של עלייה בסך של כ- 227 מיליון ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, שהסתכם ביום המאזן בסך של כ- 360 מיליון ש"ח; ושל עלייה בסך של כ- 49 מיליון ש"ח בזכאים ויתרות זכות אשר הסתכמו ביום המאזן בסך של כ- 135 מיליון ש"ח; שקוזזו על-ידי ירידה בסך של כ- 147 מיליון ש"ח בחלויות שוטפות של אגרות חוב שהסתכמו ביום המאזן בסך של כ- 520 מיליון ש"ח; וירידה בסך כולל של כ- 113 מיליון ש"ח ביתרות מקדמות מרוכשים, התחייבויות למתן שירותי בנייה והתחייבויות לספקים ולנותני שירותים – הכל בעיקר בקשר עם הפרויקטים בהקמה, אשר יתרתם הכוללת של סעיפים אלה הסתכמה ביום המאזן בסך כולל של כ- 331 מיליון ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות	6,350	6,132	השינוי מאז ראשית השנה משקף בעיקר השפעות מקזזות של עלייה (נטו, לאחר קיזוז פירעון אגרות חוב בחברה והשפעת שינויים של הפרשי שער ב- MLP) של כ- 970 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב שהסתכמה ביום המאזן בסך של כ- 4,564 מיליון ש"ח, בעיקר בשל

הסעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הערות והסברים
			הגיוס שביצעה MLP כמפורט בסעיף 1.2.1 לעיל; שקוזזה על-ידי ירידה בסך של כ- 724 מיליון ש"ח בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים שהסתכמה ביום המאזן בסך של כ- 860 מיליון ש"ח, אשר מרביתה מיוחסת להתחייבויות ב- MLP. ליום המאזן, סעיף התחייבויות לא שוטפות אחרות כולל התחייבות בסך של כ- 48 מיליון ש"ח בגין אופציות לא סחירות אשר הונפקו לבעל שליטה בשנת 2019[7] – ירידה של כ- 6 מיליון ש"ח מאז ראשית השנה.
סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,783	1,895	השינוי מאז ראשית השנה נובע בעיקר מן הרווח הנקי לתקופה בסך של כ- 68 מיליון ש"ח; ומגידול בסך של כ- 16 מיליון ש"ח בקרנות הון הנובעות מהנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בהכשרה התחדשות, כמפורט בסעיף 1.5.1 לעיל; אשר קוזזו על-ידי דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, שחולק כמפורט בסעיף 1.3.2 לעיל ומההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות הפועלות בחו"ל, בסך של כ- 136 מיליון ש"ח.

2.3. פירוט נדל"ן מניב ו- NOI ליום 30 ביוני 2026, ונתונים תפעוליים בתקופת הדוח

פרטים	שטח (מ"ר)	הכנסות שכר דירה וניהול 1-6/2026 (מיליוני ש"ח)	NOI 1-6/2026 (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה[8] (%)	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)
ישראל – מסחר	46,812	57	37	94	1,631
ישראל – משרדים	95,441	69	56	86	1,289
ישראל – תעשייה	27,990	4	3	93	100
ישראל – נכסים מניבים אחרים	578	-	-	91	6
סך הכל נכסים מניבים בישראל	**170,821**	**131**	**96**	**89**	**3,026**
נדל"ן להשקעה בייזום בישראל					662
נדל"ן להשקעה – קרקעות נוספות בישראל					74
סך הכל נדל"ן להשקעה בישראל[9]					**3,762**
חו"ל (בעיקר פולין) פארקים לוגיסטיים	**1,505,569**	**213**	**129**	**95**	**5,557**
נדל"ן להשקעה בייזום בחו"ל					303
נדל"ן להשקעה – קרקעות נוספות בחו"ל					121
סך הכל נדל"ן להשקעה בחו"ל (בעיקר פולין)					**5,980**
סך הכל נדל"ן להשקעה[9]					**9,743**

7 לפירוט נוסף ראו באור 21 בדוחות הכספיים הכלולים בדוח התקופתי 2025.

8 שיעור התפוסה המצוין מתייחס לשטחים שהניבו בפועל ביום המאזן. בשקלול חוזים שנחתמו וטרם החלו להניב, בעיקר בתחום המשרדים, שיעור התפוסה של כלל הנכסים המניבים בישראל הינו כ- 93%.

9 כולל סך של 104 מיליון ש"ח בגין חלקה של החברה בבניין כל-בו ירושלים, הכלול ביתרת השקעות בחברות כלולות.

2.4. תוצאות הפעילות

להלן תמצית עיקרי התוצאות העסקיות לתקופות שהסתיימו ביום 30 ביוני בכל אחת מן השנים 2026 ו-2025 (במיליוני ש"ח):

פרטים	ינואר-יוני 2026	ינואר-יוני 2025	הערות והסברים
רווח מהשכרת נכסים בישראל	95	97	בתקופת הדוח נמשך גידול בהכנסות, אשר התמתן במידה מסוימת בשל מכירת נכסים לא מהותיים, והן הסתכמו בתקופת הדוח בסך של 129 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 127 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. ההכנסות מ-Nimrodi Tower בתקופת הדוח כוללות דמי הקצב בסך של כ-27 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. לצד זאת, חלה עלייה בהוצאות התפעול של הנכסים, על רקע אכלוס שטחים נוספים ב-Nimrodi Tower ובהתאם הרווח בתקופת הדוח נותר ברמה דומה לזו של הרווח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.
רווח מהשכרת נכסים בחו"ל	129	121	העלייה ברווח נובעת מגידול בהכנסות בפארקים הלוגיסטיים בחו"ל, אשר הסתכמו בסך של כ- 213 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 192 מיליון ש"ח, כתוצאה מגידול בשטחים המניבים במהלך שנת 2025 ובתקופת הדוח, ומעלייה בדמי השכירות בהתאם לעדכון השנתי המבוצע אחת לשנה (בפברואר) בהתאם לעליית המדד האירופי (HICP), ואשר בפברואר 2025 היה בשיעור של 2.2%, והחל מפברואר 2026 בשיעור של 2.1% נוספים.
רווח מייזום בנייה למגורים בישראל	9	4	בתחום הבנייה למגורים בישראל, התוצאות משקפות את תוצאות הפרויקטים בהקמה, בהתאם להתקדמות העבודות והמכירות, בקיזוז הוצאות ייזום בקידום פרויקטים בהתחדשות עירונית, אשר טרם התמלאו התנאים להיוון ההוצאות בגינם. הירידה בהיקף ההכנסות, אשר הסתכמו בסך של כ- 54 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בהשוואה לסך של כ- 107 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת, נובעת בעיקר מכך שבשנת 2025 הסתיימה הקמתם של שני פרויקטים – פרויקט פיכמן בחולון ופרויקט ליסין בתל-אביב, בעוד שהפרויקטים החדשים שהקמתם החלה, שיעור התקדמות העבודות והמכירות עדיין בראשית הדרך. על אף האמור לעיל, נבע לחברה בתקופת הדוח רווח בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, הנובע מפרויקט פיכמן בחולון שהקמתו הושלמה, כאמור, הודות לכך שבתקופת הדוח נמכרה יתרת השטח המסחרי בפרויקט וכן נמכרו שתי דירות. לפירוט נוסף בקשר עם הפרויקטים בהקמה וייזום, ראו סעיף 3 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.
רווח (הפסד) מייזום בנייה למגורים בחו"ל	23	(4)	התוצאות בגין רווח מייזום בנייה כפופות לתנודתיות הנובעת מהבדלים בעיתוי ההכרה ברווח בפרויקטים ובמספר הדירות בגינם הוכר הרווח, לאחר קבלת מלוא התמורה, מסירת החזקה בדירות וחתימה על אקט נוטריאלי סופי, וכן מתמהיל הדירות הנמכרות בהתאם לפרויקט הנמכר, שכן הרווחיות אינה אחידה בכל הפרויקטים. בתקופת הדוח, התוצאות משקפות הכרה ברווח ממכירה של 163 דירות בפרויקטים אאורה אוזרוב – שלבים 1 ו-2, אאורה מוקטוב ואאורה וורשה לאחר שנחתם האקט הנוטריאלי הסופי והחזקה בדירות נמסרה לרוכשים, בעוד שבתקופה המקבילה בשנה הקודמת, לא היו מסירות של דירות. לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים של החברה, שלבי הקמתם והסברים נוספים על הגורמים המשפיעים על הרווחיות בהם, ראו סעיף 4 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

פרטים	ינואר-יוני 2026	ינואר-יוני 2025	הערות והסברים
שינויים בערך נדל"ן להשקעה, נטו	198	104	נכסים בישראל: עליית ערך שהסתכמה בתקופת הדוח בסך של כ- 31 מיליון ש"ח בהשוואה לעליית ערך בסך של כ- 50 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליית ערך בסך כולל של כ- 34 מיליון ש"ח במבנים בקמפוס הכשרת הישוב בבני ברק. נכסים בחו"ל: עליית ערך שהסתכמה בתקופת הדוח בסך של כ- 167 מיליון ש"ח בהשוואה לירידת ערך בסך של כ- 54 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. עליית הערך בתקופת הדוח, נובעת בעיקר מהשפעת התחזקות האירו (מטבע ההצמדה של הסכמי השכירות בפארקים) בהשוואה לזלוטי (מטבע הפעילות) בשיעור של כ-1.65%[10], מגידול בהיקף השטחים המאוכלסים בפארקים הלוגיסטיים אשר הקמתם הושלמה והחלו להניב, ומעדכון בדמי השכירות החל מפברואר 2026.
הוצאות הנהלה וכלליות	(62)	(52)	הגידול נובע בעיקר מהתרחבות הפעילות בפארקים הלוגיסטיים של MLP, ומשקף בעיקר את הפעילות הצפויה בגרמניה וכן גידול בעלויות שכר על רקע עלייה כללית בהוצאות השכר בפולין; מעלייה בהוצאות שכר בהכשרה התחדשות המיוחסת בעיקר לגידול במצבת העובדים ועיבוי השדרה הניהולית שלה; ובחברה – מעלייה בהפרשה למענקים על-פי הסכמי העסקה, כתוצאה מגידול ברווח לתקופה.
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו	(6)	(16)	התוצאות משקפות בעיקר את חלק החברה בתוצאות סקייליין.
הוצאות מימון, נטו	(208)	(160)	העלייה בהוצאות המימון, נטו, נובעת בעיקר מהוצאות מהפרשי שער, לרבות כתוצאה מהיחלשות הזלוטי ביחס לאירו בתקופת הדוח בשיעור של כ-1.65% ב- MLP (לעומת היחלשות בשיעור של כ-0.73% בתקופה מקבילה) – מגמה הפוכה להשפעה החיובית של ההתחזקות האמורה על ערכו של נדל"ן להשקעה בחו"ל, וכתוצאה מגידול ביתרת אגרות חוב ב- MLP כמפורט לעיל; העלייה האמורה קוזזה בחלקה על-ידי הכנסות מימון המיוחסות לשערוך ההתחייבות בגין אופציות לבעל שליטה הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, בעוד שבתקופה המקבילה בשנה הקודמת, שערוך האופציות התבטא בהוצאות מימון בסך של כ- 3 מיליון ש"ח; וכן כתוצאה מהשפעת השינויים במדד אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור 1.16% בהשוואה לעלייה בשיעור של 1.57% בתקופה המקבילה בשנה הקודמת על אגרות חוב של החברה בישראל, אשר התבטאה בתקופת הדוח בהוצאות מימון בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ- 47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.
מסים על ההכנסה	(41)	(26)	בעיקר מסים שוטפים ב- MLP ובמיל-יון, והשפעה של עדכון במסים נדחים בהתאם לשינויים בערכו של נדל"ן להשקעה.
רווח נקי	**141**	**65**	

2.5. נזילות ומקורות מימון

להלן תמצית תזרים המזומנים לתקופות שהסתיימו ביום 30 ביוני בכל אחת מן השנים 2026 ו- 2025

10 יצוין כי MLP נוהגת לשערך את השווי ההוגן של כלל הפארקים הלוגיסטיים בהתאם להערכות שווי המתבצעות על-ידי מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, על בסיס דו-שנתי ב- 30/6 וב- 31/12 בכל שנה, למעט ככל שמתרחשים אירועים מהותיים המחייבים הערכה ספציפית נקודתית. ערכי הנכסים בהערכות השווי הנקובים באירו, מתורגמים למטבע הפעילות זלוטי על בסיס שערי החליפין לאמצע התקופה המפורסמים על-ידי הבנק הלאומי של פולין בסוף התקופה הרלבנטית.

(במיליוני ש"ח):

פרטים	ינואר-יוני 2026	ינואר-יוני 2025	הערות והסברים
פעילות שוטפת	(23)	62	המזומנים נטו ששימשו מהפעילות השוטפת בתקופת הדוח כוללים השפעה של שינוי בסעיפי יתרות מאזניות בסך כולל של כ- 120 מיליון ש"ח, שכלל בעיקר: עלייה של כ- 34 מיליון ש"ח במלאי בניינים למכירה בניכוי מקדמות מרוכשים, נטו; ירידה בסך של כ- 29 מיליון ש"ח בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות; וירידה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בעיקר בקשר עם דירות שנמכרו בפרויקטים בהקמה, והתקדמות בפעילות ייזום למגורים בכללותה, הן בישראל והן בחו"ל.
פעילות השקעה	(484)	(194)	פעילות ההשקעה העיקרית בתקופת הדוח הייתה השקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 558 מיליון ש"ח בעיקר ב- MLP ובקמפוס הכשרת הישוב בני-ברק, כמפורט בסעיף 2.2 לעיל, אשר קוזזה על-ידי תמורה ממימוש פיקדונות בסך של כ- 40 מיליון ש"ח ותמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.
פעילות מימון	527	(315)	פעילויות המימון העיקריות בתקופת הדוח כללו בצד המקורות, גיוס אגרות חוב, נטו בהיקף של כ- 1,274 מיליון ש"ח ב- MLP; קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בהיקף של כ- 196 מיליון ש"ח; קבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 80 מיליון ש"ח; והנפקת הון בהכשרה התחדשות בסך של כ- 29 מיליון ש"ח; ובצד השימושים, פירעון אגרות חוב בסך של כ- 300 מיליון ש"ח בחברה וב- MLP; פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 685 מיליון ש"ח, בעיקר ב- MLP; ותשלום דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח לבעלי המניות בחברה.

2.6. תוצאות הרבעון השני בשנת 2026

הרבעון השני של שנת 2026 הסתכם ברווח נקי בסך של כ- 100 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של כ- 87 מיליון ש"ח, ברבעון המקביל בשנה הקודמת. להלן פירוט הסעיפים המהותיים אשר הביאו לפערים האמורים:

הכנסות בניכוי עלויות הסתכמו ברבעון השני בסך של כ- 134 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 107 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנה הקודמת, ולסך של כ- 125 מיליון ש"ח ברבעון הראשון בשנת 2026, הודות לגידול בתוצאות במרבית תחומי הפעילות בחברה, כמוסבר בסעיף 0 לעיל.

עליית ערך נדל"ן להשקעה הסתכמה ברבעון השני בשנת 2026 בסך של כ- 147 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 179 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנה הקודמת, ועליית ערך בסך של כ- 51 מיליון ש"ח ברבעון הראשון בשנת 2026, ונובעת בעיקר מן הפארקים הלוגיסטיים ב- MLP, כמוסבר בסעיף 2.2 לעיל.

הוצאות מימון, נטו הסתכמו ברבעון השני בשנת 2026 בסך של כ- 114 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 133 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנה הקודמת, ולסך של כ- 94 מיליון ש"ח ברבעון הראשון בשנת 2026. הוצאות המימון בתקופת הדוח הושפעו בעיקר מעלייה במדד המחירים לצרכן אשר עלה ברבעון השני בשיעור של כ-1.26% בהשוואה לירידה בשיעור של כ- 0.1% ברבעון הראשון בשנת 2026; מכך שהוצאות המימון המיוחסות לשערוך התחייבות בגין אופציות לבעל שליטה הסתכמו ברבעון השני בשנת 2026 בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בעוד שברבעון הראשון בשנת 2026 הסתכמו בהכנסות מימון בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, וברבעון המקביל בשנה הקודמת, נבעו מן השערוך הוצאות מימון בסך של כ- 9 מיליון ש"ח; ומהשפעת שינויים בהפרשי שער, בעיקר השפעת התחזקות האירו בהשוואה לזלוטי, אשר הייתה בשיעור של כ- 0.17% ברבעון שני של שנת 2026, בהשוואה לשיעור של 1.48% ברבעון הראשון של שנת 2026.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 הליכים משפטיים

לא חל שינוי מהותי מן המתואר בדוח תקופתי 2025.

3.2 דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

במהלך תקופת הדוח, לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון שנכלל בדוח תקופתי 2025.

3.3 אומדנים חשבונאיים קריטיים

האומדנים החשבונאיים המהותיים הכלולים בדוחות הכספיים של החברה, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כפי שפורטו בדוחות הכספיים אשר נכללו בדוח תקופתי 2025.

3.4 אירועים לאחר תאריך המאזן

ראו סעיף 1 לעיל.

3.5 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראו דוח מיידי שהחברה מפרסמת במקביל לפרסום דוח זה, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

4. היבטי ממשל תאגידי

4.1 מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא תרומות, אך היא נוהגת לתרום באופן שוטף, סכומים שונים בהתאם להחלטות ההנהלה המתקבלות מעת לעת, למטרות שונות בתחומי חינוך, תרבות, קהילה, כוחות הביטחון ומטרות רפואיות. בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ- 608 אלפי ש"ח, בהתאם לאמור לעיל.

5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

5.1 שינויים מהותיים שחלו באגרות החוב של החברה מתום שנת 2025 ועד למועד חתימת הדוח:

ראו סעיף 1.4 לעיל.

5.2 אמות מידה פיננסיות

לפירוט אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה ועמידתה בהן ליום המאזן ולמועד אישור הדוח, ראו להלן – נספח א' לדוח הדירקטוריון.

5.3 גילוי בדבר נזילות, כנדרש לפי תקנה 10(ב)(14)(א)

5.3.1 בבחינה שעל חברות שהנפיקו אגרות חוב לבצע על-פי תקנה 10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, נמצא כי ליום המאזן מתקיים בדוחות הכספיים גרעון בהון החוזר, מאוחד וגרעון בהון החוזר, סולו.

5.3.2 לאור זאת, בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 27/8/2026 לאישור דוח יוני 2026, דירקטוריון החברה דן במצב הנזילות של החברה, והניח את דעתו כי האמור בסעיף 5.3.1 לעיל, אינו מצביע על בעיית נזילות בחברה, וכי בידי החברה מקורות מספקים לצורך ביצוע תוכניותיה העסקיות והפיננסיות, ולעמידה בכל התחייבויותיה, בין היתר, הודות ליתרת המזומנים בקופתה ליום המאזן, בסך של כ- 31 מיליון ש"ח; בהתחשב בכך שלחברה תחזית תזרים מזומנים חיובית לתקופה של 24 חודשים הבאים ובתקופות החתך במהלכה; מתמורה בסך של כ- 256 מיליון ש"ח (ברוטו) שהתקבל מהרחבה 27, כמפורט בסעיף 1.4.1 לעיל, מכך שישנן מסגרות אשראי מחייבות מבנקים וגופים פיננסיים שטרם נוצלו בסך של כ- 555 מיליון ש"ח; מיתרת נכסי נדל"ן בישראל שאינם משועבדים בסך של כ- 405 מיליון ש"ח; מהחזקות החברה במניות MLP[11], אשר אין עליהן חוב ואשר שוויין הסחיר הכולל (חלק החברה) סמוך למועד אישור הדוח מסתכם בסך של כ- 410 מיליון ש"ח; וכן מתמורות צפויות ממימוש נכסים שהחברה נערכת למימושם.

כמו כן, הנהלת החברה ממשיכה לפעול באופן רציף לבחינה ויישום חלופות גיוס הון.

11 מתייחס רק להחזקות ישירות ובאמצעות חברה המוחזקת 100%

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד:

הערכות הנהלת החברה בהתייחס לתזרים המזומנים החזוי המוערך בדיווח זה וההנחות שבבסיסן, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. המידע האמור מתבסס, בין היתר, על הערכות, תוכניות עבודה, ואומדנים שונים שאינם בשליטת החברה בלבד, וכן אירועים גלובליים ומקומיים, אשר המשך השלכותיהם האפשריות על הכלכלה העולמית, ובכלל זה כל הפרמטרים המשפיעים על פעילות החברה, טרם התבררו במלואם ואינם ניתנים לאמידה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה שיחולו שינויים מהותיים לרעה, בהכנסות מפעילותה, ו/או יחולו שינויים לרעה במבנה הוצאותיה, או יכולת החברות הבנות לפרוע את התחייבויותיהן לתאגידים בנקאיים אשר לחלקן ערבה החברה. כמו כן, תחזיות החברה מושפעות ממצב המשק. המידע כאמור עשוי שלא להתממש כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מהותית מזה הנצפה על ידי החברה, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה כגון: מצב שוק הנדל"ן, יכולת החברה לגייס מימון בנקאי נוסף וכן כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה או החברות הבנות שלה, כמפורט בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025, ובדוח הדירקטוריון לעיל.

6. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

לפרטים (לפי תקנה 49(ב)) בדבר הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים, ראו להלן – נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

שלמה מעוז	עופר נמרודי	שמשון מרפוגל
יו"ר הדירקטוריון	חבר הדירקטוריון ומנכ"ל	משנה למנכ"ל

27 באוגוסט 2026

1. פירוט בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות

בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15 של הרשות "אירוע אשראי בר דיווח", להלן גילוי בדבר חישוב אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה ואשר עדיין קיימות במחזור נכון למועד אישור הדוח:

סדרה	אמת המידה הפיננסית	הסף הנדרש	תחשיב ליום המאזן
21	LTV	לא יעלה על 85%	60%
21 ו- 22	גובה הון עצמי סולו	לא יפחת מ- 565 מיליון ש"ח	1,783
21 ו- 22	יחס הון עצמי לסך מאזן סולו	לא יפחת מ- 20%	31%
23 ו- 25 עד 27	הון עצמי סולו מתואם[12]	בסדרה 23 - לא יפחת מ- 610 מיליון ש"ח; בסדרות 25 ו- 26 – לא יפחת מ- 650 מיליון ש"ח בסדרה 27 – לא יפחת מ- 700 מיליון ש"ח	1,831
23 ו- 25 עד 27	יחס הון עצמי מתואם לסך מאזן סולו	לא יפחת מ- 20%	32%
25	LTV	לא יעלה על 85%	56%

כמפורט בטבלה לעיל, ליום 30/6/2026 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות.

2. עמידה בתנאי שטר הנאמנות, פרטים בדבר הנאמנים לאגרות החוב, ודרישות הנאמן במהלך שנת הדיווח:

לא היו דרישות מן הנאמנים באף אחת מן הסדרות. התאגיד עמד בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות בכל סדרות אגרות החוב, לרבות, כאמור לעיל, בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות.

12 בשטרי הנאמנות של אגרות חוב (סדרות 23 ו- 25 עד 27), "הון עצמי מתואם" – הון עצמי (סולו) בתוספת הסכום הרשום כהתחייבות בגין כתבי אופציה שהוענקו לבעל שליטה.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2026 – גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד והערכת שווי מהותית מאוד

כמפורט בסעיף 2.23 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025, לחברה נכס אחד שמהווה נדל"ן להשקעה מהותי מאוד – קניון הרצליה.

הערכת שווי עדכנית של קניון הרצליה ליום 30/6/2026, מצורפת לדוחות הכספיים.

להלן הגילוי הרבעוני הנדרש בגין קניון הרצליה, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה:

פרטים	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025
שווי הנכס לסוף התקופה (מיליוני ש"ח)	1,149	1,148	1,150
NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)	16	14	59
רווח (הפסד) שערוך בתקופה (מיליוני ש"ח)	-	(6)	2
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	96	91	89
שיעור תשואה (%)	5.4	4.9	5.2
דמי שכירות חודשיים (לא כולל דמי ניהול) ממוצעים למ"ר (ש"ח)	292	279	282
דמי שכירות חודשיים (לא כולל דמי ניהול) ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)[13]	321	203	305

13 מכיוון שמיום הקמתו, כל שטחי הקניון מושכרים בתפוסה מלאה, דמי השכירות הממוצעים בחוזים שנחתמו בתקופה משקפים נתוני אד-הוק הנובעים מכל חידושי החוזים או השכרה מחדש של שטחים בכל תקופה. לפיכך, עשויה להיות תנודתיות גבוהה בדמי השכירות הממוצעים בכל תקופה, בהתאם לסוג הנכסים שהושכרו בכל אחת מן התקופות, מיקומם בקניון, והיקף השטח המושכר.

הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2026

בלתי מבוקרים

הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2026

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	3
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	6
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8-9
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-12
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	13-21

- - - - - - - - - -

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 הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ 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 או ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 57% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 59% וכ- 55% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-35,141 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026, ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 8,249 אלפי ש"ח וכ- 4,888 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות סקירה 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 סקירה 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,
27 באוגוסט, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	248,335	396,665	242,629
השקעות לזמן קצר	31,580	54,104	50,913
לקוחות	90,835	72,116	76,493
מסים שוטפים לקבל	6,947	8,226	11,077
חייבים ויתרות חובה	181,530	290,702	207,038
מלאי בניינים למכירה	403,237	385,421	443,751
	962,464	1,207,234	1,031,901
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	212	10,527	23,535
	962,676	1,217,761	1,055,436
נכסים לא שוטפים			
מקרקעין לבנייה	140,283	118,977	121,819
הלוואות פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך	45,274	60,504	69,097
השקעות בחברות כלולות	225,487	259,248	234,357
נדל"ן להשקעה	9,638,464	8,988,854	9,506,009
רכוש קבוע, נטו	33,160	38,128	36,867
נכסי זכות שימוש	60,488	13,093	35,795
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים	21,005	24,190	23,492
מסים נדחים	23,499	12,110	25,065
	10,187,660	9,515,104	10,052,501
	11,150,336	**10,732,865**	**11,107,937**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	360,179	318,089	133,077
חלויות שוטפות של אגרות חוב	520,143	497,385	667,581
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	20,421	12,449	16,381
מקדמות מרוכשים	49,487	266,802	112,322
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	150,410	147,305	186,518
התחייבות למתן שירותי בנייה	130,605	72,604	145,033
זכאים ויתרות זכות	134,708	67,972	85,312
	1,365,953	1,382,606	1,346,224
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	859,733	1,415,740	1,583,791
אגרות חוב	4,563,792	3,739,475	3,593,246
התחייבות בגין חכירה	62,435	57,155	65,795
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	1,587	1,493	1,555
התחייבויות לא שוטפות אחרות	147,744	130,493	144,782
מסים נדחים	714,645	675,596	742,996
	6,349,936	6,019,952	6,132,165
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות וקרנות הון	454,959	454,953	454,953
פרמיה על מניות	702,182	701,181	701,181
מניות אוצר	(4,722)	(4,722)	(4,722)
קרנות הון אחרות	(298,688)	(92,939)	(178,283)
יתרת רווח	929,340	726,957	921,391
	1,783,071	1,785,430	1,894,520
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,651,376	1,544,877	1,735,028
סך הכל הון	3,434,447	3,330,307	3,629,548
	11,150,336	**10,732,865**	**11,107,937**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

27 באוגוסט, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	שלמה מעוז יו"ר הדירקטוריון	עופר נמרודי חבר דירקטוריון ומנהל כללי	שמשון מרפוגל משנה למנכ"ל, האחראי הבכיר לתחום הכספים

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד (באלפי ש"ח – למעט נתוני רווח נקי למניה)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
הכנסות					
הכנסות מהשכרת נכסים בישראל	129,481	126,878	63,412	65,537	259,040
הכנסות מהשכרת נכסים בחו"ל	212,807	192,134	100,204	93,358	386,046
הכנסות מייזום בנייה למגורים בישראל	53,890	107,141	36,375	32,197	75,962
הכנסות מייזום בנייה למגורים בחו"ל	73,748	176	28,400	125	244,500
הכנסות מעסקי שילוט חוצות	12,042	12,213	6,511	6,499	25,403
סך-הכל הכנסות	481,968	438,542	234,902	197,716	990,951
עלויות					
עלות אחזקת נכסים להשכרה בישראל	34,644	30,266	16,773	14,734	69,874
עלות אחזקת נכסים להשכרה בחו"ל	83,996	71,392	34,658	32,504	143,437
עלות ייזום בנייה למגורים בישראל	44,519	103,298	24,666	35,616	67,553
עלות ייזום בנייה למגורים בחו"ל	50,412	3,980	19,521	1,871	169,253
עלות עסקי שילוט חוצות	8,916	12,954	4,894	5,832	25,150
סך-הכל עלויות	222,487	221,890	100,512	90,557	475,267
הכנסות בניכוי עלויות	259,481	216,652	134,390	107,159	515,684
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	198,381	104,197	147,195	179,439	566,189
הוצאות הנהלה וכלליות	(61,974)	(52,255)	(32,382)	(29,559)	(128,872)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	1,107	(2,098)	756	(388)	1,934
חלק הקבוצה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	1,674	906	1,284	567	3,276
רווח תפעולי	398,669	267,402	251,243	257,218	958,211
הכנסות מימון	13,342	21,855	2,850	9,123	32,056
הוצאות מימון	(221,459)	(181,374)	(117,057)	(142,560)	(356,688)
חלק הקבוצה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(8,021)	(16,727)	(4,805)	(11,164)	(43,599)
רווח לפני מסים על ההכנסה	182,531	91,156	132,231	112,617	589,980
מסים על ההכנסה	41,429	26,475	32,180	25,374	130,920
רווח נקי	**141,102**	**64,681**	**100,051**	**87,243**	**459,060**
רווח נקי מיוחס ל:					
בעלי מניות של החברה	67,949	24,164	39,830	24,011	216,265
זכויות שאינן מקנות שליטה	73,153	40,517	60,221	63,232	242,795
	141,102	**64,681**	**100,051**	**87,243**	**459,060**
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
רווח למניה בסיסי	1.68	0.60	0.98	0.59	5.35
רווח למניה מדולל	1.61	0.57	0.94	0.57	5.12

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד הכולל (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
רווח נקי	141,102	64,681	100,051	87,243	459,060
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
הערכה מחדש של רכוש קבוע בחברה כלולה	2,156	(5,015)	1,362	(5,784)	(6,810)
רווח ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת	-	-	-	-	401
	2,156	(5,015)	1,362	(5,784)	(6,409)
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(307,585)	107,283	(191,124)	(83,908)	(39,459)
סך-הכל רווח (הפסד) כולל אחר	(305,429)	102,268	(189,762)	(89,692)	(45,868)
סך-הכל רווח (הפסד) כולל	**(164,327)**	**166,949**	**(89,711)**	**(2,449)**	**413,192**
סך-הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	(67,269)	63,363	(46,292)	(22,828)	172,453
זכויות שאינן מקנות שליטה	(97,058)	103,586	(43,419)	20,379	240,739
	(164,327)	**166,949**	**(89,711)**	**(2,449)**	**413,192**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

	הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	454,953	701,181	(4,722)	(178,283)	921,391	1,894,520	1,735,028	3,629,548
רווח נקי	-	-	-	-	67,949	67,949	73,153	141,102
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	-	-	-	(137,374)	-	(137,374)	(170,211)	(307,585)
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	-	-	-	2,156	-	2,156	-	2,156
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	(135,218)	67,949	(67,269)	(97,058)	(164,327)
הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	15,820	-	15,820	13,406	29,226
דיבידנד	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
מימוש כתבי אופציה למניות	6	1,001	-	(1,007)	-	-	-	-
יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	**454,959**	**702,182**	**(4,722)**	**(298,688)**	**929,340**	**1,783,071**	**1,651,376**	**3,434,447**

	הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	454,953	701,181	(4,722)	(135,218)	762,793	1,778,987	1,439,062	3,218,049
רווח נקי	-	-	-	-	24,164	24,164	40,517	64,681
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	-	-	-	44,214	-	44,214	63,069	107,283
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	-	-	-	(5,015)	-	(5,015)		(5,015)
סה"כ רווח כולל	-	-	-	39,199	24,164	63,363	103,586	166,949
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	3,080	-	3,080	2,229	5,309
דיבידנד	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
יתרה ליום 30 ביוני,2025 (בלתי מבוקר)	**454,953**	**701,181**	**(4,722)**	**(92,939)**	**726,957**	**1,785,430**	**1,544,877**	**3,330,307**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

	הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
יתרה ליום 1 באפריל, 2026 (בלתי מבוקר)	454,959	702,182	(4,722)	(212,566)	889,510	1,829,363	1,694,795	3,524,158
רווח נקי	-	-	-	-	39,830	39,830	60,221	100,051
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	-	-	-	(87,484)	-	(87,484)	(103,640)	(191,124)
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	-	-	-	1,362	-	1,362	-	1,362
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	(86,122)	39,830	(46,292)	(43,419)	(89,711)
יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	**454,959**	**702,182**	**(4,722)**	**(298,688)**	**929,340**	**1,783,071**	**1,651,376**	**3,434,447**

	הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
יתרה ליום 1 באפריל, 2025 (בלתי מבוקר)	454,953	701,181	(4,722)	(46,100)	702,946	1,808,258	1,524,498	3,332,756
רווח נקי	-	-	-	-	24,011	24,011	63,232	87,243
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	-	-	-	(41,055)	-	(41,055)	(42,853)	(83,908)
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	-	-	-	(5,784)		(5,784)		(5,784)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	(46,839)	24,011	(22,828)	20,379	(2,449)
יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	**454,953**	**701,181**	**(4,722)**	**(92,939)**	**726,957**	**1,785,430**	**1,544,877**	**3,330,307**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

	הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות הון אחרות	יתרת רווח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	454,953	701,181	(4,722)	(135,218)	762,793	1,778,987	1,439,062	3,218,049
רווח נקי	-	-	-	-	216,265	216,265	242,795	459,060
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	-	-	-	(37,403)	-	(37,403)	(2,056)	(39,459)
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	-	-	-	(6,810)	-	(6,810)	-	(6,810)
רווח ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת	-	-	-	401	-	401	-	401
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	(43,812)	216,265	172,453	240,739	413,192
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה *)	-	-	-	3,080	-	3,080	55,227	58,307
העברה מקרן רכוש קבוע עקב מכירה	-	-	-	(2,094)	2,094	-	-	-
העברה מקרן שערוך רכוש קבוע בגובה הפחת	-	-	-	(239)	239	-	-	-
דיבידנד	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)	**454,953**	**701,181**	**(4,722)**	**(178,283)**	**921,391**	**1,894,520**	**1,735,028**	**3,629,548**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי	141,102	64,681	100,051	87,243	459,060
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(198,381)	(104,197)	(147,195)	(179,439)	(566,189)
הוצאות מימון, נטו	208,071	151,597	115,233	126,225	323,167
הפסד (רווח) הון, נטו	-	186	-	126	(427)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	6,347	15,821	3,521	10,597	40,323
פחת והפחתות	8,583	18,366	4,601	10,787	16,818
מסים על ההכנסה	41,429	26,475	32,180	25,374	130,920
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	31	207	15	190	269
	66,080	108,455	8,355	(6,140)	(55,119)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בלקוחות, חייבים ויתרות חובה	(24,194)	(5,645)	(57,746)	2,963	68,758
שינוי במקרקעין, נטו	(19,132)	(6,780)	(7,582)	(10,318)	(10,017)
עלייה (ירידה) בהתחייבות למתן שירותי בנייה	(13,303)	27,056	(7,914)	46,783	(31,664)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה בניכוי מקדמות מרוכשים, נטו	(34,100)	1,200	(10,334)	(35,276)	(90,966)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	(29,232)	(8,472)	(23,013)	(15,054)	31,736
	(119,961)	7,359	(106,589)	(10,902)	(32,153)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
ריבית ששולמה	(102,511)	(124,180)	(85,960)	(81,734)	(245,369)
ריבית שהתקבלה	4,187	10,337	1,772	7,993	15,985
מסים ששולמו	(12,317)	(15,647)	(5,986)	(5,350)	(29,690)
מסים שהתקבלו	773	10,600	645	10,434	176
דיבידנד שהתקבל	-	-	-	-	1,262
	(109,868)	(118,890)	(89,529)	(68,657)	(257,636)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(22,647)**	**61,605**	**(87,712)**	**1,544**	**114,152**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
תמורה ממימוש (רכישת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	40,204	37,780	35,181	(1,924)	38,323
השקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	(557,609)	(311,845)	(348,411)	(186,664)	(675,804)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	22,076	85,605	1,755	30,357	107,673
הכנסות מראש מעסקה בגין נכס זכות שימוש	33,936	-	10,435	-	-
השקעה בנכס זכות שימוש	(19,429)	-	(11,649)	-	(6,567)
תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה	-	500	-	-	500
מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו	(2,859)	(5,679)	(986)	(5,361)	(13,746)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(483,681)**	**(193,639)**	**(313,675)**	**(163,592)**	**(549,621)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת הון בחברה מאוחדת	29,226	5,309	-	-	5,309
תקבולים מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	52,998
הנפקת אגרות חוב, נטו	1,274,407	-	-	-	648,496
פרעון אגרות חוב	(299,945)	(316,215)	(148,862)	(146,959)	(898,514)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, לזמן ארוך	79,505	6,121	49,246	284	372,862
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, לזמן ארוך	(685,014)	(45,336)	(4,414)	(10,415)	(213,522)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(7,061)	(8,594)	(2,264)	(3,416)	(17,323)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו	196,372	103,295	222,016	94,227	(21,863)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**527,490**	**(315,420)**	**55,722**	**(126,279)**	**(131,557)**
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(15,456)	29,474	(9,209)	(19,867)	(4,990)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	5,706	(417,980)	(354,874)	(308,194)	(572,016)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	242,629	814,645	603,209	704,859	814,645
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**248,335**	**396,665**	**248,335**	**396,665**	**242,629**
פעילויות מהותיות שלא במזומן					
חייבים בגין מכירת מקרקעין ונדל"ן להשקעה	4,560	2,240	4,560	2,240	3,792
השקעה בנכסי זכות שימוש ונדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות	16,882	2,250	16,882	2,250	50,649

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: כללי

א. החברה התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא דרך ששת הימים 30, בני ברק. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני, 2026 כוללת את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה. החברה פועלת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות בארבעה תחומי פעילות עיקריים:

1. השכרת נכסים – ייזום, השכרה וניהול של נדל"ן להשקעה בישראל.
2. השכרת נכסים – ייזום, השכרה וניהול של נדל"ן להשקעה בחו"ל.
3. ייזום ובנייה למגורים בישראל – ייזום, בנייה, ביצוע ומכירות בפרויקטי דירות בישראל, בעיקר במסגרת תוכנית פינוי בינוי או במסגרת תמ"א 38.
4. ייזום ובנייה למגורים בחו"ל – ייזום, בנייה, ביצוע ומכירות בפרויקטי דירות בחו"ל.

ג. 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 המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ד. ליום 30 ביוני, 2026 לחברה גרעון בהון החוזר במאזן המאוחד בסך של כ- 403 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה ביכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועדן וזאת בין היתר, בהתבסס על תמורה בסך של כ- 256 מיליון ש"ח ברוטו שהתקבלה בחודש יולי 2026, מגיוס אג"ח 27 בדרך של הרחבת סדרה, על מסגרות אשראי לא מנוצלות מתאגידים בנקאיים בהיקף משמעותי, על תזרים מזומנים חיובי שצפוי לנבוע לה, על שווי נכסים שאינם משועבדים ועוד.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. **נתוני מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ושערי החליפין של מטבעות חוץ**

	מדד (ידוע) המחירים לצרכן (בנקודות)	מדד (בגין) המחירים לצרכן *) (בנקודות)	שער החליפין של דולר ארה"ב (ש"ח)	שער החליפין של הזלוטי פולני (ש"ח)	שער החליפין של האירו (ש"ח)
ליום:					
30 ביוני, 2026	119.20	119.20	2.978	0.7925	3.3945
30 ביוני, 2025	116.92	117.26	3.372	0.9316	3.9552
31 בדצמבר, 2025	117.83	117.83	3.190	0.8824	3.7455
שיעור השינוי בתקופה	%	%	%	%	%
ינואר-יוני 2026	1.16	1.16	(6.65)	(10.19)	(9.37)
ינואר-יוני 2025	1.57	2.14	(7.54)	4.74	4.18
אפריל- יוני 2026	1.26	0.87	(5.91)	(6.32)	(6.64)
אפריל- יוני 2025	1.28	1.08	(9.31)	(2.97)	6.38
שנת 2025	2.36	2.64	(12.53)	(0.79)	(1.34)

*) על בסיס המדד בגין החודש המסתיים בתאריך כל מאזן, לפי בסיס ממוצע 2020 = 100.

באור 3: מכשירים פיננסיים

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן או שערכם הפנקסי אינו זהה או מהווה קירוב לשווי הוגן (באלפי ש"ח)

	ערך בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	שווי הוגן ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ערך בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	שווי הוגן ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
נכסים פיננסים *)						
הלוואות לזמן ארוך	22,762	20,233	12,583	11,185	21,523	19,132
התחייבויות פיננסיות *)						
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ***)	(401,915)	(396,638)	(60,346)	(53,641)	(495,421)	(474,224)
אגרות חוב **)	(5,083,935)	(5,131,958)	(4,236,860)	(4,269,148)	(4,260,827)	(4,307,250)
	(5,485,850)	(5,528,596)	(4,297,206)	(4,322,789)	(4,756,248)	(4,781,474)
סך-הכל	(5,463,088)	(5,508,363)	(4,284,623)	(4,311,604)	(4,734,725)	(4,762,342)

*) כולל ריבית לקבל (לשלם) בגין הנכסים (התחייבויות) האמורים.

**) השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע לפי מחיר אגרות החוב בבורסה בת"א למועד הדוחות הכספיים.

***) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך נקבע בהתחשב בשיעור הריבית הקיים על התחייבויות החברה למועד הדוחות הכספיים.

בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פורטו בבאור 17 הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן לפי רמות המידרג השונות. בתקופת הדוח לא היו מעברים בין רמות מידרג השווי ההוגן ביחס לנכסים וההתחייבויות האמורים.

באור 4: מגזרי פעילות

א. **נכסים והתחייבויות מגזריים** (באלפי ש"ח)

	השכרת נכסים בישראל	השכרת נכסים בחו"ל	ייזום לבנייה למגורים בישראל	ייזום לבנייה למגורים בחו"ל	התאמות	נכסים/התחייבויות שלא הוקצו למגזרים	סך-הכל
נכסים תפעוליים							
ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	3,920,630	6,199,658	583,755	218,789	-	227,504	11,150,336
ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	3,673,028	5,941,576	481,479	416,713	-	220,069	10,732,865
ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	3,817,211	6,198,510	611,469	265,325	-	215,422	11,107,937
התחייבויות תפעוליות							
ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	2,045,742	3,080,251	469,288	67,142	(623,352)	2,676,818	7,715,889
ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	1,815,335	2,869,725	382,230	308,826	(624,274)	2,650,716	7,402,558
ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	1,829,480	2,890,088	515,060	117,213	(641,165)	2,767,713	7,478,389

באור 4: מגזרי פעילות (המשך)

ב. תוצאות עסקיות של מגזרים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 – בלתי מבוקר (באלפי ש"ח)

	השכרת נכסים בישראל *)	השכרת נכסים בחו"ל	ייזום לבנייה למגורים בישראל	ייזום לבנייה למגורים בחו"ל	אחרים	סך-הכל
הכנסות מחיצוניים	130,899	212,807	53,890	73,748	12,042	483,386
התאמות	(1,418)	-	-	-	-	(1,418)
סך-הכל בדוחות רווח או הפסד	129,481	212,807	53,890	73,748	12,042	481,968
תוצאות המגזר	119,974	270,910	2,360	24,195	3,126	420,565
הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו:						
הוצאות הנהלה וכלליות						(21,695)
הכנסות אחרות, נטו						418
הוצאות מימון, נטו						(208,285)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						(8,021)
מסים על הכנסה						(41,880)
רווח נקי						141,102

*) תוצאות המגזר כוללות את חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

באור 4: מגזרי פעילות (המשך)

ב. **תוצאות עסקיות של מגזרים** (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 – בלתי מבוקר (באלפי ש"ח)

	השכרת נכסים בישראל *)	השכרת נכסים בחו"ל	ייזום לבנייה למגורים בישראל	ייזום לבנייה למגורים בחו"ל	אחרים	סך-הכל
הכנסות מחיצוניים	128,304	192,134	107,141	176	12,213	439,968
התאמות	(1,426)	-		-	-	(1,426)
סך-הכל בדוחות רווח או הפסד	126,878	192,134	107,141	176	12,213	438,542
תוצאות המגזר	140,709	153,758	(2,089)	(4,446)	30	287,962
הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו:						
הוצאות הנהלה וכלליות						(20,117)
הכנסות אחרות, נטו						21
הוצאות מימון, נטו						(159,738)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						(16,728)
מסים על הכנסה						(26,719)
רווח נקי						64,681

*) תוצאות המגזר כוללות את חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

באור 4: מגזרי פעילות (המשך)

ב. **תוצאות עסקיות של מגזרים** (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 – בלתי מבוקר (באלפי ש"ח)

	השכרת נכסים בישראל *)	השכרת נכסים בחו"ל	ייזום לבנייה למגורים בישראל	ייזום לבנייה למגורים בחו"ל	אחרים	סך-הכל
הכנסות מחיצוניים	64,104	100,204	36,375	28,400	6,511	235,594
התאמות	(692)	-	-	-	-	(692)
סך-הכל בדוחות רווח או הפסד	63,412	100,204	36,375	28,400	6,511	234,902
תוצאות המגזר	70,307	174,684	8,325	9,632	1,617	264,565
הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו:						
הוצאות הנהלה וכלליות						(12,450)
הוצאות אחרות, נטו						(357)
הוצאות מימון, נטו						(114,415)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						(4,805)
מסים על ההכנסה						(32,487)
רווח נקי						100,051

*) תוצאות המגזר כוללות את חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

באור 4: מגזרי פעילות (המשך)

ב. **תוצאות עסקיות של מגזרים** (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 – בלתי מבוקר (באלפי ש"ח)

	השכרת נכסים בישראל *)	השכרת נכסים בחו"ל	ייזום לבנייה למגורים בישראל	ייזום לבנייה למגורים בחו"ל	אחרים	סך-הכל
הכנסות מחיצוניים	66,332	93,358	32,197	125	6,499	198,511
התאמות	(795)	-	-	-	-	(795)
סך-הכל בדוחות רווח או הפסד	65,537	93,358	32,197	125	6,499	197,716
תוצאות המגזר	78,718	198,896	(6,322)	(1,768)	762	270,286
הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו:						
הוצאות הנהלה וכלליות						(13,257)
הוצאות אחרות, נטו						245
הוצאות מימון, נטו						(133,416)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						(11,164)
מסים על ההכנסה						(25,451)
רווח נקי						87,243

*) תוצאות המגזר כוללות את חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

באור 4: מגזרי פעילות (המשך)

ב. **תוצאות עסקיות של מגזרים** (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

	השכרת נכסים בישראל *)	השכרת נכסים בחו"ל	ייזום בנייה למגורים בישראל	ייזום בנייה למגורים בחו"ל	אחרים	התאמות	סך-הכל
הכנסות מחיצוניים	262,028	386,046	75,962	244,500	25,403	-	993,939
התאמות *)	(2,988)	-	-	-	-	-	(2,988)
סך-הכל בדוחות רווח והפסד	259,040	386,046	75,962	244,500	25,403	-	990,951
תוצאות המגזר	291,613	643,822	(4,211)	74,425	1,117	-	1,006,766
הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו:							
הכנסות הנהלה וכלליות							(47,026)
הוצאות אחרות, נטו							63
הוצאות מימון, נטו							(325,280)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני							(43,599)
מסים על הכנסה							(131,864)
רווח נקי							459,060

*) ניטרול חלק החברה בהכנסות חברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

באור 5: אירועים בתקופת הדוח

א. בחודש מרץ, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, המהווה 1.4827 ש"ח למניה, אשר שולם לזכאים ביום 20 באפריל, 2026.

ב. בחודש ינואר, 2026 גייסה חברה מאוחדת הפועלת בפולין (MLP GROUP S.A) 350 מיליון אירו בהנפקת אגרות חוב בכירות בבורסה לניירות ערך בלוקסמבורג. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית של 4.75% אשר תשולם פעמיים בשנה ועומדות לפירעון בשנת 2031.

ג. בתקופת הדוח הנפיקה החברה 6,978 מניות רגילות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לא סחירים של החברה שהוקצו בחודש 2/21 שבוצע לפי מנגנון מימוש נטו (CASHLESS).

ד. בחודש פברואר, 2026 חברה מאוחדת (הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ - להלן "הכשרה התחדשות") גייסה הון בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים, לרבות משקיע מקבוצת מנורה שהינה בעלת עניין בה ובחברה, בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח.

הגיוס בוצע בדרך של הקצאת 2,995,587 מניות רגילות של הכשרה התחדשות ומספר זהה של כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש כ"א למניה רגילה אחת של הכשרה התחדשות עד ליום 9 בפברואר, 2027.

לרכישת מניות הכשרה התחדשות לאחר תאריך המאזן ראה באור 6ב' להלן.

באור 6: אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בחודש יולי 2026 הנפיקה החברה 248,678 אלפי ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה 27) על פי דוח הצעת מדף מיום 30 ביוני 2026, בתמורה מיידית ברוטו שהסתכמה בסך של כ- 256,138 אלפי ש"ח.

ההנפקה בוצעה בדרך של הרחבת הסדרה האמורה. תנאי אגרות החוב שהונפקו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה 27) שבמחזור.

ב. בחודש אוגוסט 2027 החברה רכשה במסגרת המסחר בבורסה כ- 1.87 מיליון מניות רגילות נוספות של הכשרה התחדשות, בתמורה כוללת של כ- 14.4 מיליון ש"ח, כך שנכון למועד אישור הדוחות הכספיים היא מחזיקה בכ- 73.8% ממניות הכשרה התחדשות, בהשוואה להחזקה של כ- 71.7% ביום 30 ביוני 2026.

הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2026

הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'	2-3
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	4-5
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה	6
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה	7
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	8-9
מידע נוסף	10

- - - - - - - - - -

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים 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.

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

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

Shape the future with confidence

לכבוד
הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

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 הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי 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 ביקורתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן נטו הסתכמו לסך של כ- 1,208,821 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2026 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 66,361 וכ- 46,141 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל-אביב,
27 באוגוסט, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

	ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	30,804	64,293	51,954
השקעות לזמן קצר	409	788	66
לקוחות	19,584	17,614	14,993
חייבים ויתרות חובה	42,427	35,708	40,793
	93,224	118,403	107,806
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	212	10,527	23,535
	93,436	128,930	131,341
נכסים לא שוטפים			
יתרות חובה לזמן ארוך	15,010	-	8,588
מקרקעין לבנייה	5,836	5,010	5,707
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין	1,944,620	1,916,432	2,002,908
נדל"ן להשקעה	3,658,070	3,409,173	3,525,351
רכוש קבוע, נטו	8,080	9,505	8,671
נכסי זכות שימוש	47,016	665	28,320
	5,678,632	5,340,785	5,579,545
	5,772,068	**5,469,715**	**5,710,886**

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

	ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	229,059	109,808	14,842
חלויות שוטפות של אגרות חוב	521,088	498,302	515,604
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	6,414	1,347	4,832
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	18,983	9,765	31,998
זכאים ויתרות זכות	50,670	3,369	27,520
	826,214	622,591	594,796
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות לחברות מוחזקות	179,305	194,728	179,555
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	251,409	145,578	184,063
אגרות חוב	2,366,852	2,402,396	2,485,881
התחייבויות בגין חכירה	14,648	-	16,921
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	1,196	951	1,173
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	55,269	58,719	62,129
מיסים נדחים	294,104	259,322	291,848
	3,162,783	3,061,694	3,221,570
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון וקרנות הון	454,959	454,953	454,953
פרמיה על מניות	702,182	701,181	701,181
מניות אוצר	(4,722)	(4,722)	(4,722)
קרנות הון אחרות	(298,688)	(92,939)	(178,283)
יתרת רווח	929,340	726,957	921,391
סך-הכל הון	1,783,071	1,785,430	1,894,520
	5,772,068	**5,469,715**	**5,710,886**

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

27 באוגוסט, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	שלמה מעוז יו"ר הדירקטוריון	עופר נמרודי חבר דירקטוריון ומנהל כללי	שמשון מרפוגל משנה למנכ"ל, האחראי הבכיר לתחום הכספים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
הכנסות מהשכרת נכסים	116,732	115,405	57,008	59,709	234,348
עלות אחזקת נכסים להשכרה	19,217	15,138	9,063	6,768	39,096
הכנסות בניכוי עלויות	97,515	100,267	47,945	52,941	195,252
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	30,934	49,737	25,802	29,723	105,080
הוצאות הנהלה וכלליות	(30,299)	(27,926)	(17,165)	(17,785)	(65,789)
הכנסות (הוצאות) אחרות	(462)	295	(64)	519	2,809
רווח תפעולי	97,688	122,373	56,518	65,398	237,352
הכנסות מימון	8,632	13,837	1,015	4,336	24,725
הוצאות מימון	(102,480)	(107,518)	(71,712)	(75,735)	(196,822)
חלק החברה בגין חברות מוחזקות	66,366	(5,385)	52,892	26,211	183,324
רווח לפני מסים על ההכנסה	70,206	23,307	38,713	20,210	248,579
הוצאות מס (הטבת מס)	2,257	(857)	(1,117)	(3,801)	32,314
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה	**67,949**	**24,164**	**39,830**	**24,011**	**216,265**

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
רווח נקי המיוחס לחברה	67,949	24,164	39,830	24,011	216,265
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
הערכה מחדש של רכוש קבוע בחברות מוחזקות	2,156	(5,015)	1,362	(5,784)	(6,810)
רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	-	-	401
	2,156	(5,015)	1,362	(5,784)	(6,409)
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(137,374)	44,214	(87,484)	(41,055)	(37,403)
סך-הכל רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה	(135,218)	39,199	(86,122)	(46,839)	(43,812)
סך-הכל רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה	**(67,269)**	**63,363**	**(46,292)**	**(22,828)**	**172,453**

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח נקי המיוחס לחברה	67,949	24,164	39,830	24,011	216,265
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו	(66,366)	5,385	(52,892)	(26,211)	(183,324)
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(30,934)	(49,737)	(25,802)	(29,723)	(105,080)
רווח הון	-	(500)	-	-	(500)
הוצאות מס (הטבת מס)	2,257	(857)	(1,117)	(3,801)	32,314
פחת והפחתות	1,298	5,985	649	2,822	2,519
שינוי בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים	23	33	12	17	254
הוצאות מימון, נטו	93,846	90,684	70,551	68,939	170,542
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
עלייה בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה	(7,471)	(11,696)	(366)	(1,703)	(9,461)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	(7,775)	(5,841)	(3,992)	(27,403)	4,097
	(15,122)	33,456	(12,957)	(17,063)	(88,639)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:					
ריבית ששולמה	(50,703)	(49,311)	(41,627)	(27,593)	(98,249)
ריבית שהתקבלה	826	2,986	535	1,782	6,573
מסים ששולמו	(2,348)	(928)	(2,258)	(153)	(3,511)
מסים שהתקבלו	-	600	-	434	-
דיבידנד שהתקבל	-	30,318	-	-	50,053
	(52,225)	(16,335)	(43,350)	(25,530)	(45,134)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**602**	**41,285**	**(16,477)**	**(18,582)**	**82,492**

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (באלפי ש"ח)

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
תמורה ממימוש (השקעה) בפיקדונות בתאגידים בנקאיים	(343)	-	(17)	-	722
תמורה ממימוש נכסים קבועים	22,076	83,471	1,853	25,175	107,673
הכנסות מראש בגין הסכם עבור נכס זכות שימוש	33,936	-	10,435	-	-
תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות	-	500	-	-	500
השקעה בנכסי זכות שימוש	(19,429)	-	(11,648)	-	(6,567)
רכישה והשקעה בנכסים קבועים	(112,324)	(60,259)	(58,141)	(29,035)	(130,828)
החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו	(15,371)	26,031	(5,254)	(2,676)	18,316
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**(91,455)**	**49,743**	**(62,772)**	**(6,536)**	**(10,184)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
הנפקת אגרות חוב	-	-	-	-	648,496
פירעון אגרות חוב	(149,818)	(146,959)	(149,818)	(146,959)	(730,185)
קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	65,549	-	45,897	-	195,000
פירעון הלוואות לזמן ארוך	(4,375)	(31,439)	(2,187)	(2,431)	(191,584)
פירעון התחייבויות בגין חכירה	(741)	(1,553)	(372)	(1,096)	(1,389)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	219,088	100,000	220,000	100,000	6,092
דיבידנד ששולם	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	**69,703**	**(139,951)**	**53,520**	**(110,486)**	**(133,570)**
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(21,150)	(48,923)	(25,729)	(135,604)	(61,262)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	51,954	113,216	56,533	199,897	113,216
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**30,804**	**64,293**	**30,804**	**64,293**	**51,954**
פעילות מהותית שלא במזומן					
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה	4,560	2,240	4,560	2,240	2,426
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות	13,082	2,250	13,082	2,250	24,140

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

מידע נוסף

כללי

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

ב. הנהלת החברה פועלת יחד עם הנהלות החברות המאוחדות ועוקבת באופן שוטף אחר פעילותן. כמו כן, מעמידה החברה מעת לעת הלוואות לחלק מהחברות המאוחדות ו/או ערבה לחלק מהתחייבויות של חלק מהחברות המאוחדות לתאגידים בנקאיים.

ג. ליום 30 ביוני, 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 733 מיליון ש"ח. הנובע בין היתר, מהלוואות ואגרות חוב למימון נכסים והשקעות לזמן ארוך שחלקן מוצגות במסגרת התחייבויות השוטפות. להערכת הנהלת החברה ביכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועדן ולהמשיך לגייס הלוואות וזאת בין היתר, בהתבסס על מסגרות אשראי לא מנוצלות מתאגידים בנקאיים בהיקף משמעותי, על תזרים חיובי שצפוי לנבוע לה, על שווי נכסים שאינם משועבדים ועוד.

ד. לתאריך הדוחות הכספיים החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה בקשר עם התחייבויות פיננסיות וקבלת אשראי.

ה. בתקופת הדוח המירה החברה הלוואות שניתנו לחברות בנות בחו"ל בבעלות מלאה, לשטרי הון בסך כולל של כ- 45.7 מיליון אירו. שטרי ההון אינם נושאים ריבית לפירעון בתקופה העולה על 5 שנים מיום הנפקתם.

ו. לעניין אירועים נוספים בתקופות הדיווח, ראה באור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ז. לעניין אירועים לאחר תאריך המאזן, ראה באור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

קוסט פורר גבאי את קסירר טל. +972-3-6232525
דרך מנחם בגין 144א', פקס +972-3-5622555
תל-אביב 6492102 *ey.com*

מספרנו - 2058

27 באוגוסט, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ
רח' ששת הימים 30
בני ברק

א.ג.נ,

הנדון: <u>מכתב הסכמה לדוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2026 לצורך הכללה של דוחותינו בהצעות מדף של חברתכם</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בהצעות מדף אשר יתפרסמו על ידכם על פי תשקיף מדף מיום 31 במאי 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-56850) של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח סקירה מיום 27 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט 2026 על תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של **הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ** (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עופר נמרודי, מנכ"ל;
2. שמשון מרפוגל, משנה למנכ"ל;
3. מאיה רחמים יעקב, חשבת ראשית.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל 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 במרץ 2026 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח 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.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, **עופר נמרודי**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של **הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי 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 של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
   א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
   ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
   א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים , המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
   ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבמין המועד 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: 27 באוגוסט 2026 עופר נמרודי, מנכ"ל

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

אני, **שמשון מרפוגל**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של **הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי 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 הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת ו 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 הכספים 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 פיקוחנו 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 ו/או עניין שחלו 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: 27 באוגוסט 2026 שמשון מרפוגל, משנה למנכ"ל _____

תאריך: 23/7/2026
סימוכין: 2891.70

לכבוד
הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: עדכון הערכת שווי זכויות במקרקעין
לצורך הכללתם בדו"חות הכספיים
קניון "שבעת הכוכבים" - הרצליה
חלקה 193 בגוש 6525, מגרש 100 ע"פ תב"ע הר/1704/ו
(מועד קובע: 30/6/2026)

1. מטרת חוות הדעת

מטרת חוות הדעת הינה עדכון אומדן שווי הזכויות של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן: "החברה") בקניון "שבעת הכוכבים", הממוקם בחלקה 193 בגוש 6525 , מגרש 100 (ע"פ תב"ע הר/1704/ו), שד' שבעת הכוכבים בעיר הרצליה.
יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת המלאה ולא בנפרד.

חוות דעת זו נערכה ביחס לחוות הדעת המלאה (בסימוכין 2891.68 למועד הקובע 31/12/2025).
דמי השכירות שהובאו בחשבון מושתתים על דיווח החברה.
נכון למועד הקובע שיעור התפוסה בקניון עומד על כ -99%.

יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף להצהרת החברה, שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה) ו/או שינויים תכנוניים (אישורי תב"ע, הקלות, פסיקות בימ"ש וכד').

2. המועד הקובע

30/6/2026

3. ביקור בנכס

ביקור אחרון בנכס נערך ביום 7/7/2026 ע"י החו"מ.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

4. התייחסות כללית

4.1 העלאת ריבית

בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות.
יצוין כי בוצעו בחודשים האחרונים מס' הפחתות ברמת הריבית, כאשר בתאריך 06/07/2026 החליטה הועדה המוניטרית להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 3.5%.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש יולי 2026, ההערכה כי התוצר צפוי לצמוח ב- 4% בשנת 2026 וב־5.5% בשנת 2027.
שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027 צפוי לעמוד על 1.8%. ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.0% בממוצע, ברבעון השני של 2027. התחזית גובשה תחת הנחה כי עצימות הלחימה בלבנון פוחתת, וכי לא יתקיים סבב לחימה נוסף מול איראן באופק התחזית.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

נכון למועד הקובע לא התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי בשיעור ההיוון (אם וככל שקיים), וכן לא קיימים נתונים המצביעים על שינוי מהותי בשיעורי התפוסה ו/או בתזרים ההכנסות. בנוסף, אכלוסו של מתחם בית הקולנוע לשעבר ע"י "גראויטי" צפוי לשפר את פעילות הקניון.
ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

4.2 מצב בטחוני

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"),
כאשר בשנתיים האחרונות מדינת ישראל נלחמה במס' חזיתות במקביל. במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה.
בתאריך 28/2/2026 נפתחה מערכה צבאית דרמטית הידועה בשם "שאגת הארי" בשילוב מדינת ישראל וארה"ב נגד המשטר באיראן, כאשר נכון למועד עריכת חוות הדעת קיימת הפסקת אש.
בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

5. דמי ניהול

הקניון מנוהל ע"י חברת ניהול שהינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה.

לחברת הניהול הסכם עם החברה האם לקבלת דמי ניהול בעבור השירותים שהיא מספקת עבור הקניון, לרבות, גביית דמי שכירות ותשלומים אחרים מהשוכרים, פינוי שוכרים, ניהול משא ומתן לצורך השכרת שטחים, מתן שירותי ייעוץ, ביצוע עבודות ניקיון שמירה ואבטחה, ביצוע תיקונים ושיפוצים, אחריות כוללת ופיקוח על פעילות הקניון.

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה, הגרעון צפוי להסתכם בכ-3 מיליון ₪, ולאור אכלוס מתחם הבילוי החדש ע"י גראביטי (אשר נפתח בימים אלה לקהל) חברת הניהול תהיה מאוזנת.

6. עומס על שוכרים

העומס הינו היחס שבין הוצאות השוכרים הכוללות את דמי השכירות ודמי הניהול לבין הפדיון.

* העומס הממוצע על שוכרים בהתאם לנתוני 2023, הינו בשיעור של כ-14%.
* העומס הממוצע על שוכרים בהתאם לנתוני 2024, הינו בשיעור של כ-14%.
* העומס הממוצע על שוכרים בהתאם לנתוני 2025, הינו בשיעור של כ-15%.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

7. תחשיב

	הכנסה שנתית	שיעור היוון	שווי במעוגל
יחידות מסחריות, דוכנים, מחסנים וחניות	₪ 74,322,838	6.50%	₪ 1,143,428,271
יחידה פנויה	₪ 156,537	7.00%	₪ 2,236,243
אנטנות סלולריות וחדרי תקשורת (*)	₪ 76,128	10%	₪ 579,036
סה"כ הכנסה משכירות			₪ 1,146,243,549
ממוצע הכנסות מפדיון	₪ 600,000	8.25%	₪ 7,272,727
השתתפות החברה בהוצאות הניהול, כ-			-₪ 3,000,000
סה"כ			₪ 1,150,516,277
הפחתה בגין גרייס ליחידות חדשות, כ-			-₪ 1,500,000
שווי הנכס, במעוגל			₪ **1,149,000,000**

* מהוון ל- 15 שנה בלבד.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

8. הערכות שווי קודמות

הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשנים האחרונות כדלקמן:

מטרת חוות הדעת	שווי הנכס	מועד קובע
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,147,600,000	31/03/26
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,149,700,000	31/12/25
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,120,700,000	30/09/25
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,116,000,000	30/06/25
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,123,000,000	31/03/25
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,129,600,000	31/12/24
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,109,200,000	30/09/24
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,102,700,000	30/06/24
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,100,000,000	31/03/24
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,107,000,000	31/12/23
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,102,500,000	30/09/23
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 1,103,600,000	30/06/23

9. שווי הנכס בספרים

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה - שווי הנכס בספרים הינו 1,147,600 אלפי ₪.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

10. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בהכנסות ושינוי בשיעור ההיוון:

שינוי בשיעור ההיוון	שינוי בהכנסות שנתיות				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1.00%	₪ 896,200,000	₪ 946,000,000	₪ 995,800,000	₪ 1,045,600,000	₪ 1,095,400,000
0.75%	₪ 927,100,000	₪ 978,600,000	₪ 1,030,100,000	₪ 1,081,600,000	₪ 1,133,200,000
0.50%	₪ 960,200,000	₪ 1,013,600,000	₪ 1,066,900,000	₪ 1,120,300,000	₪ 1,173,600,000
0.25%	₪ 995,800,000	₪ 1,051,100,000	₪ 1,106,400,000	₪ 1,161,800,000	₪ 1,217,100,000
0.00%	₪ 1,034,100,000	₪ 1,091,600,000	**₪ 1,149,000,000**	₪ 1,206,500,000	₪ 1,263,900,000
-0.25%	₪ 1,075,500,000	₪ 1,135,200,000	₪ 1,195,000,000	₪ 1,254,700,000	₪ 1,314,500,000
-0.50%	₪ 1,120,300,000	₪ 1,182,500,000	₪ 1,244,800,000	₪ 1,307,000,000	₪ 1,369,200,000
-0.75%	₪ 1,169,000,000	₪ 1,233,900,000	₪ 1,298,900,000	₪ 1,363,800,000	₪ 1,428,800,000
-1.00%	₪ 1,222,100,000	₪ 1,290,000,000	₪ 1,357,900,000	₪ 1,425,800,000	₪ 1,493,700,000

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

11. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות בגבולות:

1,149,000,000 ₪ (מיליארד מאה ארבעים ותשעה מליון שקלים חדשים).

על הסד הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הננו מצהירים כי אין לנו כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הערה כללית

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"),
כאשר בשנתיים האחרונות מדינת ישראל נלחמה במס' חזיתות במקביל. במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה. בתאריך 28/2/2026 נפתחה מערכה צבאית דרמטית הידועה בשם "שאגת הארי" בשילוב מדינת ישראל וארה"ב נגד המשטר באיראן, כאשר נכון למועד עריכת חוות הדעת קיימת הפסקת אש.
בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על הנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,



דוד סגל, שמאי מקרקעין

ולראיה באתי על החתום,



מנור סגל, שמאי מקרקעין

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il