

Kohan Properties Ltd.

קוהאן פרופרטיס לימיטד

(“החברה”)

שינויים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה

במהלך הרבעון השני של שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה

פרטים בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש”ל-1970

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף לשינויים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך הרבעון השני של שנת 2026 ואשר תוארו בדוח הרבעון הראשון של החברה לשנת 2026, כפי שפורסם ביום 28 במאי 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-049976) (“דוח הרבעון הראשון של החברה לשנת 2026”) ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2025¹ (“הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025”), אשר נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

1. מבוא

- 1.1 החברה התאגדה ביום 28 באוגוסט 2025, בהתאם להוראות חוק ה-BVI Business Companies Act, 2004, באיי הבתולה הבריטיים, כחברה פרטית המוגבלת במניות.
- 1.2 למועד הדוח החברה הינה חלק מקבוצת חברות בשליטת Kohan Retail Investment Group LLC. החברה עוסקת ברכישה, החזקה, השבחה, השכרה, ניהול ותפעול של מרכזים מסחריים (Shopping Centers) ברחבי ארה”ב, וכן בנדל”ן קמעונאי מניב.
- 1.3 לפרטים נוספים אודות פעילות החברה ראו בפרק א’ לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

2. אירועים מהותיים בעסקי החברה

- 2.1 בחודש אפריל 2026 דיווחה החברה כי התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות² ונוצרו השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א’) של החברה. בהתאם, יתרת תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א’), בניכוי כרית ההוצאות (כמפורט בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות), הועברה לחברה.
- 2.2 בהמשך לאמור בסעיף 12.1 לדוח השנתי של החברה לשנת 2025, ולרבות בקשר עם שיעור החזקתה של החברה בנכס הידוע כ-Robinson Mall, יצוין כי ביום 7 באפריל 2026 רכשה החברה את זכויות המיעוט בנכס Robinson Mall, אשר היוו 20% מן הזכויות בנכס, כך שמאותו מועד מחזיקה החברה במלוא הזכויות בו בשיעור של 100%. בהתאם לממצאי הבדיקה שערכה החברה, רכישת זכויות המיעוט בוצעה במסגרת ייחוס תשלום בסך של כ-1.8 מיליון דולר לפירעון חלקי של יתרת חובה בסך של כ-2.1 מיליון דולר שבה עמד אותו בעל מניות מיעוט כלפי הנכס Robinson Mall.
- 2.3 בחודש מאי 2026 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס המקרקעין הידוע כ-131 South Dearborn, Chicago, Illinois, ארה”ב (בסעיף זה: “הנכס”), מצד שלישי. הנכס הינו מגדל משרדים מסוג Class A בן 37 קומות, בשטח כולל של כ-1,546,685 ר”ר, הממוקם במרכז העסקים הראשי של שיקגו. בחודש יוני 2026 הושלמה הרכישה של מלוא הזכויות בנכס בתמורה כוללת של כ-100 מיליון דולר, כאשר התזרים הנדרש לעסקה הינו כ-108 מיליון דולר.
- לצורך השלמת רכישת הנכס, מר מייק קוהאן (“בעל השליטה”) העמיד ממקורותיו העצמאיים סך של 6 מיליון דולר, אשר הומחו והועברו לחברה כ”השקעה הונית”, קרי ללא תמורה כספית מצד החברה וזאת באישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. יתרת התמורה לרכישת הנכס הועמדה, בין היתר, באמצעות מימון בכיר מאת המוכר בסך של 65 מיליון דולר (אשר הינו ללא זכות חזרה (Non-Recourse)) הנושא ריבית

¹ כפי שפרסמה החברה בדיווחים המיידים מיום 31 במרס 2026 ו-9 באפריל 2026 (מספרי אסמכתאות: 2026-01-030215 ו-2026-01-033366 בהתאמה).

² כפי שפרסמה החברה בדיווח המיידים מיום 10 במרס 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-021231).

שנתית בשיעור של $SOFR + 2.33\%$ ולתקופה של שנתיים (עם אפשרות הארכה בשנה נוספת השייכת לחברה, בכפוף לפירעון קרן בסך של 6.5 מיליון דולר), כאשר קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בסוף התקופה; סך של כ-24 מיליון דולר ממקורותיה העצמאיים של החברה; 12 מיליון דולר באמצעות השקעת הון מועדף מצד שלישי (Third-party preferred equity), שבמסגרתה יהיה המשקיע זכאי להחזר הקרן, לדמי השקעה בסך של 240 אלף דולר אשר שולמו במועד העמדת ההשקעה, לדמי יציאה בסך של 240 אלף דולר שישולמו במועד הפירעון, וכן לתשלום מועדף בסך של 4.9 מיליון דולר, אשר ישולם במועד המוקדם מבין הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה על-ידי החברה לבין חודש יוני 2027; החברה התחייבה לשלם בנוסף סך של כ-12,000 אלפי דולר בגין התחייבויות קודמות כלפי דיירי הנכס עד ליום 30 בספטמבר 2026, כאשר ביחס להתחייבות החברה לביצוע השקעה נוספת ב-TI עליהם דווח בעסקת Dearborn, השקעות אלה ימומנו על-ידי החברה ב-5 תשלומים שווים החל מיום 1 בספטמבר 2026 ועד ליום 1 בספטמבר 2027.

בנוסף לתמורת הרכישה, הסכומים שנדרשו במועד השלמת העסקה כללו גם עלויות עסקה בסך של כ-8 מיליון דולר, והתאמות נוספות בגין התאמות מיסים, הפרשי שכירות והוצאות אחזקה מול המוכר.

לפרטים נוספים ראה דיווחים המידיים של החברה מהימים 19, 20 ו-21 במאי 2026 מספרי אסמכתאות: 2026-01-046160, 2026-01-047049 ו-2026-01-047213, בהתאמה וכן דוח מידי של החברה מיום 24 ביוני 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-059238).

2.4 בחודש יוני 2026 הושלמה העברת זכויות ההחזקה והזכויות החוזיות הקשורות לחמישה נכסי נדל"ן (משרדים) במנהטן, ניו יורק, לידי החברה, וזאת בהמשך להתקשרות החברה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 בהסכם לרכישת שטר חוב מובטח (Note)³.

הנכסים שהועברו לחברה הם: 119-45 West 27th Street, 19 West 24th Street, 13-15 West 27th Street ו-125 West 24th Street ו-234 Fifth Avenue ("הנכסים"). במועד ההשלמה שולמה לבעל הזכויות הקודם בנכסים תמורה בסך של מיליון דולר, אשר שולמה מתוך חשבון הנכסים. ההעברה מתייחסת לזכויות לפי חמישה הסכמי שכירות ראשיים הנוגעים לנכסים, באופן שהחברה נכנסה בנעלי בעלי הזכויות הקודמים קיבלה את מלוא הזכויות ונטלה על עצמה את ההתחייבויות לפי הסכמים אלה.

לצד השלמת ההעברה כאמור, נחתם גם כתב ויתור ושחרור מטענות, במסגרתו החברה שחררה את הלואים והעריבים הקודמים בנכסים, וכן צדדים קשורים נוספים, מכל טענה, דרישה, חוב או עילת תביעה הקשורים למסמכי ההלוואה, למסמכי הערבות ולחוב שנוצר מכוחם. בהתאם לכך, עם השלמת העברת הזכויות בנכסים, הוסדרה גם מערכת היחסים המשפטית הנוגעת לחוב הקודם, לרבות ויתור על תביעות עבר והתחייבות שלא לנקוט הליכים ביחס לאותם עניינים.

בהמשך להשלמת העברת הזכויות כאמור, התקשרה החברה בהסכם ניהול נכסים בלעדי עם Kaufman Management Company, LLC ("המנהל") אשר שימש כמנהל הנכסים גם טרם העברת הזכויות לחברה, ואשר תקופתו הראשונית הינה עד שנת 2029, ולאחר מכן יתחדש באופן אוטומטי מדי חודש, אלא אם תימסר הודעת סיום. לפי הסכם הניהול, המנהל אחראי לניהול השוטף, וכן סיוע בעסקאות ובבדיקות. בהתאם להסכם הניהול, המנהל זכאי לדמי ניהול בשיעור של 3% מהכנסות ברוטו של הנכסים, לדמי ניהול בסך של 330,000 דולר לשנה, וכן לתשלומים נוספים במצבים מסוימים, ובכלל זה דמי ניהול הקמה בשיעור של 4% מהעלויות הישירות בפרויקטים מסוימים.

בנוסף, התקשרה החברה בהסכם תיווך והשכרה בלעדי עם Kaufman Leasing Company, LLC ("המתווך") במסגרתו מונה המתווך לתקופה של 36 חודשים, אשר תתחדש באופן אוטומטי מדי חודש, אלא אם תימסר הודעת סיום. לפי הסכם התיווך, המתווך אחראי לשיווק הנכסים, וכן ליווי עסקאות השכרה עד לחתימה. המתווך זכאי לעמלות השכרה בהתאם למנגנון מדורג ובכפוף להתקיימות תנאים מסוימים.

³ כמפורט בסעיף 5.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

בהיעדר מתווך חיצוני, שיעור העמלה נע בין 5% מסך דמי השכירות לשנה הראשונה ופוחת בהדרגה עד 2% מסך דמי השכירות לתקופת השכירות הרלוונטית, למעט בתקופות האופציה; ואם מעורב מתווך חיצוני, הוא זכאי לעמלה והמתווך זכאי לעמלת-על בשיעור של 50% מהעמלה המשולמת למתווך החיצוני.

לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 3 ביולי 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-062883).

כמו כן, פרסמה החברה בדיווח שלה מיום 1 בספטמבר 2026 את הערכת השווי העדכנית ביחס לנכסים, אשר משקפת, למיטב הערכת החברה ועל בסיס הממצאים שנכללו בהערכת השווי האמורה, שווי הגבוה בכ- 54,800 אלפי דולר מהעלות המקורית שבה נרכשו הזכויות בנכסים כאמור. עוד עדכנה החברה כי על מנת לחזק את תזרים המזומנים והנזילות שלה, היא התקשרה במסמך עקרונות לא מחייב למימון מחדש של הנכסים. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 1 בספטמבר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-082292).

2.5 במהלך חודש יולי 2026 התקשרה חברה בת של החברה בהסכם הלוואה ובטוחות עם צד שלישי, במסגרתו הועמדה לחברת הבת הלוואה בסך של 3.5 מיליון דולר, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 14%, אשר מועד פירעונה הינו ביום 30 ביוני 2027. ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון על זכויות החברה בנכס Valle Vista Mall שממוקם בטקסס, בהמחאת דמי שכירות, בערבות אישית של בעל השליטה. לפרטים נוספים ראה ביאור 2.6. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2.6 בחודש יולי 2026 דיווחה החברה כי בהמשך לדיווח אודות תנאים סופיים והשלמת הסכם רכישת מלוא הזכויות בנכס המקרקעין הידוע כ-131 South Dearborn, Chicago, Illinois, ארה"ב ("South Dearborn"), פנה סגל רשות ניירות ערך לחברה בדרישת הבהרות אודות משקיע ההון המועדף בנכס South Dearborn ("משקיע ההון המועדף"), לרבות ביחס לזהותו, טיב קשריו העסקיים, בעבר ובהווה, עם החברה ו/או עם מר מייק קוהאן, בעל השליטה בחברה ("בעל השליטה"), וכן בקשר לעניינים נלווים נוספים. בעקבות פניית סגל הרשות כאמור, החלה החברה בביצוע בדיקות מקיפות לצורך גיבוש מענה מלא ומדויק לסגל הרשות. במסגרת בדיקות אלה עלו הממצאים המפורטים להלן:

2.6.1 במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 העמיד משקיע ההון המועדף, Barzell Global LLC, הלוואה בסך של כ-4.7 מיליון דולר, אשר נרשמה כהלוואה מובטחת בזכויות הוניות של בעל השליטה במספר נכסים, לרבות הנכס 311 South Wacker Realty Management LLC ("South Wacker"), בתנאים דומים לאלה שתוארו בדיווח המיידי בדבר השלמת רכישת הזכויות בנכס South Dearborn. בהתאם לתוצאות הביניים של הבדיקות, סך של 2.5 מיליון דולר מתוך הלוואות ההון המועדף האמורה לא שימש לפירעון ההלוואה הבכירה בגין הנכס Rimrock Mall Realty Holding LLC ("Rimrock"), אלא לפירעון הלוואות בנכסים אחרים שבבעלות בעל השליטה, אשר אינם בבעלות החברה. על פני הדברים, נראה כי ההלוואה האמורה לא קיבלה ביטוי בדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2026 וכן כי ההלוואה האמורה, לרבות פירעונה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה בסכום של כ-7 מיליון דולר (קרן וריבית) לא קיבלו ביטוי במסגרת תשקיף החברה ("התשקיף").⁷ לאור האמור, לבעל השליטה נוצר חוב כלפי החברה בסך של כ-4.7 מיליון דולר, הכולל את הקרן בסך 2.5 מיליון דולר, ריבית ודמי יציאה.

2.6.2 במסגרת הבדיקות האמורות, וביחס ל-Rimrock, עלה כי בעל השליטה עשה שימוש בכספי תמורת ההנפקה לצרכיו הפרטיים, כמפורט להלן: למלווה הבכיר בנכס Rimrock קיים מנגנון

⁴ כפי שדווח ביום 24 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-059238) ("הדיווח המיידי בדבר השלמת רכישת הזכויות בנכס South Dearborn").

⁵ לפרטים נוספים אודות הנכס South Wacker, ראה כמפורט בסעיף 12.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

⁶ לפרטים נוספים אודות הנכס Rimrock, ראה כמפורט בסעיף 12.6 לדוח השנתי של החברה לשנת 2025.

⁷ הנושא תאריך 27 בפברואר 2026, כפי שפורסם ביום 26 בפברואר 2026, ותוקן בתיקון טעות סופר בימים 3 ו-8 במרס 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-018167, 2026-01-019372 ו-2026-01-020430, בהתאמה).

של בטוחה צולבת (Cross Collateral), עליו לא ניתן גילוי בתשקיף ו/או בדיווחי החברה, בין הנכס האמור לבין נכסים נוספים בבעלות בעל השליטה, אשר אינם חלק מנכסי החברה. עוד עלה כי במסגרת תהליך השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ובמסגרת פירעון ההלוואות למלווים הקיימים בנכסים ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, שולם למלווה האמור סך של כ-9.6 מיליון דולר, אשר שימש בפועל לפירעון ההלוואה בקשר עם נכס אחר שבבעלות בעל השליטה וכן לפירעון חלקי בגין נכס נוסף שבבעלות בעל השליטה, אשר אינם חלק מהפורטפוליו של החברה ואינם בבעלותה. יובהר כי לא ניתן גילוי לשימושים האמורים בתמורת ההנפקה בתשקיף.

בעל השליטה מסר לחברה כי לאחר שהבין כי פעל ללא האישורים הנדרשים, הוא השיב את הכספים לחברה במסגרת השלמת רכישת הזכויות בנכס South Dearborn. ואולם, בהתאם לתוצאות הביניים של בחינת הנתונים הנוגעים להשבת הכספים על-ידי בעל השליטה וכלל התנועות עם צדדים קשורים, התברר כי לא הושבו מלוא הכספים לחברה כאמור בהצהרת בעל השליטה. ביום 29 ביולי 2026 עדכנה החברה כי לפי ממצאי הבדיקה נמצא כי עד ליום 30 ביוני 2026 היה קיים חוב של בעל השליטה כלפי החברה בסך של כ-7.8 מיליון דולר, אשר ליום 29 ביולי 2026 צומצם לחוב בסך של כ-3.8 מיליון דולר. ביום 1 בספטמבר 2026 עדכנה החברה בדיווח מיידי שנוגע בין היתר להשלמת בדיקות נוספות בנוגע לתנועות עם צדדים קשורים ויתרת חובו של בעל השליטה כלפי החברה, כי נכון ליום 30 ביוני 2026 עמדה יתרת החוב של בעל השליטה לחברה ב-8,121 אלפי דולר (לא כולל ריבית כמפורט להלן) וכי נכון למועד פרסום הדוח, ולאחר השבות, קיזוזים וניכויים רלוונטיים, לרבות העברת 2,000 אלפי דולר שהתקבלו ביום 1 בספטמבר 2026, הסתכמה יתרת החוב בכ-2,014 אלפי דולר.

הסכומים האמורים אינם כוללים את התרומה ההונית של בעל השליטה לחברה בסך של 6 מיליון דולר, אשר שולמה על-ידו כמקדמה על חשבון העסקה לרכישת מלוא הזכויות בנכס South Dearborn וכי אף שתרומה הונית זו הגדילה את ההון העצמי של החברה בסכום של 6 מיליון דולר, היא לא הובאה בחשבון במסגרת חישוב הסכומים שהושבו לחברה על-ידי בעל השליטה או במסגרת חישוב חובו כלפי החברה. כמו כן, החליטה ועדת הביקורת של החברה כי בעל השליטה יישא בתשלומי שיעור הריבית של 15% לשנה בגין הסכומים כאמור אשר יצאו מהחברה. בנוסף, ועדת הביקורת דרשה מבעל השליטה לזכות את החברה בגין העלויות העודפות, מעבר לריבית בשיעור של 15% בגין ההלוואה של 2,200 אלפי דולר אשר שימשה את הנכס Rimrock Mall Realty Holding, LLC. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 10 ביולי ו-29 ביולי 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-065662 ו-2026-01-071954 בהתאמה).

2.6.3 בעקבות האמור לעיל, ביום 12 ביולי 2026 הומצאה לחברה בקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת, לפי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (המחלקה הכלכלית) ("**הבקשה**").⁸

במסגרת בקשת הגילוי נטען, בין היתר, כי השימוש שנעשה בכספי תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לצורך פירעון התחייבויות פרטיות של בעל השליטה, וכן התשלומים וההתקשרויות שבוצעו בקשר עם Barzell Global LLC, בוצעו, לפי הנטען, ללא הגילוי הנדרש בתשקיף ובדיווחי החברה, וללא קבלת האישורים התאגידיים הנדרשים, וכי בנסיבות העניין עשויות לקום לחברה עילות תביעה, בין היתר, בגין הפרת חובת האמונים, חובת ההגינות וחובת הזהירות, וכן בגין כשלי פיקוח ובקרה מצד נושאי המשרה והדירקטורים. בנוסף, נטען להפרת חובות הגילוי החלות על החברה לפי דיני ניירות ערך.

2.6.4 ביום 13 ביולי 2026 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב ("**בקשת האישור**"), נגד החברה, הדירקטורים שלה ובעל השליטה.

⁸ לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 13 ביולי 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-066249).

בקשת האישור הוגשה על-ידי פרוקסיפיי בע"מ (מפעילה חשבון "נוסטרו", ניהול השקעות בהון העצמי של החברה), הטוענת כי היא מחזיקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בהיקף של 330,018 ע.נ. בבקשת האישור נטען, בין היתר, כי המשיבים הציגו מצגים מטעים והפרו חובות גילוי בקשר לשימוש בתמורת ההנפקה, לשעבודי נכסי החברה, למערך הבטוחות והבקורות ולפעולות שבוצעו על-ידי בעל השליטה, וכי עקב כך נגרם נזק למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ונוצרו עילות תביעה שונות. בבקשת האישור עותרת המבקשת לפיצוי חברי הקבוצה בגין הנזק שנגרם להם עקב רכישת אגרות החוב (סדרה א') במחיר מנופח בשל הפרטים המטעים.⁹

2.7 בחודש יולי 2026 מונה מר רן בן דניאל לתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה, החל מיום 15 ביולי 2026. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 16 ביולי 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-067577). בהמשך אושר מר רן בן דניאל כמורשה חתימה נוסף לצד בעל השליטה, באופן המחייב את חתימתם המשותפת לביצוע פעולות בשם החברה והחברות הבנות שלה, וזאת כחלק משינויים שיושמו בזכויות החתימה בחברה ובחברות הבנות שלה לצורך חיזוק הממשל התאגידי והבקרה בחברה, ובכלל זה פתיחת חשבונות בנק חדשים בחברות הבנות ועדכון מנגנוני החתימה.

כמו כן החל מיום 31 באוגוסט 2026, מונה מר רן בן דניאל בנוסף לתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה כממלא מקום מנכ"ל החברה חלף בעל השליטה וזאת עד למינוי מנכ"ל קבוע.¹⁰

2.8 בחודש אוגוסט 2026 החברה הסדירה את הצטרפותה לתוכנית עשיית שוק בתעודות התחייבות תאגידיות ("התוכנית") של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), לפיה תשמש בינה השקעות בע"מ כעושה השוק בקשר לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, וזאת החל מיום 10 באוגוסט, 2026. השתתפות החברה בתוכנית הינה לתקופה בת שנתיים, אשר במהלכה לא ניתן יהיה להפסיק את ההשתתפות. בכפוף לכך שהבורסה תודיע על המשך התוכנית, תימשך ההשתתפות באופן אוטומטי, זאת כל עוד לא נמסרה הודעה על-ידי החברה על רצונה להפסיק את ההשתתפות בתוכנית. נמסרה הודעה כאמור, תופסק ההשתתפות החברה בחודש הקלנדרי הבא, ולאחר שחלפו 60 ימים ממועד מסירת ההודעה לבורסה. הסכומים בהם תישא החברה בגין פעילות עושה השוק אינם מהותיים לחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 9 באוגוסט 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-074577).

2.9 כמו כן, בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 1 בספטמבר 2026 בקשר למצבה של החברה, השלמת בדיקות נוספות בנוגע לתנועות עם צדדים קשורים, יתרת חובו של בעל השליטה כלפי החברה ומועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2026, עדכנה החברה כי על מנת לחזק את תזרים המזומנים והנזילות שלה, ובשל מכלול הנסיבות המתוארות, היא נוקטת פעולות שונות, וביניהן התקשרות בהסכם למכירת נכס Killeen Mall, התקשרות במסמך עקרונות לא מחייב למימון מחדש של נכסי המשרדים במנהטן כאמור בסעיף 2.4 לעיל, וכן בחינת מימושים נוספים. כמו כן, עדכנה החברה כי בעל השליטה התקשר בהסכם לרכישת זכויות שותף המחזיק ב-46.5% מהזכויות בנכס Morgantown Mall בתמורה כוללת בסך 2,100 אלפי דולר אשר מתוכן שולמו כ-1,100 אלפי דולר על-ידי בעל השליטה אשר לאחר השלמת העסקה יקוזזו מחובו לחברה. כמו כן, בכוונת החברה להתקשר בהסכם להמחאת הזכויות הנרכשות אליה, כך שלאחר השלמת המהלך תחזיק החברה ב-97.5% מהזכויות בנכס.

⁹ לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 14 ביולי 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-066645).
¹⁰ לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 1 בספטמבר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-082292).

להלן פרטים אודות נכסים מהותיים מאוד של החברה:

3.1 נכס Mall at Robinson

31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	(הנתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
60,950	60,950	60,950	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי דולר)
6,717	2,919	2,243	NOI בתקופה (באלפי דולר) (*)
(1)	-	(21)	הפסדי שערך בתקופה (אלפי דולר)
92%	89%	89%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
11%	10%	7%	שיעור תשואה בפועל במונחים שנתיים (%)
24.86	24.96	22.44	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)
12.14	17.71	13.74	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)

3.2 נכס Santa Fe Mall

31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	(הנתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 80%)
33,100	33,000	33,100	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי דולר)
3,361	2,062	1,877	NOI בתקופה (באלפי דולר) (*)
264	175	-	רווחי שערך בתקופה (אלפי דולר)
84%	79%	89%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
10%	12%	11%	שיעור תשואה בפועל במונחים שנתיים (%)
12.17	15.35	11.97	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)
10.51	14.94	12.74	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)

3.3 נכס New Towne Mall

31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	(הנתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
15,900	15,900	15,900	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי דולר)
1,175	488	469	NOI בתקופה (באלפי דולר) (*)
(9)	(9)	-	הפסדי שערך בתקופה (אלפי דולר)
75%	70%	70%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7%	6%	6%	שיעור תשואה בפועל במונחים שנתיים (%)
7.02	9.45	8.26	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)
7.44	7.19	6.42	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)

3.4 נכס Valley View Mall

31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	(הנתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 95.27%)
15,050	15,050	15,050	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי דולר)
1,641	768	215	NOI בתקופה (באלפי דולר) (*)
549	550	1	רווחי שערך בתקופה (אלפי דולר)
83%	79%	80%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
11%	10%	3%	שיעור תשואה בפועל במונחים שנתיים (%)
7.84	9.28	4.50	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)
4.43	8.90	8.58	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)

(*) ההכנסות והרווח הגולמי הושפעו מאירוע נקודתי שהתרחש בנכס בשנה שעברה. למיטב ידיעת החברה, יזם מהמגרש הסמוך פרץ את אחד מקירות הקניון, דבר אשר הוביל לכך ששוכרים מסוימים בחרו להביא את הסכמי השכירות שלהם לידי סיום, באופן שהשפיע על הכנסות השכירות. בין החברה לבין אותו יזם מתנהל הליך משפטי.

3.5 נכס Rimrock Mall Realty Holding LLC

31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	(הנתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 68.18%)
35,746	35,652	35,746	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי דולר)
5,056	2,628	2,082	NOI בתקופה (באלפי דולר) (*)
4,986	6,473	(71)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
90%	83%	94%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
14%	15%	12%	שיעור תשואה בפועל במונחים שנתיים (%)
15.05	18.08	13.54	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)
10.76	34.67	7.11	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר) (**)

(*) שוכרים שהסכמי השכירות שלהם הסתיימו וחידשו את הסכמי השכירות קיבלו הנחות וזיכויים בדמי השכירות, וחלקם עברו להסכמי שכירות המבוססים על שיעור מהכנסותיהם.

(**) ככל שדמי השכירות בבסיס חוזים אלה שונים ב-10% או יותר מדמי השכירות שהיו בעבור אותם שטחים בעבר. בנכס חדש נתון זה נדרש ובלבד שהנכס הושכר בשיעור של 50% או יותר.

3.6 נכס Morgantown Mall Realty Holding LLC

31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	(הנתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 90.50%)
13,700	13,700	13,700	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי דולר)
2,639	1,452	1,420	NOI בתקופה (באלפי דולר)
1,200	1,200	(82)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
71%	70%	72%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
19%	21%	21%	שיעור תשואה בפועל במונחים שנתיים (%)
8.85	9.39	8.24	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)
9.68	10.90	3.73	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)

3.7 נכס Southern Park Mall Realty Holding LLC

31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	(הנתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 83.19%)
31,850	31,850	31,850	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי דולר)
4,650	2,281	2,134	NOI בתקופה (באלפי דולר)
3,300	3,300	-	רווחי שערך בתקופה (אלפי דולר)
93%	95%	92%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
15%	14%	13%	שיעור תשואה בפועל במונחים שנתיים (%)
8.47	8.51	7.50	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)
10.43	12.67	1.96	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)

3.8 נכס S Wacker Realty Holding LLC 311

31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	(הנתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 95.5%)
45,500	45,000	45,500	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי דולר)
6,293	(118)	3,991	NOI בתקופה (באלפי דולר)
489	-	(12)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי דולר)
48%	25%	42%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
14%	(*) (1%)	18%	שיעור תשואה בפועל במונחים שנתיים (%)
35.81	-	37.57	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)
44.72	30.92	41.39	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר) *

(*) הנכס נרכש ב-17 ביוני 2025.

31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	(הנתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
22,100	-	22,100	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי דולר)
1,199	-	1,836	NOI בתקופה (באלפי דולר)
(184)	-	1	רווחי שערוד בתקופה (אלפי דולר)
91%	-	91%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
(*)5%	-	17%	שיעור תשואה בפועל במונחים שנתיים (%)
4.12	-	12.27	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)
21.48	-	15.70	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)*

(*) הנכס נרכש ב-20 באוגוסט 2025.

3.10 נכסי (משרדים) במנהטן

31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	(הנתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
-	-	72,900	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי דולר)
-	-	-	NOI בתקופה (באלפי דולר)
-	-	54,803	רווח שערוד בתקופה (אלפי דולר)
-	-	88%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-	-	0%	שיעור תשואה בפועל במונחים שנתיים (%)
-	-	52.03	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)
-	-	52.03	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)*

(*) הנכס נרכש ב-20 באוגוסט 2025.

3.11 נכס South Dearborn 131

31 בדצמבר 2025	30 ביוני 2025	30 ביוני 2026	(הנתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
-	-	111,908	שווי הנכס (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי דולר)
-	-	656	NOI בתקופה (באלפי דולר)
-	-	-	רווח שערוד בתקופה (אלפי דולר)
-	-	50%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-	-	1%	שיעור תשואה בפועל במונחים שנתיים (%)
-	-	4.55	דמי שכירות ממוצעים לר"ר (בדולר)
-	-	4.55	דמי שכירות ממוצעים לר"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)*

(*) הנכס נרכש ב-20 באוגוסט 2025.

4. אגרות החוב של החברה

- 4.1 לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה ועמידת החברה בהתחייבויות בגין, ראה סעיפים 7.1 ו-7.3 לדוח הדירקטוריון.

* * * * *

Kohan Properties, Ltd.

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2026

דירקטוריון קוהאן פרופרטיס לימיטד ("החברה"), מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה המתייחס לתקופות של ששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 ("תקופות הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח ויש לעיין בה ביחד עם הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אשר צורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 31 במרס 2026 ותוקן בתיקון טעות סופר ביום 12 באפריל 2026 ("הדוח התקופתי לשנת 2025") ועם הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרס 2026 אשר צורפו לדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2026 שפורסם ביום 28 במאי 2026.¹

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1.1. החברה התאגדה ביום 28 באוגוסט 2025 באיי הבתולה הבריטיים כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם להוראות ה-BVI Business Companies Act, 2004. בחודש מרס 2026 הנפיקה החברה לראשונה ניירות ערך לציבור בישראל (אגרות חוב (סדרה א')) מכוח תשקיף להשלמה ותשקיף מדף הנושא תאריך 27 בפברואר 2026.²

1.2. נכון למועד הדוח, החברה הינה חלק מקבוצת חברות בשליטת Kohan Retail Investment Group LLC, הפועלת בתחום הנדל"ן להשקעה בארה"ב, בשימוש עיקרי של נדל"ן מניב מסחרי (Commercial Real Estate). במסגרת פעילות זו, החברה עוסקת בעיקר ברכישה, החזקה, השבחה, השכרה, ניהול ותפעול של מרכזים מסחריים (Shopping Centers) ברחבי ארה"ב, וכן בנדל"ן קמעונאי מניב.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ראה כמפורט בסעיף 2 בפרק א' לדוח זה.

3. המצב הכספי על-פי הדוחות מאוחדים על המצב הכספי של החברה

3.1. ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה:

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		יתרה ליום 31 בדצמבר	הסברי החברה לשינויים המהותיים
	2026	2025		
	אלפי דולר			
נדל"ן להשקעה	682,082	390,406	420,656	עיקר השינוי ביחס ל-31 בדצמבר 2025, נובע מרכישת נכס נדל"ן בסכום של כ-108 מיליון דולר, בתוספת סכום של כ-80 מיליון דולר בגין יתרת נכס זכות השימוש בגין הקרקע, המרת הלוואה מגובה בנדל"ן בסכום של כ-18 מיליון דולר ושערוך הנכס בסכום של כ-55 מיליון דולר, ומנגד, מיון יתרת נכס כמוחזק למכירה בסכום של כ-2 מיליון דולר.
הלוואה מבוטחת בנכסי נדל"ן מניב	-	17,410	17,410	בחודש יוני 2026 מימשה החברה את הבטוחה בגין נכסי הנדל"ן.
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן ארוך	1,979	1,728	873	ללא שינוי מהותי.
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	684,061	409,544	438,939	-
מזומנים ושווי מזומנים	4,471	7,800	1,451	למידע בדבר שינוי במזומנים ושווי מזומנים של החברה, ראה כמפורט בסעיף 3.4 להלן.
מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן קצר	22,335	4,339	3,823	עיקר הגידול ביחס ל-31 בדצמבר 2025, נובע מפיקדונות בסך כ-15 מיליון דולר, בנכס המקרקעין הידוע כ- 131 South Dearborn, Chicago, Illinois ("Dearborn") אשר נרכש במהלך הרבעון השני של שנת 2026.
חייבים ויתרות חובה	14,716	7,628	6,037	עיקר הגידול ביחס ל-31 בדצמבר 2025, נובע מחייבים בגין הוצאות מראש וחייבים בגין שוכרים בסכום של כ-7 מיליון דולר ב-Dearborn אשר נרכש במהלך הרבעון השני של שנת 2026.

¹ אסמכתאות מספר: 2026-01-030215, 2026-01-033366 ו-2026-01-049976, בהתאמה.
² כפי שפרסמה החברה בדיווחים המידיים מיום 26 בפברואר 2026 ו-9 במרס 2026 (מספרי אסמכתאות: 2026-01-018167 ו-2026-01-020676 בהתאמה).

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		יתרה ליום 31 בדצמבר	הסברי החברה לשינויים המהותיים
	2026	2025	2025	
	אלפי דולר			
נכס המסווג כמוחזק למכירה	2,000	-	-	במהלך התקופה התקשרה החברה בהסכם למכירת נכס נדל"ן בסכום של 2 מיליון דולר. ההתקשרות טרם הושלמה ועל כן הציגה החברה את הנכס כמוחזק למכירה.
בעל שליטה	8,687	-	-	במהלך התקופה משך מר מייק קוהאן, בעל השליטה בחברה ("בעל השליטה") מזומן מהחברה ומחברות בנות בקבוצה. היתרה של משיכות אלו כוללת ריבית בשיעור שנתי של 15%.
סך הכל נכסים שוטפים	52,209	19,767	11,311	-
סך הכל נכסים	736,270	429,311	450,250	-
סך הכל הון	(276,999)	(216,423)	(226,093)	-
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	(131,954)	(84,350)	(79,490)	ראה כמפורט בסעיף "אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות" להלן.
אגרות חוב	(131,990)	-	-	במהלך הרבעון השני לשנת 2026 השלימה החברה את גיוס אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-133 מיליון דולר (130 מיליון דולר ליום 31 במרס 2026), בניכוי עלויות גיוס בסך של כ-6 מיליון דולר, כאשר קיימים הפרשי שער בסך של כ-5 מיליון דולר.
התחייבות בגין חכירה	(70,843)	-	-	לחברה התחייבות בגין חכירה בסך של כ-80 מיליון דולר (כ-9 מיליון דולר מוצגים כהתחייבות שוטפת) בגין קרקע במבני משרדים אותם רכשה במהלך התקופה.
התחייבויות שאינן שוטפות	(334,787)	(84,350)	(79,490)	-
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות	(38,847)	(98,761)	(102,862)	במהלך הרבעון השני של שנת 2026 החברה פרעה את מירב החוב (סדרה א').
פקדונות לזמן קצר	(5,013)	(1,985)	(2,130)	עיקר הגידול נובע מפיקדונות עבור שוכרים מנכס שנרכש במהלך הרבעון השני של שנת 2026.
זכאים ויתרות זכות	(71,249)	(26,722)	(37,863)	עיקר הגידול ביחס ל-31 בדצמבר 2025, נובע מהתחייבויות שוטפות לדיירים, בסכום של כ-12 מיליון דולר בנכס Dearborn אשר נרכש במהלך הרבעון השני של שנת 2026, ובנוסף 11 מיליון דולר למיסי נדל"ן בנכס האמור.
חלויות שוטפות בגין חכירה	(9,375)	-	-	ראה לעיל כמפורט בסעיף "התחייבות בגין חכירה".
חוב לבעל השליטה	-	(1,070)	(1,812)	-
התחייבויות שוטפות	(124,484)	(128,538)	(144,667)	-
סך הכל התחייבויות	(459,271)	(212,888)	(224,157)	-
סה"כ התחייבויות והון	(736,270)	(429,311)	(450,250)	-

3.2. ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על-פי הדוחות הכספיים

סעיף	לתקופת ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופת שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025	2026	2025		
	אלפי דולר					
הכנסות מהשכרת נכסים	48,954	33,362	25,179	16,500	85,165	עיקר הגידול בחציון הראשון של שנת 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מרכישת נכסים אשר הניבו הכנסות בסכום של כ-15 מיליון דולר.
עלות השכרת נכסים	(25,250)	(13,663)	(12,982)	(6,734)	(37,675)	עיקר הגידול בחציון הראשון של שנת 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מרכישת נכסים אשר הניבו הוצאות בסכום של כ-12 מיליון דולר.
רווח גולמי	23,704	19,699	12,197	9,766	47,490	-
עליית ערך שווי הון נדל"ן להשקעה, נטו	52,548	11,573	52,782	11,638	22,359	עיקר העלייה בחציון הראשון של שנת 2026 נובע משערוך נכס אשר נרכש במהלך התקופה בסכום של כ-55 מיליון דולר.
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,391)	(1,240)	(5,622)	(779)	(4,028)	עיקר הגידול בחציון הראשון של שנת 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מרכישות נכסים במהלך התקופה, ומהוצאות דמי ניהול בהתאם להסכם שנכנס לתוקפו במהלך הרבעון השני של שנת 2026.
רווח תפעולי	69,861	30,032	59,357	20,625	65,821	-
הוצאות מימון, נטו	(16,557)	(9,289)	(11,504)	(4,896)	(21,666)	הוצאות המימון גדלו בחציון הראשון לשנת 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, כתוצאה מריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') שגויסו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026, עמלות שונות בגין פירעונות של ההלוואות והפרשי שער. בנוסף, לגידול עקב רכישה של נכסים במהלך הרבעון הראשון (Dearborn) ומקבץ נכסים במדינת ניו-יורק (לפרטים נוספים ראה כמפורט בסעיף 2.4 שבפרק א' לדוח זה).
רווח נקי לתקופה	53,304	20,743	47,853	15,729	44,155	-

3.3. הון חוזר:

נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה רכוש שוטף בסך 52,209 אלף דולר והתחייבויות שוטפות בסך 124,484 אלפי דולר, ולפיכך לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-72,275 אלפי דולר, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 המובאים בפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים המאוחדים").

הגרעון בהון החוזר נובע מעסקת רכישת נכס (ראה סעיף 2.3 להלן) עם הון חוזר שלילי, ובנוסף, חלק מהאשראי אותו קיבלה הקבוצה מתאגידים פיננסיים, נכלל בהתחייבויות השוטפות בהתאם למועדי הפירעון החוזיים, בעוד שנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה מסווגים כנכסים בלתי שוטפים. לפרטים אודות הנחות החברה, נכון למועד הדוח, בקשר עם אופן ההתמודדות עם הגירעון החוזר, ראה כמפורט בסעיף 6 בפרק זה להלן.

3.4. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה :

סעיף	לתקופת ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופת שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה לשינויים המהותיים
	2026	2025	2026	2025	2025	
	אלפי דולר					
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	15,657	23,331	4,992	12,973	62,619	הקיטון בתזרים המזומנים השוטף של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בפירעון התחייבויות שוטפות לספקים שונים.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(35,273)	(70,883)	(35,109)	(73,318)	(88,108)	במהלך התקופה רכשה החברה נכסי נדל"ן אשר הניבו תזרים שלילי של כ-39 מיליון דולר, ומנגד, קיבלו ריבית של כ-3 מיליון דולר.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	22,636	54,720	32,993	67,804	26,308	במהלך התקופה הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') בתמורה לכ-124 מיליון דולר (נטו, בנטרול עלויות עסקה), פרעה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסכום של כ-56 מיליון דולר ושינוי באשראי לזמן קצר של כ-25 מיליון דולר. בנוסף, במהלך התקופה חולק לבעל השליטה סכום של כ-2 מיליון דולר (נטו, בנטרול השקעות בעל השליטה), שינוי ביתרת בעל השליטה בסך כ-11 מיליון דולר ותשלום ריבית בסך כ-10 מיליון דולר.

3.5. NOI (Net Operating Income):

ה-NOI הינו מדד המייצג את רווחי החברה מהשכרת נכסים והפעלתם ואינו מדד פיננסי מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. עם זאת, להערכת החברה, ה-NOI הינו אחד מן הפרמטרים החשובים ביותר בקביעת שוויו של נכס נדל"ן להשקעה וכן משמש למדידת תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב הפיננסי שנלקח למימון נכס כאמור, ועל כן מהווה נדבך פיננסי חשוב בהבנת תוצאותיה הכספיות (בנוסף וכפוף לתוצאות פעילותה כפי שאלו מוצגים בדוחותיה הכספיים).

יצוין כי נתוני ה-NOI הינם לפי רווח גולמי. נתוני ה-NOI להלן כוללים את נתוני ה-NOI של חברות מאוחדות.

יודגש כי מדד ה-NOI:

- (א) לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על-פי כללי חשבונאות מקובלים ;
- (ב) לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים ;
- (ג) אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה ;
- (ד) אינו נתון המבוקר ו/או סקור על-ידי רואי החשבון של החברה.

להלן נתוני ה-NOI של החברה :

סעיף	לתקופת ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה לשינויים המהותיים
	2026	2025	2026	2025		
	אלפי דולר					
NOI (מאוחד)	23,704	19,699	12,197	9,766	47,490	עיקר הגידול בחציון הראשון של שנת 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מפעילות החברות שנרכשו במהלך התקופה.

3.6. התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations)

להלן מפורטות תוצאות ה-FFO (שהינו הרווח המדווח הנקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי חד פעמי לרבות רווחים והפסדים הנובעים ממכירת נכסים, התאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ושינויים בשיעורי החזקה בחברות מוחזקות ובתוספת חלק החברה בפחת ובהפחתות), שהינו פרמטר המקובל על-ידי אנליסטים לניתוח תוצאות של חברות נדל"ן מניב.

יודגש כי מדד ה-FFO:

(א) אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על-פי כללי חשבונאות מקובלים;

(ב) אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם;

(ג) אינו מחליף את הרווח המדווח הנקי;

(ד) אינו נתון המבוקר ו/או סקור על-ידי רואי החשבון של החברה.

החברה סבורה כי בכפוף ובנוסף לדוחות הכספיים שלה, ה-FFO משקף באופן נאות פן נוסף של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות ואת אלו של החברה לתוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב אחרות.

3.6.1 FFO לפי גישת הרשות:

FFO					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופת שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופת ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
44,155	15,729	47,853	20,743	53,304	
רווח לשנה					
התאמות:					
(22,359)	(11,638)	(52,782)	(11,573)	(52,548)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
21,796	4,091	(4,929)	9,170	756	FFO לפי גישת הרשות
21,796	4,091	(4,929)	9,170	756	מתוכו: FFO מפעילות נמשכת
(5,372)	(1,733)	(1,484)	(3,082)	(1,984)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
16,424	2,358	(6,413)	6,088	(1,228)	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
16,424	2,358	(6,413)	6,088	(1,228)	מתוכו: FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה מפעילות נמשכת

3.6.2 FFO לפי גישת הנהלת החברה:

FFO					
סעיף	לתקופת ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופת שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי דולר				
	53,304	20,743	47,853	15,729	44,155
רווח נקי					
התאמות:					
עליית ערך נדלן להשקעה	(52,548)	(11,573)	(52,782)	(11,638)	(22,359)
סך ההתאמות לרווח הנקי (הפסד)	(52,548)	(11,573)	(52,782)	(11,638)	(22,359)
FFO ריאלי/לפי גישת ההנהלה	756	9,170	(4,929)	4,091	21,796
FFO לפי גישת ההנהלה	756	9,170	(4,929)	4,091	21,796

4. כללי

בהתאם לסעיף 39א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו ("סעיף 39א" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה), הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), יחולו על חברה שהתאגדה מחוץ לישראל ואשר הציעה מניות או תעודות התחייבות שלה לציבור בישראל, הכול בהתאם למפורט בתוספת הרביעית לחוק ניירות ערך.

בהתאם לאמור, כל עוד תוחזקנה אגרות חוב של החברה בידי הציבור, יחולו על החברה הוראות סעיף 39א, וכפועל יוצא מכך - יחולו עליה הוראות שונות של חוק החברות (ובכלל זה הוראות לעניין מינוי דירקטורים חיצוניים, מבקר פנימי, ועדת ביקורת וועדת תגמול), וזאת בנוסף להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ודיני איי הבתולה הבריטיים.

5. פטור מצירוף דוח וחווה דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות התחילה שנקבעו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התש"ע-2009, החברה פטורה מצירוף דוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כקבוע בתקנות 39 ו-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

6. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

לאור קיומה של הפנית תשומת לב של רואי החשבון המבקרים של החברה בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים לרבעון השני של שנת 2026, בנוסח הבא:

"מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

1. לאמור בביאור 5 למידע הכספי הנ"ל בדבר משיכות של בעל השליטה ברבעון השני ולאחר תקופת הדיווח ללא האישורים הנדרשים וליתרות חוב של בעל השליטה.

2. לאמור בביאור 2' למידע הכספי הנ"ל בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, כדי לשקף בהם למפרע תיקון טעויות כתוצאה מכשלים (כאמור בביאור 6א) שגרמו ליישום שגוי בטיפול החשבונאי בקשר ל: (1) הפרת תנאי הלוואה ודרישת המלווה לפירעון מיידי וכן הסדרי בטוחה צולבת בגין נכסי החברה לנכסים נוספים שבבעלות בעל השליטה (כמפורט בביאור 6א) למידע הכספי הנ"ל, (2) אי-הכרה בהשקעות בנכס נדל"ן להשקעה, (3) אי-הכרה בהכנסות מימון והוצאות מימון וכן- (4) סיווג שגוי של תשלומים שביצע בעל השליטה עבור חברות הקבוצה.

3. לאמור בביאור 1' למידע הכספי הנ"ל בדבר מצבה הכספי של החברה והגרעון בהון החוזר. תוכניות החברה להתמודדות עם מצב זה מפורטות בביאור זה ומבוססות בעיקר על קבלת מימון מנותני אשראי ועל מימוש של נכסים. הנהלת החברה בדיעה כי פעולות אלו יאפשרו לחברה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות במועד."

וכן, במידע הכספי ביניים הנפרד ליום 30 ביוני 2026, בנוסח הבא:

"מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ד' למידע הכספי ביניים הנפרד בדבר משיכות של בעל השליטה ברבעון השני ולאחר תקופת הדיווח ללא אישור מתאים וליתרות חוב של בעל השליטה."

להלן דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה, המפרט את התחייבויות החברה ומקורותיה הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, וזאת עד ליום 30 ביוני 2028, והכל בהתבסס על המידע הכספי הנכלל בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה לרבעון השני של שנת 2026 ועל הנחות העבודה המובאות בתחתית הטבלה שלהלן, ליום 30 ביוני 2026 מתקיים בחברה סימן אזהרה, כהגדרת המונח בסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

מיום 1.1.2028 ועד ליום 30.6.2028	מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2027	מיום 1.7.2026 ועד ליום 31.12.2026	באלפי דולר
10,485	8,624	2	יתרות מזומנים בפתיחה
			מקורות סולו:
			תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:
(920)	(2,000)	(1,000)	הוצאות הנחלה וכלליות
(920)	(2,000)	(1,000)	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה:
-	(18,500)	(22,000)	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	12,000	תקבולים מחברות מוחזקות בגין מימון מחדש
-	40,000	15,000	תקבולים מחברות מוחזקות בגין מכירת נכסים
-	21,500	5,000	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
			תזרים מזומנים מפעילות מימון:
	(6,917)		החזר אגרות חוב
(5,093)	(10,722)	(4,065)	תשלומי ריבית בגין אגרות חוב
		8,687	החזר יתרת חובה של בעל השליטה לחברה
(5,093)	(17,639)	4,622	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(6,013)	1,861	8,622	סה"כ תזרים נטו בתקופה
4,472	10,485	8,624	יתרת סגירה

להלן הנחות החברה, נכון למועד הדוח, אשר עמדו בבסיס תזרים המזומנים החזוי לעיל:

מכירת נכסים:

במחצית השניה של שנת 2026 –

א. החברה התקשרה בהסכם למכירת נכס המקרקעין המוחזק על-ידי חברה שבה מחזיקה החברה ב-50%, הידוע כ-Killeen Mall, בתמורה כוללת בסך של 45,000 אלפי דולר. להערכת החברה, לאחר השלמת העסקה האמורה, בהתאם למפל התשלומים שנקבע בהסכם התפעול של הנכס האמור, ולאחר תשלום עלויות עסקה, לרבות פרעון לשותפים והחזר הלוואה, התזרים שצפוי להיווצר לחברה מהעסקה האמורה יעמוד על כ-10,000 עד 12,000 אלפי דולר. לפרטים נוספים ראה כמפורט בביאור 6.1. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. ביום 19 ביוני 2026, התקשרה חברה בת של החברה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס המסחרי הידוע כ-Westwood mall, בתמורה לסך של 2 מיליוני דולר. לפרטים נוספים ראה כמפורט בביאור 6.1. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. מכירת חלקים מסוימים מנכסי המקרקעין שבבעלות החברה בסך של כ-600 אלפי דולר.

בשנת 2027 –

א. בהמשך לאמור בסעיף ב' לעיל, תקבולי ביטוח הצפויים להתקבל בגין הנכס האמור, בסך של כ-2 מיליון דולר.

ב. מכירת נכסים נוספים מתוך נכסי החברה אשר צפויה להניב לה מזומנים בסך של כ-40 מיליון דולר נטו.

תקבולים מחברות מוחזקות בגין מימון מחדש:

במחצית השניה של שנת 2026 – העמדת מסגרת אשראי מובטחת בהיקף של עד 25,000 אלפי דולר, לטובת חברה בת של החברה המחזיקה בזכויות במקבץ נכסים במדינת ניו-יורק (לפרטים נוספים ראה כמפורט בסעיף 2.4 שבפרק א' לדוח זה). ככל שתושלם עסקת המימון בהיקף האמור, צפוי להיווצר לחברה תזרים בסך של כ-17,000 אלפי דולר (כ-11 מיליון דולר לאחר רזרבות), בניכוי עלויות העסקה. לפרטים נוספים ראה כמפורט בביאור 6.1. לדוחות הכספיים המאוחדים.

השקעה בחברות מוחזקות:

במחצית השניה של שנת 2026 –

סך של 12 מיליון דולר לתשלומי דיירים, סך של 10 מיליון דולר לטובת התאמות שוכר בניין (TI) בנכס Dearborn. לפרטים נוספים ראה כמפורט בביאור 4.1. לדוחות הכספיים המאוחדים.

בשנת 2027 –

א. סך של 15 מיליון דולר לטובת התאמות שוכר בניין (TI) בנכס Dearborn. לפרטים נוספים ראה כמפורט בביאור 4.1. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הלוואה בסך של 3.5 מיליון דולר של חברת בת של החברה, המובטחת בשעבוד ראשון על זכויות החברה בנכס הידוע כ-Valle Vista Mall. לפרטים נוספים ראה כמפורט בביאור 6.ה. לדוחות הכספיים המאוחדים.

יתרת חוב של בעל השליטה לחברה :

במחצית השנייה של שנת 2026 – מורכב מפירעון יתרת החובה של בעל השליטה כלפי החברה (כוללת ריבית) כמפורט בסעיף 2.6 לפרק א' לדוח זה.

יובהר כי אין בתחזית תזרים המזומנים לעיל כדי לחייב את החברה לפעול בהתאם לאמור בה, והחברה עשויה לפעול באופן שונה מהאמור בתחזית, ובהתאם להזדמנויות עסקיות שונות, וכפי שיוחלט על-ידי הנהלת החברה ו/או הדירקטוריון מעת לעת.

דירקטוריון החברה אישר את בחירת המקורות הכלולים בתזרים המזומנים החזוי לעיל, את סבירות ההיקף הכספי של כל מקור כספי ואת העיתוי הצפוי לקבלתו.

יצוין, כי בתזרים המזומנים החזוי כלולים נתונים המבוססים על הערכות, תחזיות ותכניות של החברה ביחס לפעילותה ולפעילותן של חברות המוחזקות על-ידה, שהינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותן ומועדן אינן ודאיות ואינן מצויות בשליטת החברה בלבד. לפיכך, אין כל ודאות כי הנתונים ו/או ההערכות ו/או התחזיות ו/או התכניות יתממשו, כולם או חלקם, והם עלולים להיות שונים מאלו המוצגים להלן, וזאת בין היתר בשל תלותם בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, כגון, שינויים בסביבה והעסקית, שינויים בשווקים הפיננסיים ובמקורות הנזילות הזמינים, שינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

חלק ג' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

7. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות מאד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים

להלן פרטים אודות הערכות שווי שבוצעו בתקופת הדוח שהינן מהותיות ו/או מהותיות מאוד ו/או עבור נכסי החברה המשועבדים לטובת מזיקי אגרות החוב של החברה:³

רבעון שני 2026					(הנתונים הם לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
45 W 27 th St, New York City, NY	13-15 W 27 th St, New York City, NY	19 W 24 th St, New York City, NY	234 Fifth Ave, New York City, NY	119 – 125 W 24 th St, New York City, NY	שם הנכס
11,500	21,000	6,600	6,100	27,700	השווי שנקבע (באלפי דולרים) ⁽¹⁾
Sage Commercial Advisory					זרות מעריך השווי
כן					האם המעריך בלתי תלוי?
לא					האם קיים הסכם שיפוי
30.6.2026					תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתכוונת הערכת השווי)
גישת היוון תזרימי מזומנים					מודל הערכת שווי
משרדים					סוג הנכס
8%	8%	8%	9%	8%	Discount Rate
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי					
10 שנים	9 שנים	9 שנים	19 שנים	9 שנים	שיעור תשואה לתקופת תחזית מוגדרת
6.75%	6.75%	6.75%	-	6.75%	Terminal Rate
62-150	65-175	65-125	60-185	65-100	דמי שכירות ראויים (לר"ר)
שינוי בשווי ההון של הנכס (באלפי דולר)					ניתוח רגישות לערך (בהתאם לגישה שנבחרה):
קיטון של 2,745					שיעור היוון 0.5% עליה של
גידול של 2,830					שיעור היוון 0.5% ירידה של

(*) יתרת השווי ההון של הנכסים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 כוללת נכסי זכות שימוש בסכום של 80 מיליוני דולר.

8. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

8.1. פרטים אודות אגרות החוב (סדרה א')

אגרות החוב (סדרה א')	מועד ההנפקה
9 במרס 2026	סך ערך נקוב במועד ההנפקה
412,000,000 ש"ח	האם הסדרה מהותית?
כן	יתרת ערך נקוב ליום 30 ביוני 2026
412,000,000 ש"ח	סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 ביוני 2026
9,481,656 ש"ח	ערך בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2026 כולל ריבית לשלם
421,481,656 ש"ח	שווי בבורסה ליום 30 ביוני 2026
422,423,600 ש"ח	יתרת ערך נקוב למועד פרסום הדוח
412,000,000 ש"ח	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 7.5% ("הריבית הנקובה").
יצוין, כי בשטר הנאמנות נקבעו מספר מנגנונים להתאמה של שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב, וזאת כתוצאה משינויים מסוימים בהון העצמי ו/או ביחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו ו/או כתוצאה משינויים ביחס חוב לבטוחה ו/או כתוצאה משינויים ב-NOI המתואם. בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים (במצטבר), השיעור המצטבר המרבי של הריבית הנוספת לא יעלה על 2.25% לשנה מעל הריבית הנקובה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיפים 5.2 ו-5.3 לשטר הנאמנות (סדרה א').	
קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל). שלושת התשלומים הראשונים יהיו, כל אחד, 5% מגובה קרן אגרות החוב (סדרה א') והתשלום הרביעי והאחרון יהווה 85% מגובה קרן אגרות החוב (סדרה א').	
הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם ו/או שולמה בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 ביולי 2026 ובימים 31 ביולי ו-31 בינואר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') תתחיל ביום המסחר הראשון שלאחר מועד הדיווח על תוצאות ההנפקה של אגרות החוב לפי התשקיף, ותסתיים יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, יום 30 ביולי 2026).	
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמודה כלשהו.	
החברה תהא רשאית, בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אך לא לפני חלוף לפחות 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א'), להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות (סדרה א').	
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 48-46, תל-אביב. האחראי על הסדרה בחברת הנאמנות: רו"ח רמי סבטי. טלפון: 03-6374344.	
ראה בטבלה נפרדת להלן.	
להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר הנאמנות, החברה תיצור ותתקן ו/או תגרום שייצורו וירשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב, שעבודים כמפורט להלן: (א) שעבוד מדרגה ראשונה, על מלוא הזכויות (100%) בנכסים המפורטים בנספח א' לשטר הנאמנות, בהתאם לדיון הרלוונטי החל במדינה בה נמצא הנכס; (ב) חברות ההחזקה תשעבדנה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בשעבוד ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את מלוא החזקותיהן בזכויות ההשתתפות (membership rights) שלהן בחברות הנכס, הקיימות והעתידיות, לרבות הזכויות הנלוות (כהגדרתן בשטר הנאמנות); (ג) כל אחת מחברות הנכס תרשומנה שעבוד שוטף וקבוע על נכסיהן; (ד) החברה וחברות ההחזקה תהינה אחראיות לכך וחברות הנכס מתחייבות כי יחתמו וימסרו הסכם שליטה (DACA) אשר ייחתם על-ידיה ועל-ידי תאגיד בנקאי בארה"ב, בו ינוהלו חשבונות כל אחת מחברות הנכס, אשר יקנה לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') זכות תשלום מוקדם.	

³ יובהר כי במסגרת הגילוי אודות הנכסים המהותיים מאוד של החברה בסעיף 12 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025, ציינה החברה כי לא קיים למעריך השווי Levelvaluation הסכם שיפוי. בהקשר זה יצוין כי התחייבות החברה לשפות את מעריך השווי האמור מוגבלת לסכום שלא יעלה על פי שלושה משכר טרחתו, אשר עמד על סך של 10 אלפי דולר, קרי לסך כולל של כ-30 אלפי דולר. לפיכך, ובשים לב להיקפה הכספי הנמוך של ההתחייבות, החברה התייחסה להתחייבות כאמור כאל התחייבות בלתי מהותית ואף זניחה.

⁴ "סדרה מהותית" – כאמור בתקנה 10(ב)(13) לתקנות הדוחות, סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך ההתחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח, מהות חמישה אחוזים או יותר מסך התחייבויות התאגיד.

אגרות החוב (סדרה א')	
א', שעבוד ראשון בדרגה על מלוא זכויותיהן של חברות הנכס בחשבוניות הבנק כאמור, לרבות בכספים, בפקדונות ובניירות הערך המופקדים ו/או שיופקדו מעת לעת בחשבוניות המשוועבדים וכל תמורה שתתקבל בגינם, על פירותיהם. נכון למועד פרסום הדוח, החברה (ו/או חברות בנות שלה, לפי העניין) השלימה את רישום כלל השעבדים המפורטים לעיל (למעט כאמור בס"ק (ה)).	

למועד הדוח החברה עומדת בכל תנאי ההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שפורסם ביום 10 במרס 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-021231) ("שטר הנאמנות").

8.2. דירוג אגרות החוב (סדרה א')

שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	דירוג למועד הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני למועד הדוח
מידרוג בע"מ	(P)A2.il	A2.il	15 ליולי 2026

לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראה דוח שפורסם על-ידי חברת הדירוג ביום 15 ביולי 2026 (אסמכתא מספר: 2026-15-067457).

8.3. בחינת עמידת החברה בהתחייבויותיה על-פי שטר הנאמנות

ס'	אמת המידה הפיננסיות	בהתאם לסעיף בשטר הנאמנות			אופן החישוב ותוצאותיו ליום 30 ביוני 2026 (נתונים כספיים באלפי דולר)	
		סעיף 5.7 לשטר הנאמנות לעניין העמדה לפירעון מיידי	סעיף 5.3 לשטר הנאמנות לעניין התאמת שיעור הריבית	סעיף 5.5 לשטר הנאמנות לעניין מגבלות על חלוקת דיבידנד (*)		
1	הון עצמי ⁵	לא יפחת מ-120 מיליון דולר	לא יפחת מ-150 מיליון דולר	לא יפחת מ-170 מיליון דולר	276,999	276,999
2	יחס חוב פיננסי נטו ⁶ ל-CAP	לא יעלה על 75%	לא יעלה על 72.5%	לא יעלה על 66%	307,862	52.4%
					584,861	
3	יחס חוב לבטוחה ⁸	לא יעלה על 80%	לא יעלה על 75%	לא יעלה על 72.5%	141,532	65%
					-	
					0	
					141,532	
4	NOI מתואם ⁹	לא יפחת מ-25 מיליון דולר	לא יפחת מ-27 מיליון דולר	לא יפחת מ-30 מיליון דולר	212,946	47,367
					47,367	

9. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2026 כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור הכלולים בדוח מיידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר החברה פרסמה בד בבד עם דוח זה.

Ran Ben Daniel
CFO & Acting
CEO

Tsofit Harel
Chairwoman

2 בספטמבר 2026

⁵ "הון עצמי" – ההון העצמי הנומינאלי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), בהתאם לדוחות הכספיים.

⁶ "חוב פיננסי נטו" – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מכל גורם אחר שמעמיד חוב בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהונפקו, בניכוי מזומן ושווי מזומן, שאינו מוגבל (או מוגבל לטובת אגרות החוב), וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש למעט הגבלה לטובת הבטחת ערבות שניתנה לטובת צד שלישי) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

⁷ "CAP נטו" – חוב פיננסי נטו בתוספת סך ההון העצמי.

⁸ "יחס חוב לבטוחה" – כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

⁹ "NOI מתואם" - הכנסות החברה מדמי שכירות, פיתוח, יזום, ניהול ושירותים, בניכוי הוצאות תפעול הנכסים ומתן השירותים בהתאם לדוחות הכספיים. ה-NOI המתואם יחושב במונחים שנתיים (Annualized) בלבד. לגבי נכס שנרכש או נוסף במהלך שנה: יילקח נתון ה-NOI לתקופת ההחזקה בפועל החל ממועד הרכישה/ההוספה ועד תום אותה שנה (עד מועד הדוח, לפי המוקדם), ככל שהוא נכלל בדוחות הכספיים, והוא יומר למונחים שנתיים על-ידי חלוקה במספר הימים (או החודשים) בתקופת ההחזקה בפועל והכפלה ב-365 (או ב-12), לפי העניין. לגבי נכסים שנמכרו או נגרעו במהלך שנה: ייושם אותו עיקרון, בשינויים המחויבים, ביחס ל-NOI לתקופת ההחזקה בפועל באותה שנה עד מועד המכירה/הגרירה, והמרתו למונחים שנתיים כאמור.

Santa Fe Mall Realty Holding LLC

תמצית נתונים כספיים

ליום 30 ביוני 2026

(הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין)

תמצית נתונים כספיים על המצב הכספי

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
33,100	33,000	33,100
31	38	18
33,131	33,038	33,118
-	30	6
200	-	-
230	210	214
443	424	2,619
-	-	238
873	664	3,077
34,004	33,702	36,195
(*)	(*)	(*)
(**) 10,124	10,124	10,124
(**) 11,371	10,250	11,487
21,495	20,374	21,611
8,694	9,944	-
126	124	125
(**) 2,443	2,497	2,082
1,099	620	12,377
(**) 147	143	-
12,509	13,328	14,584
34,004	33,702	36,195

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
מזומנים מוגבלים בשימוש

סה"כ נכסים לא שוטפים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים
חוב מבעל שליטה

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

הון

הון מניות
השקעות בעלים
עודפים

סה"כ הון

התחייבויות

התחייבויות שוטפות

הלוואה מאחרים
פיקדונות משוכרים
זכאים ויתרות זכות
צדדים קשורים
חוב לבעל שליטה

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ הון והתחייבויות

(*) נמוך מ- 1 אלפי דולר.

(**) הוצג מחדש ראה ביאור 1ג'.

תמצית נתונים כספיים על הרווח או הפסד

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
5,470 (2,109)	1,309 (388)	1,300 (386)	2,813 (751)	2,660 (783)	הכנסות מהשכרת נכסים הוצאות תפעול נכסים
3,361	921	914	2,062	1,877	רווח גולמי
(220)	(91)	(170)	(121)	(219)	הוצאות הנהלה וכלליות
3,141	830	744	1,941	1,658	רווח תפעולי לפני עליית ערך נדל"ן להשקעה
264	175	-	175	-	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
3,405	1,005	744	2,116	1,658	רווח מפעולות רגילות
(1,315)	(346)	(46)	(711)	(351)	הוצאות מימון
2,090	659	698	1,405	1,307	רווח לתקופה

תמצית נתונים כספיים על תזרימי מזומנים

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצוין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
2,090	659	698	1,405	1,307	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה
(264) 1,315	(175) 346	- 46	(175) 711	- 351	התאמות בגין: עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה הוצאות מימון
(178) (**) 754 (**) 467 6	(72) 814 50 3	(21) (508) 8,545 3	(158) 807 4 4	14 (361) 8,718 (1)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות שינוי ביתרות צדדים קשורים שינוי בפקידונות שוכרים
4,190	1,625	8,763	2,598	10,028	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(11) (193)	- -	- 13	- -	- 213	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה השקעה בנדל"ן להשקעה שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש, נטו
(204)	-	13	-	213	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה
- - (3,000) 327 -	(17) - (1,250) 18 -	(17) 66 (8,947) - -	- - (1,750) - (109)	(200) - (8,668) - (1,191)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון שינוי באשראי לזמן קצר, נטו קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים פירעון הלוואה לזמן ארוך מאחרים השקעות בעלים חלוקות לבעלים ריבית ששולמה
(1,315)	(346)	128	(711)	(176)	
(3,988)	(1,595)	(8,770)	(2,570)	(10,235)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(2) 2 -	30 - 30	6 - 6	28 2 30	6 - 6	שינוי במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(**) הוצג מחדש ראה ביאור ג'.

1. כללי:

א. Santa Fe Mall Realty Holding LLC עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, ומתמקדת בניהול והשכרת נכס נדל"ן מניב המשמש כמרכז מסחרי.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026. יש לעיין במידע כספי נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

רכישת השקעות מבעל השליטה והצגת דוחות כספיים:

בעל השליטה התחייב, כי קודם לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב אשר יוצעו לציבור על פי תשקיף (להלן - מועד הביצוע) ובכפוף להצלחת ההנפקה לציבור, יועברו מלוא זכויותיו בחברה, וזאת ללא תמורה כספית מהחברה.

במקביל להקצאת המניות, הקצתה החברה לבעל השליטה זכויות חדשות בחברה, על מנת לשקף את אופן ההחזקה שלו, בשרשור, בחברה הנעברת ערב העברת הזכויות המועברות. לאחר ההקצאה האמורה לעיל מחזיק בעל השליטה במישרין ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

כאמור לעיל, מאחר ולאחר השלמת ההנפקה, בעל המניות בחברה הנעברת ממשיך להחזיק בעקיפין באותם שיעורי ההחזקה בחברה הנעברת כפי שהחזיק בהן בטרם מועד ההעברה, אזי עסקת רכישת החברה הנעברת על ידי החברה חסרה מהות מסחרית. אי לכך, ולאור העובדה שבעל השליטה בחברה מחזיק בנכס המועבר לפני ואחרי ההעברה, הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (Pooling of interests).

ב. עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה הון בסך של כ-22 מיליוני דולר וכ-20 מיליוני דולר, בהתאמה. בנוסף, לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, לחברה יש רווח וכן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

לצד זאת, לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-11.5 מיליוני דולר וכ-12.6 מיליוני דולר, בהתאמה, הנובע מכך שחלק מהאשראי ומהזכאים מצדדים קשורים אותם קיבלה החברה, נכלל בהתחייבויות השוטפות בהתאם למועדי הפרעון החוזיים, בעוד שנכס הנדל"ן להשקעה של החברה, מסווג כנכסים בלתי שוטפים.

החברה פועלת לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, על ידי מיחזור או הארכה של אשראי קיים, ובנוסף פירעון יתרת החוב של בעל השליטה.

במהלך תקופת הדיווח, השלימה החברה האם את הליך גיוס אגרות החוב והיא פרעה את יתרת ההלוואה מאחריה.

ג. החברה הציגה מחדש את מספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, כדי לשקף בהם תיקון טעויות שהתגלו.

New Towne Mall Realty Holding, LLC

תמצית נתונים כספיים

ליום 30 ביוני 2026

(הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין)

תמצית נתונים כספיים על המצב הכספי

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
15,900	15,900	15,900
34	34	34
15,934	15,934	15,934
1	24	1
-	476	-
218	-	91
75	58	319
294	558	411
16,228	16,492	16,345
(*)	(*)	(*)
(**) 5,120	5,120	5,120
(**) 7,804	7,632	7,669
12,924	12,752	12,789
2,100	2,236	-
89	38	45
(**) 620	1,080	662
298	245	2,830
(**) 197	141	19
3,304	3,740	3,556
16,228	16,492	16,345

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
מזומנים מוגבלים בשימוש

סה"כ נכסים לא שוטפים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

הון

הון מניות
השקעות בעלי
עודפים

סה"כ הון

התחייבויות

התחייבויות שוטפות

הלוואות מאחרים
פיקדונות משוכרים
זכאים ויתרות זכות
צדדים קשורים
חוב לבעל שליטה

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ הון והתחייבויות

(*) נמוך מ- 1 אלפי דולר.
(**) הוצג מחדש ראה ביאור ג'.

תמצית נתונים כספיים על הרווח או הפסד

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
2,594 (1,419)	578 (324)	578 (310)	1,226 (738)	1,138 (669)	הכנסות מהשכרת נכסים הוצאות תפעול נכסים
1,175	254	268	488	469	רווח גולמי
(118)	(34)	(58)	(64)	(94)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,057	220	210	424	375	רווח תפעולי לפני עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(9)	(9)	-	(9)	-	ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,048	211	210	415	375	רווח מפעולות רגילות
(355)	(86)	(73)	(203)	(142)	הוצאות מימון
693	125	137	212	233	רווח לתקופה

תמצית נתונים כספיים על תזרימי מזומנים

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
693	125	137	212	233
9	9	-	9	-
355	86	73	203	142
(197)	25	(4)	21	128
(**)(4)	328	(71)	451	42
(**)(94)	(371)	2,086	2	2,109
53	-	(48)	1	(44)
1,003	202	2,173	899	2,610
(9)	1,091	-	1,091	-
1,100	-	-	-	-
472	-	-	-	-
1,563	1,091	-	1,091	-
(1,050)	(664)	(2,142)	(914)	(2,142)
(1,190)	(528)	-	(880)	(368)
(326)	(78)	(31)	(173)	(100)
(2,566)	(1,270)	(2,173)	(1,967)	(2,610)
-	23	-	23	-
1	1	1	1	1
1	24	1	24	1

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח לתקופההתאמות בגין:
ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות מימוןשינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
שינוי ביתרות צדדים קשורים
עלייה בפיקדונות שוכרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
חלוקות לבעלים
ריבית ששולמה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) יום הקמת החברה.

1. כללי:

א. New Towne Mall Realty Holding, LLC עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, ומתמקדת בניהול והשכרת נכס נדל"ן מניב המשמש כמרכז מסחרי.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

יש לעיין במידע כספי נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

רכישת השקעות מבעל השליטה והצגת דוחות כספיים:

בעל השליטה התחייב, כי קודם לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב אשר יוצעו לציבור על פי תשקיף (להלן - מועד הביצוע) ובכפוף להצלחת ההנפקה לציבור, יועברו מלוא זכויותיו בחברה, וזאת ללא תמורה כספית מהחברה.

במקביל להקצאת המניות, הקצתה החברה לבעל השליטה זכויות חדשות בחברה, על מנת לשקף את אופן ההחזקה שלו, בשרשור, בחברה הנעברת ערב העברת הזכויות המועברות. לאחר ההקצאה האמורה לעיל מחזיק בעל השליטה במישרין ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

כאמור לעיל, מאחר ולאחר השלמת ההנפקה, בעל המניות בחברה הנעברת ממשיך להחזיק בעקיפין באותם שיעורי ההחזקה בחברה הנעברת כפי שהחזיק בהן בטרם מועד ההעברה, אזי עסקת רכישת החברה הנעברת על ידי החברה חסרה מהות מסחרית. אי לכך, ולאור העובדה שבעל השליטה בחברה מחזיק בנכס המועבר לפני ואחרי ההעברה, הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (Pooling of interests).

ב. עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה הון בסך של כ-13 מיליוני דולר וכ-13 מיליוני דולר, בהתאמה. בנוסף, לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026, לחברה יש רווח כולל וכן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

לצד זאת, לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-3 מיליוני דולר וכ-3 מיליוני דולר, בהתאמה, הנובע מכך שחלק מהאשראי ומהזכאים בגין צדדים קשורים אותם קיבלה החברה, נכלל בהתחייבויות השוטפות בהתאם למועדי הפרעון החוזיים, בעוד שנכס הנדל"ן להשקעה של החברה, מסווג כנכסים בלתי שוטפים.

החברה פועלת לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, על ידי מיחזור או הארכה של אשראי קיים מצדדים קשורים.

במהלך תקופת הדיווח, השלימה החברה האם את הליך גיוס אגרות החוב והיא פרעה את יתרת ההלוואה מאחריה.

ג. החברה הציגה מחדש את מספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, כדי לשקף בהם תיקון טעויות שהתגלו.

Valley View Realty Holding LLC

תמצית נתונים כספיים

ליום 30 ביוני 2026

(הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין)

תמצית נתונים כספיים על המצב הכספי

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצוין אחרת)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
15,050	15,050	15,050
76	76	93
15,126	15,126	15,143
1	37	1
94	204	-
154	53	35
841	826	1,027
-	-	59
1,090	1,120	1,122
16,216	16,246	16,265
(*)	(*)	(*)
5,075	5,075	5,075
7,057	6,761	6,673
12,132	11,836	11,748
2,952	3,165	-
32	27	26
(**) 908	1,066	778
39	49	3,713
(**) 153	103	-
4,084	4,410	4,517
4,084	4,410	4,517
16,216	16,246	16,265

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
מזומנים מוגבלים בשימוש

סה"כ נכסים לא שוטפים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים
בעל שליטה

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

הון

הון מניות
השקעות בעלים
עודפים

סה"כ הון

התחייבויות

התחייבויות שוטפות

הלוואות מאחרים
פיקדונות משוכרים
זכאים ויתרות זכות
צדדים קשורים
חוב לבעל שליטה

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ התחייבויות

סה"כ הון והתחייבויות

(*) נמוך מ- 1 אלפי דולר.

(**) הוצג מחדש ראה ביאור 1ג'.

תמצית נתונים כספיים על הרווח או הפסד

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים		לשישה חודשים	
	שהסתיימו ביום 30 ביוני		שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
	2,645	731	446	1,391
	(1,004)	(303)	(307)	(623)
	1,641	428	139	768
	(415)	(49)	40	(116)
	1,226	379	179	652
	549	550	-	550
	1,775	929	179	1,202
	(460)	(121)	(352)	(251)
	1,315	808	(173)	951
				(176)

הכנסות מהשכרת נכסים
הוצאות תפעול נכסים

רווח גולמי

הכנסות (הוצאות) הנהלה וכלליות ואחרות

רווח תפעולי לפני עליית ערך נדל"ן
להשקעה

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון

רווח (הפסד) לתקופה

(*) יום הקמת החברה.

תמצית נתונים כספיים על תזרימי מזומנים

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,315	808	(173)	951	(176)
(549) 460	(550) 121	- 352	(550) 251	(1) 442
(63) (174)**	(140) 74	26 (267)	37 (15)	118 (131)
12 5	(493) -	3,296 (7)	(12) -	3,276 (5)
1,006	(180)	3,227	662	3,523
- (1) 217	- -	- 77	- 107	1 77
216	-	77	107	78
(790) -	(274) 591	(2,952) -	(558) 36	(2,952) -
(32) (402)	- (102)	- (352)	- (213)	(208) (441)
(1,224)	215	(3,304)	(735)	(3,601)
(2) 3	35 2	- 1	34 3	- 1
1	37	1	37	1

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח (הפסד) לתקופה

התאמות בגין:
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
שינוי ביתרות צדדים קשורים
עלייה בפקדונות שוכרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
השקעות בעלים
חלוקות לבעלים
ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) יום הקמת החברה.

(**) הוצג מחדש ראה ביאור ג1.

1. כללי:

א. Valley View Realty Holding LLC עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, ומתמקדת בניהול והשכרת נכס נדל"ן מניב המשמש כמרכז מסחרי.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

יש לעיין במידע כספי נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

רכישת השקעות מבעל השליטה והצגת דוחות כספיים:

בעל השליטה התחייב, כי קודם לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב אשר יוצעו לציבור על פי תשקיף (להלן - מועד הביצוע) ובכפוף להצלחת ההנפקה לציבור, יועברו מלאו זכויותיו בחברה, וזאת ללא תמורה כספית מהחברה.

במקביל להקצאת המניות, הקצתה החברה לבעל השליטה זכויות חדשות בחברה, על מנת לשקף את אופן ההחזקה שלו, בשרשור, בחברה הנעברת ערב העברת הזכויות המועברות. לאחר ההקצאה האמורה לעיל מחזיק בעל השליטה במישרין ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

כאמור לעיל, מאחר ולאחר השלמת ההנפקה, בעל המניות בחברה הנעברת ממשיך להחזיק בעקיפין באותם שיעורי ההחזקה בחברה הנעברת כפי שהחזיק בהן בטרם מועד ההעברה, אזי עסקת רכישת החברה הנעברת על ידי החברה חסרה מהות מסחרית. אי לכך, ולאור העובדה שבעל השליטה בחברה מחזיק בנכס המועבר לפני ואחרי ההעברה, הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (Pooling of interests).

ב. עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה הון בסך של כ-12 מיליוני דולר וכ-12 מיליוני דולר, בהתאמה. בנוסף, לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, לחברה יש הפסד כולל ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

לצד זאת, לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-3 מיליוני דולר וכ-3 מיליוני דולר, בהתאמה, הנובע מכך שחלק מהאשראי אותו קיבלה החברה, נכלל בהתחייבויות השוטפות בהתאם למועדי הפרעון החוזיים, בעוד שנכס הנדל"ן להשקעה של החברה, מסווג כנכסים בלתי שוטפים.

החברה פועלת לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, על ידי מיחזור או הארכה של אשראי קיים, ובנוסף פירעון יתרת החוב של בעלי השליטה.

במהלך תקופת הדיווח, השלימה החברה האם את הליך גיוס אגרות החוב והיא תפרע את יתרת ההלוואה מאחריים.

ג. החברה הציגה מחדש את מספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, כדי לשקף בהם תיקון טעויות שהתגלו.

Rimrock Mall Realty Holding LLC

תמצית נתונים כספיים

ליום 30 ביוני 2026

(הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין)

תמצית נתונים כספיים על המצב הכספי

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצוין אחרת)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
35,746	35,652	35,746
163	888	123
35,909	36,540	35,869
395	166	1
343	322	171
49	-	1,237
-	-	9,481
787	488	10,890
36,696	37,028	46,759
(*)	(*)	(*)
8,792	8,792	8,792
(**) 5,507	8,388	5,569
14,299	17,180	14,361
17,650	17,240	-
114	109	111
(**) 4,513	2,472	649
(**) 70	12	-
50	15	31,638
22,397	19,848	32,398
22,397	19,848	32,398
36,696	37,028	46,759

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
מזומנים מוגבלים בשימוש

סה"כ נכסים לא שוטפים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים
בעל שליטה

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

הון

הון מניות
השקעות בעלי
עודפים

סה"כ הון

התחייבויות

התחייבויות שוטפות

הלוואות מאחרים
פיקדונות משוכרים
זכאים ויתרות זכות
חוב לבעל שליטה
צדדים קשורים

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ התחייבויות

סה"כ הון והתחייבויות

(*) נמוך מ- 1 אלפי דולר.
(**) הוצג מחדש ראה ביאור ג'.

תמצית נתונים כספיים על הרווח או הפסד

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצוין אחרת)

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31	לשלושה חודשים		לשישה חודשים		
בדצמבר	שהסתיימו ביום 30 ביוני		שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
	בלתי	בלתי	בלתי	בלתי	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
7,645	1,807	1,504	3,994	3,244	הכנסות מהשכרת נכסים הוצאות תפעול נכסים
(2,589)	(643)	(600)	(1,366)	(1,160)	
5,056	1,164	904	2,628	2,084	רווח גולמי
(424)	(45)	(420)	(81)	(458)	הוצאות הנהלה וכלליות
4,632	1,119	484	2,547	1,626	רווח תפעולי לפני עליית ערך נדל"ן להשקעה
4,986 (**)	6,473	(71)	6,473	(71)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
9,618	7,592	413	9,020	1,555	רווח מפעולות רגילות
(3,974) (**)	(942)	55	(1,640)	(1,507)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
5,644	6,650	468	7,380	48	רווח לתקופה

(*) יום הקמת החברה.

(**) הוצג מחדש ראה ביאור 1ג'.

תמצית נתונים כספיים על תזרימי מזומנים

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצוין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
5,644 (**)	6,650	468	7,380	48
(4,986) (**)	(6,473)	71	(6,473)	71
3,974 (**)	942	(55)	1,640	1,507
(25)	(29)	(10)	(3)	171
2,861 (**)	1,236	(1,164)	822	(3,867)
68 (**)	20	19,051	24	20,849
(1)	2	1	(6)	(3)
7,535	2,348	18,362	3,384	18,776
-	(179)	(71)	(179)	(71)
(1,760) (**)	-	-	-	-
725	-	40	-	40
(1,035)	(179)	(31)	(179)	(31)
-	-	(2,100)	--	-
-	-	100	-	-
(550)	(858)	(17,307)	(858)	(17,716)
-	-	-	-	15
(2,221)	(342)	-	(1,075)	-
(3,766) (**)	(891)	(28)	(1,538)	(1,438)
(6,537)	(2,091)	(19,335)	(3,471)	(19,139)
(37)	78	(1,004)	(266)	(394)
432	88	1,005	432	395
395	166	1	166	1

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח (הפסד) לתקופה

התאמות בגין:
ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
שינוי בצדדים קשורים
ירידה בפיקדונות שוכרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
שינוי באשראי לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
השקעות בעלים
חלוקות לבעלים
ריבית ששולמה

מזומנים נטו ששימוש לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) יום הקמת החברה.

(**) הוצג מחדש ראה ביאור ג'1.

1. כללי:

א. Rimrock Mall Realty Holding LLC עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, ומתמקדת בניהול והשכרת נכס נדל"ן מניב המשמש כמרכז מסחרי.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

יש לעיין במידע כספי נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

רכישת השקעות מבעל השליטה והצגת דוחות כספיים:

בעל השליטה התחייב, כי קודם לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב אשר יוצעו לציבור על פי תשקיף (להלן - מועד הביצוע) ובכפוף להצלחת ההנפקה לציבור, יועברו מלאו זכויותיו בחברה, וזאת ללא תמורה כספית מהחברה.

במקביל להקצאת המניות, הקצתה החברה לבעל השליטה זכויות חדשות בחברה, על מנת לשקף את אופן ההחזקה שלו, בשרשור, בחברה הנעברת ערב העברת הזכויות המועברות. לאחר ההקצאה האמורה לעיל מחזיק בעל השליטה במישרין ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

כאמור לעיל, מאחר ולאחר השלמת ההנפקה, בעל המניות בחברה הנעברת ממשיך להחזיק בעקיפין באותם שיעורי ההחזקה בחברה הנעברת כפי שהחזיק בהן בטרם מועד ההעברה, אזי עסקת רכישת החברה הנעברת על ידי החברה חסרה מהות מסחרית. אי לכך, ולאור העובדה שבעל השליטה בחברה מחזיק בנכס המועבר לפני ואחרי ההעברה, הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (Pooling of interests).

ב. עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה הון בסך של כ-14 מיליוני דולר, וכ-17 מיליוני דולר, בהתאמה. בנוסף, לתקופה של 6 חודשים הסתיימו ביום 30 ביוני 2026 לחברה רווח כולל ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

לצד זאת, לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-21 מיליוני דולר וכ-19 מיליוני דולר, בהתאמה, הנובע מכך שחלק מהאשראי אותו קיבלה החברה, נכלל בהתחייבויות השוטפות בהתאם למועדי הפרעון החוזיים, בעוד שנכס הנדל"ן להשקעה של החברה, מסווג כנכסים בלתי שוטפים.

החברה פועלת לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, על ידי מיחזור או הארכה של אשראי קיים, ובנוסף פירעון יתרת החוב של בעלי השליטה.

במהלך תקופת הדיווח, השלימה החברה האם את הליך גיוס אגרות החוב והיא תפרע את יתרת ההלוואה מאחריים.

ג. החברה הציגה מחדש את מספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, כדי לשקף בהם תיקון טעויות שהתגלו.

Morgantown Mall Realty Holding LLC

תמצית נתונים כספיים

ליום 30 ביוני 2026

(הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין)

תמצית נתונים כספיים על המצב הכספי

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
13,700	13,700	13,700
(**) ¹³	-	52
13,713	13,700	13,752
24	2	2
(**) ⁻	290	-
415	163	274
50	-	245
		459
489	455	980
14,202	14,155	14,732
(*) ^{5,406}	(*) ^{5,406}	(*) ^{5,406}
(125)	573	207
5,281	5,979	5,613
7,500	7,419	-
20	16	22
(**) ^{1,302}	724	708
(**) ⁷⁰	17	-
29		8,389
8,921	8,176	9,119
8,921	8,176	9,119
14,202	14,155	14,732

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
מזומנים מוגבלים בשימוש

סה"כ נכסים לא שוטפים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים
בעל שליטה

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

הון

הון מניות
השקעות בעלים
עודפים (גרעון)

סה"כ הון

התחייבויות

התחייבויות שוטפות

הלוואות מאחרים
פיקדונות משוכרים
זכאים ויתרות זכות
חוב לבעל שליטה
צדדים קשורים

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ התחייבויות

סה"כ הון והתחייבויות

(*) נמוך מ- 1 אלפי דולר.

(**) הוצג מחדש ראה ביאור ג'.

תמצית נתונים כספיים על הרווח או הפסד

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצוין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
4,153 (1,514)	1,065 (325)	1,021 (331)	2,120 (668)	2,120 (700)	הכנסות מהשכרת נכסים הוצאות תפעול נכסים
2,639	740	690	1,452	1,420	רווח גולמי
(303)	(47)	(45)	(80)	(113)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,336	693	645	1,372	1,307	רווח תפעולי לפני עליית ערך נדל"ן להשקעה
1,200	1,200	(82)	1,200	(82)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
3,536	1,893	563	2,572	1,225	רווח מפעולות רגילות
(1,166)	(67)	(52)	(323)	(373)	הוצאות מימון
2,370	1,826	511	2,249	852	רווח לתקופה

(*) יום הקמת חברה.

תמצית נתונים כספיים על תזרימי מזומנים

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצוין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
2,370	1,826	511	2,249	852
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה				
(1,200)	(1,200)	82	(1,200)	82
1,166	67	52	323	373
התאמות בגין: ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה הוצאות מימון				
(126)	(45)	245	126	142
826 (**)	92	(854)	250	(595)
45 (**)	7	7,612	13	7,635
5	2	-	2	2
3,086	749	7,648	1,763	8,491
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת				
-	-	(82)	-	(82)
278	-	35	-	(40)
278	-	(47)	-	(122)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה השקעה בנדל"ן להשקעה שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש, נטו				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה				
-	-	(7,613)	-	(7,613)
(2,387)	(748)	-	(1,569)	(520)
(954)	(1)	(24)	(193)	(258)
(3,341)	(749)	(7,637)	(1,762)	(8,391)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים חלוקות לבעלים ריבית ששולמה				
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון				
23	-	(36)	1	(22)
1	2	38	1	24
24	2	2	2	2
שינוי במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				

(*) יום הקמת חברה.

(**) הוצג מחדש ראה ביאור ג'1.

1. כללי:

א. Morgantown Mall Realty Holding LLC עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, ומתמקדת בניהול והשכרת נכס נדל"ן מניב המשמש כמרכז מסחרי.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026. יש לעיין במידע כספי נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

רכישת השקעות מבעל השליטה והצגת דוחות כספיים:

בעל השליטה התחייב, כי קודם לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב אשר יוצעו לציבור על פי תשקיף (להלן - מועד הביצוע) ובכפוף להצלחת ההנפקה לציבור, יועברו מלאו זכויותיו בחברה, וזאת ללא תמורה כספית מהחברה.

במקביל להקצאת המניות, הקצתה החברה לבעל השליטה זכויות חדשות בחברה, על מנת לשקף את אופן ההחזקה שלו, בשרשור, בחברה הנעברת ערב העברת הזכויות המועברות. לאחר ההקצאה האמורה לעיל מחזיק בעל השליטה במישרין ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

כאמור לעיל, מאחר ולאחר השלמת ההנפקה, בעל המניות בחברה הנעברת ממשיך להחזיק בעקיפין באותם שיעורי ההחזקה בחברה הנעברת כפי שהחזיק בהן בטרם מועד ההעברה, אזי עסקת רכישת החברה הנעברת על ידי החברה חסרה מהות מסחרית. אי לכך, ולאור העובדה שבעל השליטה בחברה מחזיק בנכס המועבר לפני ואחרי ההעברה, הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (Pooling of interests).

ב. עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה הון בסך של כ-5.6 מיליוני דולר וכ-6 מיליוני דולר, בהתאמה. בנוסף, לתקופה של 6 חודשים שהסתיימו באותו יום, לחברה יש רווח וכן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

לצד זאת, לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-8 מיליוני דולר וכ-7.7 מיליוני דולר, בהתאמה, הנובע מכך שחלק מהאשראי אותו קיבלה החברה, נכלל בהתחייבויות השוטפות בהתאם למועדי הפרעון החוזיים, בעוד שנכס הנדל"ן להשקעה של החברה, מסווג כנכסים בלתי שוטפים.

החברה פועלת לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, על ידי מיחזור או הארכה של אשראי קיים מצדדים קשורים.

במהלך תקופת הדיווח, השלימה החברה האם את הליך גיוס אגרות החוב והיא תפרע את יתרת ההלוואה מאחריים.

ג. החברה הציגה מחדש את מספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, כדי לשקף בהם תיקון טעויות שהתגלו.

Southern Park Mall Realty Holding LLC

תמצית נתונים כספיים

ליום 30 ביוני 2026

(הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין)

תמצית נתונים כספיים על המצב הכספי

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31,850	31,850	31,850
75	31	85
31,925	31,881	31,935
98	1	4
900	1,500	-
488	891	604
209	79	792
217	109	216
1,912	2,580	1,616
33,837	34,461	33,551
(*)	(*)	(*)
11,534	11,534	11,534
7,451	7,501	7,795
18,985	19,035	19,329
(**)		
11,900	12,714	-
49	43	49
(**)		
3,382	2,669	1,202
221	-	12,971
15,552	15,426	14,222
15,552	15,426	14,222
34,837	34,461	33,551

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
מזומנים מוגבלים בשימוש

סה"כ נכסים לא שוטפים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווה מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים
בעל שליטה

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

הון

הון מניות
השקעות בעלים
עודפים

סה"כ הון

התחייבויות

התחייבויות שוטפות

הלוואות מאחרים
פיקדונות משוכרים
זכאים ויתרות זכות
צדדים קשורים

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ התחייבויות

סה"כ הון והתחייבויות

(*) נמוך מ- 1 אלפי דולר.

(**) הוצג מחדש ראה ביאור ג'.

תמצית נתונים כספיים על הרווח או הפסד

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצוין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
7,491 (2,841)	1,823 (688)	1,752 (662)	3,714 (1,433)	3,501 (1,367)	הכנסות מהשכרת נכסים הוצאות תפעול נכסים
4,650	1,135	1,090	2,281	2,134	רווח גולמי
(391)	(31)	(146)	(67)	(218)	הוצאות הנהלה וכלליות
4,259	1,104	944	2,214	1,916	רווח תפעולי לפני עליית ערך נדל"ן להשקעה
3,300	3,300	-	3,300	-	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
7,559	4,404	944	5,514	1,916	רווח מפעולות רגילות
(2,466)	(629)	301	(1,232)	(698)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
5,093	3,775	1,245	4,282	1,218	רווח לתקופה

תמצית נתונים כספיים על תזרימי מזומנים

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפני העניין

באלפי דולר (למעט אם מצוין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
5,093	3,775	1,245	4,282	1,218
(3,300) 2,466	(3,300) 629	- (301)	(3,300) 1,232	- 698
419 (**)(2,405) (**)(205) 15	(60) 722 (125) (26)	(63) (2,143) 11,880 -	17 1,689 (188) (22)	(115) (2,185) 12,168 -
6,893	1,615	10,618	3,710	11,784
(975)	(1,069)	891	(1,500)	891
(975)	(1,069)	891	(1,500)	891
- (1,700) -	- -	- (11,490) -	- -	112 (11,490) -
(2,022) (2,098)	(10) (535)	- (44)	(1,162) (1,047)	(876) (515)
(5,820)	(545)	(11,534)	(2,209)	(12,769)
98	1	(25)	1	(94)
-	-	29	-	98
98	1	4	1	4

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח (הפסד) לתקופההתאמות בגין:
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות מימוןשינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
שינוי בצדדים קשורים
עלייה בפיקדונות שוכרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
שינוי במזומנים מוגבלים בשימושמזומנים נטו ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות)
השקעהתזרימי מזומנים מפעילות מימון
קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
השקעות בעלים
חלוקות לבעלים
ריבית ששולמה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(**) הוצג מחדש ראה ביאור ג'1.

1. כללי:

א. Southern Park Mall Realty Holding LLC עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, ומתמקדת בניהול והשכרת נכס נדל"ן מניב המשמש כמרכז מסחרי.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

יש לעיין במידע כספי נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

רכישת השקעות מבעל השליטה והצגת דוחות כספיים:

בעל השליטה התחייב, כי קודם לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב אשר יוצעו לציבור על פי תשקיף (להלן - מועד הביצוע) ובכפוף להצלחת ההנפקה לציבור, יועברו מלוא זכויותיו בחברה, וזאת ללא תמורה כספית מהחברה.

במקביל להקצאת המניות, הקצתה החברה לבעל השליטה זכויות חדשות בחברה, על מנת לשקף את אופן ההחזקה שלו, בשרשור, בחברה הנעברת ערב העברת הזכויות המועברות. לאחר ההקצאה האמורה לעיל מחזיק בעל השליטה במישרין ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

כאמור לעיל, מאחר ולאחר השלמת ההנפקה, בעל המניות בחברה הנעברת ממשיך להחזיק בעקיפין באותם שיעורי ההחזקה בחברה הנעברת כפי שהחזיק בהן בטרם מועד ההעברה, אזי עסקת רכישת החברה הנעברת על ידי החברה חסרה מהות מסחרית. אי לכך, ולאור העובדה שבעל השליטה בחברה מחזיק בנכס המועבר לפני ואחרי ההעברה, הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (Pooling of interests).

ב. עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה הון בסך של כ-19 מיליוני דולר וכ-19 מיליוני דולר, בהתאמה. בנוסף, לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 לחברה רווח כוללון תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

לצד זאת, לימים 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-12.6 מיליוני דולר וכ-13 מיליוני דולר, בהתאמה, הנובע מכך שחלק מהאשראי אותו קיבלה החברה, נכלל בהתחייבויות השוטפות בהתאם למועדי הפרעון החוזיים, בעוד שנכס הנדל"ן להשקעה של החברה, מסווג כנכסים בלתי שוטפים.

החברה פועלת לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, על ידי מיחזור או הארכה של אשראי קיים מצדדים קשורים.

במהלך תקופת הדיווח, השלימה החברה האם את הליך גיוס אגרות החוב והיא תפרע את יתרת ההלוואה מאחרים.

ג. החברה הציגה מחדש את מספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, כדי לשקף בהם תיקון טעויות שהתגלו.

311 South Wacker Mall Realty Holding LLC

תמצית נתונים כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2026

(הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים תמציתיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין)

תמצית נתונים כספיים ביניים על המצב הכספי

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים תמציתיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
45,500	45,000	45,500
15	6	169
45,515	45,006	45,669
385	10	5
700	-	-
274	1,412	540
-	-	8,582
-	-	3,731
1,359	1,422	12,858
46,874	46,428	58,527
(*)	(*)	(*)
26,094	26,094	26,094
(7,597)	(367)	(9,651)
18,497	25,727	16,443
20,000	19,339	-
1,260	1,241	1,231
(**)(6,999)	121	12,291
(**)(80)	-	-
38	-	28,562
28,377	20,701	42,084
46,874	46,428	58,527

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
מזומנים מוגבלים בשימוש

סה"כ נכסים לא שוטפים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים
בעל שליטה

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

הון

הון מניות
השקעות בעלים
גרעון

סה"כ הון

התחייבויות

התחייבויות שוטפות

הלוואות מאחרים
פקדונות משוכרים
זכאים ויתרות זכות
בעלי שליטה
צדדים קשורים

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ הון והתחייבויות

(*) נמוך מ- 1 אלפי דולר.

(**) הוצג מחדש ראה ביאור ג'.

תמצית נתונים כספיים ביניים על הרווח או הפסד

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים תמציתיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

מיום 22 במאי ועד 2025 (*) ליום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לתקופה מיום 22 במאי (*) ועד 30 ביוני	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
15,221	6,389	-	12,823	הכנסות מהשכרת נכסים
(8,928)	(4,225)	(118)	(8,832)	עלות השכרת נכסים
6,293	2,164	(118)	3,991	רווח (הפסד) גולמי
(340)	(576)	(100)	(752)	הוצאות הנהלה וכלליות
5,953	1,588	(218)	3,239	רווח (הפסד) תפעולי לפני עליית ערך נדל"ן להשקעה
489	-	-	(12)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
6,442	1,588	(218)	3,227	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(2,374)	(290)	(235)	(1,237)	הוצאות מימון
4,068	1,298	(453)	1,990	רווח (הפסד) לתקופה

(*) יום הקמת החברה.

נתונים נוספים

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים תמציתיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

מיום 22 במאי ועד 2025 (*) ליום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לתקופה מיום 22 במאי (*) ועד 30 ביוני	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

4,068	1,298	(453)	1,990
-------	-------	-------	-------

התאמות בגין:

ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון

(489)	-	-	12
2,374	290	235	1,237

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה בזכאים ויתרות זכות

שינוי בצדדים קשורים

עלייה בפיקדונות שוכרים

(274)	(280)	(1,418)	(266)
(**)(7,000)	1,533	121	5,294
(**)(118)	16,465	-	16,130
1,260	(29)	1,241	(29)

מזומנים נטו ששימשו (שנבעו מפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה

שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש, נטו

(**)(45,011)	-	(45,000)	(12)
(715)	897	-	546

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

שינוי באשראי לזמן קצר, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים

פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים

השקעות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות בעלים

חלוקות בעלים

ריבית ששולמה

(**)(20,000)	(20,000)	8	(20,000)
(**)(709)	-	19,291	-
(**)(-)	(300)	-	(300)
(11,665)	-	-	-
(**)(26,094)	-	26,179	-
-	-	-	(4,045)
(1,666)	(214)	(194)	(937)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

385	(340)	10	(380)
-	345	-	385
385	5	10	5

(*) יום הקמת החברה.

(**) הוצג מחדש ראה ביאור 1 ג'.

1. כללי:

באלפי דולר (למעט אם מצוין אחרת)

א. 311 South Wacker realty holding LLC עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, ומתמקדת בניהול והשכרת נכס נדל"ן מניב המשמש למשרדים.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה מיום 22 במאי 2025 שהסתיימה באותו תאריך.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

יש לעיין במידע כספי נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

רכישת השקעות מבעל השליטה והצגת דוחות כספיים:

בעל השליטה התחייב, כי קודם לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב אשר יוצעו לציבור על פי תשקיף (להלן - מועד הביצוע) ובכפוף להצלחת ההנפקה לציבור, יועברו מלוא זכויותיו בחברה, וזאת ללא תמורה כספית מהחברה.

במקביל להקצאת המניות, הקצתה החברה לבעל השליטה זכויות חדשות בחברה, על מנת לשקף את אופן ההחזקה שלו, בשרשרת, בחברה הנעברת ערב העברת הזכויות המועברות. לאחר ההקצאה האמורה לעיל מחזיק בעל השליטה במישרין ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

כאמור לעיל, מאחר ולאחר השלמת ההנפקה, בעל המניות בחברה הנעברת ממשיך להחזיק בעקיפין באותם שיעורי ההחזקה בחברה הנעברת כפי שהחזיק בהן בטרם מועד ההעברה, אזי עסקת רכישת החברה הנעברת על ידי החברה חסרה מהות מסחרית. אי לכך, ולאור העובדה שבעל השליטה בחברה מחזיק בנכס המועבר לפני ואחרי ההעברה, הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (Pooling of interests).

ב. עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

ליום 30 ביוני 2026 - 2025, לחברה הון בסך של כ- 16.4 מיליוני דולר ו-25 מיליוני דולר, בהתאמה. בנוסף, לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, לחברה יש רווח וכן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

לצד זאת, ליום 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 29 מיליוני דולר ו- 19 מיליוני דולר, בהתאמה, הנובע מכך שחלק מהאשראי אותו קיבלה החברה, נכלל בהתחייבויות השוטפות בהתאם למועדי הפרעון החוזיים, בעוד שנכס הנדל"ן להשקעה של החברה, מסווג כנכסים בלתי שוטפים.

החברה פועלת לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, על ידי מיחזור או הארכה של אשראי קיים, ובנוסף פירעון יתרת החוב של בעלי השליטה.

במהלך תקופת הדיווח, השלימה החברה האם את הליך גיוס אגרות החוב והיא תפרע את יתרת ההלוואה מאחריים.

ג. החברה הציגה מחדש את מספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, כדי לשקף בהם תיקון טעויות שהתגלו.

Valley Mall Realty Holding LLC

תמצית נתונים כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2026

(הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים תמציתיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין)

תמצית נתונים כספיים ביניים על המצב הכספי
הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים תמציתיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

ליום 31	ליום 30
בדצמבר	ביוני
2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר
22,100	22,100
1	1
<u>22,101</u>	<u>22,101</u>
148	8
(**)143	154
65	412
(**) 254	554
<u>610</u>	<u>1,128</u>
<u>22,711</u>	<u>23,229</u>
(*)	(*)
(**)7,333	7,333
85	763
<u>7,418</u>	<u>8,096</u>
(**)13,784	-
38	34
(**)1,471	1,057
-	14,042
<u>15,293</u>	<u>15,133</u>
<u>22,711</u>	<u>23,229</u>

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
מזומנים מוגבלים בשימוש

סה"כ נכסים לא שוטפים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים
בעל שליטה

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

הון

הון מניות
השקעות בעלים
עודפים

סה"כ הון

התחייבויות

התחייבויות שוטפות

הלוואות מאחרים
פיקדונות משוכרים
זכאים ויתרות זכות
צדדים קשורים

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ הון והתחייבויות

(*) נמוך מ-1 אלפי דולר.
(**) הוצג מחדש. ראה ביאור ג1.

תמצית נתונים כספיים ביניים על הרווח או הפסד

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים תמציתיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

מיום 22 באוגוסט 2025 (*) ועד ליום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,775	1,273	2,490
(576)	(301)	(654)
1,199	972	1,836
(69)	(65)	(72)
1,130	907	1,764
(184)	1	1
946	908	1,765
(861)	(199)	(812)
85	709	953

הכנסות מהשכרת נכסים
עלות השכרת נכסים

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח תפעולי לפני עליית ערך נדל"ן
להשקעה

עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון

רווח לתקופה

(*) יום הקמת החברה.

(**) הוצג מחדש. ראה ביאור 1ג.

תמצית נתונים כספיים ביניים על המצב הכספי

הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים תמציתיים של החברה שבוקרו או נסקרו לפי העניין

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

מיום 22 באוגוסט 2025 (*) ועד ליום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
85	709	953
184	(1)	(1)
861	199	812
(142)	6	(11)
(**)(1,480)	(880)	(414)
(**)(329)	13,769	13,396
38	-	(4)
2,177	13,802	14,731
(22,284)	1	1
(1)	-	-
(22,285)	1	1
(**)(14,050)	(13,750)	(14,050)
(**)(13)	--	-
(450)	-	-
-	276	-
(**)(7,333)	-	-
-	(276)	(276)
(**)(690)	(46)	(546)
20,256	13,796	14,872
148	7	(140)
-	1	148
148	8	8

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח לתקופההתאמות בגין:
ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות מימוןשינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
עלייה בחייבים ויתרות חובה
עלייה בזכאים ויתרות זכות
שינוי בצדדים קשורים
עלייה בפיקדונות שוכרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
שינוי באשראי לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
השקעות של בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
השקעות בעלים
חלוקות לבעלים
ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
תקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

(*) יום הקמת החברה.

(**) הוצג מחדש. ראה ביאור ג1.

1. כללי:

א. Valley mall realty holding LLC עוסקת בתחום הנדל"ן המניב, ומתמקדת בניהול והשכרת נכס נדל"ן מניב המשמש כמרכז מסחרי.

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה מיום 22 באוגוסט 2025 שהסתיימה באותו תאריך.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

יש לעיין במידע כספי נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

רכישת השקעות מבעל השליטה והצגת דוחות כספיים:

בעל השליטה התחייב, כי קודם לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב אשר יוצעו לציבור על פי תשקיף (להלן - מועד הביצוע) ובכפוף להצלחת ההנפקה לציבור, יועברו מלא זכויותיו בחברה, וזאת ללא תמורה כספית מהחברה.

במקביל להקצאת המניות, הקצתה החברה לבעל השליטה זכויות חדשות בחברה, על מנת לשקף את אופן ההחזקה שלו, בשרשור, בחברה הנעברת ערב העברת הזכויות המועברות. לאחר ההקצאה האמורה לעיל מחזיק בעל השליטה במישרין ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

כאמור לעיל, מאחר ולאחר השלמת ההנפקה, בעל המניות בחברה הנעברת ממשיך להחזיק בעקיפין באותם שיעורי ההחזקה בחברה הנעברת כפי שהחזיק בהן בטרם מועד ההעברה, אזי עסקת רכישת החברה הנעברת על ידי החברה חסרה מהות מסחרית. אי לכך, ולאור העובדה שבעל השליטה בחברה מחזיק בנכס המועבר לפני ואחרי ההעברה, הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (Pooling of interests).

ב. עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

ליום 30 ביוני 2026 ו-2025, לחברה הון בסך של כ-8 מיליוני דולר ו-7 מיליוני דולר, בהתאמה. בנוסף, לתקופה של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, לחברה יש רווח וכן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

לצד זאת, ליום 30 ביוני 2026, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-14 מיליוני דולר, הנובע מכך שחלק מהאשראי אותו קיבלה החברה, נכלל בהתחייבויות השוטפות בהתאם למועדי הפרעון החוזיים, בעוד שנכס הנדל"ן להשקעה של החברה, מסווג כנכסים בלתי שוטפים.

החברה פועלת לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, על ידי מיחזור או הארכה של אשראי קיים, ובנוסף פירעון יתרת החוב של בעלי השליטה.

במהלך תקופת הדיווח, השלימה החברה האם את הליך גיוס אגרות החוב והיא תפרע את יתרת ההלוואה מאחרים.

ג. החברה הציגה מחדש את מספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, כדי לשקף בהם תיקון טעויות שהתגלו.



2 בספטמבר 2026

לכבוד

הדירקטוריון של Kohan Properties Ltd. (להלן: "החברה")

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף מחודש פברואר 2026 ("התשקיף") של

Kohan Properties Ltd.

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 2 בספטמבר 2026 על מידע כספי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו בתאריך זה.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 2 בספטמבר 2026 על מידע כספי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה מיום 9 במרץ 2026 ועד אותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

Kohan Properties, Ltd

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

באלפי דולר ארה"ב

Kohan Properties, Ltd

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026

אלפי דולר ארה"ב

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה
3	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד
5-6	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-20	באורים לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים המאוחדים

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

ה'ק' ה'ס'ק'ר'ה

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 נהלי 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 מחוים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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, 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 ומיידים), התש"ל-1970.

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

1. לאמור בביאור 5 למידע הכספי הנ"ל בדבר משיכות של בעל השליטה ברבעון השני ולאחר תקופת הדיווח ללא האישורים הנדרשים וליתרות חוב של בעל השליטה.
2. לאמור בביאור 2' למידע הכספי הנ"ל בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, כדי לשקף בהם למפרע תיקון טעויות כתוצאה מכשלים (כאמור בביאור 6(א)) שגרמו ליישום שגוי בטיפול החשבונאי בקשר ל: (1) הפרת תנאי הלוואה ודרישת המלווה לפירעון מידי וכן הסדרי בטוחה צולבת בגין נכסי החברה לנכסים נוספים שבבעלות בעל השליטה (כמפורט בביאור 6(א) למידע הכספי הנ"ל), (2) אי-הכרה בהשקעות בנכס נדל"ן להשקעה, (3) אי-הכרה בהכנסות מימון והוצאות מימון וכן- (4) סיווג שגוי של תשלומים שביצע בעל השליטה עבור חברות הקבוצה.
3. לאמור בביאור 1' למידע הכספי הנ"ל בדבר מצבה הכספי של החברה והגרעון בהון החוזר. תוכניות החברה להתמודדות עם מצב זה מפורטות בביאור זה ומבוססות בעיקר על קבלת מימון מנותני אשראי ועל מימוש של נכסים. הנהלת החברה בדיעה כי פעולות אלו יאפשרו לחברה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות במועד.

תל אביב, 2 בספטמבר, 2026

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
420,656	390,406	682,082	נכסים לא שוטפים
17,410	17,410	-	נדל"ן להשקעה
873	1,728	1,979	הלוואה מבוטחת בנכסי נדל"ן מניב
438,939	409,544	684,061	מזומנים מוגבלים בשימוש
			סה"כ נכסים לא שוטפים
1,451	7,800	4,471	נכסים שוטפים
3,823	4,339	22,335	מזומנים ושווי מזומנים
6,037	7,628	14,716	מזומנים מוגבלים בשימוש
-	-	8,687	חייבים ויתרות חובה
11,311	19,767	50,209	בעל שליטה
-	-	2,000	
11,311	19,767	52,209	נכס המסווג כמחזק למכירה
			סה"כ נכסים שוטפים
450,250	429,311	736,270	סה"כ נכסים
			הון
(*)	(*)	(*)	הון המיוחס לבעלים של החברה האם
139,755	132,412	145,765	הון מניות
(**) 55,579	56,621	101,794	השקעות בעלים
195,334	189,033	247,559	עודפים
			סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
(**) 30,759	27,390	29,440	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
226,093	216,423	276,999	סה"כ הון
			התחייבויות
			התחייבויות לא שוטפות
-	-	131,990	אגרות חוב, נטו
-	-	70,843	התחייבות בגין חכירה
79,490	84,350	131,954	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
79,490	84,350	334,787	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			התחייבויות שוטפות
(**) 102,862	98,761	38,847	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
2,130	1,985	5,013	פקדונות משוכרים
(**) 37,863	26,722	71,249	זכאים ויתרות זכות
(**) 1,812	1,070	-	חוב לבעל שליטה
-	-	9,375	חלויות שוטפות בגין חכירה
144,667	128,538	124,484	סה"כ התחייבויות שוטפות
224,157	212,888	459,271	סה"כ התחייבויות
450,250	429,311	736,270	סה"כ הון והתחייבויות

(*) נמוך מ-1 אלפי דולר.

(**) הוצג מחדש - ראה ביאור 2(ב).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים הביניים המאוחדים.

September 2, 2026

Financial statements
approval dateRan Daniel
Interim CEO and CFOTsofit Harel
Chairman of the BoardRonen Nakar
Director (***)

(***) דירקטור שהוסמך על ידי דירקטוריון החברה ביום 2 בספטמבר 2026, לחתום על הדוחות הכספיים חלף מנכ"ל החברה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
85,165 (37,675)	16,500 (6,734)	25,179 (12,982)	33,362 (13,663)	48,954 (25,250)	הכנסות מהשכרת נכסים עלות השכרת נכסים
47,490	9,766	12,197	19,699	23,704	רווח גולמי
(4,028)	(779)	(5,622)	(1,240)	(6,391)	הוצאות הנהלה וכלליות
43,462	8,987	6,575	18,459	17,313	רווח תפעולי לפני עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(*) 22,359	11,638	52,782	11,573	52,548	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
65,821	20,625	59,357	30,032	69,861	רווח מפעולות רגילות
(*) 1,545	-	(7,412)	-	(4,425)	הוצאות בגין הפרשי שער
(*) (23,211)	(4,896)	(6,961)	(9,289)	(15,262)	הכנסות מימון
(21,666)	(4,896)	(11,504)	(9,289)	(16,557)	הוצאות מימון
					הוצאות מימון, נטו
44,155	15,729	47,853	20,743	53,304	רווח ורווח כולל לתקופה
(*) 33,615	10,672	46,429	14,337	51,383	רווח כולל המיוחס ל:
(*) 10,540	5,057	1,424	6,406	1,921	בעלים של החברה האם
44,155	15,729	47,853	20,743	53,304	זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) הוצג מחדש - ראה ביאור 2(ב).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים הביניים המאוחדים.

הון המיוחס לבעלים של החברה האם						
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	השקעות בעלים	עודפים	הון מניות	
226,093	30,759	195,334	55,579	139,755	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)
53,304	1,921	51,383	51,383	-	-	רווח כולל לתקופה עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור ד6)
6,010	(3,190)	3,190	3,190	-	-	השקעות (ראה ביאור ד4)
(8,408)	(50)	(8,358)	(8,358)	-	-	חלוקות
276,999	29,440	247,559	101,794	145,765	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של החברה האם						
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	השקעות בעלים	עודפים	הון מניות	
223,141	31,206	191,935	52,175	139,760	(*)	יתרה ליום 1 באפריל 2026 (בלתי מבוקר)
47,853	1,424	46,429	46,429	-	-	רווח כולל לתקופה עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור ד6)
-	(3,190)	3,190	3,190	-	-	השקעות (ראה ביאור ד4)
6,005	-	6,005	-	6,005	-	
276,999	29,440	247,559	101,794	145,765	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של החברה האם						
הון מניות	השקעות בעלים	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
(*)	99,957	48,174	148,131	20,875	169,006	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
-	-	14,337	14,337	6,406	20,743	רווח כולל לתקופה
-	32,455	-	32,455	1,174	33,629	השקעות
-	-	(5,890)	(5,890)	(1,065)	(6,955)	חלוקות
(*)	<u>132,412</u>	<u>56,621</u>	<u>189,033</u>	<u>27,390</u>	<u>216,423</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של החברה האם						
הון מניות	השקעות בעלים	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
(*)	100,272	47,787	148,059	21,631	164,515	יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר)
-	-	10,672	10,672	5,057	15,729	רווח כולל לתקופה
-	32,140	-	32,140	1,174	38,489	השקעות
-	-	(1,838)	(1,838)	(472)	(2,310)	חלוקות
(*)	<u>132,412</u>	<u>56,621</u>	<u>189,033</u>	<u>27,390</u>	<u>216,423</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של החברה האם						
הון מניות	השקעות בעלים	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
(*)	99,957	48,312	148,269	20,939	169,208	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
--	-	(138)	(138)	(64)	(202)	הצגה מחדש בגין תיקון טעות (ראה ביאור 2(ב))
(*)	99,957	48,174	148,131	20,875	169,006	יתרה ליום 1 בינואר 2025, לאחר הצגה מחדש
-	-	33,615	33,615	10,540	44,155	רווח כולל לתקופה (**)
-	39,798	-	39,798	1,174	40,972	השקעות
-	-	(26,210)	(26,210)	(1,830)	(28,040)	חלוקות
(*)	<u>139,755</u>	<u>55,579</u>	<u>195,334</u>	<u>30,759</u>	<u>226,093</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) (**)

(*) נמוך מ-1 אלפי דולר.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

באלפי דולר (למעט אם מצוין אחרת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
44,155 (*)	15,729	47,853	20,743	53,304	רווח נקי
					<u>התאמות בגין:</u>
(22,359) (*)	(11,638)	(52,782)	(11,573)	(52,548)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
21,666 (*)	4,896	11,504	9,289	16,557	הוצאות מימון
					<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(330)	(1,966)	(3,844)	(1,956)	(5,266)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
19,347 (*)	5,919	2,408	6,800	3,759	ירידה בזכאים ויתרות זכות
140	33	(147)	28	(149)	עלייה (ירידה) בפקדונות שוכרים
-	-	(10,973)	-	(10,973)	שינוי ביתרת בעל שליטה
62,619	12,973	(5,981)	23,331	4,684	מזומנים נטו ששמשו לפעילות (שנבעו מפעילות) שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(94,130)	(72,733)	(39,265)	(72,733)	(39,265)	כניסה לאיחוד של חברות (נספח א')
(1,952) (*)	(230)	(421)	(280)	(655)	השקעה בנדל"ן להשקעה
8,775	1,091	-	4,301	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(801)	(1,446)	1,451	(2,171)	1,521	שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש, נטו
-	-	3,126	-	3,126	ריבית שהתקבלה
(88,108)	(73,318)	(35,109)	(70,883)	(35,273)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
44,502 (*)	21,722	(28,349)	20,036	(25,193)	שינוי באשראי לזמן קצר, נטו
-	-	124,046	-	124,046	הנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות הנפקה), נטו
4,672	24,221	-	24,221	2,755	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים
(14,549)	(4,566)	(54,202)	(7,546)	(55,769)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים
1,174	1,174	-	1,174	-	השקעות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,830)	(472)	-	(1,065)	(50)	חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
39,798	32,140	6,005	32,455	6,010	השקעות בבעלים
(26,210)	(1,838)	-	(5,890)	(8,358)	חלוקות לבעלים
(21,249) (*)	(4,577)	(3,534)	(8,665)	(9,832)	ריבית ששולמה
26,308	67,804	43,966	54,720	33,609	מזומנים שנבעו מפעילות מימון
819	7,459	2,876	7,168	3,020	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
632	341	1,595	632	1,451	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
1,451	7,800	4,471	7,800	4,471	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

(*) הוצג מחדש - ראה ביאור 2(ב).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		נספח א' – כניסה לאיחוד של חברות
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
77,784	55,519	102,679	55,519	102,679	נדל"ן להשקעה
17,410	17,410	-	17,410	-	הלוואה מבוטחת בנכסי נדל"ן מניב
-	-	(65,000)	-	(65,000)	הלוואות מאחרים
(1,064)	(196)	1,586	(196)	1,586	הון חוזר, נטו
94,130	72,733	39,265	72,733	39,265	
-	-	4,326	-	4,326	מזומנים ושווי מזומנים שהתקבלו
(94,130)	(72,733)	(43,591)	(72,733)	(43,591)	תמורה ששולמה במזומן
(94,130)	(72,733)	(39,265)	(72,733)	(39,265)	מזומנים ששולמו, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		נספח ב' – פעילות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	80,218	-	80,218	הכרה בנדל"ן להשקעה כנגד התחייבות בגין חכירה
-	-	17,410	-	17,410	המרת הלוואה מבוטחת בנכסי נדל"ן מניב לנדל"ן להשקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים הביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. הצגת דוחות כספיים מאוחדים:

כמתואר בביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, החברה מטפלת ברכישת מלוא זכויותיו של בעל השליטה ב- 17 חברות באופן דומה לשיטת איחוד העניין (Pooling Of Interests).

ביום 10 במרץ 2026, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב בבורסה (לפרטים בדבר היקף ותנאי ההנפקה, ראה באור 4א).

ביום 7 באפריל 2026, התקבלו אישורים מיועציה המשפטיים של החברה בארה"ב כי נוצרו השיעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב, ובהתאם, יתרת תמורת ההנפקה הועברה לחברה.

החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים על מנת לשקף את הרכישה כאילו התרחשה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את המצב הכספי במאוחד, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים במאוחד של החברה ושל הפעילויות שנרכשו מהישויות המעבירות.

ג. ליום 30 ביוני 2026, לחברה הון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-277 מיליוני דולר. בנוסף, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, לחברה רווח כולל חיובי.

לצד זאת, ליום 30 ביוני 2026, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-72 מיליוני דולר. הגרעון בהון החוזר נובע מעסקת רכישת נכס (ראה ביאור 4ה) להלן) עם הון חוזר שלילי, ובנוסף, חלק מהאשראי אותו קיבלה הקבוצה מתאגידים פיננסיים, נכלל בהתחייבויות השוטפות בהתאם למועדי הפרעון החוזיים, בעוד שנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, מסווגים כנכסים לא שוטפים. על מנת לכסות את הגרעון בהון החוזר, החברה ביצעה ומתכננת לבצע פעולות כדלהלן:

מכירת נכסים:

- ביום 19 ביוני 2026, התקשרה חברה בת של החברה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס המסחרי Westwood mall, בתמורה לסך של 2 מיליוני דולר. ליום הדוח על המצב הכספי, טרם הושלמה העסקה והשלמתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים כמפורט בהסכם. למידע נוסף ראה ביאור 6' להלן.

- ביום 17 באוגוסט 2026, התקשרה חברה בת של החברה, בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בנכס Killeen Mall, בתמורה לסך של כ-45 מיליוני דולר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם הושלמה העסקה ותקופת הבדיקות טרם הסתיימה. התמורה לחברה, לאחר פירעון ההלוואה ותשלום הוצאות עסקה, תהיה כ-11 מיליוני דולר. למידע נוסף ראה ביאור 6' להלן.

כמו כן, החברה תבחן מימוש נכסים נוספים אשר יניבו לחברה תזרים מזומנים חיובי, ככל ויידרש.

מימון:

- במהלך חודש יולי 2026, התקשרה חברה בת בהסכם הלוואה ובטוחות עם צד שלישי, במסגרתו הועמדה לה הלוואה בסך של 3.5 מיליוני דולר, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 14% ומועד פירעונה ביום 30 ביוני 2027. למידע נוסף ראה ביאור 6' להלן.

- ביום 28 באוגוסט 2026, התקשרה חברה בת במזכר עקרונות לא מחייב לקבלת מסגרת אשראי מובטחת בהיקף של עד 25 מיליוני דולר ארה"ב, אשר מיועדת, בין היתר, לפירעון התחייבויות קיימות ולמימון השקעות, שיפורים והשבחות בנכסי נדל"ן של הקבוצה. ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 9.9% ותעמוד לפירעון בתשלום אחד בתום תקופה של 12 חודשים, עם 2 אופציות להארכה בנות שישה חודשים כל אחת, בכפוף לזכויות הארכה כמפורט במזכר העקרונות. למידע נוסף ראה ביאור 6' להלן.

לאור פעולות אלו, הנהלת החברה בדעה כי תהיה בידיה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות במועד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית**א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים ביניים**

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. הצגה מחדש בגין תיקון טעות

החברה הציגה מחדש את מספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, כדי לשקף בהם תיקון טעויות שהתגלו.

במהלך הכנת הדוחות הכספיים, התגלו טעויות, כדלקמן:

- תשלומים שביצע בעל השליטה עבור חברות הקבוצה, נרשמו כהתחייבות כלפי ספקים וזכאים ולא כהתחייבות לבעל שליטה.
- משיכות של בעל השליטה נרשמו כחלוקה לבעלים במסגרת סעיף עודפים, ולא כקיזוז מיתרת חוב בעל השליטה במסגרת הנכסים.
- הכנסות מימון בגין הלוואה מגובה בנכס נדל"ן לא נרשמו בחברה בת.
- הוצאות מימון עבור ריבית פיגורים ועמלות שונות בגין הלוואה לא נרשמו בחברה בת. (למידע נוסף ראה ביאור 6א').
- השקעות שבוצעו בנכס נדל"ן להשקעה בחברה בת, לא נרשמו.
- גילויים נדרשים בקשר עם הפרת תנאי הלוואה ודרישת המלווה לפירעון מיידי, וכן בגין הסדרי בטוחה צולבת בגין נכסי החברה לנכסים נוספים שבבעלות בעל השליטה, הושמטו מהדוח הכספי. (להרחבה ראה ביאור 6א').

להלן השפעת תיקון הטעות על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

דוח על המצב הכספי

ליום שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		
כפי שמדווח כעת	שינוי	כפי שדווח בעבר
55,579	(749)	56,328
55,579	(749)	56,328
30,759	(691)	31,450
86,338	(1,440)	87,778
37,863	834	37,029
102,862	(1,206)	104,068
1,812	1,812	-
142,537	1,440	141,097
228,875	-	228,875

הון
הון המיוחס לבעלים של החברה האם

עודפים
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
הון מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ ההון

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
חוב לבעל השליטה

סך הכל הון והתחייבויות

עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

באור 2: -

דוח על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		
כפי שמדווח כעת	שינוי בגין	כפי שדווח בעבר
22,359	(1,760)	24,119
65,821	(1,760)	67,581
1,545	1,545	-
(23,211)	(1,023)	(22,188)
(21,666)	522	(22,188)
44,155	(1,238)	45,393
33,615	(611)	34,226
10,540	(627)	11,167
44,155	(1,238)	45,393

עליית ערך נדל"ן להשקעה

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו

רווח ורווח כולל לתקופה

רווח כולל המיוחס ל
לבעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

דוח על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		
כפי שמדווח כעת	שינוי בגין	כפי שדווח בעבר
44,155	(1,238)	45,393
(22,359)	1,760	(24,119)
21,666	(522)	22,188
19,347	3,975	15,372
62,619	3,975	58,644
(1,952)	(1,759)	(193)
(88,108)	(1,759)	(86,349)
44,502	(1,206)	45,708
(21,249)	(1,010)	(20,239)
26,308	(2,216)	28,524

מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

רווח נקי
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
ירידה בזכאים ויתרות זכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

מזומנים שנבעו מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

מזומנים שנבעו מפעילות מימון

שינוי באשראי לזמן קצר, נטו
ריבית ששולמה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

מגזרי פעילות - באור 3:

מגזרי הפעילות מדווחים באופן עקבי ביחס למסגרת הדיווח הפנימי המדווחת למנכ"ל החברה.

מנכ"ל החברה, אחראי על הקצאת המשאבים והערכת הביצועים של מגזרי הפעילות ואחראי גם לביצוע החלטות אסטרטגיות. המנכ"ל קבע שמגזרי הפעילות מבוססים על הדוחות שנסקרים על ידי ההנהלה הבכירה בביצוע ההחלטות האסטרטגיות. לצורך זה, החברה בוחנת את התוצאות העסקיות של כל נכס נדל"ן להשקעה באופן נפרד.

המנכ"ל קבע כי לסוגי נכסי נדל"ן הבאים יש מאפיינים כלכליים דומים, הם מספקים שירותים דומים לסוגים דומים של לקוחות והם מנוהלים באופן דומה: מרכזים מסחריים ומשרדים ולפיכך הם הוצגו כמגזרי פעילות ברי דיווח.

פעילות המשרדים החלה בשנת 2025, ועד למועד זה, לקבוצה הייתה פעילות אחת - מרכזים מסחריים.

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

מרכזים מסחריים			
סה"כ	משרדים	מרכזים מסחריים	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
48,954	15,354	33,600	הכנסות מהשכרת נכסים עלות השכרת נכסים הוצאות הנהלה וכלליות סך תוצאות המגזר
(25,250)	(10,707)	(14,543)	
(6,391)	(1,824)	(4,567)	
17,313	2,823	14,490	
52,548	54,791	(2,243)	עליה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה
(16,557)			הוצאות מימון, נטו
53,304			רווח נקי לתקופה

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

מרכזים מסחריים			
סה"כ	משרדים	מרכזים מסחריים	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
25,179	8,920	16,259	הכנסות מהשכרת נכסים עלות השכרת נכסים הוצאות הנהלה וכלליות סך תוצאות המגזר
(12,982)	(6,100)	(6,882)	
(5,622)	(1,650)	(3,972)	
6,575	1,170	5,405	
52,782	54,803	(2,021)	עלייה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה
(11,504)			הוצאות מימון, נטו
47,853			רווח נקי לתקופה

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026

אלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת

באור 3: - מגזרי פעילות - המשך

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025			
סה"כ	משרדים	מרכזים מסחריים	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
33,362	-	33,362	הכנסות מהשכרת נכסים
(13,663)	-	(13,663)	עלות השכרת נכסים
(1,240)	-	(1,240)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,459	-	18,459	סך תוצאות המגזר
11,573	-	11,573	עלייה בשווי נדל"ן להשקעה
(9,289)			הוצאות מימון
20,743			רווח נקי לתקופה

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025			
סה"כ	משרדים	מרכזים מסחריים	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
16,500	-	16,500	הכנסות מהשכרת נכסים
(6,734)	-	(6,734)	עלות השכרת נכסים
(779)	-	(779)	הוצאות הנהלה וכלליות
8,987	-	8,987	סך תוצאות המגזר
11,638	-	11,638	עלייה בשווי נדל"ן להשקעה
(4,896)			הוצאות מימון
15,729			רווח נקי לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
סה"כ	משרדים	מרכזים מסחריים	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
85,165	15,221	69,944	הכנסות מהשכרת נכסים
(37,675)	(8,928)	(28,747)	עלות השכרת נכסים
(4,028)	(342)	(3,686)	הוצאות הנהלה וכלליות
43,462	5,951	37,511	סך תוצאות המגזר
22,359	489	21,870	עלייה בשווי נדל"ן להשקעה (**)
(21,666)			הוצאות מימון (**)
44,155			רווח נקי לתקופה

(**) הוצג מחדש - ראה ביאור 2(ב).

ביאור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**א. הנפקת אגרות חוב**

ביום 8 במרץ 2026 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') בערך נקוב של 412,000 אלפי ש"ח (כ-133,290 אלפי דולר). אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה בתל-אביב. אגרות החוב הינן שקליות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.5%, אשר משולמת על בסיס חצי שנתי החל מ- 31 ביולי 2026 ועד ל- 31 ביולי 2030 (כולל). שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה אשר תחל ביום 10 במרס 2026 ותסתיים ביום 30 ביולי 2026, הינו 2.94%.

הקרן עומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים לא שווים, ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל), באופן שהתשלומים הראשון, השני והשלישי יהוו (כל אחד מהם) 5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום הרביעי יהווה 85% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').

עם השלמת ההנפקה של אגרות החוב, יצרה החברה שיעבוד ראשון לטובת מחזיקי אגרות החוב בגין שמונה נכסים.

שווי ההגון של אגרות החוב ליום 30 ביוני 2026 הינו 141,848 אלפי דולר.

עלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-20 מיליוני ש"ח (כ-6.5 מיליוני דולר) והריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 9.17%.

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות העיקריות, שעל החברה לעמוד בהן:

- ההון העצמי כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יפחת מ-120 מיליוני דולר.
- יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 75%.
- NOI מתואם לא יפחת מ-25 מיליוני דולר.
- יחס חוב לבטוחה לא יעלה על 80%.

ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

למידע בדבר שינוי בדירוג אגרות החוב ושינוי בריבית הנקובה, ראה ביאור 6ב'.

ב. מימוש שטר חוב מובטח בנכס נדל"ן

בחודש מרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים לרכישת שטר חוב מובטח, בשעבוד ראשון על חמישה נכסי נדל"ן (בנייני משרדים) במנהטן, ניו יורק, בתמורה לסך של כ-17.4 מיליוני דולר, אשר מומנו, בין היתר, באמצעות הלואה בסך של כ-9 מיליוני דולר, הנושאת ריבית בשיעור של 13%, שמועד פירעונה הראשוני הינו בחודש אפריל 2026, ומועד הפירעון החדש הינו בחודש אוקטובר 2026.

בחודש יוני 2026, מכוח הזכויות הנובעות משטר החוב, ולאחר תשלום של תמורה בסך 1 מיליון דולר, החברה הפכה לבעלים של חמשת נכסי הנדל"ן האמורים. במסגרת ההשלמה נכנסה החברה בנעלי בעלי הזכויות הקודמים בכל הנוגע להסכמי השכירות הראשיים של הנכסים, והתקשרה בהסכמי ניהול ותיווך ארוכי טווח בקשר אליהם כמפורט להלן. כמו כן, נחתם כתב ויתור ושחרור בקשר להתחייבויות והליכים הנוגעים להסדרי המימון הקודמים של הנכסים.

הסכם ניהול נכסים

החברה התקשרה בהסכם ניהול נכסים בלעדי עם Kaufman Management Company, LLC ("המנהל") אשר שימש כמנהל הנכסים גם טרם העברת הזכויות לחברה, ואשר תקופתו הראשונית הינה עד שנת 2029, ולאחר מכן יתחדש באופן אוטומטי מדי חודש, אלא אם תימסר הודעת סיום. לפי הסכם הניהול, המנהל אחראי לניהול השוטף של הנכסים. בהתאם להסכם, המנהל זכאי לדמי ניהול בשיעור של 3% מהכנסות ברוטו של הנכסים, לדמי ניהול בסך של 330,000 דולר לשנה, וכן לתשלומים נוספים במצבים מסוימים, ובכלל זה דמי ניהול הקמה בשיעור של 4% מהעלויות הישירות בפרויקטים מסוימים.

ביאור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח - המשך**הסכם תיווך**

החברה התקשרה בהסכם תיווך והשכרה בלעדי עם Kaufman Leasing Company, LLC ("המתווך") במסגרתו מונה המתווך לתקופה של 36 חודשים, אשר תתחדש באופן אוטומטי מדי חודש, אלא אם תימסר הודעת סיום. לפי הסכם התיווך, המתווך אחראי לשיווק הנכסים, וכן ליווי עסקאות השכרה עד לחתימה.

המתווך זכאי לעמלות ליסינג בהתאם למנגנון מדורג ובכפוף להתקיימות תנאים מסוימים. בהיעדר מתווך חיצוני, שיעור העמלה נע בין 5% מסך דמי השכירות לשנה הראשונה ופוחת בהדרגה עד 2% מסך דמי השכירות לתקופת השכירות הרלוונטית, למעט בתקופות האופציה; ואם מעורב מתווך חיצוני, הוא זכאי לעמלה והמתווך זכאי לעמלת-על בשיעור של 50% מהעמלה המשולמת למתווך החיצוני.

בנוסף, הכירה החברה בחכירה מימונית בגין חכירת הקרקע באותם הנכסים.

א. בגין 4 נכסים, התחייבויות חכירה אשר מועד סיומה הינו 31 במרץ 2039, עם שתי אופציות להארכה של 25 שנים כל אחת, ואופציה שלישית של 24 שנים. התשלום השנתי הינו כ- 8.1 מיליוני דולר בשנה, עם עלייה של 1.5% כל שנה.

ב. בגין נכס חמישי, התחייבויות חכירה אשר מועד סיומה הינו 31 באוקטובר 2044, ללא אופציות הארכה. התשלום השנתי הינו 30% מהרווח התפעולי או 125 אלפי דולר לשנה, לפי הגבוה מביניהם.

יתרת ההתחייבות ליום הדוח על המצב הכספי הינו כ- 80 מיליוני דולר.

כתוצאה ממימוש הבטוחה וקבלת חזקה על הנכס, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסכום של כ- 54 מיליוני דולר.

תיאור של טכניקת הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס וכן בהתבסס על עסקאות השוואה. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם, מועדי חידוש הסכמי השכירות, והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

להלן ההנחות העיקריות מהערכת השווי שבוצעה ליום 30 ביוני 2026 עבור הנכס:

תיאור נתונים שאינם נצפים	טכנית הערכה	דמי שכירות ראויים (לר"ר)	Terminal Rate	שיעור תשואה לתקופת תחזית מוגדרת		שווי הוגן Discount Rate	תיאור הנכס הנמדד
				9 שנים	10 שנים		
אומדן דמי שכירות לר"ר, שיעור ההיוון, מחיר ר"ר מעסקאות שנעשו לאחרונה באיזור דומה	גישת היוון	65-100	6.75%	9 שנים	8%	27,700	משרדים
	תזרימי מזומנים	65-125	6.75%	9 שנים	8%	6,600	משרדים
		62-150	6.75%	10 שנים	8%	11,500	משרדים
		65-175	6.75%	9 שנים	8%	21,000	משרדים
		60-185	-	19 שנים	9%	6,100	משרדים

(*) יתרת השווי ההוגן של הנכס בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 כוללת נכסי שימוש בסכום של כ- 80 מיליוני דולר.

ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון תגדיל את שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026, בסך של כ-2,830 אלפי דולרים.

עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון תקטין את שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026, בסך של כ-2,745 אלפי דולרים.

ביאור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח - המשך**ג. רכישת זכויות מיעוט בחברה בת**

ביום 7 באפריל 2026, רכשה החברה את זכויות המיעוט בנכס Robinson Mall, אשר היוו 20% מן הזכויות בנכס, כך שמאותו מועד מחזיקה החברה במלוא הזכויות בו בשיעור של 100%. רכישת זכויות המיעוט בוצעה במסגרת תשלום בסך של כ-1.7 מיליוני דולר, לטובת בעל מניות המיעוט אשר פרעה חלקית את יתרת ההלוואה של בעל זכויות המיעוט כלפי החברה, ובכך השלימה החברה את העברת מלוא הזכויות בנכס.

ד. מימון מחדש בחברה בת

במהלך ינואר 2026, השלימה החברה מימון מחדש להלוואה בסך 21 מיליוני דולר בחברה בת, (למימון נכס בשווי הוגן של כ-60 מיליוני דולר). בהתאם לתנאי ההלוואה החדשים, ההלוואה תיפרע בתשלומי קרן וריבית החל מיום 1 בפברואר 2026 למשך 15 שנים, ונושאת ריבית שנתית בשיעור 6.75%.

למשך כל תקופת ההלוואה, על החברה לשמור על LTV on שלא יעלה על 70%.

ליום 30 ביוני 2026, החברה עומדת באמת המידה.

ה. רכישת מגדל משרדים - South Dearborn 131

בחודש יוני 2026 השלימה החברה את רכישת מלוא הזכויות בנכס South Dearborn 131 בשיקגו, אילינוי, בתמורה כוללת של כ-100 מיליוני דולר (כ-108 מיליוני דולר לרבות התאמות ועלויות עסקה). הנכס הינו מגדל משרדים בן 37 קומות, בשטח כולל של כ-1,546 אלפי ר"ר, הממוקם במרכז העסקים הראשי של שיקגו.

העסקה מומנה באמצעות:

1. השקעה הונית של בעל השליטה בסך 6 מיליוני דולר, אשר הועמדה ללא תמורה והוכרה כתרומה להון.
2. הלוואת מוכר בכירה (Non-Recourse) בסך 65 מיליוני דולר הנושאת ריבית שנתית בשיעור של SOFR בתוספת מרווח של 2.33%, לתקופה של שנתיים עם אפשרות הארכה בשנה נוספת לפי שיקול דעתה של החברה, ובכפוף לתשלום של 6.5 מיליוני דולר, ותיפרע בתשלום אחד לאחר שלוש שנים.
3. מקורות עצמיים של החברה בסך כ-23 מיליוני דולר.
4. הלוואה מועדפת מצד שלישי בסך כ-11.8 מיליוני דולר (נטו מעלויות עסקה בסך כ-255 אלפי דולר). הלוואה זו תיפרע בתום 12 חודשים, או עם השלמת הנפקת אגרות חוב סדרה ב' של החברה, לפי המוקדם מביניהם. בעת פירעון ההלוואה, יהיה זכאי המלווה המועדף, לתשלום הקרן, ובנוסף לתשלומים בסך 5.4 מיליוני דולר, אשר מייצגים ריבית בשיעור אפקטיבי של 42%.

במסגרת הסכם המכירה והלוואת המוכר, החברה התחייבה כלפי המלווה, כי במקביל להפקדת 15 מיליוני דולר על ידי המוכר אשר בוצעה עם סגירת העסקה, החברה התחייבה כי תפקיד במשך חמישה רבעונים, החל מיום 1 בספטמבר 2026 ועד ליום 1 בספטמבר 2027, סך של 5 מיליוני דולר כל רבעון לפיקדון לטובת התאמות שוכר בבניין, ובסך הכל 25 מיליוני דולר.

בנוסף, התחייבה החברה לשלם סך של כ-12 מיליוני דולר בגין התחייבויות קודמות כלפי דיירי הנכס, אשר בהתאם להסכמות בין הצדדים הופחתו מתמורת הרכישה ושוקללו במסגרת ההתחשבנות בין המוכר לבין החברה, ואשר ישולמו לדיירים כאמור עד ליום 30 בספטמבר 2026.

ו. הלוואה בחברה בת במצב של הפרה

במהלך החציון הראשון של שנת 2026 חברה בת לא עמדה בתשלומי ההלוואה בהתאם ללוח הסילוקין שנקבע עם המלווה, ובעקבות כך נקלעה ההלוואה למצב של הפרה (Default). יתרת ההלוואה ליום התאריך על הדוח על המצב הכספי הינה 1,568 אלפי דולר ונושאת ריבית שנתית בשיעור שנתי של 7.5%.

לאור האמור, ועל אף שמועד הפירעון החוזי המקורי של ההלוואה חל בחודש יולי 2029, סווגה יתרת ההלוואה במסגרת ההתחייבויות השוטפות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026. לאחר התאריך על הדוח על המצב הכספי, שילמה החברה את התשלומים החסרים ואת הריבית, וקיבלה את אישור החברה כי ההלוואה אינה בהפרה.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026

אלפי דולר ארה"ב, למעט אם מצוין אחרת

ביאור 5: - בעל שליטה

במהלך הרבעון השני של שנת 2026, משך בעל השליטה סכומים מתוך החברות הבנות ללא האישורים הנדרשים, וזאת בנוסף לאירועים המתוארים בביאור 6א' להלן. יתרת חובה זו ליום 30 ביוני 2026, הינה כ- 8,687 אלפי דולר (כולל ריבית שנצברה בסך כ-565 אלפי דולר).

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, משך בעל השליטה סכומים נוספים בסך של כ-8 מיליוני דולר ובמקביל העביר לחברה סכומים בסך של כ-14 מיליוני דולר.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים יתרת החוב של בעל השליטה מסתכמת לכ-2 מיליוני דולר (לפני חישוב ריבית על יתרת החוב), אשר עתידה להיפרע עם השלמת עסקת Morgantown Mall – ראה ביאור 6ח'.

ועדת הביקורת קבעה כי יתרת החוב תישא ריבית שנתי בשיעור של 15%, בהתחשב במאפייני הסיכון, היעדר בטוחות, תקופת השימוש בכספים ותנאי שוק לעסקאות דומות. בנוסף דרשה ועדת הביקורת כי בעל השליטה יפצה את החברה בגין עלויות עודפות שנגרמו בקשר לחלק מהעסקאות שנבחנו.

1. עסקאות עם בעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		הוצאות דמי ניהול הכנסות ריבית מבעל שליטה
	2025		2026		
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,026	398	899	588	1,253	
-	-	565	-	565	

2. יתרות בעלי עניין:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		חייבים מבעל שליטה (1) זכאים לבעל שליטה (2)
	2025	2026	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	8,687	(1)
(1,812)	(1,070)	-	(2)

(1) במהלך תקופת הדיווח הכספי, ביצע בעל השליטה תשלומים בחברות הבנות, עבור חברות שאין בקבוצה, וכן ביצע משיכות מזומנים מחברות הקבוצה.

(2) יתרת זכאים לבעל שליטה הינה בגין תשלומים שוטפים שביצע עבור החברה.

3. לאור האמור לעיל וכן לאור האמור בביאור 6, החל מיום 31 באוגוסט 2026 סיים בעל השליטה את כהונתו כמנכ"ל החברה. בד בבד, בעל השליטה ימונה לתפקיד נשיא החברה וימשיך לכהן כחבר בדירקטוריון החברה. סמנכ"ל הכספים של החברה, ימונה כממלא מקום מנכ"ל החברה עד למינוי מנכ"ל קבוע.

ביאור 6: - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח**א. התפתחויות הנוגעות לממשל התאגידי ולבדיקה פנימית**

במהלך חודש יולי 2026, בעקבות פנייה שהתקבלה מסגל רשות ניירות ערך בקשר לעסקת רכישת נכס ה- 131 South Dearborn כאמור לעיל, החלה החברה בביצוע בדיקה פנימית מקיפה, לצורך בחינת עסקאות, מקורות מימון, שימושי כספים ותנועות שבוצעו בין החברה, חברות מוחזקות על ידה וחברות שבבעלות בעל השליטה.

להלן הממצאים העיקריים:

- בקשר לנכס Rimrock התקיימו הסדרי בטוחה צולבת (Cross-Collateralization) בין נכסי החברה לבין נכסים נוספים שבבעלות בעל השליטה.
 - הלוואה בחברה בת, שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2025, הינה כ-17.3 מיליוני דולר, אשר סווגה כהתחייבויות שוטפת בדוחות הכספיים, הייתה בהפרה. במהלך חודש ינואר 2026, הגיעה החברה להסכם עם המלווה לפיו החברה התחייבה החברה לשלם סכום של כ-3.8 מיליוני דולר, בגין קרן, ריבית שנצברה, ריבית פיגורים, עמלות שונות ומיסי נדל"ן שלא שולמו ותשלומים נוספים בגין שיפורים במושכר שביצע המלווה עבור החברה הבת.
 - בחודש ינואר 2026, שילמה החברה הבת 3.8 מיליוני דולר למלווה. סכום של כ-1.7 מיליוני דולר שולמו על ידי בעל השליטה, וסכום של כ-2.2 מיליוני דולר, מומנו על ידי הלוואות הון מועדף, ראה להלן.
 - במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 הועמדה לבעל השליטה הלוואות הון מועדף בסך של כ-4.7 מיליוני דולר, המובטחת בזכויות הוניות של בעל השליטה במספר נכסים בקבוצה. כ-2.2 מיליוני דולר מתוך כספי הלוואה, שימשו כאמור לתשלום למלווה בחברה הבת Rimrock, ויתרת הלוואה, בסך כ-2.5 מיליוני דולר, שימשה לפירעון התחייבויות בקשר לנכסים נוספים בבעלות בעל השליטה שאינם בקבוצה.
 - בחודש אפריל 2026, ולפני מועד החתימה על הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026, הלוואות ההון המועדף, לרבות ריבית שנצברה ודמי יציאה, נפרעה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') בסכום של כ-7 מיליוני דולר.
 - בחודש אפריל 2026, ולפני מועד החתימה על הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026, מתוך כספי תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') נעשה שימוש בסך של כ-9.6 מיליוני דולר לצורך פירעון התחייבויות הקשורות לנכסים אחרים שבבעלות בעל השליטה, אשר אינם בבעלות החברה.
- גילויים בדבר האירועים לעיל, לא ניתנו במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2026 והדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. הורדת דירוג אשראי והשפעתה על אגרות החוב

ביום 15 ביולי 2026 הודיעה חברת מידרוג על הורדת דירוג המנפיק של החברה מדירוג A3 לדירוג BAA1 ועל הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מדירוג A2 לדירוג A3 תוך הצבת הדירוגים תחת בחינה עם השלכות שליליות. הורדת הדירוג יוחסה בעיקר לליקויים בממשל התאגידי ולממצאי הבדיקות כאמור לעיל. בעקבות הורדת הדירוג עלתה הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה א') מ-7.5% ל-7.75%, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

ג. בקשה לאישור תובענה ייצוגית

ביום 13 ביולי 2026, הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית נגד החברה, דירקטורים בה ובעל השליטה. בבקשה נטען, בין היתר, לקיומם של פרטים מטעים בתשקיף, בשטר הנאמנות ובדוחות החברה, ולנזקים שנגרמו למחזיקי אגרות החוב בעקבות האירועים שפורטו בדיווחיה המידיים של החברה. החברה לומדת את הבקשה ותפעל להגשת תגובתה בהתאם לדין.

בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את סיכויי ההליך או את היקף החשיפה, ככל שקיימת.

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח - המשך**ד. הסכם הלוואה ובטוחות בקשר עם נכס Valle Vista Mall**

במהלך חודש יולי 2026, התקשרה חברה בת בהסכם הלוואה ובטוחות עם צד שלישי, במסגרתו הועמדה לה הלוואה בסך של 3.5 מיליוני דולר, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 14% ומועד פירעונה ביום 30 ביוני 2027. ההלוואה מובטחת בשעבוד ראשון על זכויות החברה בנכס Valle Vista Mall, אשר שוויו ההוגן ליום 30 ביוני 2026, הינו 9.3 מיליוני דולר, בהמחאת דמי שכירות ובבטוחות נוספות, וכן בערבות אישית של בעל השליטה/הערב כמפורט בהסכם.

ה. מימון מחדש

ביום 28 באוגוסט 2026, התקשרה החברה במזכר עקרונות לקבלת מסגרת אשראי מובטחת בהיקף של עד 25 מיליוני דולר ארה"ב אשר מיועדת, בין היתר, לפירעון התחייבויות קיימות ולמימון השקעות, שיפורים והשבחות בנכס נדל"ן של הקבוצה.

בהתאם למזכר העקרונות, ההלוואה מיועדת להיות מובטחת בשעבודים מדרגה ראשונה על זכויות החכירה בחמישה נכסי משרדים במנהטן, ניו יורק, בשעבוד מניות חברות הנכס, בהמחאת דמי שכירות ותקבולי ביטוח ובבטוחות נוספות כמקובל בעסקאות מסוג זה.

ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 9.9% ותעמוד לפירעון בתשלום אחד בתום תקופה של 12 חודשים, בכפוף לזכויות הארכה כמפורט במזכר העקרונות.

מזכר העקרונות כפוף לביצוע בדיקות נאותות משפטיות, מסחריות ופיננסיות, לגיבוש וחתימה על מסמכי המימון הסופיים ולקבלת אישורי ועדות ההשקעה והאשראי של המלווה. בהתאם להוראות מזכר העקרונות, הוא אינו מהווה התחייבות סופית של המלווה להעמדת האשראי ולפיכך אין ודאות כי העסקה תושלם בתנאים האמורים או בכלל.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם נחתם הסכם מימון מחייב ולא הועמד אשראי כלשהו מכוח מזכר העקרונות.

ו. התקשרות למכירת נכס - Westwood Mall

ביום 19 ביוני 2026, התקשרה חברה בת של החברה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס המסחרי Westwood Mall, הממוקם במדינת מישיגן, ארה"ב, Westwood Mall Realty Holding LLC.

בהתאם להסכם, התמורה החוזית למכירת הנכס מסתכמת לסך של 2 מיליוני דולר.

במסגרת העסקה תמכרנה כלל זכויות המוכר בנכס, לרבות המקרקעין, המבנים וההשבחות, הסכמי השכירות הקיימים, היתרים, רישיונות, הסכמים, זכויות נלוות ונכסים נוספים הקשורים לנכס.

ליום הדוח על המצב הכספי ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם הושלמה העסקה והשלמתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים כמפורט בהסכם, לרבות השלמת בדיקות נאותות, בדיקות סביבתיות, בחינת מצב הזכויות בנכס והשלמת תנאי הסגירה המקובלים בעסקאות מסוג זה. בהתאם להסכם, לרוכש תקופת בדיקות של עד 90 ימים ממועד כניסת ההסכם לתוקף.

ביאור 6: - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח - המשך**ז. התקשרות למכירת נכס - Killeen Mall**

ביום 17 באוגוסט 2026, התקשרה חברה בת של החברה, Killeen Mall Realty Holding LLC, בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בנכס Killeen Mall, ארה"ב, אשר שווי ההון ליום 30 ביוני 2026 הינו כ-44.6 מיליוני דולר, לחברת Northshore Capital Usa בתמורה לסך של כ-45 מיליוני דולר.

הנכס כולל מרכז מסחרי בשטח להשכרה של כ-300 אלף רגל רבוע, בשיעור תפוסה של כ-93%. בהתאם להסכם, במועד החתימה הפקיד הרוכש פיקדון בסך של 200 אלפי דולר, ופיקדון נוסף בסך של 500 אלפי דולר צפוי להיות מופקד בתום תקופת הבדיקות, כאשר לאחר מועד זה יהפכו הפיקדונות לבלתי ניתנים להשבה. תקופת הבדיקות נקבעה ל-30 ימים ממועד החתימה והשלמת העסקה צפויה להתבצע בתוך 30 ימים לאחר תום תקופת הבדיקות, בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בהסכם.

ליום הדוח על המצב הכספי ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם הושלמה העסקה ותקופת הבדיקות טרם הסתיימה.

בכפוף להשלמת העסקה, צפויה התמורה לשמש, בין היתר, לפירעון ההלוואות המובטחות החלות על הנכס ולפעולות נוספות בהתאם להסכמים החלים על חברת הנכס. יתרת ההלוואות ליום 30 ביוני 2026, הינה כ-22.1 מיליוני דולר.

ח. הסכם לרכישת זכויות המיעוט בחברה בת

בעל השליטה התקשר בהסכם לרכישת זכויות שותף המחזיק ב-46.5% מהזכויות בנכס הידוע כ-Morgantown Mall, בתמורה כוללת בסך של 2.1 מיליוני דולר, אשר מתוכה שולמה על-ידי בעל השליטה בחודש אפריל, תמורה בסך של כ-1.1 מיליוני דולר. בעל השליטה יישא במלוא העלויות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בעסקה האמורה, מכל מין וסוג, לרבות עלויות נלוות להשלמתה. בהמשך לכך, ולאחר בחינת תנאי העסקה ובהתאם להערכת שווי המצויה בידי החברה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו לחברה להתקשר בהסכם במסגרתו בעל השליטה ימחה לחברה את הזכויות אותן ירכוש מהשותף העיקרי בעל זכויות המיעוט בנכס, ולאחר השלמת המהלך תחזיק החברה ב-97.5% מהזכויות בנכס האמור.

Kohan Properties, Ltd

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

בלתי מבוקר

Kohan Properties, Ltd

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

בלתי מבוקר

באלפי דולר

תוכן העניינים

ע מ ד

- | | |
|---|---|
| 2 | דוח סקירה מיוחד על מידע כספי ביניים נפרד |
| 3 | סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה כחברה אם |
| 4 | סכומי ההכנסות וההוצאות המיוחסים לחברה כחברה אם |
| 5 | סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה כחברה אם |
| 6 | מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה כחברה אם |



דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של Kohan Properties Ltd. על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של Kohan Properties Ltd. (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה מיום 9 במרץ 2026 ועד אותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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 היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ד' למידע הכספי הביניים הנפרד בדבר משיכות של בעל השליטה ברבעון השני ולאחר תקופת הדיווח ללא אישור מתאים וליתרות חוב של בעל השליטה.

תל אביב, 2 בספטמבר, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

30 ביוני	
2026	
בלתי מבוקר	
374,406	נכסים לא שוטפים
	השקעה ויתרות בחברות מוחזקות בשיטת השווי המאזני
374,406	סה"כ נכסים לא שוטפים
2	נכסים שוטפים
6	מזומנים ושווי מזומנים
8,687	מזומנים מוגבלים בשימוש לזמן קצר
	בעל שליטה
8,695	סה"כ נכסים שוטפים
383,101	סה"כ נכסים
247,559	הון
131,990	התחייבויות לא שוטפות
	אגרות חוב, נטו
131,990	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
3,552	התחייבויות שוטפות
	זכאים ויתרות זכות
3,552	סה"כ התחייבויות שוטפות
135,542	סה"כ התחייבויות
383,101	סה"כ הון והתחייבויות

September 2, 2026

Financial statements
approval dateRan Daniel
Interim CEO and CFOTsofit Harel
Chairman of the BoardRonen Nakar
Director (*)

(*) דירקטור שהוסמך ביום 2 בספטמבר 2026, על ידי דירקטוריון החברה לחתום על הדוחות הכספיים חלף מנכ"ל.

המידע המהותי הנוסף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים הנפרד.

סכומי ההכנסות וההוצאות המיוחסים לחברה כחברה אם

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לתקופה מיום 9 במרץ ועד 30 ביוני (*)	
2026	2026	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
59,914	60,548	חלק החברה ברווחי חברות המוחזקות בשיטת השווי המאזני
(1,555)	(1,785)	הוצאות הנהלה וכלליות
58,359	58,763	רווח תפעולי
(7,412)	(4,425)	הוצאות הפרשי שער
565	565	הכנסות מימון
(2,894)	(3,520)	הוצאות מימון
(9,741)	(7,380)	הוצאות מימון, נטו
48,618	51,383	רווח לתקופה

(*) החברה התאגדה ביום 28 באוגוסט 2025, והחלה את פעילותה עם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') בבורסה בתל אביב.

המידע המהותי הנוסף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה כחברה אם

באלפי דולר (למעט אם מצויין אחרת)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	לתקופה מיום 9 במרץ ועד 30 ביוני (*) 2026	
<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
48,618	51,383	<u>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:</u> רווח לתקופה
(59,914) 9,741	(60,548) 7,380	<u>התאמה בגין:</u> חלק החברה ברווחי חברות המוחזקות בשיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו
3,552 (7,821)	3,552 (7,591)	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u> גידול בזכאים ויתרות זכות שינוי ביתרת בעל שליטה, נטו
(5,824)	(5,824)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(6) (118,214)	(6) (118,214)	<u>תזרים מזומנים מפעילות השקעה:</u> שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש השקעה בחברות מוחזקות
(118,220)	(118,220)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
124,046	124,046	<u>תזרים מזומנים מפעילות מימון:</u> הנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות הנפקה), נטו
124,046	124,046	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
2	2	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
<u>2</u>	<u>2</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

(*) החברה התאגדה ביום 28 באוגוסט 2025, והחלה את פעילותה עם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') בבורסה בתל אביב.

המידע המהותי הנוסף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים הנפרד.

א. כללי:

Kohan Properties, Ltd (להלן: "החברה") התאגדה ביום 28 באוגוסט 2025 כחברה פרטית מוגבלת במניות לפי חוק החברות העסקיות של איי הבתולה הבריטים, 2004 (Business Companies Act BVI). בעל השליטה בחברה הוא מר מייק קוהאן (להלן: "בעל השליטה").

החברה רשאית להנפיק כמות מקסימלית של 50,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב. עם התאגדותה הנפיקה החברה תעודה אחת הכוללת 100 מניות ללא ערך נקוב.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית:

המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן עם הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

ג. הנפקת אגרות חוב

למידע בדבר הנפקת אגרות חוב ראה ביאור 4א' לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

ד. משיכות בעל שליטה

למידע בדבר משיכות בעל שליטה ברבעון השני ולאחר תקופת הדיווח ללא אישור מתאים וליתרות חוב של בעל השליטה, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.