הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2026

הקדמה והגדרות כלליות

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוחות כספיים מאוחדים

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הקדמה והגדרות כלליות

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ, מתכבדת להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון הרבעוני הסוקר את הקבוצה ומתאר את התפתחות עסקיה בחודשים ינואר-ספטמבר בשנת 2026 ("**תקופת הדוח**"), ותיאור עסקיה ליום 30/9/2026 ("**יום המאזן**") ועד למועד אישור הדוח.

הסקירה שלהלן מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. הדוח נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי לשנת 2025 אשר פורסם ביום 6/3/2026, מס' אסמכתא 2026-01-020060, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("**דוח תקופתי 2025**").

נתונים המופיעים בדוח נכונים ליום המאזן, למעט ככל שצוין במפורש אחרת. כמו כן, במקרים מסוימים מופיעים בדוח פרטים הסוקרים אירועים שחלו לאחר יום המאזן ועד סמוך לפני אישורו, ביום 12/11/2026 ("**מועד אישור הדוח**") ובמקרים כאמור, החברה מציינת כי אלה נמסרים נכון למועד הרלבנטי.

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

מידע צופה פני עתיד

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

הגדרות

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

המונח	המשמעות
"**הבורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
"**דוח ספטמבר 2026**" או "**הדוח**"	הדוח של החברה לתקופה של החודשים ינואר-ספטמבר בשנת 2026
"**הדוחות הכספיים**"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30/9/2026, הכלולים בדוח
"**החברה**" או "**הכשרה התחדשות**" או "**הקבוצה**"	הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ ו/או חברות קשורות לה, לרבות תאגידים מאוחדים
"**הישוב החדש**"	הישוב החדש בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאות של החברה
"**הנחיית הנדל"ן היזמי**"	הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, בנוסחה העדכני שפורסם על ידי רשות ניירות ערך בפברואר 2016, אשר שימשה בסיס לגילוי עובר לפרסום מדריך גילוי נדל"ן יזמי, כהגדרתו להלן
"**הכשרת הישוב**" או "**החברה האם**"	הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ, בעלת השליטה בחברה (74.02% במועד אישור הדוח; 73.8% ביום המאזן)
"**חוק החברות**"	חוק החברות, התשנ"ט-1999
"**חוק ניירות ערך**"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968
"**מדריך גילוי נדל"ן יזמי**"	מדריך גילוי ענפי לתשקיפים בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, בנוסחו העדכני שפורסם על-ידי רשות ניירות ערך באוקטובר 2026
"**מנורה**" או "**קבוצת מנורה**"	מנורה מבטחים החזקות בע"מ ו/או תאגידים בשליטתה
"**נספח הפרויקטים**"	נספח א' לדוח דירקטוריון זה, הכולל תיאור בדבר הפרויקטים של החברה
"**תב"ע**"	תוכנית בניין עיר
"**תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025**"	פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025
"**תקנות ההקלות**"	תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000

דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2026

הדירקטוריון של **הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ** מתכבד בזה להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30/9/2026.

החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה

החברה פועלת במישרין ובאמצעות תאגידים מוחזקים בתחום הייזום והבנייה למגורים בישראל – ייזום, ביצוע ומכירות של פרויקטים בישראל, בדרך של התחדשות עירונית.

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

1. נקודות מהותיות בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

1.1 הסביבה העסקית והכלכלית והשפעתה על הפעילות העסקית של החברה

בהמשך לתיאור בדבר הסביבה העסקית והכלכלית והשפעתה על החברה, שנכלל בסעיף 1.7 וסעיפים 2.1 עד 2.3 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025 ("**תיאור הסביבה העסקית**"), נכון למועד דוח זה המצב הביטחוני טרם התייצב, ואי הוודאות שאפיינה את תקופת המלחמה וההשפעות הנובעות ממנה, נמשכת גם בימים אלה.

בנוסף לאמור, קיימת אי ודאות על רקע תוצאות הבחירות הכלליות בישראל אשר התקיימו באוקטובר 2026, והשלכות אשר עשויות לנבוע מהן.

<u>אזהרת מידע צופה פני עתיד</u>

הערכות החברה המובאות לעיל בדבר ההשפעות העתידיות האפשריות של המשך אי-הוודאות במצב הביטחוני, לרבות אפשרות של התחדשות המלחמה, כמו גם השפעות נוספות אשר עלולות לנבוע ממנה וטרם נתנו את אותותיהן, והשפעות עתידיות העשויות לנבוע כתוצאה מתוצאות הבחירות, הן בגדר "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הואיל והתממשותו, היקפו ועוצמתו אינם בשליטת החברה, והוא מבוסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד אישור הדוח. הערכות אלה עשויות להתממש באופן שונה או חלקי מן המתואר לעיל, בשל גורמים שונים נוספים שאינם בשליטת החברה, כגון: מדיניות הממשלה והרשויות השונות במהלך תקופת המלחמה ולצורך היציאה מן המשבר עם סיומה, שינויים נוספים בסביבה המאקרו כלכלית או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנוספים להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 4.11 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

1.2 אירועים והתקשרויות

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

1.2.2 **פרויקט בבלי תל-אביב** – **בינואר 2026** החלות עבודות ההקמה של הפרויקט.

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

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

1.2.5 **פרויקט קרית אליעזר מתחם 16 בחיפה – ביולי 2026** התקבל אישור ועדה מחוזית לתוכנית מתאר מקומית במסגרה מקדמת החברה את הפרויקט.

1.2.6 **פרויקט אלי כהן באשקלון – ביולי 2026** התקבלה החלטת הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור, להפקיד להתנגדויות את התב"ע של הפרויקט.

1.2.7 **פרויקט קרית ים שלבים א'-ב' – ביולי 2026** נחתם הסכם קבלן להקמת שלבים א'-ב' בפרויקט. לפירוט נוסף, ראו דוח מיידי מיום 13/7/2026 (מס' אסמכתא 2026-01-066570), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה. **באוגוסט 2026** נחתם הסכם מימון לפרויקט. לפירוט נוסף, ראו דוח מיידי מיום 10/8/2026 (מס' אסמכתא 2026-01-074962) ודוח משלים מיום 5/10/2026 (מס' אסמכתא 2026-01-090259), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.8 **פרויקט הטייסים נס-ציונה** באוקטובר 2026 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה, לאשר היתר הריסה והיתר בנייה בתנאים לפרויקט.

לפירוט נוסף בקשר עם הפרויקטים האמורים, ראו נספח א' להלן, ובסעיף 3 בפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

1.3. אירועים המתייחסים לניירות הערך של החברה

1.3.1 **גיוס הון – בפברואר 2026**, החברה גייסה ממשקיעים מסווגים[1] סך של כ- 30 מיליון ש"ח, ברוטו, כנגד הנפקת 2,995,587 מניות רגילות של החברה בתמורה של 9.86 ש"ח למניה, על-פי דוח הצעה פרטית שפורסם ביום 8/2/2026 (מס' אסמכתא 2026-01-013120), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה ("**דוח פרטית 2/26**"). במסגרת ההנפקה הפרטית, הוקצו לניצעים גם 2,995,587 כתבי אופציה לא סחירים (במצטבר), אשר כל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בתמורה לתוספת מימוש של 11.86 ש"ח (לא צמוד), עד ליום 9/2/2027, והכל כמפורט בדוח פרטית 2/26.

1.3.2 **שינויים בעלי העניין המחזיקים במניות החברה** – באוגוסט 2026, החלו קרנות השלמות למורים תיכוניים וקרנות השתלמות למורים ולגננות להיחשב בעלי עניין בחברה.

1.4. אירועים המתייחסים לפעילות מימון בקבוצה

1.4.1 **תמיכה פיננסית מן החברה האם של החברה – במרץ 2026** דירקטוריון החברה אישר לפי תקנות ההקלות, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את הארכת ההתקשרות עם הכשרת הישוב להעמדת ערבויות מעת לעת לקיום התחייבויות החברה או תאגידים בשליטתה, במסגרת התקשרויותיהם עם צדדים שלישיים, כ"עסקה מזכה" לפי תקנות ההקלות. העמדת הערבויות על-ידי הכשרת הישוב, ככל שהועמדו או תועמדנה בעתיד, הינה ללא תמורה. לפירוט נוסף, ראו דוח מיידי שפורסם ביום 6/3/2026, מס' אסמכתא 2026-01-020073, אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.4.2 **ביוני 2026** החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת אשראי בסך כולל של 24 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף בדבר מסגרת האשראי ותנאיה, ראו דוח מיידי שפורסם ביום 30/6/2026 (מס' אסמכתא 2026-01-061554).

1.5. בעלי שליטה, דירקטורים ונושאי משרה

1.5.1 **אסיפות כלליות**

בפברואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויים של ה"ה לורי אלמולי קונפינו ואריק זר לדירקטורים חיצוניים בחברה. באסיפה האמורה, אושרר גם מינויה של גב' עינת גנון, אשר מכהנת כדירקטורית בחברה מנובמבר 2025.

ביולי 2026 לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון, אישרה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות בחברה מדיניות תגמול חדשה לנושאי המשרה בחברה, בתוקף ל- 3 שנים ממועד אישור האסיפה. למדיניות התגמול החדשה שאושרה, וליתר הנושאים שהיו על סדר יומה של האסיפה, ראו דוח מתקן לזימון האסיפה, שפורסם ביום 29/6/2026 (מס' אסמכתא 2026-01-061136), אשר האמור בו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.5.2 **מינויים והפסקות כהונה**

בפברואר 2026 החלו לכהן בחברה הדירקטורים החיצוניים ה"ה לורי אלמולי קונפינו ואריק זר, אשר החליפו את ה"ה לימור בלדב ואילן חורש, שכהונתם הסתיימה.

במרץ 2026 החלה גב' אורית נווה לכהן כסמנכ"לית שיווק ומכירות בחברה.

באוקטובר 2026 החלה גב' שרון הרמון לכהן כסמנכ"לית תפעול ובקרה בחברה, ומר רועי וולף החל לכהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה.

2. הסברים לדוחות הכספיים

2.1. המצב הכספי

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

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הערות והסברים
סך הנכסים	**478.7**	**431.7**	
נכסים שוטפים	298.0	282.5	הגידול בנכסים שוטפים בתקופת הדוח משקף בעיקר השפעות של שינויים הנובעים מההתקדמות בפרויקטים – בעיקר עלייה בסך של כ- 8.9 מיליון ש"ח במזומנים מוגבלים אשר הסתכמו ביום המאזן בסך של כ- 45.3 מיליון ש"ח ועלייה בסך של כ- 9.1 מיליון ש"ח

1 לרבות ניצע מקבוצת מנורה.

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הערות והסברים
			ביתרת חייבים ויתרות חובה אשר הסתכמה ביום המאזן בסך של כ- 25.9 מיליון ש"ח. הגידול האמור קוזז על-ידי ירידה בסך של כ-7.1 מיליון ש"ח ביתרת מזומנים ושווי מזומנים, אשר הסתכמה ביום המאזן בסך של כ- 25.6 מיליון ש"ח.
נכסים בלתי שוטפים	180.7	149.3	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מעלייה בסך של כ- 32.0 מיליון ש"ח במלאי ומקרקעין לבנייה, אשר הסתכמו ביום המאזן בסך של כ- 111.3 מיליון ש"ח, הודות להתקדמות בפרויקטים בתכנון אשר החברה יוזמת את הקמתם.
התחייבויות שוטפות	222.1	198.0	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מעלייה בסך של כ- 20.7 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים, אשר מסתכם ביום המאזן בסך של כ- 62.4 מיליון ש"ח; ומעלייה של כ- 14.6 מיליון ש"ח בסעיפי אשראי לזמן קצר וספקים ויתרות זכות, אשר הסתכמו ביום המאזן בסך של כ- 31.7 מיליון ש"ח, ואשר קוזזו על-ידי ירידה בסך של כ- 11.6 מיליון ש"ח בסעיף התחייבויות למתן שירותי בנייה, אשר מסתכם ליום המאזן בסך של כ- 127.6 מיליון ש"ח, ומשקפים את ההתקדמות בפרויקטים בהקמה בתקופת הדוח.
התחייבויות לא שוטפות	50.6	45.7	השינוי בתקופה נובע מגידול בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח בהתחייבות לשותף בעסקת פינוי בינוי, ומרישום התחייבות בגין חכירה בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח שנרשמה בקשר עם שכירות משרדי החברה.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	158.0	136.6	הגידול בהון מאז ראשית השנה נובע בעיקר מגיוס הון המניות בסך של כ- 30 מיליון ש"ח בפברואר 2026, כמפורט בסעיף 1.3 לעיל, אשר קוזז על-ידי ההפסד לתקופה, אשר הסתכם בסך של כ- 7.9 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	48.0	51.3	זכויות שאינן מקנות שליטה מיוחסות לעסקת מנורה 1, כמפורט בבאור 18 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 הכלולים בדוח תקופתי 2025.

2.2. תוצאות הפעילות

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

הסעיף	ינואר-ספטמבר 2026	ינואר-ספטמבר 2025	הערות והסברים
רווח גולמי	7.4	2.6	בתקופת הדוח, הכנסות החברה ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה הסתכמו בסך של כ- 38.9 מיליון ש"ח, ועלות המכירות והשירותים התסכמה בסך של כ- 31.5 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 54.1 מיליון ש"ח ו- 51.5 מיליון ש"ח, בהתאמה, בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. בתקופת הדוח, נתונים אלה מיוחסים בעיקר לפרויקט דה-האז בתל-אביב שהקמתו החלה בשנת 2023, וכן, מתחילים לשקף גם את תחילת הפעילות בפרויקטים בבלי בתל-אביב ורמלה שלב א', שהקמתם החלה בתקופת הדוח. כן יצוין כי עלות המכירות והשירותים בתקופת הדוח הם לאחר קיזוז סך של כ- 1.7 מיליון ש"ח, המשקף סכום שהתקבל מחילוט ערבות הקבלן בפרויקט ליסין שהקמתו הסתיימה בשנת 2025, בהתאם לתנאיה, כפיצוי על נזקים שנגרמו לחברה; בתקופה המקבילה בשנה הקודמת, התוצאות יוחסו בנוסף לפרויקט דה-האז, אשר נמצא כאמור בשלבים מתקדמים של הקמה, גם לפרויקט ליסין בתל-אביב. לפירוט נוסף בקשר עם הפרויקטים האמורים, ראו סעיף 3 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.
הפסד תפעולי	(9.0)	(11.9)	ההפסד התפעולי משקף השפעות מקזזות של תנופת ההבשלה

הסעיף	ינואר-ספטמבר 2026	ינואר-ספטמבר 2025	הערות והסברים
			וההתקדמות במצבת הפרויקטים של החברה, ומעבר משלב הייזום הראשוני לשלבי תחילת ביצוע, אשר מתבטא בגידול ברווח הגולמי, כמפורט לעיל, אשר קוזז על-ידי סעיפי ההוצאות הבאים, אשר נובעים מהיערכות החברה לקראת גל הייזום הבא, בעיקר: הוצאות מכירה ופרסום אשר הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 3.0 מיליון ש"ח, בעיקר בשל קמפיינים שיווקיים בפרויקטים שהוחל בהם שיווק משמעותי; והוצאות הנהלה וכלליות אשר הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 9.9 מיליון ש"ח, בעיקר בשל גידול והשבחה של מצבת כוח האדם, ומעבר למשרדים חדשים. בנוסף, בתקופת הדוח, התוצאות כוללות את חלק החברה בהפסדי שותפות חנקין, בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף בקשר עם פרויקט חנקין, ראו סעיף 3.1 בנספח א' להלן.
הוצאות מימון, נטו	(2.2)	(1.1)	העלייה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מהוצאות לא תזרימיות בפרויקטים בהקמה, ומשקפת את הגידול בפעילות השוטפת של החברה עם תחילת הקמה של פרויקטים נוספים כמתואר לעיל.
הטבת מס	-	12.6	
הפסד	**(11.2)**	**(0.4)**	

2.3. נזילות ומקורות מימון

להלן תמצית תזרים המזומנים לתקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר בכל אחת מן השנים 2026 ו- 2025 (במיליוני ש"ח):

הסעיף	ינואר-ספטמבר 2026	ינואר-ספטמבר 2025	הערות והסברים
פעילות שוטפת	(38.5)	(46.8)	הירידה בתזרים המזומנים ששימש לפעילותה השוטפת של החברה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת, נובעת בעיקר מעלייה במלאי בניינים ועלייה בחייבים ויתרות חובה.
פעילות השקעה	(9.6)	(9.2)	פעילות ההשקעה בתקופת הדוח כללה בעיקר השקעה במזומנים מוגבלים (פיקדונות), נטו.
פעילות מימון	41.0	23.6	פעילות המימון בתקופת הדוח כללה בעיקר תמורת הנפקת מניות בקשר עם גיוס ההון שבוצע בפברואר 2026, כמפורט לעיל, וקבלת אשראי לזמן קצר, נטו בסך של כ- 9.7 מיליון ש"ח.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1. הליכים משפטיים

אין שינוי מהותי מן המתואר בביאור 18 לדוחות הכספיים אשר נכללו בדוח תקופתי 2025.

3.2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

3.3. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

3.4 אירועים לאחר תאריך המאזן

ראו סעיף 1 לעיל.

3.5 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

4. הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי

4.1 מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

דירקטוריון החברה לא קבע מדיניות כלשהי בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח החברה לא תרמה, ואין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

4.2 הליך אישור הדוחות הכספיים

אישור הדוחות הכספיים ליום 30/9/2026 היה כרוך בשתי ישיבות – ישיבה אחת של ועדת הביקורת, בשיבתה כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ביום 9/11/2026 וישיבה אחת של הדירקטוריון ביום 12/11/2026, לדיון בדוחות הכספיים ואישורם.

עופר נמרודי	**אלכס מריאש**
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

12 בנובמבר 2026

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2026 – פירוט בדבר פרויקטים של החברה

1. כללי

1.1. להלן פירוט הפרויקטים בייזום על ידי החברה, והסטטוס העדכני שלהם. למעט ככל שמצוין במפורש אחרת, הנתונים המוצגים ביחס לפרויקטים נכונים ליום המאזן – קרי: 30/9/2026.

1.2. הפרויקטים שתיאורם נכלל בנספח זה, הם רשימה מצומצמת של הפרויקטים אותם מקדמת החברה, ומשקפים רק את אלה המקיימים את התנאים הרלבנטיים להכללתם **בהתאם להגדרות ולקריטריונים שנכללו בסעיפים 3.2 ו- 3.7 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025**. מובהר כל התחזיות וההערות בנספח זה, לרבות בדבר הכנסות צפויות בפרויקט, עלויות צפויות בפרויקט, רווח גולמי חזוי, וצפי לשנת הבשלה לתחילת הקמה כהגדרת מונחים אלה בטבלה בסעיף 1 להלן, משקפים את הערכת החברה על בסיס מידע הקיים בידיה במועד דוח זה. החברה בוחנת את תחשיבי צפי הרווחיות בפרויקטים בהתאם למתודולוגיה המקובלת על בסיס תחשיב עדכני בהתאם להוראות תקן 21, ועל בסיס הערכות הנהלה. כן מובהר, כי בנוסף לפרויקטים האמורים, החברה מקדמת עשרות רבות של פרויקטים נוספים אשר עדיין אינם מקיימים את הקריטריונים הרלבנטיים, והחברה תעדכן באופן שוטף את הטבלאות והנתונים בדיווחיה העתידיים, על בסיס ההתקדמות בסטטוס היזמי והתכנוני של אותם פרויקטים.

1.3. **באוקטובר 2026** פרסמה רשות ניירות ערך מדריך גילוי ענפי לתשקיפים בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי ("**מדריך גילוי נדל"ן יזמי**"), הכולל דגשים לגבי הוראות גילוי, שנועד, בין היתר, לאפשר לתאגידים הפועלים בתחום הנדל"ן היזמי לטייב את הגילוי הנכלל במסגרת תשקיפים שיוגשו לבדיקת סגל הרשות החל מטיוטות תשקיף שיוגשו על בסיס דוחות לשנת 2026. בהתאם לאמור, החברה תבחן את כלל ההגדרות והנחות ששימשו אותה לצורך הצגת הנתונים בנספח זה, ובמידת הצורך, תעדכן או תתאים אותן לצורך הצגת הנתונים הללו החל מן הדוח התקופתי לשנת 2026 ואילך.

הטבלאות הכלולות בנספח א' זה להלן, כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות, במחירי הדירות, במצב המשק או במצב שוק הנדל"ן בכלל, ובאזורים בהם ממוקמים הפרויקטים העיקריים, בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט, בין היתר, התקשרות בחוזים פרטניים עם כל אחד מבעלי הזכויות בפרויקטים העיקריים, השלמת פינויים, שיווק מספק של יח"ד, עמידה בתקן 21, אישור תב"ע חדשה, הוצאת היתרי הריסה והיתרי בנייה, התקשרות בהסכמי ליווי ועוד; (4) אין כל ודאות שהפרויקטים שיאושרו, ככל שיאושרו, יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (5) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; ו- (6) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 4.11 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

2. הגדרות והסברים בקשר עם נתונים בנספח זה

בנספח א' זה, תינתן למונחים המפורטים להלן, המשמעות הרשומה לצידם:

המונח	המשמעות
"עסקת מנורה 1" ו – "עסקת מנורה 2"	התקשרויות עם תאגידים מקבוצת מנורה, וכמפורט בסעיף 3.3 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025, לרבות פירוט לגבי הצגת הנתונים המתייחסים לפרויקטים הכלולים בהתקשרויות האמורות בטבלאות בנספח זה ובדוחות הכספיים.
"פרויקט בהקמה"	פרויקט שהקמתו החלה לפני יום המאזן.
"פרויקט בתכנון"	פרויקט שבנייתו טרם החלה ביום המאזן, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתו צפויה להתחיל במהלך השנה שראשיתה ביום המאזן או שהתקבל לגביו היתר בנייה.
"פרויקט מהותי מאוד"	כהגדרתו בהנחיית נדל"ן יזמי, ולמעט ביחס לפרויקטים מהותיים מאוד העונים על הגדרת "פרויקט אחר" בהתאם להנחיות הנדל"ן היזמי, אשר ביחס אליהם נכללו בהגדרת פרויקט מהותי מאוד, אך ורק "פרויקטים אחרים" העונים על הגדרת "פרויקט אחר מהותי מאוד", כהגדרתו להלן.

המונח	המשמעות
"**פרויקט אחר מהותי מאוד**"	"פרויקט אחר" בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, ואשר בהתבסס על שיקולים משפטיים ותכנוניים שערכה הנהלת החברה, נכון ליום המאזן, החברה סבורה כי קיימת היתכנות לתחילת הקמתו של הפרויקט בתוך פרק זמן הנמוך משנתיים (קרי עד ליום 30/9/2028). יובהר כי ככל שבמועד בחינה כלשהו לחברה למעלה מ-5 פרויקטים העונים על הגדרת "פרויקט מהותי מאוד" על פי ההגדרה המפורטת לעיל, תינתן עדיפות להצגת הפרויקטים אשר הקמתם החלה בפועל, ו/או פרויקטים שעל פי הערכת החברה, ההיתכנות לקבלת היתר בנייה בהם היא הגבוהה ביותר, וכן המועד הצפוי לתחילת הקמתם, הינו הקרוב ביותר על פי הערכת החברה. ככל שקיימים מספר פרויקטים הזהים, הן על פי מידת היתכנותם והן על פי המועד הצפוי לתחילת הקמתם, החברה תבצע בחינה כמותית של פרויקטים אלה ותתעדף את הצגתם של הפרויקטים בהתאם להיקפם הכמותי על פי המבחנים הכמותיים המפורטים בהנחיית נדל"ן יזמי.
"**מ"ר ממוצע ליח"ד**"	מ"ר ממוצע ליחידת דיור מחושב לפי השטח המתוכנן ליחידות דיור המיועדות למכירה על ידי היזם.
"**יחס החלפה ממוצע**"	משמעו היחס המתקבל מחלוקת (1) מספר סך הכל הדירות המתוכננות להקמה בפרויקט מסוים בהתאם לתב"ע המאושרת או התב"ע אותו מקדמת החברה; ב- (2) מספר הדירות הקיימות כיום במתחם הרלבנטי.
"**פרויקט בעסקה משותפת**"	פרויקט המבוצע באמצעות תאגיד ייעודי (חברה או שותפות רשומה) שהחברה אינה מחזיקה במלוא הזכויות בו, ואשר אין לחברה שליטה אפקטיבית בו.
"**פרויקט בפעילות משותפת**"	פרויקט המבוצע על ידי החברה ביחד עם אחרים, בדרך של הסכם שיתוף פעולה.
"**הכנסות צפויות בפרויקט**"	סך הכל הכנסות צפויות בפרויקט ממכירת כל היחידות המיועדות לשיווק על-ידי היזם, לרבות יחידות שטרם נחתמו בגינם חוזים מחייבים, על-פי הערכות החברה על בסיס מידע הקיים בידיה במועד דוח זה.
"**עלויות צפויות בפרויקט**"	סך כל העלויות הצפויות בגין הקמת כל היחידות להקמה בפרויקט (כולל יחידות המיועדות למסירה לבעלי זכויות קיימים) לרבות עלויות המתייחסות לפינוי הדירות הקיימות (מימון דמי שכיות לדיירים המפונים, הובלה וכיו"ב), והכל על-פי הערכות החברה על בסיס מידע הקיים בידיה במועד דוח זה.
"**רווח גולמי חזוי/צפוי**"	הכנסות צפויות בפרויקט בניכוי עלויות צפויות בפרויקט.
"**שיעור רווח גולמי חזוי/צפוי**"	רווח גולמי חזוי חלקי הכנסות צפויות בפרויקט.
"**הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי**"	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכיר, כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
"**צפי לשנת הבשלה לתחילת הקמה**"	צפי ההנהלה למועד המשוער להבשלת הפרויקט לתחילת הקמה, קרי: קבלת היתר והגעה לשיעור ההסכמה הנדרש.[2]
"**שיעור הסכמה נדרש**"	לצורך מימוש פרויקטים נדרשת הסכמה של 100% מן הדיירים. יחד עם זאת, באפשרות החברה לפעול במתחמים גם בשיעורים נמוכים יותר.[3]
"**שיעור החתמת הדיירים בפועל**"	משקף את מספר יחידות בעלי הזכויות הקיימים שחתמו על הסכמי דיירים מתוך מס' היחידות הכולל הקיים כיום בפרויקט.

2 להערכת הנהלת החברה, בפרויקטים בהם שיעור ההחתמות הגיע ל- 60% באופן שמאפשר קידום הליכי תכנון, מועד ההגעה לשיעור הסכמה נדרש אינו צפוי לעכב את המשך מימוש הפרויקט עם קבלת האישורים הנדרשים. מובהר כי תחילת הקמה בפועל תלויה בנוסף בתנאים ובהתפתחויות שיחולו במועד הרלבנטי לקבלת ההחלטות בדבר מימושו, ובכללם, התקשרות בהסכם ליווי ועמידה בתנאי ההון העצמי במסגרתו; התקשרות עם קבלן מבצע; וכל התנאים המתלים המפורטים בפסקת "מידע צופה פני עתיד" לעיל.

3 כמו כן, ראו סעיף 2.2.1.1 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025 בדבר פירוט אפשרויות הפעולה העומדות בפני היזם לאחר קבלת הסכמה של 67% מבעלי הזכויות.

3. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים מהותיים מאוד

להלן פירוט בדבר נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים מהותיים מאוד. לפירוט נרחב בגין הפרויקטים האמורים, ראו סעיף 3.5 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

3.1. פרויקטים בהקמה או בתכנון[4]

פרטים/שם הפרויקט	דה-האז תל-אביב	חנקין חולון[5]	בבלי-ירושלמי תל-אביב	רמלה בן-גוריון – שלב א'[6]	קרית ים – שלבים א-ב[7]
סטטוס הפרויקט	בהקמה	בהקמה	בהקמה	בהקמה	התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון, נחתמו הסכם קבלן והסכם ליווי, ונמסרו הודעות פינוי לדיירים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	80	48.75	65	65	65
שיעור השלמה כספי ליום המאזן (%)	95	7	5	4	לא רלבנטי
שיעור השלמת החתימות למועד אישור הדוח (%)	100	100	100	100	100
מועד סיום הקמה צפוי/מתוכנן	Q4/2026	2029	2030	2030	2030
נתונים על יח"ד (#):					
סך הכל יח"ד בפרויקט	43	130	56	270	478
מהן לשיווק על ידי החברה	20	94	34	222	399
יח"ד שנחתמו בגינן חוזי מכירה מחייבים עד ליום המאזן – מצטבר	20	21	7	53	98
מהן בתקופת הדוח	-	3	-	11	41
יח"ד שנחתמו בגינן חוזי מכירה לאחר יום המאזן	-	-	-	-[8]	1
נתוני הכנסות ורווחיות (אלפי ש"ח)					

4 למעט פרויקט דה-האז, כל הפרויקטים בטבלה להלן מהווים את ארבעת הפרויקטים הכלולים בעסקת מנורה 1.

5 חלקה האפקטיבי של החברה בזכויות בפרויקט הוא 48.75%. הפרויקט נכלל בדוחות הכספיים לפי גישת אקוויטי, אך כל הנתונים בקשר עם הפרויקט, לרבות בדבר הרווח הצפוי ממנו, מוצגים בטבלה במונחי 100% הפרויקט. לפרטים נוספים בקשר עם שותפות חנקין, היזם בפרויקט, ראו באור 3ב' בדוחות הכספיים המצ"ב.

6 לפרטים נוספים בדבר המתחם שפרויקט זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 3.8.2 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

7 לפרטים נוספים בדבר המתחם שפרויקט זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 3.8.1 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

8 לא כולל בקשת רכישה שנחתמה בגין 1 יח"ד נוספת, בתמורה צפויה בסך של כ- 1,975 אלפי ש"ח.

פרטים/שם הפרויקט	דה-האז תל-אביב	חנקין חולון[5]	בבלי-ירושלמי תל-אביב	רמלה בן-גוריון – שלב א'[6]	קרית ים – שלבים א-ב[7]
סך הכל הכנסות צפויות בפרויקט	98,706	258,244	195,941	470,288	777,284
מהן – בגין חוזי מכירה שנחתמו עד ליום המאזן	98,706	63,709	43,391	108,184	165,092
מהן – בגין חוזי מכירה שנחתמו לאחר יום המאזן	-	-	-	-	1,444
סך הכל עלויות צפויות בפרויקט	84,300	231,382	132,501	395,173	644,681
מהן – עלויות בפועל עד ליום המאזן - מצטבר	78,973	64,104	27,326	67,149	20,484
סך הכל רווח גולמי צפוי מהפרויקט	14,406	26,862	63,440	75,115	132,603
מזה – רווח גולמי שהוכר עד ליום המאזן – מצטבר	14,231	704	1,462	1,545	-
סך הכל רווח גולמי צפוי מהפרויקט בגין חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט	11,525	13,095	41,236	48,825	86,192
מזה – רווח גולמי שהוכר עד ליום המאזן – מצטבר, חלק אפקטיבי לחברה	11,385	343	950	1,004	-
שיעור רווח גולמי צפוי (%)	14.6	10.4	32.4	16.0	17.1

4. פרטים בדבר פרויקטים אחרים

(פרויקטים שאינם מהותיים מאוד ו/או פרויקטים מהותיים מאוד שלא נכללו בסעיף 3 לעיל[9])

4.1. פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט ומיקומו	העלייה השנייה, חיפה[10]	דרך הטייסים, נס-ציונה	בלוך 13, תל-אביב	ויצמן 131, תל-אביב	ירושלמי 12, תל-אביב	ז'בוטינסקי 134, תל-אביב	נחל עוז 29 תל-אביב	גבריאלוב 144 רחובות *	הדרור יבנה *
מועד רכישת הקרקע[11]	טרם	טרם	טרם	טרם	טרם	טרם	טרם	טרם	טרם
שיעור החתמת הדיירים בפועל	98	100	100	100	100	76	96	100	99
עלות נוכחית בספרים (אלפי ש"ח)	17,016	7,938	2,514	2,473	1,214	1,611	1,678	5,994	5,511
מועד תחילת הבנייה מתוכנן	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2028
מועד סיום בנייה משוער	2032	2031	2030	2030	2030	2030	2030	2031	2032
האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט[12] (%)	50	100	80	80	100	51	81	30	60
מצב תכנוני בפרויקט:									
נוכחי – מס' יח"ד	176	120	11	16	16	16	48	30	80
נוכחי – מ"ר ממוצע ליח"ד	82	85	77	79	69	84	66	71	68
מתוכנן – מס' יח"ד	715	387	19	31	27	34	106	156	244
מתוכנן – מ"ר ממוצע ליח"ד	109	114	89	93	92	104	96	112	111
עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 30/9/2026 (אלפי ש"ח):									

9 כל הנתונים בטבלה בסעיף זה הם עבור (100%) הפרויקט, גם במקרה שחלק החברה אינו 100%. בנוסף, מוצג חלק החברה ברווח הגולמי החזוי, בהתאם לשיעור זכויות החברה בפרויקטים האמורים, כמפורט בטבלה. הפרויקטים המסומנים בכוכבית (*) כלולים בעסקת מנורה 2.

10 פרויקט המוקם במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם בית וגג. חלקה האפקטיבי של החברה בזכויות בפרויקט הוא 50%. הפרויקט נכלל בדוחות הכספיים לפי גישת איחוד יחסי. לפירט נוסף בעניין ההתקשרות עם בית וגג, ראו דוחות מיידיים מיום 24/5/2023 (אסמכתא 2023-01-047614) ומיום 23/7/2023 (אסמכתא 2023-01-068821), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

11 בפרויקטים מסוג תמ"א או פינוי-בינוי, מועד רכישת הקרקע הוא בשנה בה הושלמה חתימת 100% מבעלי הזכויות על הסכם הדיירים והתקיימו מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם.

12 הנתונים משקפים את החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט, בשרשור.

שם הפרויקט ומיקומו	העלייה השנייה, חיפה[10]	דרך הטייסים, נס-ציונה	בלוך 13, תל-אביב	ויצמן 131, תל-אביב	ירושלמי 12, תל-אביב	ז'בוטינסקי 134, תל-אביב	נחל עוז 29 תל-אביב	גבריאלוב 144 רחובות *	הדרור יבנה *
קרקע, היטלים, פיתוח	1,390	203	1,020	498	252	49	225	956	1,219
עלויות מימון שהוונו לפרויקט	-	-	-	-	-	-	-	-	-
תכנון ואחרות	15,626	7,735	1,494	1,975	962	1,562	1,453	5,038	4,292
יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 30/9/2026 (אלפי ש"ח)	1,175,721	662,522	42,247	65,699	57,459	79,422	171,120	267,807	334,449
מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט ב-Q3/2026 (אלפי ש"ח)	26	-	-	-	-	-	-	21	-
חוזים מחייבים חתומים, סמוך למועד אישור הדוח:									
מספר חוזים מוקדמים חתומים (#)	31[13]	-	-	1	-	-	-	26[14]	-
הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (אלפי ש"ח):									
מקדמות שנתקבלו	1,175	-	-	-	-	-	-	3,261	-
יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	71,453	-	-	20,341	-	-	-	46,504	-
מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 30/9/2026 (אלפי ש"ח):									
צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	1,462,935	840,178	50,320	59,960	68,054	95,136	201,485	276,416	406,648
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור	26	28	59	55	61	58	32	23	20
סך הכל הכנסות שטרם הוכרו (אלפי ש"ח)	1,452,700	840,178	50,320	80,301	68,054	95,136	201,485	324,460	406,648
סך הכל שיעור רווח גולמי צפוי (%)	23.4	20.2	11.0	15.1	13.8	14.8	14.2	15.6	16.4
סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר (אלפי ש"ח)	356,591	169,718	5,560	12,129	9,381	14,102	28,867	50,659	66,689

13 לא כולל בקשות רכישה שנחתמו בגין 4 יח"ד נוספות, בתמורה כוללת צפויה בסך של כ- 12,427 אלפי ש"ח.
14 לא כולל בקשת רכישה שנחתמה בגין 1 יח"ד נוספת, בתמורה צפויה בסך של כ- 1,690 אלפי ש"ח.

שם הפרויקט ומיקומו	העלייה השנייה, חיפה[10]	דרך הטייסים, נס-ציונה	בלוך 13, תל-אביב	ויצמן 131, תל-אביב	ירושלמי 12, תל-אביב	ז'בוטינסקי 134, תל-אביב	נחל עוז 29 תל-אביב	גבריאלוב 144 רחובות *	הדרור יבנה *
סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר, חלק החברה (אלפי ש"ח)	178,296	169,718	4,448	9,703	9,381	7,192	23,237	15,198	40,013
סטטוס תכנוני נכון למועד אישור הדוח	היתר הריסה והיתר בנייה בתנאים	היתר בנייה בתנאים	היתר בנייה מלא	היתר בנייה בתנאים	היתר בנייה בתנאים	היתר בנייה בתנאים	היתר בנייה בתנאים	היתר בנייה בתנאים	היתר בנייה בתנאים

4.2. פרויקטים נוספים אותם מקדמת החברה בתחום ההתחדשות העירונית

(אשר ביום 30/9/2026 אינם פרויקטים הקמה, פרויקטים בתכנון, או פרויקטים מהותיים מאוד, כהגדרת המונח בסעיף 2 בנספח זה לעיל).

4.2.1 להלן פרטים בדבר פרויקטים מתקדמים אשר סווגו כ"מתקדמים מאוד"[15]:

שם הפרויקט	מס' יח"ד כיום	מס' יח"ד על פי התוכנית	מס' יח"ד מתוכנן לשיווק	שטח ממוצע של דירות לשיווק (במ"ר)	חלק החברה ברווחים (%)	שיעור החתמת הדיירים בפועל (%)	צפי לשנת הבשלה לתחילת הקמה	יחס ההחלפה הממוצע	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח)	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	רווח גולמי חזוי (מ' ש"ח)	רווח גולמי חזוי, חלק החברה (מ' ש"ח)	סטטוס תכנוני נכון למועד אישור הדוח
בר-לב, תל-אביב	32	103	71	87	70	100	2027	3.2	164	16.4	32	22	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה בתנאים
קרית ים – שלב ג' ואילך[16]	145	972	827	114	100	99	2027	6.7	1,457	20.2	369	369	תב"ע מאושרת, תוכנית עיצוב אושרה
יום הכיפורים 28 רחובות[17]	18	57	39	113	50	89	2027	3.2	95	11.8	13	6	התב"ע מאושרת, התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בתנאים
רמלה בן-גוריון – שלב ב'[18]	136	578	442	103	100	99	2028	4.3	847	15.7	158	158	תב"ע מאושרת, הוגשה בקשה להיתר
בורוכוב ירושלים * [19]	46	190	144	102	30	72	2028	4.1	319	19.6	78	23	תב"ע מאושרת, החברה מקדמת היתר בנייה
עמק הרפאים 59, ירושלים * [20]	49	117	68	90	30	78	2028	2.4	235	19.2	56	17	התוכנית הופקדה להתנגדויות
הרצל ביאליק, ראשון לציון *	24	188	164	96	33	67	2028	7.8	319	18.8	74	24	תב"ע הומלצה להפקדה להתנגדויות על ידי הוועדה המחוזית
קריית אליעזר מתחם 16, חיפה	96	430	334	116	100	98	2028	4.5	641	18.0	141	141	תב"ע מאושרת. החברה מקדמת היתר בנייה
מתחם ההסתדרות חולון *	112	408	296	95	60	84	2028	3.6	687	16.4	135	81	תב"ע מאושרת. החברה מקדמת תוכנית בינוי והיתר בנייה
ויצמן 66-74, חולון	115	345	230	94	50	69	2029	3.0	550	15.4	100	50	החברה בוחנת קידום חלופה

15 כל הנתונים בטבלה בסעיף זה הם עבור (100%) הפרויקט, גם במקרה שחלק החברה אינו 100%. בנוסף, מוצג חלק החברה ברווח הגולמי החזוי, בהתאם לשיעור זכויות החברה בפרויקטים האמורים, כמפורט בטבלה. הפרויקטים המסומנים בכוכבית (*) כלולים בעסקת מנורה 2.

16 לפרטים בדבר המתחם שפרויקט זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 3.8.1 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

17 פרויקט המקודם בשיתוף פעולה עם בית וגג (בהסכם שיתוף פעולה נפרד ובלתי תלוי ב"עסקת בית וגג").

18 לפרטים בדבר המתחם שפרויקט זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 3.8.2 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

19 פרויקט המוקם במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם צד שלישי לא קשור לחברה.

20 פרויקט המוקם במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם צד שלישי לא קשור לחברה.

שם הפרויקט	מס' יח"ד כיום	מס' יח"ד על פי התוכנית	מס' יח"ד מתוכנן לשיווק	שטח ממוצע של דירות לשיווק (במ"ר)	חלק החברה ברווחים (%)	שיעור החתמת הדיירים בפועל (%)	צפי לשנת הבשלה לתחילת הקמה	יחס ההחלפה הממוצע	הערכת עלויות צפויות (מ' ש"ח)	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	רווח גולמי חזוי (מ' ש"ח)	רווח גולמי חזוי, חלק החברה (מ' ש"ח)	סטטוס תכנוני נכון למועד אישור הדוח
													תכנונית לפינוי ובינוי, חלף קידום בקשה להיתר מכוח תכנית 619/ח
טור סיני, ירושלים[21]	51	278	227	97	50	73	2029	5.5	392	21.1	105	52	מסמכי התב"ע הוגשו לוועדה המחוזית, בבחינת תנאי הסף לקראת דיון בוועדה
כיכר הקומנדו, לוד[22]	38	255	217	100	50	75	2029	6.7	503	18.1	111	55	תב"ע מאושרת. החברה מקדמת תוכנית בינוי והיתר בנייה
באר שבע – מתחם אורות	79	360	281	114	100	84	2029	4.6	404	18.6	93	93	תב"ע מאושרת. החברה מקדמת היתר בנייה
גלעד השומרון, חולון	96	321	225	84	100	71	2029	3.3	446	14.1	73	73	החברה בוחנת קידום חלופה תכנונית לפינוי ובינוי, חלף קידום בקשה להיתר מכוח תוכנית 619/ח
רמלה בן גוריון – שלב ג' ואילך[23]	760	2,182	1,422	113	100	89	2029	2.9	2,708	13.6	424	424	תב"ע מאושרת, תוכנית עיצוב אושרה

21 פרויקט המוקם במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם צד שלישי לא קשור לחברה.
22 פרויקט המוקם על-ידי חברה כלולה שהחברה מחזיקה 50% מן המניות בה, ויוצג באקוויטי. כל הנתונים בטבלה מוצגים במונחי 100% הפרויקט.
23 לפרטים שמתחם זה מהווה חלק ממנו, ראו סעיף 3.8.2 בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

4.2.2 **להלן פרטים בדבר יתרת הפרויקטים המתקדמים** (אשר לא סווגו כ"מתקדמים מאוד")[24]:

שם הפרויקט	מס' יח"ד כיום	מס' יח"ד על פי התוכנית	מס' יח"ד מתוכנן לשיווק	חלק החברה ברווחים (%)	שיעור החתמת הדיירים בפועל (%)
כרמיאל- משגב הפסגה	242	1,400	1,158	100	70
עכו – שלום הגליל	183	1,098	915	50	60
בת ים - אילת	240	980	740	100	59
אשקלון - אלי כהן / הנשיא	160	959	799	51	83
חולון- דב הוז	238	827	589	100	66
ירושלים – צביה ויצחק	139	672	533	50	67
אשקלון - אורט	96	528	432	100	69
נהריה – עמק יזרעאל	84	504	420	100	51
אור יהודה - היסמין	120	494	374	100	57
ראשון לציון - ז'בוטינסקי, סמילנסקי, עולי הגרדום	101	349	248	100	73
חיפה - קריית אליעזר, מתחם 4	77	341	264	100	74
מגדל העמק - העצמאות	37	333	296	50	81
ירושלים - הנטקה	68	324	256	50	68
תל-אביב - מתחם לבנדה	90	270	180	50	74
יבנה - בוכריס צפון	64	269	205	100	56
יבנה - בוכריס דרום	62	261	199	50	68
רמת גן - מאיר בעל הנס	90	280	190	100	80
רמת גן - יהודה הנשיא	46	187	141	100	74
ירושלים – הנוטרים - השומר	30	182	152	50	63
תל אביב – לבנדה תחנה מרכזית	86	166	80	50	66
כפר סבא – פתיה - טרומן	45	126	81	63	56
ירושלים - טשרניחובסקי	43	125	82	50	72
כפר סבא – גורדון	36	132	96	85	59
רחובות - קריית משה (סטולבוב)	32	72	40	50	75
ירושלים - הלל ורבי עקיבא	25	66	41	50	64

4.2.3 **להלן פרטים בדבר פרויקטים נוספים[25]:**

בנוסף לפרויקטים המפורטים לעיל, החברה מקדמת פרויקטים נוספים, אשר טרם החלו להיות מסווגים כפרויקטים מתקדמים. פרויקטים אלה נמצאים בשלבים מוקדמים של תכנון והתקשרות עם בעלי הזכויות, אך לאחר שהחברה נבחרה על-ידי נציגות הדיירים לחברה היזמית שתקדם עבורם את הפרויקט:

24 כל הנתונים בטבלה בסעיף זה הם עבור (100%) הפרויקט, גם במקרה שחלק החברה אינו 100%.
25 כל הנתונים בטבלה בסעיף זה הם עבור (100%) הפרויקט, גם במקרה שחלק החברה אינו 100%.

שם הפרויקט	מס' יח"ד כיום	מס' יח"ד על פי התוכנית	מס' יח"ד מתוכנן לשיווק	חלק החברה ברווחים (%)
חיפה – נווה דוד	571	2,568	1,997	50
באר שבע – יוסף בן מתתיהו	277	1,662	1,385	100
יבנה – ויצמן התאנה	288	1,209	921	75
ירושלים – הגננת	230	1,104	874	40
ירושלים - הנופך	180	864	684	70
בת ים – קרייתי יוספטל	226	756	530	50
כרמיאל – כיכר העיר	159	670	670	100
גבעתיים - כצנלסון	147	350	203	100
נתניה – סמילנסקי הנוטע	69	278	179	100
רעננה - אחוזה	53	266	213	33
ירושלים - אורוגוואי	32	176	144	70
ירושלים – עולי הגרדום	51	153	102	70

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	3
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד והפסד כולל אחר	5
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	6-7
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-9
באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים	10-12

- - - - - - - - - -

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

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

Shape the future with confidence

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל-אביב,
12 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ליום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	25,613	40,632	32,723
מזומנים מוגבלים	45,347	48,863	36,448
חייבים ויתרות חובה	25,875	16,323	16,758
מלאי בניינים למכירה	201,166	179,302	196,561
	298,001	285,120	282,490
נכסים בלתי שוטפים			
מלאי ומקרקעין לבנייה	111,272	69,295	79,253
חייבים לזמן ארוך	12,345	12,345	12,345
השקעה בשותפות כלולה	37,982	41,640	41,555
רכוש קבוע	1,417	640	598
נכסי זכות שימוש	2,138	103	-
מסים נדחים	15,500	15,500	15,500
	180,654	139,523	149,251
	478,655	**424,643**	**431,741**
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	16,741	7,000	7,000
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	469	150	-
מקדמות מרוכשים	62,393	39,610	41,729
התחייבויות למתן שירותי בנייה	127,564	129,482	139,213
ספקים, זכאים ויתרות זכות	14,932	14,861	10,103
	222,099	191,103	198,045
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבות לשותף בעסקת פינוי בינוי	48,946	44,621	45,741
התחייבות בגין חכירה	1,668	-	-
	50,614	44,621	45,741
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה			
הון מניות	8,887	8,587	8,587
פרמיה על מניות	557,167	530,783	530,783
קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	49,916	49,916	49,916
קרנות הון אחרות ומניות אוצר	9,988	7,446	7,446
יתרת הפסד	(467,982)	(459,984)	(460,100)
	157,976	136,748	136,632
זכויות שאינן מקנות שליטה	47,966	52,171	51,323
סך הכל הון	205,942	188,919	187,955
	478,655	**424,643**	**431,741**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

12 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	עופר נמרודי יו"ר הדירקטוריון	אלכס מריאש מנהל כללי	משה כהן סמנכ"ל כספים

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה	38,895	54,094	10,467	13,620	62,815
עלות המכירות והשירותים	31,488	51,515	6,559	11,668	57,520
רווח גולמי	7,407	2,579	3,908	1,952	5,295
הוצאות ייזום ראשוניות	(1,957)	(2,174)	(784)	(538)	(2,176)
הוצאות הנהלה וכלליות	(9,863)	(9,144)	(2,856)	(3,335)	(12,041)
הוצאות מכירה ופרסום	(3,046)	(2,724)	(749)	(2,601)	(3,391)
הכנסות אחרות	732	-	357	-	500
חלק החברה בהפסדי שותפות כלולה	(2,272)	(404)	(1,885)	(424)	(634)
הפסד תפעולי	(8,999)	(11,867)	(2,009)	(4,946)	(12,447)
הכנסות מימון	2,332	2,711	743	1,245	3,661
הוצאות מימון	(4,572)	(3,854)	(1,313)	(1,066)	(5,188)
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(11,239)	(13,010)	(2,579)	(4,767)	(13,974)
הוצאות מס (הטבת מס)	-	(12,600)	-	(8,000)	(12,600)
רווח נקי (הפסד) וכולל	**(11,239)**	**(410)**	**(2,579)**	**3,233**	**(1,374)**
רווח נקי (הפסד) וכולל מיוחס ל:					
בעלי מניות של החברה	(7,882)	417	(1,277)	4,060	301
זכויות שאינן מקנות שליטה	(3,357)	(827)	(1,302)	(827)	(1,675)
	(11,239)	**(410)**	**(2,579)**	**3,233**	**(1,374)**
רווח (הפסד) למניה (בש"ח) המיוחס לבעלי המניות של החברה					
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל	(0.088)	0.005	(0.014)	0.046	0.003

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	8,587	530,783	(1,264)	49,916	8,710	(460,100)	136,632	51,323	187,955
הפסד כולל	-	-	-	-	-	(7,882)	(7,882)	(3,357)	(11,239)
הנפקת מניות	300	26,384	-	-	2,542	-	29,226	-	29,226
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026 (בלתי מבוקר)	**8,887**	**557,167**	**(1,264)**	**49,916**	**11,252**	**(467,982)**	**157,976**	**47,966**	**205,942**
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	8,511	525,550	(1,264)	49,916	8,710	(460,401)	131,022	-	131,022
רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	-	417	417	(827)	(410)
הנפקת מניות	76	5,233	-	-	-	-	5,309	-	5,309
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	52,998	52,998
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)	**8,587**	**530,783**	**(1,264)**	**49,916**	**8,710**	**(459,984)**	**136,748**	**52,171**	**188,919**

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
יתרה ליום 1 ביולי, 2026 (בלתי מבוקר)	8,887	557,167	(1,264)	49,916	11,252	(466,705)	159,253	49,268	208,521
הפסד כולל	-	-	-	-	-	(1,277)	(1,277)	(1,302)	(2,579)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026 (בלתי מבוקר)	**8,887**	**557,167**	**(1,264)**	**49,916**	**11,252**	**(467,982)**	**157,976**	**47,966**	**205,942**
יתרה ליום 1 ביולי, 2025 (בלתי מבוקר)	8,587	530,783	(1,264)	49,916	8,710	(464,044)	132,688	-	132,688
רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	-	4,060	4,060	(827)	3,233
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	52,998	52,998
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)	**8,587**	**530,783**	**(1,264)**	**49,916**	**8,710**	**(459,984)**	**136,748**	**52,171**	**188,919**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון (גרעון) בהון
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	8,511	525,550	(1,264)	49,916	8,710	(460,401)	131,022	-	131,022
רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	-	301	301	(1,675)	(1,374)
הנפקת מניות	76	5,233	-	-	-	-	5,309	-	5,309
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	52,998	52,998
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)	**8,587**	**530,783**	**(1,264)**	**49,916**	**8,710**	**(460,100)**	**136,632**	**51,323**	**187,955**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד)	(11,239)	(410)	(2,579)	3,233	(1,374)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	(27,222)	(46,392)	7,159	(20,684)	(66,275)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(38,461)	(46,802)	4,580	(17,451)	(67,649)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעה במזומנים מוגבלים, נטו	(8,676)	(5,399)	(26,888)	(26,302)	7,017
השקעה בשותפות כלולה	-	(3,600)	-	(1,250)	(3,600)
השקעה ברכוש קבוע	(960)	(165)	(583)	(9)	(163)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(9,636)	(9,164)	(27,471)	(27,561)	3,254
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו	9,741	(5,526)	7,641	(583)	(5,526)
סכומים שהתקבלו משותף בעסקת פינוי בינוי	2,020	1,246	775	652	2,197
פירעון התחייבות בגין חכירה	-	(321)	-	(120)	(451)
גידול (קיטון) בהלוואה מהחברה האם	-	(30,068)	-	272	(30,369)
הנפקת מניות	29,226	5,309	-	-	5,309
תקבולים מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	52,998	-	52,998	52,998
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	40,987	23,638	8,416	53,219	24,158
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(7,110)	(32,328)	(14,475)	8,207	(40,237)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	32,723	72,960	40,088	32,425	72,960
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	25,613	40,632	25,613	40,632	32,723

פעילות מהותית שלא במזומן				
השקעה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	**2,138**	**-**	**2,138**	**-**	**-**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת					
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:					
מסים על הכנסה	-	(12,600)	-	(8,000)	(12,600)
פחת	141	437	44	148	580
חלק בתוצאות שותפות כלולה	2,272	404	1,885	424	634
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	2,231	1,139	588	(65)	1,525
	4,644	(10,620)	2,517	(7,493)	(9,861)
שינויים בסעיפים מאזניים:					
עלייה במלאי בניינים_למכירה ומקרקעין לבניה	(32,265)	(34,305)	(13,356)	(31,355)	(48,807)
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(7,419)	(10,322)	(2,713)	(2,429)	(10,208)
עלייה בספקים, זכאים ויתרות זכות	4,842	8,155	2,422	3,632	3,253
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשים והתחייבות למתן שירותי בנייה	1,867	(784)	17,949	16,649	(2,744)
	(32,975)	(37,256)	4,302	(13,503)	(58,506)
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:					
ריבית שהתקבלה	1,487	1,880	489	393	2,745
ריבית ששולמה	(378)	(396)	(149)	(81)	(653)
	1,109	1,484	340	312	2,092
	(27,222)	(46,392)	7,159	(20,684)	(66,275)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: כללי

א. ליום 30 בספטמבר, 2026 החברה מוחזקת בשיעור של 73.8% על ידי הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ ("**הכשרת הישוב**" או "**החברה האם**").

החברה פועלת בתחום ההתחדשות העירונית ופעילותה מבוצעת במישרין ובאמצעות הישוב החדש בע"מ חברה בת בבעלות מלאה של החברה, ותאגידים נוספים בשליטתן.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

ב. **גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם**

<u>תקן דיווח כספי בינלאומי 18, 'הצגה וגילוי בדוחות כספיים'</u>

בהמשך למפורט בבאור 2טז' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מצויה בהליך בחינת כלל השפעות התקן החדש, לרבות השפעות התיקונים לתקנים אחרים שנכללו במסגרתו, על דוחותיה הכספיים ועל הגילויים הנכללים בהם. בהתבסס על תוצאות הבחינה שבוצעה עד כה, החברה מעריכה כי ההשפעות המהותיות הצפויות של התקן החדש על הדוחות הכספיים המאוחדים הן כדלקמן:

1. <u>פעילות עסקית עיקרית מוגדרת</u>

החברה בחנה את הוראות התקן החדש בדבר פעילות עסקית עיקרית מוגדרת והגיעה למסקנה כי לא קיימת לה פעילות עסקית עיקרית מוגדרת של השקעה בנכסים והספקת מימון ללקוחות.

2. <u>השפעות מהותיות על הסיווג בדוח רווח או הפסד ובסיכומי ביניים הכלולים בו</u>

חלק החברה בהפסדי שותפות כלולה - כיום, החברה מסווגת את חלקה בהפסדי שותפות כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כחלק מהרווח (הפסד) התפעולי. לאחר יישום התקן החדש, חלק החברה בהפסדי שותפות כלולה יסווג בקטגוריית ההשקעה.

נכסים בגין חוזים עם לקוחות - כיום, החברה מסווגת הכנסות מימון מנכסים בגין חוזים עם לקוחות בעסקאות שבהם קיים רכיב מימון משמעותי ללקוח בסעיף הכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש, הכנסות מימון כאמור יסווגו בקטגוריית התפעול.

סיכומי ביניים - כיום, החברה מציגה בדוח על הרווח או הפסד סיכום ביניים של רווח גולמי, הפסד תפעולי, הפסד לפני מסים על הכנסה (הטבת מס) ורווח (הפסד) נקי. לאחר יישום התקן החדש, החברה תמשיך להציג את הסיכומי ביניים כאמור בתוספת רווח (הפסד) לפני מימון ומסים על הכנסה.

3. <u>השפעות על הסיווג בדוח על תזרימי מזומנים</u>

כיום, החברה מסווגת תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה ומריבית ששולמה במסגרת פעילות שוטפת בדוח על תזרימי המזומנים. לאחר יישום התקן החדש, תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה יסווגו במסגרת פעילות השקעה ותזרימי מזומנים מריבית ששולמה יסווגו במסגרת פעילות מימון.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. **גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם** (המשך)

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, 'הצגה וגילוי בדוחות כספיים'

4. תגמולים לנושאי משרה ולעובדים

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על מנגנוני תגמול לנושאי משרה ולעובדים המבוססים על נתונים או על מדדים חשבונאיים. להערכת החברה, יישום התקן החדש אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על מנגנוני התגמול כאמור.

באור 3: אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. בחודש פברואר, 2026 ביצעה החברה גיוס הון בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים, לרבות משקיע מקבוצת מנורה שהינה בעלת עניין בחברה, בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח.

הגיוס בוצע בדרך של הקצאת 2,995,587 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח כ"א בתמורה לסך של 9.86 ש"ח למניה. במסגרת ההצעה הפרטית הוענקו למשקיעים 2,995,587 כתבי אופציה לא סחירים ללא תמורה אשר כל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה (בכפוף להתאמות), כנגד תשלום תוספת מימוש בסך של 11.86 ש"ח (לא צמוד), עד ליום 9 בפברואר, 2027.

החברה בחנה את השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו במסגרת ההנפקה בין היתר באמצעות מודל Black- Scholes, ובהתאם לתוצאות הבחינה יוחס חלק מהתמורה שהתקבלה בהנפקה בסך כ- 2.5 מיליון ש"ח לרכיב הוני בגין כתבי האופציה.

ב. בחודש יולי, 2026 התקשרה, קרית ים הישוב החדש שלב א'-ב' שותפות מוגבלת (להלן- "השותפות") אשר החברה מחזיקה ב- 65% מן הזכויות בה (בשרשור), להקמת 478 יח"ד, שטחים ציבוריים וחניות, מתוכם 79 יח"ד מיועדות לבעלי הזכויות בקרקע והיתרה מיועדת לשיווק, בהסכם קבלן להקמת הפרויקט תמורת תשלום סופי וקבוע (פאושלי) בסך כולל של כ- 478 מיליון ש"ח, אשר ישולמו בתשלומים חודשיים לפי קצב התקדמות העבודות צמודים למדד תשומות הבניה. התחייבות הקבלן במסגרת החוזה להשלמת העבודות הינה תוך 46 חודשים ממועד קבלת צו תחילת עבודה. בניית הפרויקט תבוצע בשיטת "עד המפתח ואחריות כוללת" (Turn Key project).

בחודש אוגוסט, התקשרה השותפות בהסכם מימון עם חברה פרטית ומוסדות פיננסים (להלן "המממנים") לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה, יועמדו לשותפות למטרת מימון הפרויקט, מסגרות אשראי כספי וערבויות בסך כולל של כ- 1,200 מיליון ש"ח, מתוכן סך של 240 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספי. בנוסף לבטחונות אשר יועמדו על ידי השותפות נקבע כי החברה וחברה בת בבעלות ושליטה 100% של החברה, תערובנה לטובת המממנים לקיום התחייבות השותפות במסגרת הסכם המימון.

יצויין כי הפרויקט כלול במסגרת עסקת מנורה 1 המפורטת בבאור 18ה' בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 4: השקעה בשותפות כלולה

תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של שותפות כלולה "הכשרה חנקין שותפות מוגבלת"

השקעת חברה מאוחדת בשותפות הכלולה היוזמת את פרויקט חנקין בחולון להקמת 130 יח"ד מתוארת בבאורים 9 ו- 18ה' בדוחות הכספיים השנתיים.

החברה לא צירפה את הדוחות הכספיים של השותפות כיוון שהם חסרי משמעות ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והם אינם מוסיפים מידע משמעותי ביחס למידע שנכלל עבור שותפות זו.

דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ליום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	ליום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
נכסים שוטפים			
מזומנים מוגבלים	3,774	4,498	10,586
חייבים ויתרות חובה	1,018	5	5
מלאי בניינים למכירה	121,562	49,900	123,560
	126,354	**54,403**	**134,151**
התחייבויות שוטפות			
מקדמות מרוכשים	22,371	12,195	20,735
התחייבויות למתן שירותי בנייה	64,886	-	71,837
ספקים, זכאים ויתרות זכות	325	1,077	502
	87,582	13,272	93,074
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבות לחברות קשורות	45,597	43,182	43,977
הון			
גרעון בהון	(6,825)	(2,051)	(2,900)
	126,354	**54,403**	**134,151**

דוחות על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר (באלפי ש"ח)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר
הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה	8,869	-	1,328	-	-
עלות המכירות והשירותים	7,159	-	773	-	-
רווח גולמי	1,710	-	555	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות *)	(2,572)	(3)	(2,572)	(1)	(8)
הוצאות מכירה ופרסום	(1,008)	(459)	(110)	(459)	(617)
הכנסות אחרות	-	65	-	-	65
הפסד תפעולי	(1,870)	(397)	(2,127)	(460)	(560)
הכנסות מימון	193	21	60	2	123
הוצאות מימון	(5,148)	(1,675)	(1,723)	(638)	(2,463)
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(6,825)	(2,051)	(3,790)	(1,096)	(2,900)
הוצאות מס	-	-	-	-	-
הפסד כולל	**(6,825)**	**(2,051)**	**(3,790)**	**(1,096)**	**(2,900)**

*) בעיקר דמי ניהול לחברה.

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

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

12 בנובמבר, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ
רח' ששת הימים 30
בני ברק

א.ג.נ,

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בהצעות מדף אשר יתפרסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מיום 6 באוגוסט, 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-057955) של הדוח שלנו המפורט להלן:

דוח סקירה מיום 12 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 לספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אלכס מריאש, מנכ"ל;
2. משה כהן, סמנכ"ל כספים.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום **30 ביוני 2026** (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים:

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

אני, **אלכס מריאש**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של **הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ** (להלן: התאגיד) לרבעון **השלישי** של שנת **2026** (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
   א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
   ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
   א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים , המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
   ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבמין המועד האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 12 בנובמבר 2026 אלכס מריאש, מנכ"ל

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

אני, **משה כהן**, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של **הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ** (להלן – התאגיד) לרבעון **השלישי** של שנת **2026** (להלן "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת ו של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
   א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
   ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
   א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע -2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
   ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע ו/או עניין שחלו במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 12 בנובמבר 2026 משה כהן, סמנכ"ל כספים _____