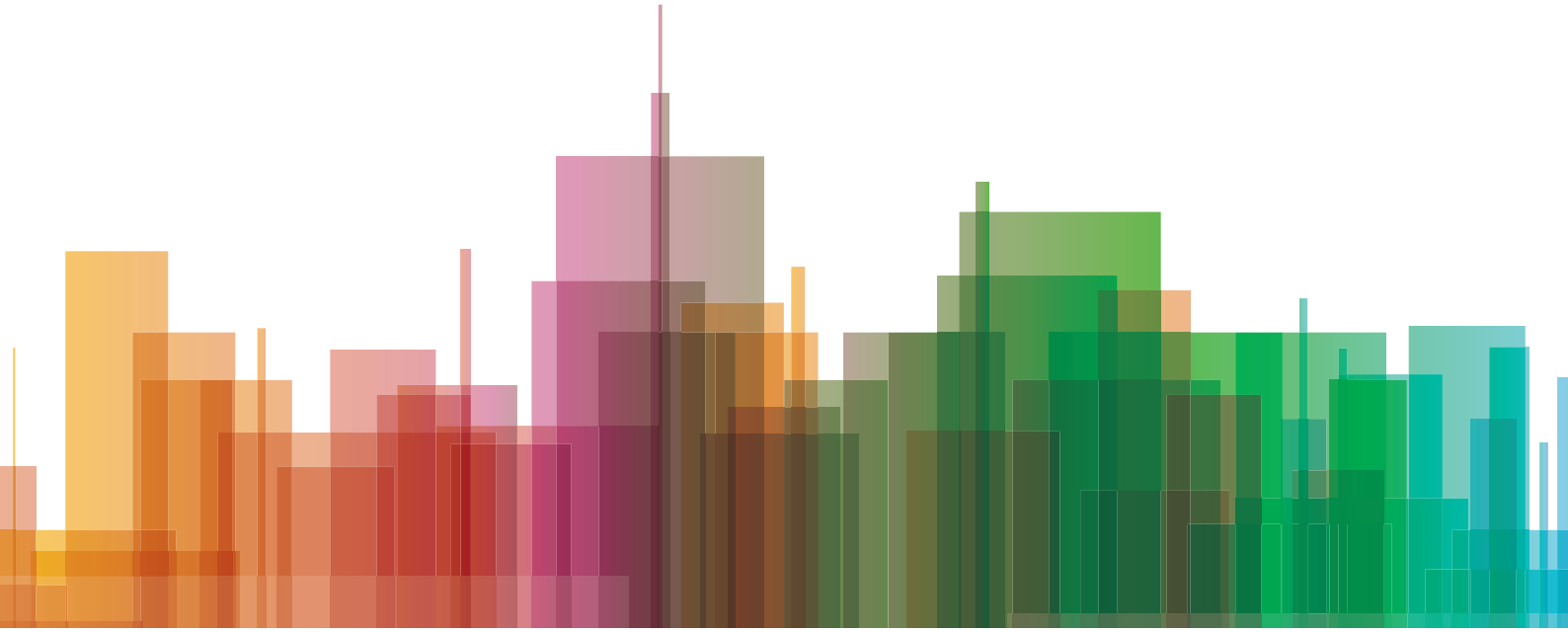


30
בספטמבר
2026

דוח רבעוני

MIVNE

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

("החברה")

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

פרק א'- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

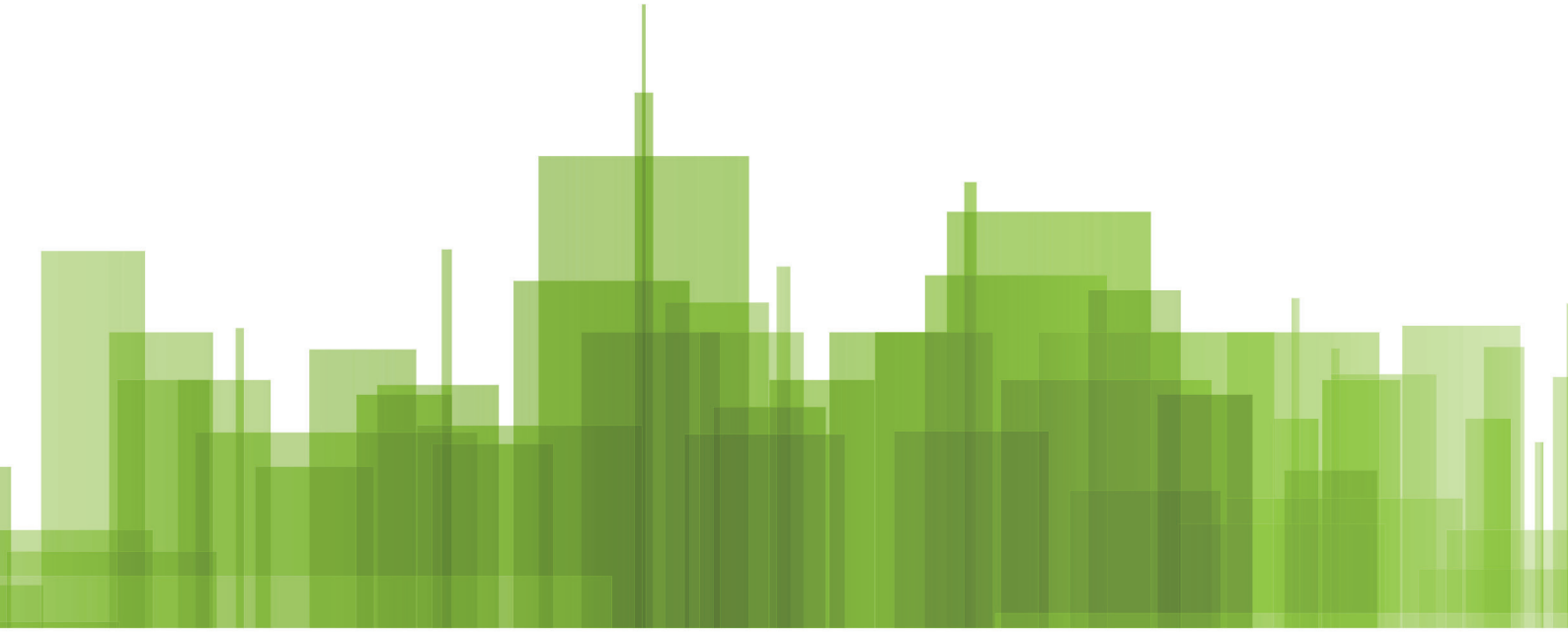
נספחים לדוח דירקטוריון

פרק ב'- דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2026

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

פרק ג'- הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

פרק ד'- מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים



פרק א | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

נספחים לדוח דירקטוריון

MIVNE



מבנה

דוח הדירקטוריון על מצב עניניי התאגיד

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2026

מבט על 30.9.26

סך נדל"ן להשקעה (מיליוני ש"ח)	17,400
מתוכו נדל"ן בהקמה (מיליוני ש"ח)	302
שטחים מניבים (אלפי מ"ר) מתוכם 1,744 בישראל	1,849
עתודות קרקע וזכויות בלתי מנוצלות (אלפי מ"ר)	1,053

פרויקטים בהקמה 30.9.26

פרויקטים בהקמה וייזום	3
היקף (אלפי מ"ר)	52
יתרת עלות בניה משוערת* (מיליוני ש"ח) * לפירוט ראו טבלה תחת "ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום" להלן.	700
NOI צפוי בגמר הפרויקטים* (מיליוני ש"ח) * לפירוט ראו טבלה תחת "ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום" להלן.	78-82

נתונים מתוך הדוחות המאוחדים 1-9.26

NOI (מיליוני ש"ח) ה- NOI בישראל עלה ב- 7.5% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. עלייה ב NOI כללי (כולל חו"ל) של כ-7.3% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.	690
NOI Same Property בישראל גידול לעומת תקופה מקבילה אשתקד (גידול של 3.0% ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון שלישי אשתקד)	3.6%
AFFO (מיליוני ש"ח) עליה של 11% לעומת תקופה מקבילה אשתקד	510
נכסים שאינם משועבדים (מיליוני ש"ח) המהווים כ-78% מסך הנדל"ן	13,536
ריבית חוב משוקללת צמודת מדד	2.51%
מזומנים ומסגרות אשראי לא מנוצלות למועד פרסום הדוחות (מיליוני ש"ח)	2,082
שיעור תפוסה בישראל* *כולל פרויקט הסוללים בת"א ומדעי החיים בחיפה אשר בנייתם הסתיימה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. בנטרול שטחים אלו, **שיעור התפוסה עומד על 93.3%.**	91.8%

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה ("**החברה**") לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 ("**התקופה המדווחת**" ו-"**הדוחות הכספיים הרבעוניים**", לפי העניין).
יש לקרוא דוח זה יחד עם הדוח התקופתי לשנת 2025 שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2026 (אסמכתא:-2026-01-028663) ("**הדוח התקופתי לשנת 2025**"), המובא כאן על דרך ההפניה.

סביבה עסקית

תיאור החברה וסביבתה העסקית

נכון למועד הדוח לחברה שני תחומי פעילות:

1. תחום הנדל"ן המניב - במסגרתו עוסקת החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות על-ידה, בפעילות נדל"ן מגוונת, שעיקרה בישראל. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2025. בבעלות החברה (כולל חברות כלולות) כ-1,849 אלפי מ"ר של שטחים מניבים אשר מתוכם כ-1,744 אלפי מ"ר בישראל.
2. תחום ייזום נדל"ן למגורים - החברה פועלת בייזום נדל"ן למגורים בישראל, לרבות איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, רכישה, הקמה, שיווק ומכירה בתחום הבנייה למגורים בישראל.

בסוף חודש פברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במבצע צבאי "שאגת הארי" אשר כלל תקיפה משולבת על איראן. בתגובה, תקפה איראן, בין היתר, את מדינת ישראל, באמצעות שיגור טילים וכטב"מים לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות. בנוסף, התחדשה הלחימה מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון. בחודש אפריל 2026 הסכימו ארצות הברית ואיראן על הפסקת אש הדדית ובהמשך אותו החודש הודיעה ישראל על הפסקת אש זמנית מול ארגון הטרור חיזבאללה. בתחילת חודש יוני 2026 התחדש העימות החזיתי מול איראן וכלל שיגור טילים לעבר ישראל ובתגובה תקפה ישראל באיראן. ביום 18 ביוני 2026 חתמו איראן וארצות הברית על מזכר הבנות לסיום הלחימה. במהלך חודש יולי 2026, קרס הסכם הפסקת האש וארצות הברית שבה לתקוף יעדים באיראן שהגיבה מצידה בתקיפות של מטרות ובסיסים אמריקאים ברחבי המזרח התיכון. נכון למועד פרסום דוח זה אין לחימה פעילה אך המצב הבטחוני מאופיין בכוננות גבוהה.

בתשעת החודשים הראשונים של השנה עלה מדד המחירים לצרכן (הידוע) בשיעור של כ-2.12% ובהתאם לתחזית המאקרו כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש אוקטובר 2026 ("**התחזית המעודכנת**")[1] שיעור האינפלציה השנתית בשנת 2026 צפוי לעמוד על כ-1.5%.

הנדל"ן המניב של החברה, שהיקפו הנוכחי עומד על כ-17 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההוגן של הנכסים.

מדד תשומות הבניה, אליו צמודים ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-1%.

נכון למועד פרסום דוח זה, מידת ההשפעה של אפשרות חידוש הלחימה בחזיתות השונות על פעילותה של החברה אינה ידועה, זאת היות ומדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי החברה, כמותם, מיצובם, מיקומם ושיעורי התפוסה

[1] התחזית המקרו – כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2026, זמינה באתר בנק ישראל בקישור התחזית המקרו -כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2026, בנק ישראל - הבנק המרכזי של ישראל

בהם, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווי מזומנים גבוהים שברשותה, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שנכסים בהיקף של כ-13.5 מיליארד ש"ח אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, וברשותה כלים שיאפשרו לה התמודדות נאותה עם השלכות הלחימה, לרבות בכל הקשור לעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות ועמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון ושטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה. עם זאת, הימשכות הלחימה לאורך זמן בחזיתות השונות ו/או הסלמה בהן, עלולים להביא לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ובכלל זה עלולים לגרור להעמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה, וכפועל יוצא עלולים לגרום להאטה בכמות והיקפי העסקאות, לירידה בפדיונות שוכרים ולשינויים בפרמטרים כלכליים נוספים אשר ישפיעו לרעה על ביצועיה הכלכליים של החברה.

הערכות ותחזיות המובאות בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

אירועים במהלך התקופה המדווחת ולאחריה

פרויקט הסוללים בתל אביב - בנייני המגורים

ביום 26 במרץ 2025 התקשרה החברה (יחד עם תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ המחזיקה ב-25% מהזכויות בחלק המגורים של הפרויקט) עם מגוריט ישראל בע"מ ("**הרוכשת**") בהסכם למכירת 47 דירות בשני בניני מגורים בני 33 קומות כל אחד הכוללים 360 יחידות דיור שבפרויקט "הסוללים" הממוקם על גבי מקרקעין בתחום הרחובות דרך השלום, הסוללים ושדרות ההשכלה בתל אביב יפו בתמורה לסך של כ-190.4 מיליוני ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה בתמורה הינו בסך של כ-143 מיליוני ש"ח). נכון למועד פרסום הדוח, שילמה הרוכשת את מלוא התמורה בעסקה.

נכון למועד פרסום הדוח, סך הכל נעשו מסירות ל- 232 דירות שנמכרו לרוכשים בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה בימים 27 במרץ 2025 ו-3 במרץ 2026 (אסמכתאות: 2025-01-021096 ו-2026-01-019246), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

פרויקט הסוללים בתל אביב - בנייני המשרדים – שוכר עוגן

בהמשך להתקשרות החברה מיום 19 בספטמבר 2024 בהסכם שכירות וניהול עם פתאל וורקספייס שותפות מוגבלת ו- סוויט אפ בע"מ (ביחד ולחוד: להלן "**השוכרים**") בבנייני המשרדים בפרויקט הסוללים בתל אביב, התקשרה החברה עם השוכרים בימים 9 במרץ 2025 ו-17 באוגוסט 2025 בתוספות להסכם, לפיהן ישכרו השוכרים שטחים נוספים בסך של כ-11,300 מ"ר וכן 76 מקומות חניה בחניון הפרויקט ובחניון נוסף של החברה המצוי בסמיכות לפרויקט, כך שהמושכר הכולל שיושכר לשוכרים יכלול כ-35,800 מ"ר ו- 266 מקומות חניה. התמורה השנתית הממוצעת (חישוב התמורה השנתית הממוצעת אינו מביא בחשבון את השתתפות החברה בהתאמות המושכר הכולל כאשר מנגד גם השוכרים התחייבו לבצע התאמות במחוברים ברמה הנהוגה אצלם) (להלן: " תמורה שנתית ממוצעת") בתקופת השכירות הראשונה בגין דמי שכירות וניהול עבור המושכר הכולל תעמוד על סך של כ-66 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 10 במרץ 2025 ו-18 באוגוסט 2025 (אסמכתאות: 2025-01-015659 ו- 2025-01-061086, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון למועד פרסום הדוח, סך הכל מסרה החברה כ-47 אלפי מ"ר בבנייני המשרדים בפרויקט למספר שוכרים.

הקמת פרויקט תעסוקה ומסחר במתחם "שדה דב"

ביום 2 בדצמבר 2024 זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) ל-98 שנים (עם אופציה להארכה ל-98 שנים נוספות) במגרש הידוע כ-"מגרש 303" במסגרת מכרז תא/304/2024 שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל המצוי במתחם "אשכול" אשר הינו חלק ממתחם "שדה דב" בתל אביב. המגרש הינו בשטח של 5.6 דונם ועליו ניתן לבנות כ-19,000מ"ר שטח עיקרי ושירות לתעסוקה וכ-7,300 מ"ר שטח עיקרי ושירות למסחר. סכום הרכישה הינו כ-112.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וסך הוצאות הפיתוח (כולל מע"מ) עומד על כ-19.5 מיליוני ש"ח. ברבעון הראשון לשנת 2025 השלימה החברה את רכישת הקרקע. בכוונת החברה לקדם היתר להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בניין עיר הקיימת ביחס למגרש. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-621426), המובא בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש פברואר 2026 התקבלו בחברה הנחיות לבעלי מגרשים במתחם שדה דב מהמשרד להגנת הסביבה, לפיהן תידרש החברה (בדומה לבעלי מגרשים אחרים במתחם), לביצוע דיגומי קרקע לפי ההנחיות האמורות בשל מידע בדבר המצאות תרכובות PFAS במתחם שדה דב, במהלך הרבעון ביצע המשרד להגנת הסביבה מספר קידוחים בשטח המגרש. לאחר בדיקה נמצא כי במגרש מספר מוקדי זהום של תרכובות PFAS, טרם נתקבלו הנחיות נוספות ע"י המשרד באשר לאופן הפינוי ומיקום ההטמנה הנדרש.

פרויקט קרית שחקים - שומות מקרקעין מרשות מקרקעי ישראל

בחודש דצמבר 2024 קיבלה סיטי טק - הרצליה 1995 בע"מ[2] ("סיטי טק") מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 801 ו-802 בתחום תוכנית תמ"ל 1082 שהינם חלק ממקרקעין הידועים כגוש 6422 חלקה 316 וכגוש 6533 חלקה 290, הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-1,012 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המגרשים בהיקף של כ-256 מיליון ש"ח כולל מע"מ. ביום 23 בינואר 2025, קיבלה סיטי טק מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 400, 601-602, 800, 901-904 בתוכנית תמ"ל 1082 אשר מהווים את יתרת המגרשים לה זכאית סיטי טק בפטור ממכרז במסגרת הפרויקט ("המגרשים הנוספים"), הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-349 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המגרשים בהיקף של כ-184 מיליוני ש"ח כולל מע"מ. סיטי-טק הגישה השגה משפטית אשר בעיקרה נסבה על אופן חישוב שווי המטלה הציבורית וזו נדחתה ברובה. במהלך שנת 2025, הגישה סיטי טק השגה שמאית העוסקת בשווי המקרקעין לאור פערים משמעותיים הקיימים לדעת החברה בין שווי המקרקעין לשומה שהונפקה. בחודש מרץ 2026 קיבלה סיטי טק את הכרעת השמאי הממשלתי בקשר עם השגה שהוגשה על ידה, על שומות שהתקבלו מרשות מקרקעי ישראל בחודש דצמבר 2024 בנוגע למגרשים 801 ו-802 (להלן-המגרשים), שבמסגרתה נקבעה הפחתה בשומות בשיעור של כ-44% (לאחר שקלול הוצאות פיתוח שיעור ההפחתה עומד על כ-35%). סך ההפחתה הכולל עומד על סך של כ-486 מיליון ש"ח עבור המגרשים.
בחודש מאי 2026 קיבלה החברה את הכרעת השמאי הממשלתי בקשר עם מגרשים 601,602, 901-904, 800 ו-400 (להלן-המגרשים הנוספים), שבמסגרתה נקבעה הפחתה בשומות בשיעור של כ-21% (לאחר שקלול הוצאות פיתוח שיעור ההפחתה עומד על כ-14.1%). סך ההפחתה הכולל עומד על סך של כ-80 מיליון ש"ח עבור המגרשים הנוספים. החברה, ביחד עם שותפיה בסיטי טק, הגישה השגה שניה לוועדת ההשגות במשרד המשפטים.

היקף הזכויות לה זכאית סיטי טק על פי התוכנית הינם כדלקמן:
1. מגורים - כ-14,000 מ"ר עילי לבניית 100 דירות.
2. מסחר עילי - 2,500 מ"ר.
3. משרדים - כ-270,000 מ"ר (אשר מתוכם ניתן לנצל 35,000 מ"ר לדיור מוגן).
4. זכויות בנייה תת קרקעיות - כ-90,000 מ"ר.

לפרטים נוספים ראה באור 13א' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

קבלת שומה ומפרט כספי מרמ"י בקשר עם פרויקט המיטב שלב ב'

בחודש יולי 2026 קיבלה החברה שומה ומפרט כספי מאת רשות מקרקעי ישראל בקשר עם מקרקעי פרויקט המיטב (שלב ב') הממוקמים בתל אביב-יפו בין הרחובות יגאל אלון ממערב לשכונת ביצרון, רחוב עמינדב מדרום ורחוב מיטב ממזרח – שהינם חלק מחלקה 64 גוש 7069 ("מקרקעי הפרויקט") לרכישת זכויות במקרקעי הפרויקט מכוח התוכנית החדשה (כהגדרתה להלן). בהתאם לתכנית 507-0892091 "תא/מק/4974- מרחב אלון" אשר אושרה למתן תוקף ("התכנית החדשה"), ניתן להקים במסגרת הפרויקט 3 בנינים חדשים הכוללים: בנין מגורים בן 47 קומות אשר יכלול כ- 400 יחידות דיור, ושני בנייני תעסוקה בני 47 קומות. מבנה תעסוקה נוסף של בנין "המשביר המרכזי" יוותר כבניין לשימור.
השטח הכולל של הזכויות מכוח התכנית החדשה הינו 18,525 מ״ר, מתוכם כ- 5,500 מ"ר מיועדים למבנה ציבור, תוך ניצול זכויות הבנייה כדלקמן:
א. זכויות בניה למגורים: כ- 41.6 אלפי מ״ר שטח למגורים.
ב. זכויות בנייה למסחר ותעסוקה: כ-125 אלפי מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (שטח עיקרי ושירות).
ג. זכויות בניה לשטח תת קרקעי בהיקף של כ -66.5 אלפי מ״ר.
במקביל לקידום תכנית עיצוב אדריכלית לפרויקט פנתה החברה לרמ"י בבקשה לרכוש את הזכויות הנוספות מכוח התכנית החדשה במקרקעי הפרויקט, ובהמשך לפנייתה זו התקבלו ביום 29 ביולי 2026 שומה ומפרט כספי. על פי התחשיב הכספי שנערך על ידי רמ"י, החברה נדרשת לשלם סך של כ-363.5 מיליוני ש"ח

[2] חברה פרטית המוחזקת על ידי קריית שחקים בע"מ ("**קריית שחקים**") וקיבוץ גליל ים, בחלקים שווים. קריית שחקים מוחזקת בשיעור 84.8% ע"י החברה.

בתוספת מע"מ והפרשי שערוך נוספים, ככל שיחולו, בגין רכישת הזכויות האמורות. בחודש ספטמבר 2026 החברה הגישה השגה על השומה לוועדת השגות.

גיוסי חוב

ביום 16 ביוני 2026 הנפיקה החברה 769,043 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כז'), תמורת סך של כ-761 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות הנפקה). הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-2.85%. אגרות החוב (סדרה כז') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.73%, אשר תשולם פעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 בספטמבר 2026 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 31 במרץ 2038. אגרות החוב (סדרה כז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ואינן מבוטחות בבטוחות כלשהן. לפרטים נוספים ראו נספח ד' לדוח זה.

פדיון של אגרות חוב

ביום 30 בספטמבר 2026 פרעה החברה את אג"ח (סדרה כ"ג) במלואו,. יצוין כי לסדרה זו שועבדו נכסים בשווי של 1.3 מיליארד ש"ח.

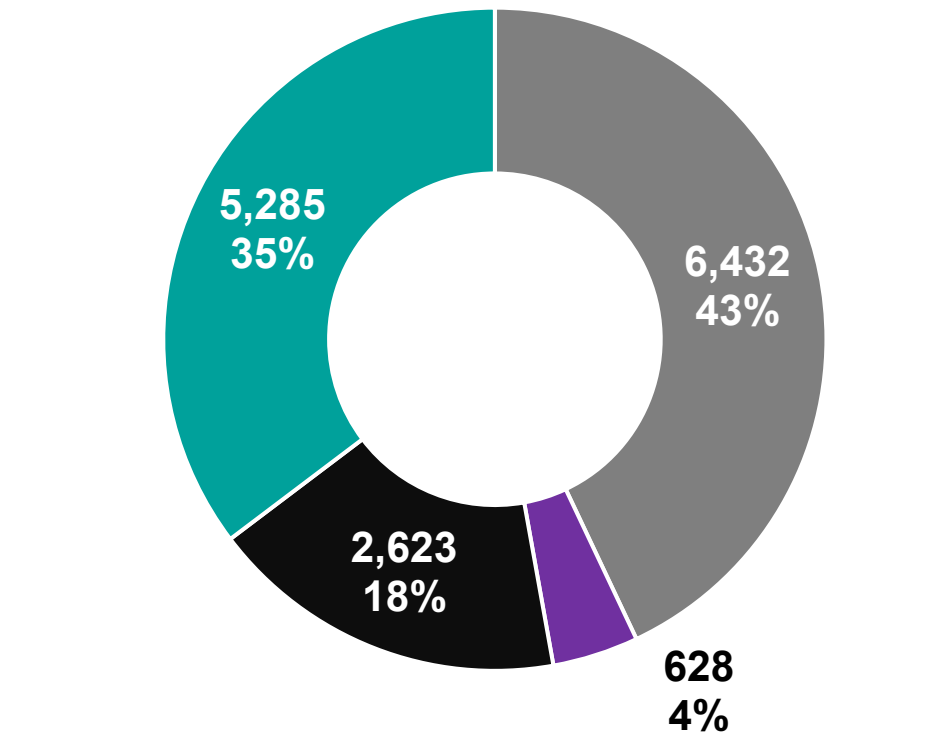
הערכות ותחזיות המובאות בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

פעילות החברה

ליום 30 בספטמבר 2026 נכסי החברה (במאוחד), בבעלות ובחכירה, כוללים: 549 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ-1.7 מיליוני מ"ר, לא כולל נכסים בהקמה. הנכסים מושכרים לכ-3,000 שוכרים, בחוזים לתקופות שונות. בנוסף, לחברה 22 פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם בהיקף של כ-947 אלפי מ"ר.
שיעור התפוסה של נכסי החברה בישראל ליום 30 בספטמבר 2026 עומד על כ-91.8% לעומת כ-92.7% ביום 31 בדצמבר 2025.
שיעור התפוסה נכון ליום 30 בספטמבר 2026 בנטרול שטחי פרויקט הסוללים בת"א ומדעי החיים בחיפה אשר בנייתם הסתיימה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 ואשר נמצאים בתהליכי שיווק ואכלוס עומד על 93.3%.

פילוח נכסי הנדל"ן המניב של החברה בישראל לפי שווי נכסים

(במיליוני ש"ח)



מבט על נתוני החברה

תמצית נתונים עיקריים (במיליוני ש"ח)

	שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	1-9/26	1-9/25	שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	7-9/26	7-9/25
NOI כולל	7.3%	690	643	10.6%	241	218
NOI בישראל*	7.5%	660	614	9.5%	230	210
NOI Same Property בישראל	3.6%	628	606	3.4%	214	207
NOI בחו"ל	3.4%	30	29	37.5%	11	8
AFFO	11.1%	510	459	12.7%	178	158
עלייה (ירידה) בשיעור המדד הידוע		2.12%	2.95%		0.95%	1.36%

* כולל מהפעילות הסולארית. הגידול ב-NOI בישראל בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול של כ-28 מיליוני ש"ח מנכסים חדשים שהושכרו לראשונה (ובעיקר מפרויקט הסוללים), גידול של כ-25 מיליוני ש"ח בגין השכרות חדשות ועלייה בדמי השכירות בגין חידושי חוזים וכן מגידול בגין עליית המדד בסך של כ-12 מיליוני ש"ח. מנגד, הגידול קוזז בסך של כ-2 מיליוני ש"ח בשל התייקרות בהוצאות אחזקה וכ-17 מילוני ש"ח כתוצאה משטחים שהתפנו או נמכרו.

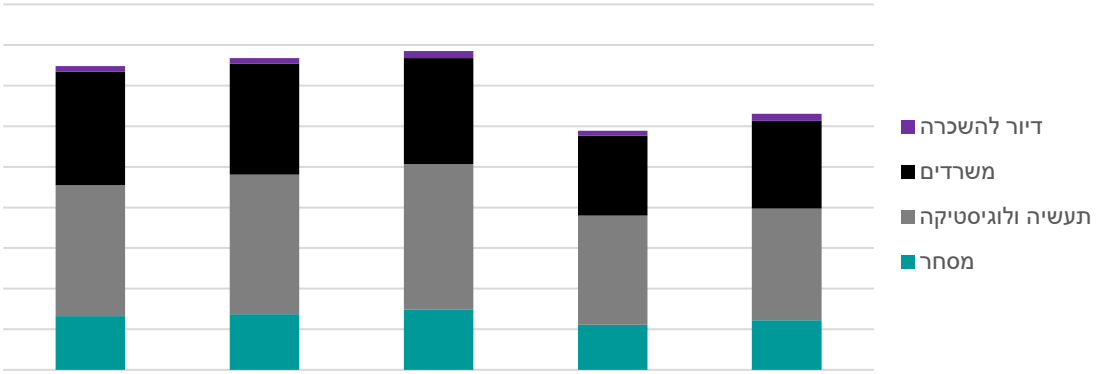
מידע עיקרי אודות נכסי החברה בישראל בחלוקה על פי שימושים

שימושים	מספר נכסים ליום 30.9.26	שטח עילי ליום 30.9.26	NOI לתקופה 1-9.26	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.9.26	שיעור תפוסה ליום 30.9.26	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.9.26
		מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	67	501,025	216,186	6,432,378	81.2%(*)	205,489
מסחר	26	215,064	122,052	2,623,432	91.2%	12,120
תעשייה ולוגיסטיקה	450	961,494	274,906	5,284,525	97.3%	
מגורים	6	30,431	17,313	627,816	97.1%(**)	84,342
סה"כ	**549**	**1,708,015**	**630,457**	**14,968,151**	**91.8%**	**301,933**
חברות כלולות – חלק החברה						
משרדים	5	17,363	8,737	157,098	92.6%	
מסחר	6	13,153	10,311	224,719	97.7%	
תעשייה ולוגיסטיקה	1	5,256	525	163,533	100.0%	36,676
סה"כ	**12**	**35,772**	**19,573**	**545,350**	**95.6%**	**36,676**
סה"כ מורחב	561	1,743,786	650,030	15,513,501	91.9%	338,609

* כולל פרויקט הסוללים ת"א ומדעי החיים חיפה (שבנייתם הסתיימה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026) בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר אך, לא כולל נכס באחוזת בית בתל אביב בשטח של כ-11.6 אלפי מ"ר המצוי בהליך השבחה.

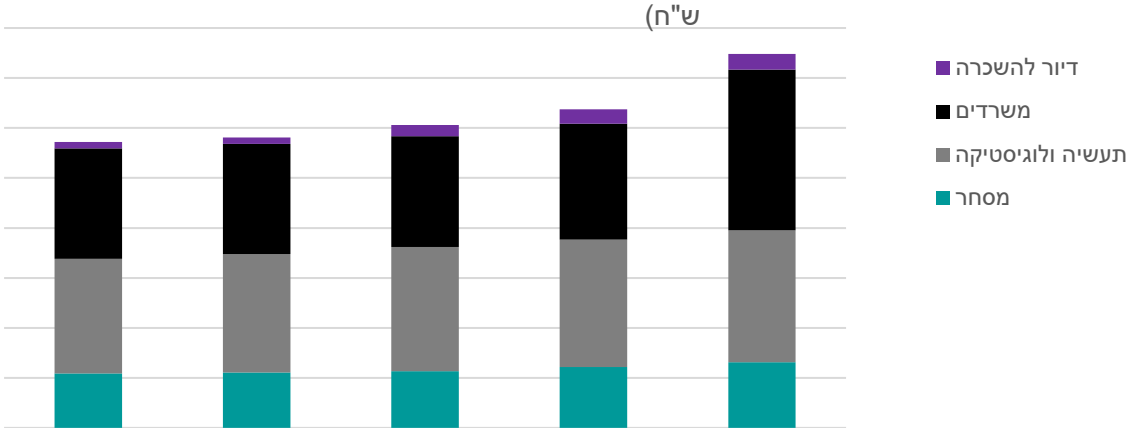
** כולל שטח בסך של כ- 3000 מ"ר מפרויקט מגורים בחדרה אשר התקבל במהלך הרבעון השני לשנת 2026 והחברה החלה בשיווקו (בנטרול שטח זה שיעור התפוסה למגורים הינו 100%).

פריסת NOI בישראל לפי שימושים (מנכסים מניבים, במיליוני ש"ח)



	1-9/2026	1-9/2025	2025	2024	2023
מסחר	122	111	149	137	132
תעשיה ולוגיסטיקה	275	269	358	344	323
משרדים	216	197	261	273	280
דיור להשכרה	17	12	17	14	13
סה"כ	**630**	**589**	**785**	**768**	**748**

פריסת שווי נכסים בישראל לפי שימושים (מנכסים מניבים, במיליוני ש"ח)



	30.9.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מסחר	2,623	2,438	2,268	2,217	2,175
תעשיה ולוגיסטיקה	5,285	5,097	4,969	4,739	4,585
משרדים	6,432	4,630	4,428	4,408	4,427
דיור להשכרה	628	583	456	253	252
סה"כ נדל"ן מניב	14,968	12,748	12,121	11,617	11,439
סה"כ בהקמה	302	1,947	1,674	1,414	1,126
סה"כ	**15,270**	**14,695**	**13,796**	**13,031**	**12,565**

פירוט נדל"ן להשקעה כולל נדל"ן המוחזק למכירה לפי אזורים

מדינה	מספר נכסים	שטח עילי במ"ר	מספר שוכרים	שיעור תפוסה	שווי הוגן באלפי ש"ח	NOI מנכסים מניבים 1-9/2026 באלפי ש"ח
נכסים מניבים						
ישראל	549	1,708,015[1]	3,024	91.8%	14,968,151	630,457
חו"ל	5	105,645	105	83.7%	515,685	30,141
סה"כ נכסים מניבים	554	1,813,659	3,129	91.3%	15,483,836	660,598
ישראל קרקעות	37				1,871,161	
חו"ל	1				10,860	
סה"כ קרקעות	38				1,882,021	
סה"כ	**592**	**1,813,659**	**3,129**	**91.3%**	**17,365,857**	**660,598**
ישראל -חברות כלולות	12	35,772	101	95.6%	545,350	19,573
סה"כ	**604**	**1,849,431**	**3,230**	**91.4%**	**17,911,207**	**680,171**
מיסים נדחים					2,530,178[2]	

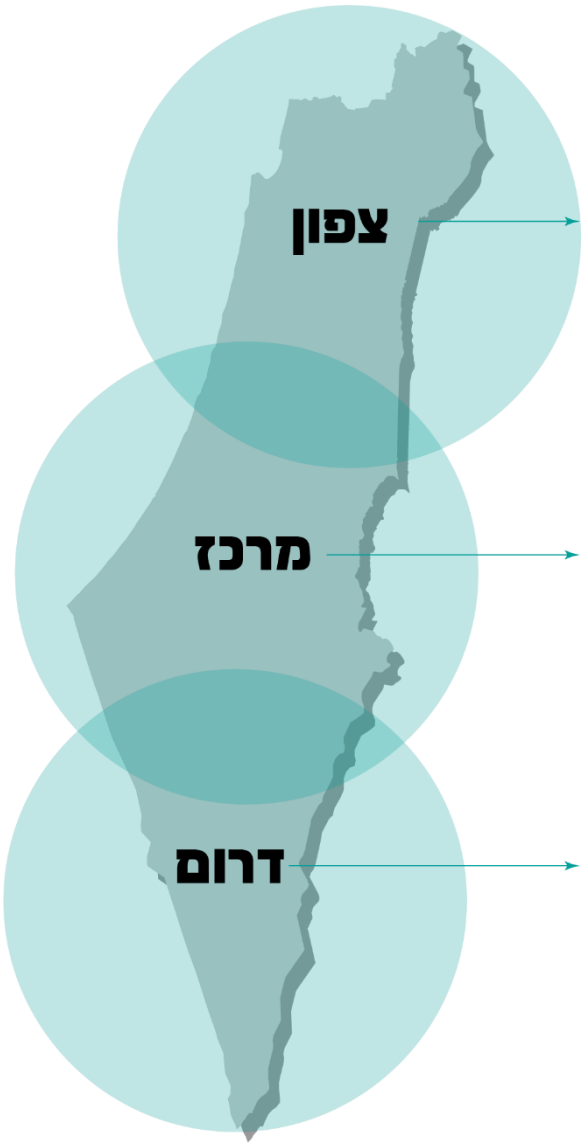
(1) כולל פרויקט הסוללים ת"א ומדעי החיים חיפה (שבנייתם הסתיימה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026) בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר.

(2) מיסים נדחים הנכללים בדוחותיה הכספיים של החברה וחברות כלולות.



כל הארץ מבנה

בבעלות החברה כ-1,849 אלפי מ"ר של שטחים מניבים אשר מתוכם כ-1,744 אלפי מ"ר בישראל. לחברה עתודות קרקע וזכויות בלתי מנוצלות בהיקף של כ-1,053 אלפי מ"ר ונכסים בבנייה כמפורט בטבלת 'נכסים בבניה' להלן, בהיקף של כ-52 אלפי מ"ר.



אור עקיבא	יסוד המעלה	נשר
אלון תבור	כפר תבור	עמק חפר
בית שאן	כרמיאל	עפולה
בני יהודה	מגדל העמק	פרדס חנה
גן שמואל	מחניים	ציפורית
חיפה	מטולה	צפת
חצור הגלילית	מנחמיה	קצרין
טבריה	מעלה אפרים	קריית שמונה
יבנאל	מעלות	שגב
יד חנה	נהריה	שלומי
יוקנעם	נוף הגליל	

אלקנה	כוכב יאיר	ראש העין
אור יהודה	כפר סבא	ראשון לציון
בארות יצחק	לוד	רחובות
בית שמש	מישור אדומים	רמלה
בת ים	מצפה ספיר	רמת גן
הרצליה	נתניה	רמת השרון
חדרה	פתח תקווה	רעננה
חולון	צור יצחק	תל אביב
ירושלים	קריית אונו	

אופקים	יבנה	שדרות
אילת	ירוחם	שער הנגב
אשדוד	כנות	
אשקלון	להבים	
באר טוביה	מצפה רמון	
באר שבע	ניר גלים	
גני טל	ערד	
גן רווה	קריית גת	
דימונה	קריית מלאכי	

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום (ליום 30.9.2026)(א)

נכסים בבניה

שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	חלק החברה	סטטוס	שטח להשכרה (מ"ר)/ מס' יח"ד *	שווי הנכס בספרי החברה	יתרת עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא
					במיליוני ש"ח			
מבנה הרצליה פיתוח	הרצליה	מגורים	100%	עבודות שלד עילי. סיום משוער רבעון רביעי 2028.	102 יח"ד	258	116	8-9
		משרדים ומסחר			24,300		174	27-30
קרייטק 2	יוקנעם	משרדים	100%	התקבלו היתרים לשלב א, אושרה תב"ע להגדלת זכויות לשלב ב. צפי להשלמת ההקמה רבעון רביעי 2029.	24,874	44	273	23
MED 1 DLR Mivne	פתח תקווה	מרכז נתונים	25%	עבודות שלד והזמנת מערכות אלקטרומכניות. צפי להשלמת ההקמה רבעון רביעי 2027.	2,500	37	136	20
סה"כ					**51,674**	**339**	**700**	**78-82**

* ללא שטח חניונים.

נכסים עיקריים בתכנון – קידום היתר בניה[א]

שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	חלק החברה	סטטוס תכנוני	שטח בנוי[1] חלק החברה (מ"ר)/ מס' יח"ד	שווי הנכס בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
מגדלי מבנה יגאל אלון, תל אביב	תל אביב	תעסוקה ומסחר	100%	בהליך אישור של תוכנית עיצוב אדריכלי.	124,950	780
		מגורים			400 יח"ד	
רחובות - שרפון	רחובות	תעסוקה מסחר ודיור סיעודי	50%	בהליך אישור תוכנית בסמכות ותמ"ג וקידום היתרים.	39,900	34
		מגורים			227 יח"ד	
מבנה שדה דב	תל אביב	משרדים	100%	תכנית עיצוב אושרה בתנאים.	19,400	140
		מסחר			7,300	
מגדל משרדים בגבעת שאול	ירושלים	משרדים	100%	הושלמו תנאי ההיתר המלא.	34,750	27
מבנה מרכבים חולון	חולון	מסחר ותעשייה	100%	תחילת קידום תכנון אדריכלי.	92,520	196
מתחם האלף	ראשון לציון	מסחר ותעסוקה	50%	בשלב רישוי של מספר בקשות להיתר בניה.	5,358	83
		מגורים להשכרה ומעונות סטודנטים			320 יח"ד	
יד חנה	יד חנה	תעשיה	50%	תכנון אדריכלי מוקדם.	46,500	164
כנפי נשרים	ירושלים	משרדים	50%	התקבל היתר בתנאים והחלטת שמאית מכריעה.	7,119	4
גני טל	גני טל	תעשיה	51%	החברה הגישה עתירה על החלטת ועדת השגות.	14,280	31
אופקים - אופאר	אופקים	מסחר	100%	התכנית אושרה, בהליך לקבלת היתר בנייה.	10,000	33
קריית שחקים	הרצליה	משרדים ומסחר	42.2%[2]	החברה הגישה השגה שניה לוועדת ההשגות במשרד המשפטים.	117,981	77
		מגורים			42 יח"ד	
מעלות	מעלות	משרדים ומסחר	100%	תחילת קידום תכנון אדריכלי ובהליך קבלת היתר בניה.	8,737	22
חצב	איזור תעשיה בני עייש	תעשיה ולוגיסטיקה	50%	עבודה על היתר.	9,650	47
סה"כ					**538,445**	**1,638**

(1) מ"ר זכויות עילי ללא שטח חניונים. שטח מניב בלבד ללא שטחי מגורים המוצגים כיח"ד.

(2) לפרטים נוספים ראו באור 13א' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן באור 5ד' בדוחות הכספיים הרבעוניים.

נכסים עיקריים בתכנון – קידום תב"ע[א]

שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	חלק החברה	סטטוס תכנוני	שטח בנוי[1] חלק החברה (מ"ר)/ מס' יח"ד	שווי הפרויקט בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
פארק המדע והייטק (2 בניינים)	חיפה	משרדים	50%	מקודם שינוי תב"ע להוספת מגדל הכולל שימושי תעסוקה ומלונאות, בתיאום עם החברה הכלכלית חיפה השותפה במתחם. התכנון ישתלב עם מגרש נוסף בבעלות החברה.	14,000[2]	17
מגדלי אקרשטיין שלב ב'	הרצליה	משרדים ומסחר	53%	התוכנית אושרה להפקדה בתנאים.	27,687	32
		מגורים			85 יח"ד	
אילת - שמי בר	אילת	תעסוקה ומסחר	100%	בשלב בחינת חלופות מול אדריכל העירייה.	12,274[3]	84
		מגורים			88 יח"ד	
אילת - מתחם מסחרי	אילת	תעסוקה ומסחר	100%	בשלב בחינת חלופות מול אדריכל העירייה.	38,008[3]	83
		מגורים			152 יח"ד	
ניסנבאום	בת ים	משרדים ומסחר	100%	הפרויקט בתכנון מוקדם בשיתוף הרשות המקומית	65,941	92
		מגורים			237 יח"ד	
מרכבים	פתח תקווה	משרדים ומסחר	100%	התוכנית קיבלה תוקף	199,642[4]	462
סה"כ					**357,552**	**770**

(1) מ"ר זכויות עילי ללא שטח חניונים. שטח מניב בלבד ללא שטחי מגורים המוצגים כיח"ד .
(2) החברת פועלת להגדלת היקף הבינוי למגדלי המשרדים תוך הגדלת חלקה ל-37,500 מ"ר עילי.
(3) היקף זכויות הבנייה האמור מקודם לתב"ע בהתאם לתוכנית האסטרטגית לאילת כפי שמקודמת על ידי העירייה והועדה המחוזית.
(4) לא כולל מקרקעין בשטח של כ-10 דונם אשר נמכרו לשותפות דיגיטל מבנה מד 1 עליהם החל להבנות פרויקט דאטה סנטר.
לפרטים נוספים, ראו באור 13ג בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

מגורים להשכרה[א]

יישוב	שימוש	כמות יחידות	שטח (מ"ר)	שווי בספרים/ סכום ששולם (אלפי ש"ח)	יתרה לתשלום (אלפי ש"ח)	NOI/צפי NOI שנתי (אלפי ש"ח)	הנבה/ צפי הנבה
ירושלים	מקבץ דיור	317	13,658	132,001	-	9,000	מניב
קריית אונו	מעונות סטודנטים	113	3,334	48,338	-	3,300	מניב
קריית אונו	מגורים	30	2,745	73,353	-	2,400	מניב
רמת השרון	מגורים	50	6,041	154,884	30,505	4,500	מניב, 11 דירות נוספות צפויות להתקבל Q4/2028
בן שמן	מגורים	80	8,913	183,000	-	5,000	מניב
חדרה	מגורים	50	5,168	82,974	-	3,300	התקבלו 27 דירות, 23 דירות צפויות להתקבל עד Q1/2027
רמת חן	מגורים	80	7,206	38,376	178,369	6,600	Q1/2027
סך הכל		**720**	**47,065**	**712,927**	**208,874**	**34,100**	

מתקנים סולאריים[א]

לחברה מתקנים סולאריים המותקנים על גבי גגות של מבנים שבבעלותה בישראל. המתקנים משמשים להפקת חשמל, אשר מסופק לחברת החשמל לישראל עבור תשלום. החברה בוחנת מעת לעת את מכרזי חברת החשמל ואת כדאיותם. להלן סטטוס המתקנים נכון למועד פרסום הדוח:

	כמות	גודל (KW)	הכנסה שנתית צפויה (אלפי ש"ח)
התקנה והגדלת מתקנים קיימים	398	50,121	49,683
מתקנים עם מכסה	17	4,602	3,195
מתקנים בהליכי אישור	28	5,950	4,143
סך הכל	**443**	**60,673**	***57,021**

* חלק החברה בהכנסות הצפויות צפוי להסתכם לסך של כ-52 מיליוני ש"ח. העלות המופחתת בספרים בגין המתקנים הסולאריים הינה 160 מיליוני ש"ח ויתרת העלות לביצוע הינה בסך של כ-31 מיליוני ש"ח.



(א) חלק מהמידע המוצג ב-5 הטבלאות שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המצוי ברשות החברה כפי שהינם במועד פרסום דוח זה המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ובין היתר, כפוף, מטבעו, לסיכוני אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור מושפע, בין היתר, מהסביבה העסקית בה פועלת החברה ומגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, לרבות כושר תשלום של שוכרים, קבלת היתרים ואישורים מהרשויות המוסמכות, התקשרויות עם צדדים שלישיים, שינויי חקיקה ותקינה וכן השלכות הלחימה בגזרות השונות, אודותיה פורט בפרק "הסביבה העסקית" בדוח זה לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט, ובכלל זאת השפעות הלחימה על כל הגורמים האמורים לעיל. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה ראה סעיף 1.38 "גורמי סיכון" וכן סעיף 1.7 "סביבה כללית" בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2025.

מגורים

החברה עוסקת, בין השאר, בייזום, בתכנון ובבניה של דירות למכירה בישראל. לחברה מלאי קרקעות לבניה עתידית בישראל כדלקמן:

מלאי קרקעות לבניה למגורים לזמן קצר ומלאי דירות למכירה

מיקום	מס' יח"ד (1)	החזקות בפרויקט	מס' יח"ד שבגינן נחתמו הסכמי מכר וטרם נמסרו	היקף כספי של הסכמי מכר (מש"ח, נמסרו)	מס' יח"ד שבגינן נחתמו הסכמי מכר וטרם נמסרו	היקף כספי של הסכמי מכר (מש"ח, נמסרו)	הרשמות שבגינן טרם נחתם הסכם המכר	יתרת עלות צפויה	סה"כ שווי מלאי ליום 30.9.26 (מש"ח)	רווח יזמי צפוי שטרם הוכר
		%	ליום 30.9.2026		למועד פרסום הדוח					
הסוללים	107	75%	34	162	21	99	-	-	236	83
מרום השרון שלב ו'	18	90%	12	23	8	16	1	-	23	14
מרום השרון שלב ז'	79	90%	2	4	2	4	-	-	103	55
שדה דב	230	33%	65	220	66	238	-	185	226	3
סה"כ	**434**		**113**	**409**	**97**	**356**	**1**	**185**	**588**	**155**

(1) יתרת יחידות במלאי ליום 30.9.2026.

לפרטים אודות העדכון הרבעוני הנדרש ביחס לפרויקטים בהתאם להצעת החקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו **נספח א'** לדוח זה.

חלק מהמידע המוצג בטבלה שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המצוי ברשות החברה כפי שהינם במועד פרסום דוח זה המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ובין היתר, כפוף, מטבעו, לסיכוני אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור מושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, לרבות מצב המשק, קבלת היתרים ואישורים מהרשויות המוסמכות, התקשרויות עם צדדים שלישיים, שינויי חקיקה ותקינה, ייקור עלויות הבניה והשלכות הלחימה בגזרות השונות, אודותיה פורט בפרק "הסביבה העסקית" בדוח זה לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה ראה סעיף 1.38 "גורמי סיכון" וכן סעיף 1.7 "סביבה כללית" בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2025.

מלאי קרקעות לבניה לזמן ארוך

מיקום	מספר יחידות דיור (חלק החברה)	החזקות בפרויקט	סה"כ שווי ליום 30.9.2026
		ב-%	במיליוני ש"ח
חדרה תנופורט (מגרשים 101 ו- 620)*	112	50%	46
חדרה תנופורט (מגרש 201)**	27	32.5%	9
רמלה	57	100%	7
סה"כ	**196**		**62**

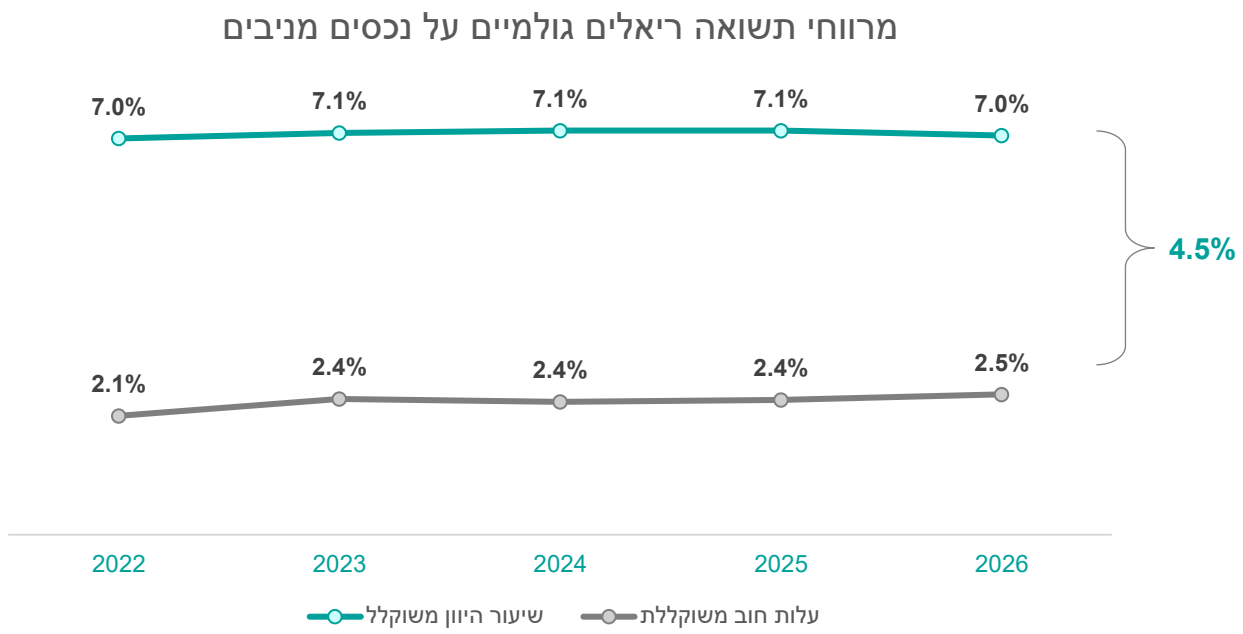
*כולל מגרש בשטח של כ-13.5 אלף מ"ר למשרדים (לפי חלק החברה). נכון למועד פרסום הדוח נחתמו 74 הסכמי מכר במבצעי 20/80, בהיקף כספי של כ-163 מיליוני ש"ח (סה"כ לפרויקט) על תנאי ובכפוף לקבלת היתר בנייה.

**כולל מגרש בשטח של כ-1 אלף מ"ר למסחר (לפי חלק החברה). נכון למועד פרסום הדוח נחתמו 9 הסכמי מכר במבצעי 20/80, בהיקף כספי של כ-19 מיליוני ש"ח (סה"כ לפרויקט) על תנאי ובכפוף לקבלת היתר בנייה.

ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח״מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הפיננסי נטו של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 מסתכם לכ-7.9 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל בישראל הינו 3.87 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 2.51% צמודת מדד.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של כ-2.1 מיליארד ש"ח ונכסי נדל"ן לא משועבדים בסך של כ-13.5 מיליארד ש"ח.



פריסת פירעונות חוב על פני השנים

	מח"מ	ריבית אפקטיבית משוקללת	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 ואילך	יתרה ליום 30.9.26*
			במיליוני ש"ח							
ישראל	3.87	2.51%	638	1,313	1,481	997	788	788	3,180	9,185
שיעור ריבית משוקללת בגין פירעונות שבוצעו התקופה			2.78%	2.65%	2.41%	2.03%	2.35%	2.35%	2.74%	
שיעור ריבית משוקללת			2.48%	2.45%	2.46%	2.55%	2.59%	2.66%	2.89%	
חו"ל	4.75	0.75%	-	-	-	-	-	174	-	174
סך הפירעונות			638	1,313	1,481	997	788	962	3,180	9,359
מתוכן "בלון" מובטח בשעבוד			(187)	(698)	(465)	-	-	(174)	-	
פירעונות בניכוי תזרים משועבד			451	615	1,016	997	788	788	3,180	
שווי הנכס המשועבד			214	1,916	1,010	-	-	352	-	
שיעור LTV של הנכס המשועבד			87.2%	36.4%	46.1%	-	-	49.6%	-	

* היתרה ליום 30.9.26 בגין אג"ח אינה כוללת ניכיון או פרמיה.

NOI NET OPERATING INCOME

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שוויו של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד). בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI:

1. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
2. אינו משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
3. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

התפתחות NOI בישראל (באלפי ש"ח)

	רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025
סך הכל - NOI	229,596	228,852	201,541	203,363	209,965

ה-NOI בישראל ברבעון השלישי של שנת 2026 הסתכם לכ-229 מיליוני ש"ח לעומת כ-209 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של כ-9.3%.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב בישראל של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2026:

	מאוחד (במיליוני ש"ח)
נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30 בספטמבר 2026	17,098
בניכוי - נדל"ן בחו"ל	(513)
בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה	(1,871)
בתוספת - שווי נכסים מניבים מיועדים למימוש	21
נדל"ן להשקעה מניב בישראל ליום 30 בספטמבר 2026	**14,735**
בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים	(1,303)
בניכוי שווי מיוחס לדיור להשכרה	(628)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר 2026	**12,804**
NOI מנכסים מניבים בישראל לתקופה המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2026	**630**
NOI שנתי מתוקנן	**922**
NOI שנתי בניכוי ה-NOI המיוחס לדיור להשכרה	**898**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate) בישראל	**7.01%**



FFO

Funds From Operations

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בנטרול הכנסות או הוצאות חד פעמיות או חריגות, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן ונכסים קבועים אחרים) ובנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. יובהר כי תוצאות נתוני ה-FFO אינן כוללות את תוצאות החברה במגזר נדל"ן יזמי למגורים.

החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO. מדד ה-FFO משמש, בין היתר, אנליסטים לצורך בחינת שיעור חלוקת הדיבידנד מתוך תוצאות הפעילות על פי FFO של חברות נדל"ן.

יש להדגיש כי ה-FFO:

1. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
2. אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
3. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילות הקבוצה.



חישובי FFO (באלפי ש"ח)

	1-9.2026	1-9.2025	7-9.2026	7-9.2025	1-12.2025
רווח לתקופה (מאוחד)	324,332	551,789	52,035	130,016	692,775
התאמות:					
נטרול רווח מפעילות יזום למגורים [1]	(16,131)	(45,361)	(8,119)	(6,128)	(66,093)
פחת והפחתות	16,967	17,208	5,656	5,850	21,986
רווחים והפסדים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(184,815)	(493,305)	(63,521)	(107,144)	(483,303)
רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירת פעילות	73,152	28,915	73,267	1,644	23,762
הוצאות / הכנסות חד פעמיות או חריגות [2]	3,405	1,837	2,192	2,773	3,918
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	82,816	113,197	34,853	14,599	141,129
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	10,528	25,655	(4,276)	(3,716)	53,289
FFO לפי גישת רשות ני"ע	**310,255**	**199,935**	**92,088**	**37,854**	**387,463**
מתוכו: FFO מפעילות נמשכת	**310,255**	**199,935**	**92,088**	**37,854**	**387,463**
גישת ההנהלה, התאמות נוספות:					
תשלום מבוסס מניות	1,720	3,156	643	856	3,906
הוצאות והכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב והפרשי שער	181,501	236,578	80,387	112,122	195,354
נטרול פעילות הייזום והפיתוח [3]	16,544	19,722	5,348	6,884	26,331
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	**510,020**	**459,391**	**178,466**	**157,715**	**613,054**
מתוכו: FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) מפעילות נמשכת	**510,020**	**459,391**	**178,466**	**157,715**	**613,054**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה	**(3,676)**	**(3,193)**	**(947)**	**(710)**	**(3,822)**
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה	**506,344**	**456,198**	**177,520**	**157,005**	**609,232**
מתוכו: FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה מפעילות נמשכת	**506,344**	**456,198**	**177,520**	**157,005**	**609,232**
שינוי בשיעור המדד בתקופה [4]	**2.12%**	**2.95%**	**0.95%**	**1.36%**	**2.36%**

(1) כולל התאמה לנטרול עלויות הנהלה וכלליות ומימון עקיפות של החברה בהתאם לעדכון נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא FFO. נוטרל חלק יחסי של הוצאות הנהלה וכלליות שאינן מיוחסות באופן ישיר לנדל"ן המניב. כמו כן, נוטרלו הוצאות מימון עקיפות של החברה הנובעות מפעילות משנית.

(2) הסעיף כולל בעיקר עלויות ייעוץ חד פעמיות בגין סגירת חברות חו"ל.

(3) הסעיף כולל בעיקר נטרול השפעות בגין קרקעות וזכויות שאינן מניבות.

(4) לשינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על הוצאות המיסים השוטפים. כאשר ישנה עלייה/ירידה במדד המחירים לצרכן חלה עלייה/ירידה בהוצאות המימון בשל חוב צמוד מדד, הגורמת לירידה/עלייה בהפרשות למיסים השוטפים.

תחזית לשנת 2026

להלן תחזית ה- AFFO מנכסים מניבים ותחזית ה-NOI לשנת 2026:

תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות לשנת 2026, מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של כ-2.5%.
- ללא מכירת נכסים, וללא רכישה של נכסים חדשים.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל.
- צפי הנהלת החברה הינו כי יחודשו מרבית הסכמי השכירות הפוקעים במהלך שנת 2026.
- הנחת מועד אכלוס נכסים חדשים (לרבות פרויקט הסוללים בתל אביב) בהתאם לצפי החברה.

תחזית 2026, במיליוני ש"ח			
	בפועל 1-9/2026	תחזית 2026	בפועל 2025
NOI	690	930-950	858
AFFO	510	660-680	613

המידע בטבלה שלעיל הכולל תחזית לכל שנת 2026 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המצוי ברשות החברה כפי שהינם במועד פרסום דוח זה המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ובין היתר, כפוף, מטבעו, לסיכוני אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור מושפע, בין היתר, מהסביבה העסקית בה פועלת החברה ומגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, לרבות מצב המשק בישראל, משבר גיאו-פוליטי עולמי או אזורי וכן השלכות הלחימה בגזרות השונות אודותיה פורט בפרק "הסביבה העסקית" בדוח זה לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט, והשפעתם האפשרית על שינויים בתפוסה, בריבית, כושר תשלום שוכרים, גובה דמי השכירות, והתקדמות פרויקטים בבניה. שינויים בסביבה העסקית או התממשות אילו מגורמי הסיכון של החברה עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל. לפרטים אודות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה ראו סעיף 1.38 "גורמי סיכון" וכן סעיף 1.7 "סביבה כללית" בפרק א' בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2025 ובדוח זה לעיל.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

		1-9.26	1-9.25	7-9.26	7-9.25	הערות והסברים
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים		860	803	303	273	הגידול נובע בעיקר מעליית מדד ומהכרה בהכנסה בפרויקט הסוללים ומרכז בר-און וכן מעלייה ראלית בדמי השכירות.
עלות תחזוקה וניהול		(200)	(185)	(74)	(64)	
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות		104	286	49	56	ההכנסות בתקופה מקבילה אשתקד נובעות בעיקר מהכנסות מפרויקט הסוללים בתל אביב בסך של כ-151 מיליוני ש"ח (בעיקר כתוצאה מעסקת מגוריט) ומפרויקט מרום השרון בסך של כ-20 מיליוני ש"ח.
עלות דירות וקרקעות שנמכרו		68	204	33	37	
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה		185	493	64	107	במהלך התקופה המדווחת בוצעו 186 הערכות שווי לנכסים בישראל בשווי של כ-10 מיליארדי ש"ח. בנוסף בוצעו 319 שמאויות פנימיות לפי מודל שווי השימוש הקיים בחברה בשווי כולל של כ 1.37 מיליארד ש"ח. עיקר העלייה נטו בתקופה בשווי הנכסים, נובעת בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן וכן עלייה בדמי השכירות הריאליים.
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק		85	105	31	34	נובע בעיקר כתוצאה מקיטון בהוצאות מכירה ושיווק.
הוצאות מימון	הוצאות ריבית, נטו	119	122	39	42	
	הוצאות בגין שינוי מדד, נטו	180	234	84	111	
	אחר	1	7	(4)	6	
	סה"כ	**300**	**363**	**119**	**159**	
הוצאות מסים על ההכנסה		111	129	45	18	
רווח נקי		**324**	**552**	**52**	**130**	כולל הפסד בסך של כ 74 מיליון ש"ח הנובע ממימוש קרן הון הפרשי תרגום כתוצאה ממכירת נכס בקנדה.

טבלת תמצית המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח)

	ליום 30.9.2026	ליום 31.12.2025	הערות והסברים
נכסים שוטפים	2,044	2,602	
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	592	588	
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ומקדמות על חשבון השקעה במקרקעין	17,400	16,997	הגידול נובע בעיקר משערוכי נדל"ן והשקעות בתקופה המדווחת.
מלאי קרקעות לבנייה	62	73	הקיטון נובע בעיקר ממכירת קרקע באור עקיבא
אשראי לז"ק, חלויות שוטפות	1,800	1,856	במהלך התקופה החברה ביצעה פירעון נע"מ סדרה 2 בסך של כ 313 מיליון ש"ח , פירעון אגח (סדרה כ"ג) בסך של כ 600 מיליון ש"ח וכן פירעונות שוטפים של סדרות אג"ח ומיון חלויות שוטפות של אג"ח והלוואות מזמן ארוך.
הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי ואחרים	393	592	עיקר השינוי נובע ממיון הלוואות בסך של כ 220 מיליון ש"ח לזמן קצר.
אגרות חוב לזמן ארוך	6,947	6,923	עיקר השינוי נובע מגיוס אג"ח סדרה כז' בסך כ 761 מיליון ש"ח ומנגד מיון חלויות שוטפות לזמן קצר.
סה"כ הון מיוחס לבעלי מניות	8,891	8,777	
סה"כ הון	8,972	8,855	

מזומנים ומסגרות אשראי

מקורות	במיליוני ש"ח	
	1-9.2026	7-9.2026
יתרת מזומנים לתחילת תקופה	**1,279**	**1,701**
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	**764**	**178**
מכירת נכסים	71	64
השקעות לזמן קצר, נטו	218	39
השקעות בנדל"ן להשקעה, נדל"ן בפיתוח ורכוש קבוע	(446)	(115)
השקעות והלוואות בחברות המטופלות בשווי מאזני, נטו	(3)	-
פירעון פיקדון לזמן ארוך	(10)	(7)
סך פעילות השקעה	**(170)**	**(19)**
פירעון הלוואות מבנקים, התחייבויות לזמן ארוך ואחרים	(123)	(5)
פירעון אג"ח	(803)	(603)
קבלת הלוואות מבנקים והתחייבויות לזמן ארוך	49	14
הנפקת אג"ח	761	-
אשראי זמן קצר	(308)	(2)
דיבידנד ששולם לבעלי המניות	(250)	(75)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)	-
סך פעילות המימון	**(675)**	**(671)**
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	**(9)**	**1**
יתרת מזומנים לסוף תקופה	**1,189**	**1,189**

מימון ומסגרות אשראי

במועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומן ומסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 2.1 מיליארד ש"ח.
למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת הסכמי ההלוואה ושטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה.
לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות כ', כה' ו-כו') המהוות "הלוואה מהותית" כהגדרת מונח זה בעמדה משפטית מספר 104-15: אירוע אשראי בר דיווח אשר פורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 30 באוקטובר 2011 וכפי שעודכנה בימים 19 במרץ 2017, 2 בפברואר 2023 ו-14 בינואר 2024 ("הנחיית אשראי בר דיווח"), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.
לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב סדרה כז' בתקופה המדווחות, ראו פרק "אירועים במהלך התקופה המדווחת ולאחריה" בדוח זה לעיל, נספח ד' לדוח הדירקטוריון וביאור 5ט' בדוחות הכספיים הרבעוניים.

הון חוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה גרעון בהון החוזר המאוחד בסך של כ-40 מיליוני ש"ח ובהון החוזר הסולו בסך של כ- 344 מיליוני ש"ח, הנובע מחלויות שוטפות של אגרות חוב לזמן ארוך אשר מועד פירעונן יחול בשנה הקרובה. לחברה יתרות מזומנים, פעילות שוטפת חיובית ונכסים שאינם משועבדים בסך של כ-13.5 מיליארד ש"ח.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון אין בגירעון זה להעיד על בעיית נזילות בחברה והחברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.4 מיליארד ש"ח מתוכן כ-8.6 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בישראל הינו בשווי של כ-14.9 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

השקעה בכלולות

לחברה השקעות בחברות מוחזקות הפועלות בישראל ובחו"ל. החברה רושמת את השקעותיה בחברות אלו לפי שיטת השווי המאזני. נכון ליום 30 בספטמבר 2026 ההשקעה בחברות אלו עומדת על כ-592 מיליוני ש"ח.

דירוג אשראי

ביום 24 במרץ 2026 הודיעה מידרוג כי היא מותירה את דירוג החברה ואגרות החוב שהנפיקה החברה (סדרות טז', יז', כ', כד', כה' ו-כו') על Aa2.il, אופק דירוג יציב. בנוסף, הותירה את הדירוג Aa1.il לאג"ח (סדרות יט' ו-כג') אופק הדירוג יציב. וכן את דירוג P-1.il לנע"מ סדרה 2.
ביום 23 ביוני 2026, S&P Maalot הודיעה על אשרור דירוג ilAA באופק יציב לאגרות החוב (סדרות טז'-יז', יט'-כ', כג'-כז') שהחברה הנפיקה ועל אישור דירוג + ilA-1 לטווח קצר.

הערכת שווי מהותית - פרויקט "הסוללים" תל אביב - יפו.

להלן פרטים אודות הערכת שווי מהותית שביצעה החברה עבור הרכיב המניב בפרויקט "הסוללים" בשטח של כ- 68 אלף מ"ר (בבעלות מלאה של החברה) בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל - 1970.

שם הנכס	הסוללים
מועד הערכה	30/06/2026
השווי בסמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	1,640,647
השווי שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	1,672,000
זהות מעריך השווי	קונפורטי רפאל ממשרד קונפורטי רביב גולדנברג, שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל 20 שנות ניסיון בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה ולא קיים הסכם שיפוי עמו.
מודל הערכת השווי	גישת היוון תזרימי מזומנים עתידיים בניכוי עלויות צפויות לגמר הפרויקט.
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי	שיעור היוון של 6.25%-6.75%
NOI שנתי צפוי עם אכלוס מלא (באלפי ש"ח)*	118,070

***מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המצוי ברשות החברה כפי שהינם במועד פרסום דוח זה המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ובין היתר, כפוף, מטבעו, לסיכוני אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור מושפע, בין היתר, מהסביבה העסקית בה פועלת החברה ומגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, לרבות כושר תשלום של שוכרים, קבלת היתרים ואישורים מהרשויות המוסמכות, התקשרויות עם צדדים שלישיים, שינויי חקיקה ותקינה וכן השלכות הלחימה אודותיה פורט בפרק "הסביבה העסקית" בדוח זה לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט, ובכלל זאת השפעות הלחימה על כל הגורמים האמורים לעיל. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה ראה סעיף 1.38 "גורמי סיכון" וכן סעיף 1.7 "סביבה כללית" בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2025.**

מדיניות דיבידנד ותכנית רכישה עצמית

ביום 24 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 100 מיליון ש"ח בגין שנת 2025, (לפרטים נוספים אודות חלוקה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באפריל 2026 (אסמכתא: 2026-01-037328)). באותו מעמד החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקה לשנת 2026 לפיה בכוונת החברה לחלק (כדיבידנד או באמצעות רכישה עצמית של מניות החברה) עד 50% מה-AFFO השנתי של החברה, בהתחשב בכך שיחס החוב פיננסי נטו ל-CAP בחברה לא יעלה על כ-50% . כל חלוקה תהיה מותנית בהחלטה ספציפית של דירקטוריון החברה לאחר בחינת מבחני החלוקה על-פי הוראות הדין בהתחשב במצב העסקי של החברה, תזרים המזומנים הצפוי שלה, אסטרטגיית החברה וצרכיה העסקיים. כמו כן, נקבע כי דירקטוריון החברה רשאי לשנות מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, את מדיניות החלוקה של החברה.

ביום 25 במאי 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 75 מיליון ש"ח בגין רבעון ראשון לשנת 2026, הדיבידנד שולם ביום 29 ביוני 2026.

ביום 17 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 75 מיליון ש"ח בגין רבעון שני לשנת 2026. הדיבידנד שולם ביום 16 בספטמבר 2026.

ביום 15 בנובמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 75 מיליון ש"ח בגין רבעון שלישי לשנת 2026.

למיטב ידיעת החברה, לא חלות עליה מגבלות העלולות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנדים בעתיד, למעט הוראות חוק החברות ולמעט הוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרות טז'-יז', יט'-כ' וכן כד'-כז') של החברה. לפרטים נוספים ראו באור 20ג' בדוח התקופתי לשנת 2025 ובאור 5ט' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה על עבודתם המסורה בתקופה המדווחת וכן למחזיקים בניירות הערך של החברה על האמון שהינם נותנים בחברה.

טל פורר	**עוזי לוי**
יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל החברה

15 בנובמבר 2026

נספחים

01 נספח א'
פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי

02 נספח ב'
חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

03 נספח ג'
ממשל תאגידי וגילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

04 נספח ד'
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור

05 נספח ה'
דוח בסיסי הצמדה



נספח א'

פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי

נספח א'

פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי

1. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווג כנכסים מהותיים מאד בדוח התקופתי לשנת 2025

1.1 פרויקט הסוללים

1.1.1 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100%, למעט אם צוין אחרת. חלק החברה בנכס - 75%		רבעון 3, 2026	רבעון 2, 2026	רבעון 1, 2026	שנת 2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו עד תום התקופה	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	342,809	342,809	342,809	342,809	344,423
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	59,030	53,968	53,015	53,015	45,614
	עלויות מצטברות בגין בנייה	443,762	434,841	433,584	421,654	369,631
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) (*)	12,756	12,756	12,756	12,756	12,756
	סה"כ עלות מצטברת	**858,357**	**844,374**	**842,164**	**830,234**	**772,425**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים(*)	**235,902**	**249,297**	**252,440**	**262,858**	**438,724**
עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו בעתיד	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	15,197	17,183	12,157	12,157	19,640
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	-	8,184	11,836	23,765	62,177
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**15,197**	**25,367**	**23,993**	**35,922**	**81,816**
	שיעור השלמה (לא כולל קרקע)	100%	98%	97%	95%	85%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2026	2026	2026	2026	2025

(*) חלק החברה.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח -1968), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה ומושפע, בין היתר, מהסביבה העסקית בה פועלת החברה ומגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו לעיל, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של הלחימה בגזרות השונות אודותיה פורט בפרק "הסביבה העסקית" לעיל, עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה ראה סעיף 1.38 "גורמי סיכון" בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2025.

1.1.2 שיווק הפרויקט

חלק החברה בפרויקט - 75%			רבעון 3, 2026	רבעון 2, 2026	רבעון 1, 2026	שנת 2025	שנת 2024
חוזים שנחתמו בתקופה	יחידות דיור	כמות	3	2	4	92	68
		מ"ר	390	181	507	10,319	6,730
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה			37,016	38,368	36,399	37,052	40,052
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	כמות	253	250	248	245	153
		מ"ר	27,973	27,583	27,403	27,032	16,694
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה			36,420	36,411	36,399	36,409	35,913
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)		1,415,309	1,441,821	1,436,171	1,452,897	1,448,661
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)		983,809	969,126	960,355	945,651	573,484
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה		70%	67%	67%	65%	40%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	כמות	107	110	112	115	207
		מ"ר	9,496	9,886	10,066	10,437	20,756
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)			**235,902**	**249,297**	**252,440**	**262,858**	**438,724**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח		כמות	-				
		מ"ר	-				
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח			-				

*המחירים לפני מע"מ

2. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווג כנכסים שאינם מהותיים מאד בדוח התקופתי לשנת 2025

שם הפרויקט		רבעון 3, 2026	רבעון 2, 2026	רבעון 1, 2026	2025
מרום השרון שלב ו'	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	10	5	4	34
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	1,088	518	475	3,578
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (ש"ח)	16,187	16,656	16,806	16,688
מרום השרון שלב ז'	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	2	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	219	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (ש"ח)	-	17,297	-	-
שדה דב	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	2	12	11	40
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	214	966	790	2,226
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (ש"ח)	64,780	60,055	50,339	48,901

*המחירים לפני מע"מ



נספח ב'

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב'

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי לניהול סיכוני שוק הינו מר עוזי לוי, מנכ"ל החברה.
2. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק לעומת אלה שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2025.

נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד



נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד; אחריות סביבתית וחברתית

1. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

לפרטים אודות אירועים שהתרחשו בתקופת הדוח ולאחריה, ראו באור 5 בדוחות הכספיים הרבעוניים.

2. אחריות סביבתית וחברתית וממשל תאגידי (Environmental, Social and Governance)

החברה פועלת במספר תחומים לצורך טיפול בהשפעות סביבתיות הנובעות או הקשורות לפעילותה, תוך צמצום סיכונים פיזיים ורגולטוריים. בנוסף, פועלת החברה לקיום ממשל תאגידי תקין ובניית יחסי אמון ושיתוף הפעולה עם הקהילה ובעלי ענין רבים, לרבות לקוחותיה, ספקיה, שוק ההון ובעלי המניות.

אנרגיה מתחדשת והשקעה במיזמים של אנרגיה סולארית

החברה ממשיכה להעמיק את מעורבותה בתחום האנרגיה המתחדשת, ונמצאת בעיצומו של פרויקט נרחב להתקנת מערכות סולאריות על גגות נכסיה בכל רחבי הארץ, באמצעותן מופק חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת, אשר נמכר לחברת החשמל לפי הסכמים ארוכי טווח. במסגרת הפרויקט נעשו, בחלק מהנכסים, החלפה ושדרוג של גגות ישנים שחלקם נבנו מחומרים מזהמים. כמו כן, החברה סיימה את תהליך שדרוג של המערכות הסולאריות שבבעלותה אשר כלל את הגדלת הניצולת שלהן, באמצעות החלפת הציוד הקיים בציוד חדש, וכן לקראת סיום תהליך הוספת מערכות חדשות כחלק ממיצוי מלוא שטחי הגגות המתאימים של נכסי החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה מערכות סולאריות בהספק של כ- 50 מגה וואט. החברה ממשיכה לפעול להגדלת ייצור החשמל מהמערכות הסולאריות הקיימות באמצעות הוספת מתקני אגירה.

בסוף שנת 2025 התקשרה החברה בהסכם עם חברה מקבוצת אנלייט, לצורך רכישת חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת עבור נכסי החברה, וכן לצורך שיתוף פעולה הכולל הקמת שותפויות, בחלקים שווים, אשר תפעלנה לתכנון, פיתוח, הקמה ותפעול של מתקני אגירה בנכסים מסוימים של החברה. ההסכם האמור כולל, בין היתר, מתן זכות לחברה לרכישת תעודות ירוקות IREC בהנחה על מחיר השוק, באופן אשר יאפשר לחברה להפחית את טביעת הרגל הפחמנית שלה. לפרטים נוספים ראו באור 13ו' בדוחות הכספיים לשנת 2025.

בניה ירוקה; התייעלות אנרגטית בתחזוקת הנכסים הוותיקים

לחברה פרויקטים חדשים של מגדלי משרדים ומתחמי תעסוקה הנמצאים בייזום אשר נבנים בדירוג LEED Platinum או LEED Gold, שהינו תקן בינלאומי וולנטרי להסמכת מבנים לבניה ירוקה המבוסס על עקרונות של אחריות סביבתית וחברתית. התקן בוחן קטגוריות שונות כמו חסכון באנרגיה ושימוש באנרגיות מתחדשות, ניצול יעיל של מים וכיוצ"ב. התקן כולל ארבע דרגות - Platinum, Gold, Silver ו-Certified, כש-Platinum הינו הדירוג המקסימלי. בהתאם לכך, מתחמי התעסוקה החדשים של החברה יספקו ללקוחותיה תנאי עבודה אופטימליים תוך חסכון אנרגטי ושמירה על הסביבה. גם במתחמי התעסוקה הוותיקים יותר של החברה פועלת החברה באופן שוטף לשדרוגם, תוך מתן משקל להיבטים של הגנה על הסביבה והחסכון האנרגטי, והיא מבצעת השקעות בהחלפת נורות לנורות LED חסכוניות, החלפת צ'ילרים והתקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים בחניוניה.

קידום תשתית תחבורה חשמלית

לחברה התקשרות עם חברת סקאלה אנרגיה חכמה בע"מ ביחס לכ-55 עמדות טעינה ציבוריות (מהירות ורגילות) ב-13 מתחמי קניות ותעסוקה בבעלותה.
בנוסף, החברה מעמידה תשתיות מתאימות בחניוניה לצורך חיבור רכבים של שוכרים לעמדות טעינה פרטיות.

אימוץ מדיניות סביבתית

החברה רואה בתחום איכות הסביבה ושינויי אקלים נדבך מרכזי באסטרטגיה העסקית והניהולית שלה. לאור חשיבותו הגוברת והשפעתו הפוטנציאלית על פעילות החברה, הנושא נמצא תחת פיקוח של דירקטוריון החברה.
במסגרת מחויבותה של החברה להתנהלות אחראית ומקיימת, בחודש מרץ 2025 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות סביבתית. מדיניות זו קובעת מסגרת ניהולית, לרבות מנגנונים לזיהוי, ניטור וניהול סיכונים פוטנציאליים בתחום איכות הסביבה ושינויי אקלים, אשר עלולים להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה, נכסיה ובעלי העניין שלה. לפרטים אודות המדיניות, עקרונותיה ויישומה וכן על תכניות האכיפה הסביבתיות ראו סעיף 1.32 בפרק א' בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2025.

קוד אתי; שוויון מגדרי ושמירת זכויות עובדים

החברה חרטה על דגלה ערכים של ממשל תאגידי תקין, שוויון מגדרי ושמירת זכויות עובדים. לחברה קוד אתי אשר כל עובדי החברה ומנהליה מתחייבים לפעול על-פיו, ואשר במסגרתו נכללים ערכי החברה ובהם: בניה ירוקה, אחריות סביבתית במשרדי החברה, הגנה על הסביבה בכל אזורי הפעילות, קידום ושילוב בעלי מוגבלות, השקעה בעובדים, היעדר אפליה, כבוד הדדי, שעות עבודה הוגנות, מניעת הטרדה, סביבת עבודה בטוחה, שיתוף הציבור ושקיפות הדיווח, פיטורים הוגנים, מסחר הוגן, הגינות וכבוד ללקוח, עמידה בחוזים ועוד. לצורך כך, מינתה החברה מנהלת משאבי אנוש אשר בין תפקידיה המרכזיים דאגה לרווחת העובדים ושמירה על זכויותיהם.

נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור



נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות ההתחייבות שבידי הציבור

נכון למועד פרסום הדוח, קיימות במחזור 8 סדרות של אגרות חוב סחירות שהנפיקה החברה, כמפורט בטבלה להלן. יצוין, כי במהלך תקופת הדוח ונכון למועד הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטרי הנאמנות וכמו כן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון או למימוש בטוחות על-פי תנאי שטרי הנאמנות.

ליום 30.9.2026 (באלפי ש"ח)	אגרות חוב (סדרה טז')	אגרות חוב (סדרה יז')	אגרות חוב (סדרה יט')	אגרות חוב (סדרה כ')
מועד הנפקה	10.7.2014 הרחבה 17.5.2020	10.7.2014 הרחבות-במהלך שנת 2016, 23.2.2017, 23.10.2017	29.9.2016 הרחבות-12.1.2017, 26.1.2017, 21.2.2017, 27.8.2020	30.7.2017 הרחבות-27.3.2022, 8.6.2023, 4.1.2024
ערך נקוב במועד ההנפקה ובדרך של הרחבה	347,130	747,503	487,512	1,565,042
ערך נקוב שבמחזור	78,035	150,372	315,052	1,193,315
שער בבורסה (באג')	103.31	123.12	120.55	123.55
ערך נקוב שבמחזור, צמוד	78,035	181,289	382,898	1,454,697
ריבית שנצברה	1,111	1,691	-	10,303
שווי הוגן	80,618	185,138	379,795	1,474,340
סוג הריבית	ריבית קבועה			
שיעור ריבית שנתית נקובה	5.65%	3.7%	2.6%	2.81%
מועדי תשלום הקרן	שנים עשר תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30.6 של כל אחת מהשנים 2017-2028 (כולל). בכל אחד מהתשלומים הראשון עד הרביעי ישולמו 5% מהקרן ובכל אחד מהתשלומים החמישי עד השנים עשר 10% מהקרן.	שנים עשר תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30.6 של כל אחת מהשנים 2017-2028 (כולל) בכל אחד מהתשלומים הראשון עד הרביעי ישולמו 5% מהקרן ובכל אחד מהתשלומים החמישי עד השנים עשר 10% מהקרן.	תשעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו ביום 31.3 של כל אחת מהשנים 2018-2023 (כולל) וכל אחת מהשנים 2025-2027 (כולל). בשלושת התשלומים הראשונים ישולמו 2% מהקרן, בכל אחד מחמשת התשלומים הבאים ישולמו 5% מהקרן ובתשלום התשיעי ישולמו 69% מהקרן.	שמונה תשלומים לא שווים אשר ישולמו ב-31.12 של כל אחת מהשנים 2019-2029 (כולל), למעט בשנים 2022, 2024 ו-2027. תשלומים ראשון, שלישי ורביעי 5%, תשלומים שני וחמישי 10%, תשלומים שישי ושביעי 20% ותשלום שמיני 25%.
מועדי תשלום הריבית	30.6 ו-31.12 של כל אחת מהשנים 2014-2027 (כולל) וכן ביום 30.6.2028.	30.6 ו-31.12 של כל אחת מהשנים 2014-2027 (כולל) וכן ביום 30.6.2028.	31.3 ו-30.9 של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל), וכן ביום 31.3.2027.	31.12 ו-30.6 בכל אחת מהשנים 2017 עד 2029 (כולל)

ליום 30.9.2026 (באלפי ש"ח)	אגרות חוב (סדרה טז')	אגרות חוב (סדרה יז')	אגרות חוב (סדרה יט')	אגרות חוב (סדרה כ')
בסיס ותנאי הצמדה (קרן וריבית)	ללא הצמדה	מדד בגין חודש 5.2014	מדד בגין חודש 8.2016	מדד בגין חודש 6.2017
האם מהווה התחייבות מהותית	לא	לא	לא	כן
חברה מדרגת 1	מידרוג לפרטים נוספים, ראו סעיף המימון בדוח זה לעיל תחת הכותרת "דירוג אשראי".			
דירוג	Aa2 באופק יציב	Aa2 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	Aa2 באופק יציב
חברה מדרגת 2	S&P Maalot			
דירוג	AA stable			
האם קיימת ערבות לתשלום ההתחייבויות	לא			
האם קיימים שעבודים	לא	לא	כן. נכסי נדל"ן. ראו נספח א' לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. לפרטים אודות מנגנון החלפת הבטוחה ראו סעיף 5.9 לשטר הנאמנות שצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף מיום 26.8.2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-084685). יצוין, כי השעבודים האמורים תקפים על פי כל דין וכן על פי מסמכי ההתאגדות של החברה.	לא
ערכם של הנכסים המשועבדים בדוח הכספי (*)	-	-	786,503	-
נאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (1)		רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (2)	
זכות לפדיון מוקדם	(3)			

(*) בהמשך לסעיף א' בנספח א' בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, "גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה יט')", יצוין כי לא חל שינוי בהערכות השווי שהחברה ערכה ליום 30 בספטמבר 2026, למעט שווי הנכסים: כפר סבא 355,228 אלפי ₪, קרית מלאכי 70,870 אלפי ₪, בית שמש 21,700 אלפי ₪, מחניים 16,813 אלפי ₪, כנות 100,380 אלפי ₪, יוקנעם (לומיניס) 124,649 אלפי שח ונצרת עילית 48,272 אלפי ₪.

יתר הפרטים לעניין הערכת השווי, לרבות ההנחות שלפיהן היא נערכה, כנדרש בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, תש"ל-1970, נותרו ללא שינוי.

ליום 30.9.2026 (באלפי ש"ח)	אגרות חוב סדרה כד' (לשעבר סדרה טו' בכלכלית ירושלים בע"מ)	אגרות חוב סדרה כה'	אגרות חוב סדרה כו'	אגרות חוב סדרה כז'
מועד הנפקה	21.6.2017	1.11.2021 הרחבות-6.2.2023, 8.6.2023, 4.1.2024	28.4.2025 הרחבה ב-20.10.2025	16.6.2026
ערך נקוב במועד ההנפקה, כולל הנפקה בדרך של הרחבה	612,810	3,637,520	1,295,520	769,043
ערך נקוב שבמחזור	392,198	3,300,859	1,295,520	769,043
שער בבורסה (באג')	121.99	106.47	106.79	98.74
ערך נקוב שבמחזור, צמוד	474,771	3,882,768	1,343,784	774,165
ריבית שנצברה	3,111	-	-	-
שווי הוגן	478,443	3,514,424	1,383,486	759,353
סוג הריבית	ריבית קבועה			
שיעור ריבית שנתית נקובה	2.6%	0.35%	3.24%	2.73%
מועדי תשלום הקרן	שישה תשלומים בשיעור 4% מהקרן כל אחד ב-30.6 של השנים 2019 עד 2024, שלושה תשלומים בשיעור 6% מהקרן כל אחד ב-30.6 של השנים 2025 עד 2027, יתרת 58% מהקרן ב-30.6.2028.	תשעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו ב-30.9 של כל אחת מהשנים 2023 ו-2025 ובשנים 2027-2033. תשלום ראשון ושני בשיעור 5% מהקרן, תשלומים שלישי עד חמישי בשיעור 10% מהקרן ותשלומים שישי עד תשיעי בשיעור 15% מהקרן, כל אחד.	שלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו ב-31.3 של כל אחת מהשנים 2030-2031 ו-2034. תשלום ראשון ושני בשיעור 10% מהקרן ותשלום שלישי בשיעור 80% מהקרן.	6 תשלומים לא שווים אשר ישולמו ביום 31.3 של כל אחת מהשנים 2033-2032 ו-2035-2038. תשלום ראשון ושני בשיעור של 10% מהקרן, תשלומים שלישי עד שישי בשיעור של 20% מהקרן.
מועדי תשלום הריבית	30.6 ו-31.12 כל שנה החל מ-31.12.2017 עד 30.6.2028	31.3 ו-30.9 כל שנה החל מ- 31.3.2022 עד 30.9.2033	31.3 ו-30.9 כל שנה החל מ- 31.3.2026 עד 31.3.2034	31.3 ו- 30.9 כל שנה החל מ- 31.3.206 עד 31.3.2038.
בסיס ותנאי הצמדה (קרן וריבית)	מדד בגין 5.2017	מדד בגין 9.2021	מדד בגין 3.2025	מדד בגין 4.2026
האם מהווה התחייבות מהותית	לא	כן	כן	לא
חברה מדרגת 1	מידרוג לפרטים נוספים, ראו סעיף המימון בדוח זה לעיל תחת הכותרת "דירוג אשראי".			מידרוג לפרטים נוספים, ראה סעיף "אירועים במהלך התקופה המדווחת ולאחריה" בדוח זה לעיל.
דירוג	Aa2 באופק יציב	Aa2 באופק יציב	Aa2 באופק יציב	Aa2 באופק יציב
חברה מדרגת 2	S&P Maalot			
דירוג	AA stable			
האם קיימת ערבות לתשלום ההתחייבויות	לא			
האם קיימים שעבודים	כן. מניות דרבן השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). ראה באור 23ג'1 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025. יצוין, כי השעבוד	לא	לא	לא

ליום 30.9.2026 (באלפי ש"ח)	אגרות חוב סדרה כד' (לשעבר סדרה טו' בכלכלית ירושלים בע"מ)	אגרות חוב סדרה כה'	אגרות חוב סדרה כו'	אגרות חוב סדרה כז'
	האמור תקף על פי כל דין וכן על פי מסמכי ההתאגדות של החברה.			
ערכם של הנכסים המשועבדים בדוח הכספי (*)	965,403	-	-	-
נאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (2)			משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (1)
זכות לפדיון מוקדם	(3)			

פרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה

(1) משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, אשר פרטי ההתקשרות עמה למיטב ידיעת החברה הינם כדלקמן: איש קשר: מר רמי סבטי; כתובת: דרך מנחם בגין 48-46 תל אביב; טלפון: 03-6386894; פקס: 03-6374344; כתובת דואר אלקטרוני: Trusts@bdo.co.il.

(2) רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ אשר פרטיו, למיטב ידיעת החברה, הינם כדלקמן: איש קשר: יוסי רזניק; כתובת: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב; טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; כתובת דואר אלקטרוני: trust@rpn.co.il.

(3) בתנאי אגרות החוב של כלל הסדרות שבמחזור נקבע כי לחברה זכות לפדיון מוקדם, אשר יבוצע בהתאם להוראות תקנון הבורסה והנחיותיה. החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם החל ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב ובלבד שסכום הפדיון המזערי לא יפחת מ-1 מיליוני ש"ח. כמו-כן, בתנאי אגרות החוב (סדרות טז'-יז',כ' כה' ו-כז') החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על נכסיה לטובת צד שלישי.

אשראי בר דיווח

אגרות החוב (סדרות כ' , כה' ו-כו') של החברה מהוות אשראי בר דיווח.

להלן פרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות (סדרה כ'):

אמת המידה	יחס נכון לתאריך הדוחות	עמידה לתאריך הדוחות
הון עצמי מיוחס יפחת מתחת ל-1.2 מיליארד ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.	8,891	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.	40.9%	עומדים בתנאי
יחס החוב פיננסי נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרווח גולמי לא יעלה על 17, במשך שני רבעונים רצופים.	8.3	עומדים בתנאי
יחס הון למאזן נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-16%, במשך שני רבעונים רצופים.	46.1%	עומדים בתנאי

מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כ'):

אמת המידה	יחס נכון לתאריך הדוחות	עמידה לתאריך הדוחות
הון עצמי מיוחס יפחת מתחת ל-1.3 מיליארד ש"ח.	8,891	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 73%.	40.9%	עומדים בתנאי
יחס החוב פיננסי נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרווח גולמי לא יעלה על 15.	8.3	עומדים בתנאי
יחס הון למאזן נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-17%, במשך שני רבעונים רצופים.	46.1%	עומדים בתנאי

להלן פרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות (סדרה כה'):

אמת המידה	יחס נכון לתאריך הדוחות	עמידה לתאריך הדוחות
הון עצמי מיוחס יפחת מתחת ל-2.5 מיליארד ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.	8,891	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.	40.9%	עומדים בתנאי
יחס החוב פיננסי נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרווח גולמי לא יעלה על 16, במשך שני רבעונים רצופים.	8.3	עומדים בתנאי
יחס הון למאזן נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ - 20%, במשך שני רבעונים רצופים.	46.1%	עומדים בתנאי

מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כה'):

אמת המידה	יחס נכון לתאריך הדוחות	עמידה לתאריך הדוחות
הון עצמי מיוחס יפחת מתחת ל-3.4 מיליארד ש"ח.	8,891	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 70%.	46.1%	עומדים בתנאי
יחס החוב פיננסי נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרווח גולמי לא יעלה על 13.	8.3	עומדים בתנאי

להלן פרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות (סדרה כו'):

אמת המידה	יחס נכון לתאריך הדוחות	עמידה לתאריך הדוחות
הון עצמי מיוחס יפחת מתחת ל-3.5 מיליארד ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.	8,891	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 72% במשך שני רבעונים רצופים.	40.9%	עומדים בתנאי
יחס הון למאזן נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ - 22%, במשך שני רבעונים רצופים.	46.1%	עומדים בתנאי

מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כו'):

אמת המידה	יחס נכון לתאריך הדוחות	עמידה לתאריך הדוחות
הון עצמי מיוחס יפחת מתחת ל-3.9 מיליארד ש"ח.	8,891	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 70%.	40.9%	עומדים בתנאי

קיומו של מנגנון Cross Default

אגרות החוב (סדרה כ')	נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי ככל שהועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; או (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)), בהיקף העולה על 200 מיליוני ש"ח, ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך 21 ימים.
אגרות החוב (סדרה כה')	נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי ככל שהועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; או (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)), בהיקף העולה על 400 מיליוני ש"ח, ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך 30 ימים.
אגרות החוב (סדרה כו')	נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי ככל שהועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; או (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה ,((non-recourse) בהיקף העולה על 600 מיליוני ש"ח, ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך 30 ימים.
כללי	נכון ליום 30 בספטמבר 2026, לקבוצה הלוואות, אג"ח ואשראי בהיקף כולל של כ-9.1 מיליארד ש"ח אשר למעט אגרות החוב (סדרות כ', כה' ו-כו'), כל אחת מהן אינה מהווה הלוואה מהותית בהתאם להנחיית אשראי בר דיווח. מסמכי האשראי בהם התקשרה ומתקשרת הקבוצה מעת לעת לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת (Cross-Default) של אשראים אחרים של הקבוצה (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי מלווה כלשהו) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה ו/או ביכולתה לשרת חובותיה. נוכח כך, העמדה לפירעון מיידי של אשראי לא מהותי שהועמד לחברה או לחברות הקבוצה עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של אשראים אחרים. יצוין עוד, כי על אף שתרחיש של קיומה של עילת פירעון מיידי בשל התניית הפרה צולבת כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.



נספח ה'

דוח בסיסי הצמדה

נספח ה'

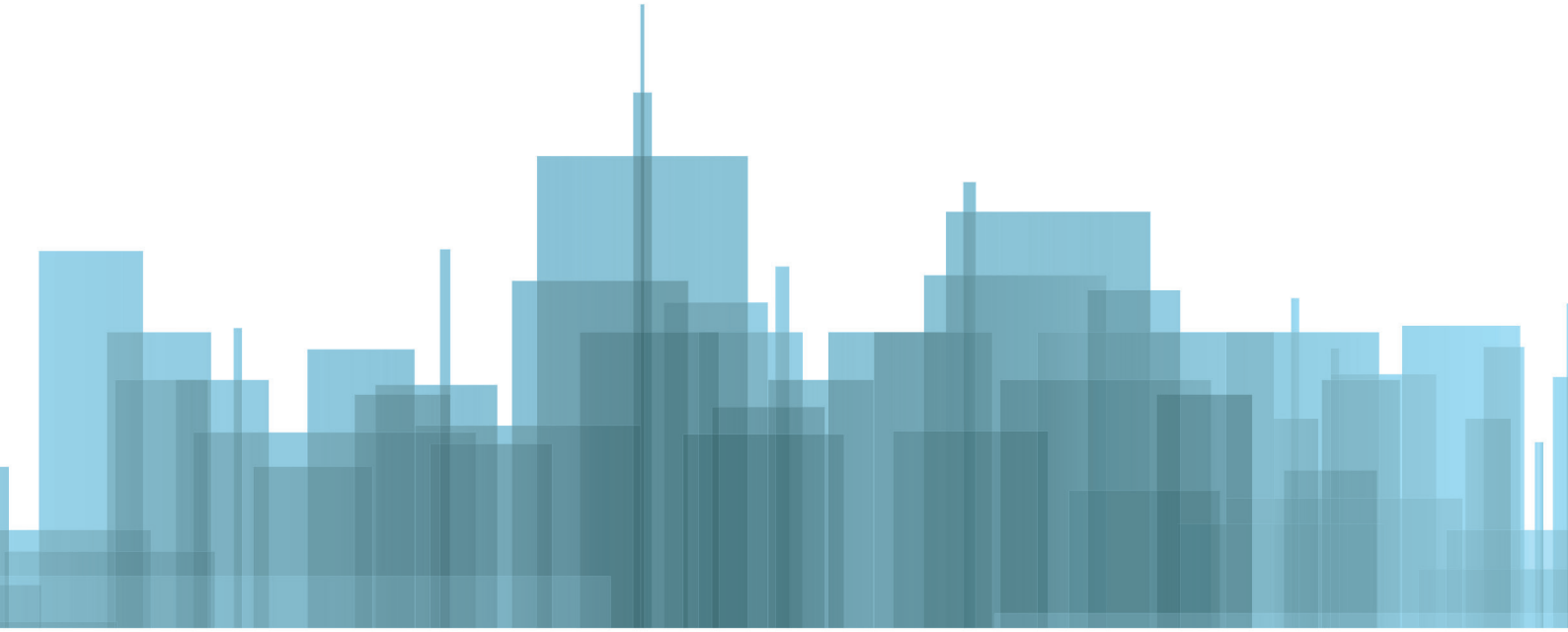
דוח בסיסי הצמדה

דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

סעיף	דולר ארה"ב	שוויצרי	אירו	דולר קנדי	אחר	מדד	לא צמוד	לא כספי	סה"כ
	אלפי ש"ח								
מזומנים ושווי מזומנים	4,748	72,862	17,782	4,936	-	-	1,088,949	-	1,189,277
השקעות לזמן קצר	-	-	-	-	-	-	28,328	-	28,328
לקוחות	-	287	962	160	876	-	56,952	-	59,237
חייבים ויתרות חובה		1,161	311	6	551	34,860	75,010	10,889	122,788
מיסים לקבל	194	-	-	11	-	7,562	-	-	7,767
פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך	-	-	-	-	35,123	70,787	1,095	-	107,005
השקעות בחברות מוחזקות	12,411	-	8,822	-	-	-	62,716	507,794	591,740
נכסים המוחזקים למכירה	-	-	-	-	-	-	-	48,162	48,162
מקדמות על חשבון השקעה במקרקעין	-	-	-	-	-	-	-	86,255	86,255
מלאי קרקעות לבנייה למגורים ודירות בהקמה	-	-	-	-	-	-	-	650,867	650,867
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	-	-	17,097,960	17,097,960
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	-	-	-	301,933	301,933
רכוש קבוע	-	-	-	-	-	-	-	204,766	204,766
נכסים בלתי מוחשיים	-	-	-	-	-	-	-	58,241	58,241
מיסים נדחים	-	-	-	-	-	-	-	5,370	5,370
סה"כ נכסים	**17,353**	**74,310**	**27,877**	**5,113**	**36,550**	**113,209**	**1,313,046**	**18,972,236**	**20,559,695**
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	(114)	(3,047)	(332)	(4,677)	-	(15,807)	-	(23,977)
זכאים ויתרות זכות	(21)	(1,120)	(202)	(68)	(9)	(16,420)	(124,752)	(40,783)	(183,375)
מיסים לשלם	-	-	(1,042)	-	-	(76,181)	-	-	(77,223)
הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות	-	(174,487)	-	-	-	(219,294)	(401,016)	-	(794,797)
התחייבויות אחרות	-	-	-	-	-	-	(14,395)	-	(14,395)
אגרות חוב	-	-	-	-	-	(8,250,716)	(80,245)	-	(8,330,961)
פיקדונות משוכרים	-	-	(22)	-	-	(54,250)	-	-	(54,272)
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	-	-	-	(2,899)	(2,899)
מיסים נדחים	-	-	-	-	-	-	-	(2,106,221)	(2,106,221)
סה"כ התחייבויות	**(21)**	**(175,721)**	**(4,313)**	**(400)**	**(4,686)**	**(8,616,862)**	**(636,215)**	**(2,149,903)**	**(11,588,120)**

מיסים

שונות



פרק ב | דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2026

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות
הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

MIVNE

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	2
דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד	5
דוחות ביניים מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון	7-11
דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-14
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	15-27

- - - - - - - - - - - - - - - -

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 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, 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.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-9.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-12.26% וכ-11.91% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-294 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2026 ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-0.5 מיליון ש"ח וכ-1.9 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
15 בנובמבר, 2026

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	1,189,277	577,495	1,279,073
השקעות לזמן קצר	49	49	49
מזומנים בחשבונות ליווי, מוגבלים וכספים בנאמנות	28,279	86,917	246,455
לקוחות	59,237	30,575	49,575
חייבים ויתרות חובה	122,788	449,194	386,836
מיסים לקבל	7,767	7,790	1,305
מלאי קרקעות, דירות ובניינים למכירה ובהקמה	588,463	439,858	615,911
	1,995,860	1,591,878	2,579,204
נכסים המוחזקים למכירה	48,162	114,748	22,508
	2,044,022	1,706,626	2,601,712
נכסים לא שוטפים			
מקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה	86,255	62,470	64,726
מזומנים מוגבלים בשימוש	35,123	28,967	28,656
חייבים אחרים	71,882	36,147	37,361
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	591,740	621,351	587,747
נדל"ן להשקעה	17,097,960	15,012,072	14,984,856
נדל"ן להשקעה בפיתוח	301,933	1,765,560	1,947,348
מלאי קרקעות לבנייה	62,404	265,550	72,620
רכוש קבוע, נטו	204,766	200,536	201,475
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	58,241	65,577	63,739
מיסים נדחים	5,370	3,666	4,311
	18,515,674	18,061,896	17,992,839
	20,559,696	19,768,522	20,594,551

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי	-	349,318	307,990
חלויות שוטפות של אגרות חוב	1,384,035	1,035,084	1,246,617
חלויות שוטפות של הלוואות והתחייבויות אחרות	415,930	227,407	301,071
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	23,977	19,328	30,185
זכאים ויתרות זכות	180,330	163,213	184,071
מקדמות מרוכשים	3,045	3,767	2,479
מיסים לשלם	77,223	47,298	50,761
	2,084,540	1,845,415	2,123,174
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים	378,867	663,927	577,198
אגרות חוב	6,946,926	6,438,960	6,922,506
התחייבויות אחרות	14,395	14,403	14,492
פקדונות משוכרים	54,272	55,652	55,537
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	2,899	2,504	2,899
מיסים נדחים	2,106,221	2,022,995	2,043,889
	9,503,580	9,198,441	9,616,521
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות	1,420,455	1,420,193	1,420,202
פרמיה על מניות	2,855,798	2,853,022	2,853,131
קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	11,126	11,695	12,327
יתרת רווח	4,696,693	4,482,326	4,625,559
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	187,082	157,710	146,065
קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(280,081)	(280,081)	(280,081)
	8,891,073	8,644,865	8,777,203
<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	80,503	79,801	77,653
<u>סה"כ הון</u>	8,971,576	8,724,666	8,854,856
	20,559,696	19,768,522	20,594,551

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

15 בנובמבר, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	טל פורר יו"ר הדירקטוריון	עוזי לוי מנהל כללי	איתי וקנין סמנכ"ל כספים

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
הכנסות					
הכנסות משכירות ודמי ניהול - ישראל	812,947	749,925	288,128	257,933	999,070
הכנסות משכירות ודמי ניהול - חו"ל	46,956	53,300	14,931	14,797	69,563
ממכירת דירות וקרקעות למגורים	103,600	286,142	48,112	55,739	356,609
ממתקנים סולאריים	39,469	35,162	15,536	13,566	45,058
הכנסות אחרות, נטו	2,152	1,502	212	435	1,908
סה"כ הכנסות	1,005,124	1,126,031	366,919	342,470	1,472,208
הוצאות					
הוצאות אחזקה - ישראל	182,490	161,055	69,677	57,893	213,680
הוצאות אחזקה - חו"ל	17,167	23,977	3,746	6,387	29,017
עלות דירות וקרקעות שנמכרו	67,550	204,155	32,680	36,756	259,758
עלות אחזקת מתקנים סולאריים	12,116	11,465	4,603	4,076	14,924
סה"כ עלות המכירות והשירותים	279,323	400,652	110,706	105,112	517,379
רווח גולמי	725,801	725,379	256,213	237,358	954,829
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	185,326	493,305	63,917	107,144	483,303
הוצאות מכירה ושיווק	(12,691)	(23,368)	(4,989)	(7,732)	(29,404)
הוצאות הנהלה וכלליות	(71,900)	(81,351)	(25,473)	(25,996)	(107,451)
ירידת ערך מלאי קרקעות לבנייה ורכוש קבוע	(10,290)	(23,274)	(4,100)	(7,854)	(6,307)
הוצאות אחרות, נטו	(9,598)	(11,747)	(4,279)	(4,559)	(12,626)
מימוש קרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(73,663)	(23,762)	(73,663)	-	(23,762)
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	2,472	(12,280)	8,497	8,470	(34,727)
רווח תפעולי	735,457	1,042,902	216,123	306,831	1,223,855
הוצאות מימון	(348,049)	(395,329)	(137,496)	(170,296)	(412,597)
הכנסות מימון	48,309	33,239	18,806	11,824	50,297
רווח לפני מיסים על ההכנסה	435,717	680,812	97,433	148,359	861,555
מיסים על ההכנסה	(111,385)	(129,023)	(45,398)	(18,343)	(168,780)
רווח נקי	324,332	551,789	52,035	130,016	692,775
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	321,134	549,990	50,171	128,558	693,223
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,198	1,799	1,864	1,458	(448)
	324,332	551,789	52,035	130,016	692,775
רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
רווח בסיסי ומדולל	0.45	0.75	0.07	0.18	0.95

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי	324,332	551,789	52,035	130,016	692,775
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(32,472)	(3,851)	1,773	(5,725)	(15,397)
מימוש קרן הון לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילויות חוץ	73,663	23,762	73,663	-	23,762
סה"כ רווח כולל	365,523	571,700	127,471	124,291	701,140
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	362,151	570,012	125,669	122,810	701,600
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,372	1,688	1,802	1,481	(460)
	365,523	571,700	127,471	124,291	701,140

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ וקרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	1,420,202	2,853,131	-	4,625,559	12,327	146,065	(280,081)	8,777,203	77,653	8,854,856
רווח נקי	-	-	-	321,134	-	-	-	321,134	3,198	324,332
רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	41,017	-	41,017	174	41,191
סה"כ רווח כולל	-	-	-	321,134	-	41,017	-	362,151	3,372	365,523
מימוש אופציות לעובדים	253	2,667	-	-	(2,920)	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	(250,000)	-	-	-	(250,000)	-	(250,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(522)	(522)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	1,719	-	-	1,719	-	1,719
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	1,420,455	2,855,798	-	4,696,693	11,126	187,082	(280,081)	8,891,073	80,503	8,971,576

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ וקרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	1,435,470	3,032,393	(18,903)	4,002,336	26,873	137,688	(278,968)	8,336,889	60,695	8,397,584
רווח נקי	-	-	-	549,990	-	-	-	549,990	1,799	551,789
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	20,022	-	20,022	(111)	19,911
סה"כ רווח כולל	-	-	-	549,990	-	20,022	-	570,012	1,688	571,700
מחיקת מניות באוצר	(20,092)	(192,890)	212,982	-	-	-	-	-	-	-
עלייה לשליטה בחברה מוחזקת	-	-	-	-	-	-	-	-	19,511	19,511
מימוש אופציות לעובדים	4,815	13,519	-	-	(18,334)	-	-	-	-	-
רכישת מניות באוצר	-	-	(194,079)	-	-	-	-	(194,079)	-	(194,079)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	(70,000)	-	-	-	(70,000)	-	(70,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,560)	(1,560)
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	(1,113)	(1,113)	(533)	(1,646)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	3,156	-	-	3,156	-	3,156
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	1,420,193	2,853,022	-	4,482,326	11,695	157,710	(280,081)	8,644,865	79,801	8,724,666

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ וקרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 ביולי, 2026	1,420,448	2,855,697	-	4,721,522	10,593	111,584	(280,081)	8,839,763	78,701	8,918,464
רווח נקי	-	-	-	50,171	-	-	-	50,171	1,864	52,035
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	75,498	-	75,498	(62)	75,436
סה"כ רווח כולל	-	-	-	50,171	-	75,498	-	125,669	1,802	127,471
מימוש אופציות לעובדים	7	101	-	-	(108)	-	-		-	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	(75,000)	-	-	-	(75,000)	-	(75,000)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	641	-	-	641	-	641
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	1,420,455	2,855,798	-	4,696,693	11,126	187,082	(280,081)	8,891,073	80,503	8,971,576

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ וקרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 ביולי, 2025	1,425,991	2,909,439	(62,321)	4,353,768	10,945	163,458	(280,081)	8,521,199	79,880	8,601,079
רווח נקי	-	-	-	128,558	-		-	128,558	1,458	130,016
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	(5,748)	-	(5,748)	23	(5,725)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	128,558	-	(5,748)	-	122,810	1,481	124,291
מחיקת מניות באוצר	(5,800)	(56,521)	62,321	-	-	-	-	-	-	-
מימוש אופציות לעובדים	2	104	-	-	(106)	-	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	856	-	-	856	-	856
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,560)	(1,560)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	1,420,193	2,853,022	-	4,482,326	11,695	157,710	(280,081)	8,644,865	79,801	8,724,666

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ וקרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	1,435,470	3,032,393	(18,903)	4,002,336	26,873	137,688	(278,968)	8,336,889	60,695	8,397,584
רווח נקי (הפסד)	-	-	-	693,223	-	-	-	693,223	(448)	692,775
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	8,377	-	8,377	(12)	8,365
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	693,223	-	8,377	-	701,600	(460)	701,140
מחיקת מניות באוצר	(20,092)	(192,890)	212,982	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	(70,000)	-	-	-	(70,000)	-	(70,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,560)	(1,560)
רכישת מניות באוצר	-	-	(194,079)	-	-	-	-	(194,079)	-	(194,079)
מימוש אופציות לעובדים	4,824	13,628	-	-	(18,452)	-	-	-	-	-
עלייה לשליטה בחברה מוחזקת	-	-	-	-	-	-	-	-	19,511	19,511
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	(1,113)	(1,113)	(533)	(1,646)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	3,906	-	-	3,906	-	3,906
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	1,420,202	2,853,131	-	4,625,559	12,327	146,065	(280,081)	8,777,203	77,653	8,854,856

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי	324,332	551,789	52,035	130,016	692,775
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
פחת והפחתות	18,334	17,524	5,856	5,943	23,691
הוצאות מימון, נטו	299,740	362,090	118,690	158,472	362,300
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	(185,326)	(493,305)	(63,917)	(107,144)	(483,303)
חלק החברה (ברווחי) בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	(2,472)	12,280	(8,497)	(8,470)	34,727
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	-	(357)	-	-	38
מיסים על הכנסה	111,385	129,023	45,398	18,343	168,780
הפסד מירידת ערך מלאי קרקעות לבנייה ומלאי בניינים ודירות למכירה	10,290	19,783	4,100	4,363	2,816
מימוש קרן הון הפרשי תרגום לדוח רווח או הפסד	73,663	23,762	73,663	-	23,762
הפסד (רווח) הון וירידת ערך רכוש קבוע	(286)	8,175	(286)	5,351	8,175
שינוי בשווי הוגן של אופציות מכר הנמדדות בשווי הוגן	-	(4,350)	-	-	(4,350)
תשלום מבוסס מניות	1,719	3,156	641	856	3,906
	327,047	77,781	175,648	77,714	140,542
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בלקוחות	(9,662)	3,383	(6,208)	(658)	(15,621)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	227,690	(144,098)	5,869	9,590	(85,396)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(6,208)	(8,542)	(21,734)	2,122	(7,065)
עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות והתחייבויות בגין חוזה	(29,127)	10,696	(42,964)	(6,591)	17,173
עלייה (ירידה) בפקדונות משוכרים	(1,265)	2,956	(1,538)	(641)	4,253
	181,428	(135,605)	(66,575)	3,822	(86,656)
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:					
ריבית ששולמה	(107,320)	(99,777)	(8,341)	(26,945)	(143,283)
ריבית שהתקבלה	44,471	23,246	16,875	7,105	35,022
מיסים ששולמו	(35,333)	(16,629)	(8,352)	(5,303)	(20,066)
מיסים שהתקבלו	10,211	10,745	502	3	11,259
דיבידנד שהתקבל	4,609	4,095	-	4,000	9,941
	(83,362)	(78,320)	684	(21,140)	(107,127)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ירידה במלאי דירות ובתים למכירה בהקמה, קרקעות למכירה ומלאי קרקעות לבנייה	749,445	415,645	161,792	190,412	639,534
ירידה במלאי דירות ובתים למכירה בהקמה, קרקעות למכירה ומלאי קרקעות לבנייה	14,369	167,725	16,127	26,794	200,178
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	763,814	583,370	177,919	217,206	839,712

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>					
רכישות, מקדמות על חשבון השקעות והשקעות בנדל"ן להשקעה	(338,564)	(261,464)	(72,235)	(63,286)	(336,276)
השקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח	(90,185)	(236,591)	(37,450)	(74,700)	(349,975)
השקעה ברכוש קבוע	(16,812)	(15,991)	(4,663)	(3,244)	(21,282)
תמורה ממימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר	-	18,496	-	-	18,496
השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(2,650)	(21,488)	(103)	(21,488)	(29,688)
השקעות לזמן קצר, נטו	218,176	(24,233)	39,247	(1,885)	(93,771)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן מוחזק למכירה	70,579	125,429	63,299	15,713	138,386
תמורה ממכירת מניות ופרעון הלוואת בעלים של חברה מוחזקת שנמכרה	-	-	-	-	13,610
מזומן מוגבל בשימוש לזמן ארוך	(10,007)	(13,474)	(7,439)	(4,814)	(14,419)
שינוי במזומן בעלייה לשליטה בחברה שאוחדה לראשונה (ב)	-	(49,702)	-	-	(49,702)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(169,463)	(479,018)	(19,344)	(153,704)	(724,621)
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
רכישה עצמית של מניות	-	(194,079)	-	-	(194,079)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(250,000)	(70,000)	(75,000)	-	(70,000)
הנפקת אגרות חוב	760,818	385,744	-	-	1,347,316
פרעון אגרות חוב	(803,409)	(456,567)	(603,372)	(259,609)	(675,713)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	(307,990)	235,599	(2,150)	(63,582)	192,194
קבלת הלוואות מבנקים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	49,408	-	14,510	-	100,000
פרעון הלוואות מבנקים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(123,083)	(225,464)	(5,162)	(49,860)	(330,439)
רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת	-	(1,645)	-	-	(1,645)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(522)	(1,560)	-	(1,560)	(1,560)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(674,778)	(327,972)	(671,174)	(374,611)	366,074
<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>	(80,427)	(223,620)	(512,599)	(311,109)	481,165
<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>	(9,369)	2,677	732	(2,496)	(530)
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>	1,279,073	798,438	1,701,144	891,100	798,438
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>	1,189,277	577,495	1,189,277	577,495	1,279,073

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
א. שינוי במזומן בעלייה לשליטה בחברה שאוחדה לראשונה					
נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:					
הון חוזר, למעט מזומנים ושווי מזומנים	-	37	-	-	37
השקעה בחברה כלולה	-	(135,000)	-	-	(135,000)
גריעת חשבון ההשקעה בחברה מטופלת בשווי מאזני	-	82,445	-	-	82,445
הלוואה משותף	-	2,537	-	-	2,537
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	19,511	-	-	19,511
הפסד ממימוש ההשקעה	-	(22,275)	-	-	(22,275)
זכאים בגין השקעה בחברה מוחזקת	-	3,043	-	-	3,043
	-	(49,702)	-	-	(49,702)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. 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 יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 והבאורים אשר נלוו אליהם (להלן-הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. נכון ליום 30 בספטמבר, 2026 לחברה גירעון בהון החוזר המאוחד בסך של כ-40.5 מיליון ש"ח, הנובע מחלויות שוטפות של אגרות חוב לזמן ארוך אשר מועד פירעונן יחול בשנה הקרובה. יצוין, כי לחברה יתרת מזומנים גבוהה, תזרים חיובי מפעילות שוטפת ונכסים שאינם משועבדים בסך של כ-13.5 מיליארד ש"ח.
להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון אין בגירעון זה להעיד על בעיית נזילות והחברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

ג. השלכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה

בפברואר 2022 החלה מלחמה בין רוסיה לאוקראינה. למועד הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המלחמה הובילה, וממשיכה להוביל, לנפגעים משמעותיים, לפגיעה בתשתיות ובמבנים ולהפרעה לפעילות הכלכלית באוקראינה.
לחברה נכס בקייב, אוקראינה, אשר שוויו ההוגן לימים 30 בספטמבר, 2026 ו-30 בספטמבר, 2025 עומד על סך של כ-49 מיליון דולר, (כ-150 וכ-164 מיליון ש"ח, בהתאמה). הכנסות החברה משכירות ודמי ניהול בגין נכס זה בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר 2026 ו-2025 הסתכמו לסך של כ-21 וכ-20 מיליון ש"ח, בהתאמה. הכנסות החברה משכירות ודמי ניהול בגין נכס זה בתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר, 2026 ו-2025 הסתכמו לסך של כ-7 וכ-4 מיליון ש"ח, בהתאמה.
בעקבות המלחמה, הוטלו מגבלות סחר למשיכת מטבע זר מאוקראינה. לפיכך, יתרת המזומנים המופקדים בחשבונות בנק באוקראינה בסכום של כ-35 מיליון ש"ח (כ-28 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2025), לאחר הפרשה בתקופה בגין הפסדי אשראי של כ-2.5 מיליון ש"ח, נכללת כנכס בלתי שוטף.

ד. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, *'הצגה וגילוי בדוחות כספיים'*

בהמשך למפורט בבאור 4 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. פעילות עסקית עיקרית מוגדרת

החברה בחנה את הוראות התקן החדש בדבר פעילות עסקית עיקרית מוגדרת והגיעה למסקנה כי היא עומדת בהגדרת פעילות עסקית עיקרית של השקעה בנדל"ן מניב. בהתאם לכך, הכנסות והוצאות בגין הנדל"ן המניב, לרבות רווחים או הפסדים בגין שינויים בשווי הוגן של הנדל"ן האמור, אשר היו מסווגים בקטגוריה אחרת אלמלא מסקנה זו, יסווגו החל ממועד יישום התקן החדש בקטגורית תפעול.

באור 1: - כללי (המשך)

2. השפעות מהותיות על הסיווג בדוח רווח או הפסד ובסיכומי ביניים הכלולים בו

- **חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות** - כיום, החברה מסווגת את חלקה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כחלק מהרווח התפעולי. לאחר יישום התקן החדש, חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות יסווג בקטגוריית ההשקעה.
- **סיכומי ביניים** - כיום, החברה מציגה בדוח על הרווח או הפסד סיכום ביניים של רווח (הפסד) גולמי, רווח (הפסד) תפעולי, רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה (הטבת מס) ורווח (הפסד) נקי. לאחר יישום התקן החדש, החברה תמשיך להציג את סיכומי הביניים כאמור בתוספת רווח (הפסד) לפני מימון ומיסים על הכנסה.

3. השפעות על הסיווג בדוח על תזרימי המזומנים

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.
כתוצאה משינויי הסיווג כאמור, צפוי שינוי משמעותי בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, בעיקר בשל סיווג מחדש של תזרימי מזומנים מריבית ששולמה לפעילות מימון וסיווג מחדש של תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה לפעילות השקעה.

4. מדדי ביצוע מוגדרים על ידי ההנהלה (MPMS - MANAGEMENT-DEFINED PERFORMANCE MEASURES)

להערכת החברה, המדדים הבאים צפויים להוות מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש:

א. AFFO : מדד מקובל בחברות נדל"ן מניב, המחושב כרווח הנקי בנטרול פחת והפחתות, שערוכים לשווי הוגן, רווחים והפסדים ממימוש נכסים, פריטים חד פעמיים, מיסים נדחים, הוצאות שאינן תזרימיות ואינו כולל את תוצאות הפעילות היזמית.

ב. NOI SP : פרמטר מרכזי לצורך הערכות שווי של נכסי נדל"ן מניב. מדד המשקף את הרווח מהשכרת נכסים זהים שהיו בבעלות ובהפעלת החברה גם בתקופה הנוכחית וגם בתקופת ההשוואה, בנטרול פחת והפחתות.

5. השפעות אפשריות על עניינים נוספים הקשורים לעסקי החברה אמות מידה פיננסיות

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשת לעמוד בהן. בהתאם להוראות הסכמי המימון, אמות המידה הפיננסיות ימשיכו להיבחן על בסיס הוראות התקינה החשבונאית שהייתה בתוקף במועד נטילת האשראי. ולכן, ליישום התקן החדש לא צפויה להיות השפעה בהקשר זה. כמו כן, 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 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

ב. להלן נתונים על שערי החליפין של מטבעות עיקריים במדינות בהן פועלת הקבוצה ומדד המחירים לצרכן

שיעור השינוי במשך התקופה	מדד המחירים לצרכן ישראל (*)					
	בגין	ידוע	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	פרנק שוויצרי
	%	%	%	%	%	%
30.9.2026 (9 חודשים)	1.64	2.12	(3.98)	(7.22)	(7.24)	(8.65)
30.9.2026 (3 חודשים)	0.48	0.95	2.85	2.38	3.22	(0.18)
30.9.2025 (9 חודשים)	2.64	2.95	(9.35)	2.22	(6.35)	2.85
30.9.2025 (3 חודשים)	0.48	1.36	(1.96)	(1.88)	(3.77)	(2.1)
31.12.2025	2.64	2.36	(12.53)	(1.34)	(8.2)	(0.16)
	המדד (בנקודות)		שער החליפין היציג (בש"ח)			
30.9.2026	159.2	159.9	3.063	3.475	2.159	3.673
30.9.2025	156.6	157.5	3.306	3.881	2.375	4.143
31.12.2025	156.6	156.6	3.19	3.746	2.328	4.021

(*) המדד לפי בסיס ממוצע 2000 = 100.

באור 3: - מידע על מגזרים

א. כללי:

החברה מדווחת על שני מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב-IFRS 8. החלוקה למגזרים נעשית על בסיס תחומי פעילות החברה. ההנהלה עוקבת אחר תוצאות המגזרים בנפרד על מנת להקצות את המשאבים ולהעריך את ביצועי המגזר, אשר במקרים מסוימים נמדדים באופן שונה מהסכומים המדווחים בדוחות הכספיים המאוחדים. ההנהלה קבעה שמגזרי הפעילות מבוססים על הדוחות שנסקרים על ידי ההנהלה הבכירה בביצוע ההחלטות האסטרטגיות. להלן מידע לגבי מגזרי הפעילות של החברה:

- נדל"ן מניב - החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות על-ידה, בפעילות נדל"ן מגוונת שעיקרה בישראל. החברה מתמחה בייזום, רכישה, הקמה, השכרה וניהול של מבנים המיועדים לצרכי משרדים, היי-טק, תעשיה, לוגיסטיקה ומסחר, מרכזי נתונים ויחידות דיור. החברה פועלת בעיקר בישראל וכן במספר ארצות בחו"ל ובכללן שווייץ.

- נדל"ן יזמי למגורים - החברה פועלת בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות על-ידה, בייזום נדל"ן למגורים בישראל, לרבות איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, רכישה, הקמה, שיווק ומכירה בתחום הבנייה למגורים בישראל.

- אחרות - לחברה פעילויות בתחומים נוספים כדוגמת אנרגיה מתחדשת ותפעול תחנות דלק באמצעות שותפויות ועוד.

לא בוצע קיבוץ של מגזרי פעילות ברי דיווח. לא בוצעו עסקאות בין המגזרים השונים.

ההנהלה בוחנת את תוצאות הפעילות של היחידות העסקיות בנפרד לצורך קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. תוצאות המגזרים מוערכות על בסיס רווח גולמי.

באור 3: - מידע על מגזרים (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2026			
	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי למגורים	אחרות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות	859,903	103,600	41,621	1,005,124
הוצאות	(199,657)	(67,550)	(12,116)	(279,323)
רווח גולמי	660,246	36,050	29,505	725,801
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	185,326	-	-	185,326
ירידת ערך מלאי קרקעות לבנייה	-	(10,290)	-	(10,290)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	2,472	-	-	2,472
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות	-	(7,297)	-	(167,852)
רווח תפעולי	848,044	18,463	29,505	735,457
הוצאות מימון, נטו				(299,740)
רווח לפני מיסים על הכנסה				435,717
מיסים על הכנסה				(111,385)
רווח נקי לתקופה				324,332
נכסי המגזר:				
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה, לקוחות, רכוש קבוע, נכס בלתי מוחשי ונכסים המוחזקים למכירה	17,686,036	-	213,377	17,899,413
מלאי קרקעות, דירות ובתים למכירה ובהקמה	-	714,541	-	714,541
השקעה בחברות כלולות	591,740	-	-	591,740
סה"כ נכסי המגזר	18,277,776	714,541	213,377	19,205,694

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025			
	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי למגורים	אחרות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות	803,225	286,142	36,664	1,126,031
הוצאות	(185,032)	(204,155)	(11,465)	(400,652)
רווח גולמי	618,193	81,987	25,199	725,379
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	493,305	-	-	493,305
ירידת ערך מלאי קרקעות לבנייה	-	(23,274)	-	(23,274)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(10,503)	-	(1,777)	(12,280)
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות	-	(13,352)	-	(140,228)
רווח תפעולי	1,100,995	45,361	23,422	1,042,902
הוצאות מימון, נטו				(362,090)
רווח לפני מיסים על הכנסה				680,812
מיסים על הכנסה				(129,023)
רווח נקי לתקופה				551,789
נכסי המגזר:				
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה, לקוחות, רכוש קבוע, נכס בלתי מוחשי ונכסים המוחזקים למכירה	17,043,983	-	219,789	17,263,772
מלאי קרקעות, דירות ובתים למכירה ובהקמה	-	1,079,318	-	1,079,318
השקעה בחברות כלולות	605,601	-	15,750	621,351
סה"כ נכסי המגזר	17,649,584	1,079,318	235,539	18,964,441

באור 3: - מידע על מגזרים (המשך)

	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2026			
	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי למגורים	אחרות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות	303,059	48,112	15,748	366,919
הוצאות	(73,423)	(32,680)	(4,603)	(110,706)
רווח גולמי	229,636	15,432	11,145	256,213
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	63,917	-	-	63,917
ירידת ערך מלאי קרקעות לבניה	-	(4,100)	-	(4,100)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	8,497	-	-	8,497
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות	-	(2,603)	-	(108,404)
רווח תפעולי	302,050	8,729	11,145	216,123
הוצאות מימון, נטו				(118,690)
רווח לפני מיסים על הכנסה				97,433
מיסים על הכנסה				(45,398)
רווח נקי לתקופה				52,035

	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025			
	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי למגורים	אחרות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות	272,730	55,739	14,001	342,470
הוצאות	(64,280)	(36,756)	(4,076)	(105,112)
רווח גולמי	208,450	18,983	9,925	237,358
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	107,144	-	-	107,144
ירידת ערך מלאי קרקעות לבניה	-	(7,854)	-	(7,854)
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	8,988	-	(518)	8,470
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות	-	(5,003)	-	(38,287)
רווח תפעולי	324,582	6,127	9,407	306,831
הוצאות מימון, נטו				(158,472)
רווח לפני מיסים על הכנסה				148,359
מיסים על הכנסה				(18,343)
רווח נקי לתקופה				130,016

באור 3: - מידע על מגזרים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025			
	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי למגורים	אחרים	סה"כ
	מבוקר			
	אלפי ש"ח			
הכנסות	1,068,633	356,609	46,966	1,472,208
הוצאות	(242,697)	(259,758)	(14,924)	(517,379)
רווח גולמי	825,936	96,851	32,042	954,829
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו	483,303	-	-	483,303
ירידת ערך מלאי קרקעות לבנייה		(6,307)	-	(6,307)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(32,950)	-	(1,777)	(34,727)
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות	-	(11,443)	-	(173,243)
רווח תפעולי	1,276,289	79,101	30,265	1,223,855
הוצאות מימון, נטו				(362,300)
רווח לפני מיסים על הכנסה				861,555
מיסים על הכנסה				(168,780)
רווח נקי לשנה				692,775
נכסי המגזר:				
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה, לקוחות, רכוש קבוע, נכס בלתי מוחשי ונכסים המוחזקים למכירה	17,120,302	-	218,138	17,338,440
מלאי קרקעות, דירות ובתים למכירה ובהקמה	-	1,011,772	-	1,011,772
השקעה בחברות כלולות	587,258	-	489	587,747
סה"כ נכסי המגזר	17,707,560	1,011,772	218,627	18,937,959

באור 4: - תמצית נתונים דרבן

להלן תמצית הנתונים הכספיים של דרבן אשר מניותיה משועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') של החברה:

א. דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	58,494	86,513	98,514
מזומן מוגבל	376	-	51,919
אחרים	16,908	13,420	8,254
	75,778	99,933	158,687
נכסים מוחזקים למכירה	-	90,000	-
	75,778	189,933	158,687
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	143,607	141,263	142,085
נדל"ן להשקעה	1,052,726	1,033,355	1,035,068
אחרים	1,560	1,621	1,605
	1,197,893	1,176,239	1,178,758
	1,273,671	1,366,172	1,337,445
התחייבויות שוטפות			
זכאים ויתרות זכות	7,194	10,980	6,947
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	-	151,828	110,034
חלויות שוטפות של הלוואה מחברת האם	5,509	381	4,675
מיסים לשלם	-	1,197	1,846
אחרים	730	663	444
	13,433	165,049	123,946
התחייבויות לא שוטפות			
פקדונות שוכרים	2,426	-	3,805
מיסים נדחים	178,366	180,940	175,372
	180,792	180,940	179,177
סה"כ הון	1,079,446	1,020,183	1,034,322
	1,273,671	1,366,172	1,337,445

באור 4: - תמצית נתונים דרבן (המשך)

ב. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
מהשכרה, ניהול ואחזקת מבנים בישראל	67,843	66,369	23,358	22,613	88,831
סה"כ הכנסות	67,843	66,369	23,358	22,613	88,831
עלויות					
עלות ניהול ואחזקת מבנים	9,174	9,150	3,458	3,596	11,689
רווח גולמי	58,669	57,219	19,900	19,017	77,142
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	5,775	53,913	22	(85)	54,870
הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק	(8,878)	(7,508)	(2,869)	(2,421)	(11,329)
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשווי מאזני	14	10,836	-	2,091	12,907
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר נזקפו לרווח או הפסד בגין השקעה בחברות מוחזקות	1,558	(442)	2,438	65	-
רווח מפעולות רגילות	57,110	114,901	19,491	18,667	133,590
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	12	(7,436)	1,375	(3,244)	(8,264)
רווח לפני מיסים על הכנסה	57,122	107,465	20,866	15,423	125,326
מיסים על הכנסה	(12,129)	(15,687)	(1,436)	(2,789)	(19,457)
רווח נקי	44,993	91,778	19,430	12,634	105,869
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	44,993	91,776	19,430	12,633	105,841
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	2	-	1	28
	44,993	91,778	19,430	12,634	105,869

באור 4: - תמצית נתונים דרבן (המשך)

ג. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	32,765	68,690	13,793	26,711	80,754
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה	37,904	1,933	37,175	1,353	42,677
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(109,987)	(8,376)	(40,511)	(2,849)	(49,251)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(39,318)	62,247	10,457	25,215	74,180
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ	(702)	(572)	215	(453)	(504)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	98,514	24,838	47,822	61,751	24,838
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	58,494	86,513	58,494	86,513	98,514

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריה

א. ביום 5 במרץ, 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה אימוץ מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה לשנים 2026 עד 2028 (כולל).

ב. ביום 19 במרץ, 2026 קיבלה החברה דרישה למיצוי זכויות טרם הגשת בקשה לאישור תובענה כנגזרת, מטעם מחזיק מניות בחברה, בהתאם להוראות סעיף 194(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999, בדרישה למימוש זכויות התביעה של החברה כנגד מר דוד זבידה, מנכ"ל החברה לשעבר, וכנגד חברה פרטית שבבעלותו, בטענה לכאורה כי ניצל באופן פרטי ושלא כדין הזדמנות עסקית של החברה לרכישת זכויות במגרש הממוקם בתל אביב-יפו. דירקטוריון החברה הקים וועדת דירקטוריון לבחינת הטענות שפורטו במכתב הדרישה ולאחר שדירקטוריון החברה עיין, למד ודן בממצאי וועדת הדירקטוריון ובהמלצותיה, ביום 3 ביוני, 2026 דחתה החברה את מכתב הדרישה לפי סעיף 195(2) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

ג. ביום 24 במרץ, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 100 מיליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.1381467 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 4 במאי, 2026. באותו מעמד החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקה לשנת 2026 לפיה בכוונת החברה לחלק (כדיבידנד או באמצעות רכישה עצמית של מניות החברה) עד 50% מה- AFFO השנתי של החברה, בהתחשב בכך שיחס החוב פיננסי נטו ל-CAP בחברה לא יעלה על כ-50%. כל חלוקה תהיה מותנית בהחלטה ספציפית של דירקטוריון החברה לאחר בחינת מבחני החלוקה על-פי הוראות הדין.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריה (המשך)

ד. ביום 26 במרץ, 2026 קיבלה סיטי טק - הרצליה 1995 בע"מ (להלן-סיטי טק), חברה מוחזקת של החברה, את הכרעת השמאי הממשלתי בקשר עם השגה שהוגשה על ידה, על שומות שהתקבלו מרשות מקרקעי ישראל בחודש דצמבר 2024 (להלן-השומות) בנוגע למגרשים 801 ו-802 (להלן-המגרשים), שבה נקבעה הפחתה בשומות בשיעור של כ-44% (לאחר שקלול הוצאות פיתוח שיעור ההפחתה עומד על כ-35%). סך ההפחתה הכולל עומד על סך של כ-486 מיליון ש"ח עבור המגרשים.
ביום 28 באפריל, 2026 קיבלה החברה את הכרעת השמאי הממשלתי בקשר עם ההשגה האמורה על השומות בנוגע למגרשים 601 ו-602, שבה נקבעה הפחתה בשומות בסכום של כ-900 אלף ש"ח.
ביום 14 במאי, 2026 קיבלה סיטי טק את הכרעת השמאי הממשלתי בקשר עם ההשגה האמורה על השומות בנוגע למגרשים 904-901, 800 ו-400 (להלן-המגרשים הנוספים), שבה נקבעה הפחתה בשומות בשיעור של כ-20.9% (לאחר שקלול הוצאות פיתוח שיעור ההפחתה עומד על כ-14.1%). סך ההפחתה הכולל עומד על סך של כ-79.6 מיליון ש"ח עבור המגרשים הנוספים.
החברה, ביחד עם שותפיה בסיטי טק, הגישה השגה שנייה לוועדת ההשגות במשרד המשפטים.

ה. ביום 30 במרץ, 2026 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הרכב המענקים השנתיים והיעדים לנושאי המשרה לשנת 2026 כדלקמן: (א) יעד AFFO בסך של 646 מיליון ש"ח, כאשר הזכאות למענק בגין רכיב זה תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד החל מתנאי סף של עמידה ב-95% מיעד ה-AFFO; (ב) יעד NOI בישראל (לרבות בחברות כלולות) בסך של 910 מיליון ש"ח, כאשר הזכאות למענק בגין רכיב זה תחושב באופן לינארי, בהתאם להיקף העמידה ביעד החל מתנאי סף של עמידה ב-95% מיעד ה-NOI; (ג) יעד TSR בטווח שבין 0% ל-6% יחושב באופן לינארי, כאשר יעד TSR בשיעור של 0% לא יזכה את נושאי המשרה בחברה במענק על-פי יעד זה, בעוד יעד TSR בשיעור של 6% יזכה את נושאי המשרה בחברה במלוא המענק על-פי משקלו של יעד זה; (ד) יעדים משתנים אישיים שנקבעו לכל אחד מנושאי המשרה בחברה המותאמים לתחומי אחריותו של כל אחד מנושאי המשרה (יעדים עסקיים, יעדי התייעלות תפעולית, מכירות/השכרות נכסים, השלמת עסקאות, עמידה ביעדי תקציב, קידום תכנון פרויקטים ועוד); ו-(ה) הערכת מנכ"ל (ביחס לנושאי המשרה כפופי מנכ"ל) או דירקטוריון (ביחס למנכ"ל החברה).
תקרת המענקים השנתית שנקבעה הינה כדלקמן: ביחס למנכ"ל 12 משכורות וביחס ליתרת נושאי המשרה 8 משכורות, כאשר עד משכורת אחת מתוך התקרות האמורות, תשולם רק במקרה של ביצועי יתר ביחס ליעד ה-TSR האמור בסעיף קטן ג' לעיל (באופן לינארי) ועד משכורת אחת נוספת מתוך התקרות האמורות תשולם רק במקרה של ביצועי יתר ביחס לאחד או יותר מהיעדים האישיים שנקבעו לנושאי המשרה, לפי העניין, או ביצועי יתר ביחס ליעדי החברה האמורים בסעיף קטן א' או ב' לעיל (באופן לינארי).
יתרת המענק לשנת 2026 של נושאי המשרה בחברה תתחלק כדלקמן בין היעדים הבאים: משקלו של כל יעד כאמור בסעיף קטן א'-ג' לעיל יהווה 16.66%; משקלם של היעדים האישיים כאמור בסעיף קטן ד' לעיל יהווה 30% (וביחס למנכ"ל בלבד-25%); ומשקלו של מענק בשיקול דעת יהווה 20% (וביחס למנכ"ל בלבד-25%).

ו. ביום 25 במאי, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 75 מיליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.1036096 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 ביוני, 2026.

ז. ביום 28 במאי, 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה את החלטת וועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 30 במרץ, 2026 לעדכן את תנאי כהונתו והעסקתו של מר עוזי לוי, מנכ"ל החברה, כך שהחל מיום 1 באפריל, 2026 (בגין משכורת מרץ 2026) שכרו החודשי יעמוד על סך של 136,000 ש"ח, חלק המענק השנתי מבוסס היעדים יכול שיורכב הן מיעדי חברה והן מיעדים אישיים והמענק ארוך הטווח יבוטל.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריה (המשך)

ח. בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה 389,889 כתבי אופציה לא סחירים לרכישת 389,889 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן-האופציות), לנושאי משרה ולעובדים בחברה. תקופת ההבשלה של האופציות תהיה בשלבים על פני ארבע שנים, באופן שבו: (1) בתום שנה ממועד ההקצאה בפועל - תבשלנה 1/4 מכמות האופציות; (2) בתום כל רבעון קלנדרי שלאחר חלוף שנה ממועד ההקצאה בפועל - תבשלנה אופציות בשיעור של 1/12 מיתרת כמות האופציות, זאת למעט ביחס לניצע אחד, לגביו מלוא האופציות שיוקצו לו יבשילו במועד אחד בתום ארבע שנים ממועד ההקצאה, וביחס לכלל הניצעים ובלבד שבמועד ההבשלה הניצע עודנו מועסק או נותן שירותים לחברה או לחברה בת בשליטתה. מועד פקיעתן של האופציות יהיה 4.5 שנים ממועד הקצאתן. מחיר המימוש לא ישולם בפועל לחברה אלא יילקח בחשבון בעת חישוב כמות המניות להן זכאי בפועל כל אחד מהניצעים בעת מימוש האופציות, כך שהמניות שתוקצינה לו תשקפנה את מרכיב ההטבה הגלום באופציות אשר תמומשנה על ידיו באותו מועד כפי שיחושב ביום המימוש בהתאם לתחשיב המפורט בתכנית. האופציות הבשלות תהיינה ניתנות למימוש בכל עת, החל מרגע הבשלתן ועד למועד פקיעתן כאמור והכל בכפוף לתנאי התכנית. הערך הכלכלי של כל אחת מהאופציות הינו 4.36 ש"ח. הערך הכלכלי כאמור, חושב על פי נוסחת בלק אנד שולדס (Black & Scholes), בהתבסס על ההנחות הבאות: (1) מחיר המימוש של כל אופציה הינו 14.72 ש"ח, המשקף את ממוצע שערי הנעילה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון אודות ההקצאה, כאשר מחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה ביום 29 במאי, 2026, (יום המסחר שקדם למועד החלטת הדירקטוריון אודות ההקצאה) עמד על 14.43 ש"ח; (2) סטיית התקן הצפויה למניית החברה הנה 30.01% (על פי אומדן של מעריך שווי חיצוני); (3) שיעור הריבית חסרת הסיכון הצפויה (על פי אומדן של מעריך שווי חיצוני) בתקופת חיי האופציה הינה 3.44%.

ט. ביום 16 ביוני, 2026 הנפיקה החברה 769,043 אלפי ש"ח ערך נקוב (סדרה כז'), תמורת סך של כ-761 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות הנפקה). אגרות החוב (סדרה כז') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.73%, אשר תשולם פעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 בספטמבר, 2026 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 31 במרץ, 2038. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-2.85%. אגרות החוב (סדרה כז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ואינן מובטחות בבטוחות כלשהן. קרן אגרות החוב (סדרה כז') עומדת לפרעון בשישה תשלומים לא שווים, אשר ישולמו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2032-2033 ו-2035-2038. תשלומים ראשון ושני ישולמו בשיעור 10% מהקרן כל אחד, ותשלומים שלישי עד שישי ישולמו בשיעור 20% מהקרן כל אחד. מח"מ הסדרה הינו כ-8.35 שנים.
על פי הוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כז') התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן: (א) ההון המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ-3.5 מיליארד ש"ח; (ב) יחס החוב למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 72% במשך שני רבעונים רצופים; (ג) יחס הון למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-22% במשך שני רבעונים רצופים. בנוסף, החברה התחייבה שלא לבצע חלוקת דיבידנד בכל אחד מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור: (א) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה יפחת מ-3.9 מיליארד ש"ח; (ב) יחס חוב למאזן יעלה על 70%; (ג) החברה אינה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהחברה הנפיקה; (ד) מתקיימת עילה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה כז'). נכון ליום 30 בספטמבר, 2026 ולמועד פרסום הדוחות, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שלעיל.
לאגרות החוב (סדרה כז') ניתן דירוג ilAA על ידי STANDARD & POOR'S MAALOT ודירוג Aa2.il על ידי חברת מידרוג בע"מ, שתיהן באופק יציב.

י. בחודש יולי 2026 השלימה החברה מכירת נכס בקנדה תמורת 2 מיליון דולר קנדי, כ-4.3 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה הכירה החברה בהפסד בסכום של כ-3.2 מיליון ש"ח. עם מכירת הנכס, סיימה החברה את פעילותה בקנדה ולפיכך רשמה הפסד ממימוש קרנות הון בסך של כ-74 מיליון ש"ח.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריה (המשך)

יא. ביום 30 ביולי, 2026 הודיעה החברה על קבלת שומה ומפרט כספי מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן-רמ"י) בקשר עם פרויקט המיטב שלב ב' (להלן-הפרויקט) לרכישת זכויות במקרקעי הפרויקט מכוח התוכנית החדשה (כהגדרתה בסעיף 2 להלן).

1. החברה מחזיקה בזכויות מכח הסכם חכירה ביחס למקרקעי הפרויקט הממוקמים בתל אביב-יפו בין הרחובות יגאל אלון ממערב לשכונת ביצרון, רחוב עמינדב מדרום ורחוב מיטב ממזרח, שהינם חלק מחלקה 64 גוש 7069 (להלן-מקרקעי הפרויקט).
2. בהתאם לתכנית 507-0892091 "תא/מק/4974-מרחב אלון" אשר אושרה למתן תוקף (להלן-התכנית החדשה), ניתן להקים במסגרת הפרויקט שלושה בניינים חדשים הכוללים: בנין מגורים בן 47 קומות אשר יכלול כ-400 יחידות דיור ושני בניני תעסוקה בני 47 קומות. מבנה תעסוקה נוסף של בניין "המשביר המרכזי" יוותר כבניין לשימור.
3. השטח הכולל של הזכויות מכוח התכנית החדשה הינו 18,525 מ"ר, מתוכם כ-5,500 מ"ר מיועדים למבנה ציבור, תוך ניצול זכויות הבנייה כדלקמן:
א. זכויות בניה למגורים - כ-41.6 אלפי מ"ר שטח למגורים.
ב. זכויות בנייה למסחר ותעסוקה - כ-125 אלפי מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (שטח עיקרי ושירות).
ג. זכויות בנייה לשטח תת קרקעי בהיקף של כ-66.5 אלפי מ"ר.
4. במקביל לקידום תכנית עיצוב אדריכלית לפרויקט, פנתה החברה לרמ"י בבקשה לרכוש את הזכויות הנוספות מכח התכנית החדשה במקרקעי הפרויקט ובהמשך לפנייתה זו התקבלו ביום 29 ביולי, 2026 שומה ומפרט כספי. על פי התחשיב הכספי שנערך על ידי רמ"י, החברה נדרשת לשלם סך של כ-363.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי שערוך נוספים, ככל שיחולו, בגין רכישת הזכויות האמורות.
5. בחודש ספטמבר 2026 החברה הגישה השגה על השומה לוועדת ההשגות.

יב. ביום 9 באוגוסט, 2026 הודיע מר איתי וקנין, סמנכ"ל הכספים של החברה, על סיום כהונתו כנושא משרה בחברה החל מיום 31 בדצמבר, 2026.

יג. בתקופת הדוח פקעו 213,160 כתבי אופציות של החברה ומומשו 800,217 כתבי אופציות של החברה ל-253,485 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. לאחר תאריך הדוח מומשו 68,735 כתבי אופציות של החברה ל-15,862 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.

יד. ביום 17 באוגוסט, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 75 מיליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.1036088 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 בספטמבר, 2026.

טו. ביום 23 בספטמבר, 2026 מינתה החברה את מר אמיר שחר לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 בינואר, 2027.

טז. ביום 15 בנובמבר, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 75 מיליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.1036071 ש"ח.

- - - - - - - - - - - -

חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

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 מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-1,641 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2026 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-72 וכ-29 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל-אביב,
15 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

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

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	939,957	316,454	1,015,187
השקעות לזמן קצר	49	49	49
מזומנים בחשבונות ליווי, מוגבלים וכספים בנאמנות	26,838	80,963	188,580
לקוחות	48,639	26,225	43,518
חייבים ויתרות חובה	84,713	416,127	363,523
יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות	45,059	64,415	59,787
מיסים לקבל	287	-	-
מלאי דירות למכירה	462,334	298,680	477,023
	1,607,876	1,202,913	2,147,667
נכסים המוחזקים למכירה	34,604	9,594	7,887
סה"כ נכסים שוטפים	1,642,480	1,212,507	2,155,554
נכסים לא שוטפים			
מקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה	86,255	62,470	64,726
הלוואות לחברות מוחזקות	830,230	967,010	778,370
השקעות בחברות מוחזקות	2,029,813	1,843,928	2,014,796
חייבים אחרים	70,787	35,045	36,256
מלאי קרקעות לבניה למגורים	62,404	265,550	72,620
נדל"ן להשקעה	14,826,982	12,852,786	12,847,990
נדל"ן להשקעה בהקמה	301,933	1,620,148	1,792,000
רכוש קבוע	99,156	84,906	88,107
נכס בלתי מוחשי	58,241	65,577	63,739
סה"כ נכסים לא שוטפים	18,365,801	17,797,420	17,758,604
סה"כ	20,008,281	19,009,927	19,914,158

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	-	349,318	307,990
חלויות שוטפות של הלוואות, התחייבויות אחרות ואגרות חוב	1,749,207	1,099,201	1,426,217
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	13,979	11,014	22,727
זכאים ויתרות זכות	121,883	106,103	133,023
יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות	26,053	6,220	7,826
מיסים לשלם	76,181	36,940	44,848
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,987,303	1,608,796	1,942,631
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	136,245	175,947	100,000
התחייבויות לא שוטפות אחרות	6,739	175,344	173,555
הלוואות לא שוטפות מחברות מוחזקות	167,396	187,198	190,074
פקדונות משוכרים	51,626	50,416	51,669
אגרות חוב	6,946,926	6,438,960	6,922,506
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	2,899	2,504	2,899
מיסים נדחים	1,818,074	1,725,897	1,753,621
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	9,129,905	8,756,266	9,194,324
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות	1,420,455	1,420,193	1,420,202
פרמיה על מניות	2,855,798	2,853,022	2,853,131
קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	11,126	11,695	12,327
יתרת רווח	4,696,693	4,482,326	4,625,559
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	187,082	157,710	146,065
קרן בגין עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה	(280,081)	(280,081)	(280,081)
<u>סה"כ הון</u>	8,891,073	8,644,865	8,777,203
	20,008,281	19,009,927	19,914,158

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

15 בנובמבר, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	טל פורר יו"ר הדירקטוריון	עוזי לוי מנכ"ל	איתי וקנין סמנכ"ל כספים

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
מדמי שכירות	728,192	531,931	258,545	179,221	708,407
ממכירת דירות	68,587	234,252	28,860	36,384	297,617
מניהול מבנים, תשתיות ואחרות	24,409	154,089	9,057	57,632	206,246
סה"כ הכנסות	821,188	920,272	296,462	273,237	1,212,270
עלויות אחזקה וניהול	167,170	146,593	63,731	52,153	195,110
עלות דירות שנמכרו	44,789	167,574	19,048	23,143	219,386
עלויות ניהול מבנים, תשתיות ואחרות	2,846	3,658	1,174	1,300	4,250
רווח גולמי	606,383	602,447	212,509	196,641	793,524
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	185,139	450,295	63,928	110,162	446,298
חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות	83,692	107,579	41,677	29,994	109,785
הוצאות מכירה ושיווק	(10,038)	(20,468)	(3,820)	(7,131)	(26,883)
הוצאות הנהלה וכלליות	(65,101)	(71,439)	(23,482)	(24,061)	(94,669)
ירידת ערך מלאי קרקעות לבניה ורכוש קבוע	(10,290)	(23,274)	(4,100)	(7,853)	(6,307)
הפשרת קרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(73,663)	(23,762)	(73,663)	-	(23,762)
הוצאות אחרות, נטו	(5,975)	(8,474)	(1,731)	(3,697)	(7,070)
רווח מפעולות רגילות	710,147	1,012,904	211,318	294,055	1,190,916
הוצאות מימון	(339,751)	(368,540)	(137,430)	(158,347)	(376,908)
הכנסות מימון	42,039	26,156	15,475	10,363	39,961
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו בגין חברות מוחזקות	3,922	(15,160)	3,552	(4,275)	(18,923)
רווח לפני מיסים על ההכנסה	416,357	655,360	92,916	141,796	835,046
מיסים על ההכנסה	95,223	105,370	42,745	13,238	141,823
רווח נקי	321,134	549,990	50,171	128,558	693,223

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי המיוחס לחברה	321,134	549,990	50,171	128,558	693,223
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):					
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(32,646)	(3,740)	1,836	(5,748)	(15,385)
מימוש קרן הון לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילויות חוץ	73,663	23,762	73,663	-	23,762
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה	41,017	20,022	75,499	(5,748)	8,377
סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה	362,151	570,012	125,670	122,810	701,600

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח נקי המיוחס לחברה	321,134	549,990	50,171	128,558	693,223
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	(83,692)	(107,579)	(41,677)	(29,994)	(109,785)
מיסים על הכנסה	95,223	105,370	42,745	13,238	141,823
ירידת ערך מלאי קרקעות לבניה ורכוש קבוע	10,290	23,274	4,100	7,854	6,307
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	-	(357)	-	-	38
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(185,139)	(450,295)	(63,928)	(110,162)	(446,298)
פחת והפחתות	11,258	10,451	3,526	3,569	14,108
הפסד הון		4,685		1,861	4,685
הוצאות מימון, נטו	293,790	357,544	118,403	152,259	355,870
שינוי בשווי הוגן של אופציות מכר הנמדדות בשווי הוגן	-	(1,280)	-	-	(1,280)
תשלום מבוסס מניות	1,719	3,156	641	856	3,906
הפשרת קרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	73,663	23,762	73,663	-	23,762
	217,112	(31,269)	137,473	39,481	(6,864)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
עלייה בלקוחות	(5,121)	(579)	(4,340)	(1,667)	(17,872)
עלייה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה וחייבים לזמן ארוך	244,276	(132,665)	12,326	(12,121)	(44,721)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(8,748)	(7,550)	(18,711)	2,835	(3,996)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	17,636	10,631	(17,291)	(3,579)	22,619
עלייה (ירידה) בפקדונות משוכרים	(43)	2,940	(1,381)	461	4,193
	248,000	(127,223)	(29,397)	(14,071)	(39,777)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:					
ריבית ששולמה	(149,819)	(94,242)	(49,824)	(24,566)	(136,393)
ריבית שהתקבלה	39,437	20,176	16,104	6,308	30,531
מיסים ששולמו	(2,860)	(4,616)	(15)	(1,205)	(5,300)
מיסים שהתקבלו	3,135	3,600	-	-	3,600
	(110,107)	(75,082)	(33,735)	(19,463)	(107,562)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני שינוי במלאי קרקעות לבניה למגורים	676,139	316,416	124,512	134,505	539,020
ירידה (עלייה) במלאי קרקעות לבניה למגורים	1,610	137,572	4,007	13,553	169,191
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה	677,749	453,988	128,519	148,058	708,211

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
רכישות, מקדמות על חשבון השקעות והשקעות בנדל"ן להשקעה	(331,250)	(249,762)	(84,452)	(62,663)	(322,880)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(90,185)	(212,596)	(37,450)	(69,676)	(316,019)
השקעה ברכוש קבוע	(16,809)	(15,088)	(4,661)	(2,917)	(20,107)
השקעות לזמן קצר	161,742	(21,269)	(51)	(114)	(128,886)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	82,409	72,713	75,129	15,713	85,670
(מתן) החזר הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(42,041)	(12,884)	23,147	(19,522)	(42,919)
השקעה בחברות מוחזקות	-	(51,165)	-	-	(44,165)
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות, נטו	40,338	4,623	-	4,440	10,381
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה	(195,796)	(485,428)	(28,338)	(134,739)	(778,925)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
אשראי לזמן קצר, נטו	(307,990)	235,599	(2,150)	(63,280)	192,194
רכישה עצמית של מניות	-	(194,079)	-	-	(194,079)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	(46,563)	-	(43,786)	(106,658)
קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	48,765	-	13,985	-	100,000
פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך	(5,367)	(105,724)	(1,339)	-	(106,642)
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	760,818	385,745	-	-	1,347,316
פרעון אגרות חוב	(803,409)	(456,567)	(603,372)	(259,609)	(675,713)
דיבידנד ששולם	(250,000)	(70,000)	(75,000)	-	(70,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	(557,183)	(251,589)	(667,876)	(366,675)	486,418
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(75,230)	(283,029)	(567,695)	(353,356)	415,704
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,015,187	599,483	1,507,652	669,810	599,483
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	939,957	316,454	939,957	316,454	1,015,187

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

1. כללי

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

2. השלכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה

בפברואר 2022 החלה מלחמה בין רוסיה לאוקראינה. המלחמה הובילה, וממשיכה להוביל לנפגעים משמעותיים, לפגיעה בתשתיות ובמבנים ולהפרעה לפעילות הכלכלית באוקראינה.
בבעלות חברה מוחזקת של החברה נכס בקייב, אוקראינה, אשר שוויו ההוגן לימים 30 בספטמבר, 2026 ו-2025 עומד על סך של כ-49 מיליון דולר (כ-150 וכ-164 מיליון ש"ח, בהתאמה), בהתאמה. הכנסות החברה משכירות ודמי ניהול בגין נכס זה בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר, 2026 ו-2025 הסתכמו לסך של כ-21 וכ-20 מיליון ש"ח, בהתאמה. הכנסות החברה משכירות ודמי ניהול בגין נכס זה בתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר, 2026 ו-2025 הסתכמו לסך של כ-7 וכ-4 מיליון ש"ח, בהתאמה.

3. מצב כספי

נכון ליום 30 בספטמבר, 2026 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-345 מיליון ש"ח, הנובע מחלויות שוטפות של אגרות חוב לזמן ארוך אשר מועד פירעונן יחול בשנה הקרובה. יצוין, כי לחברה יתרת מזומנים גבוהה, תזרים חיובי מפעילות שוטפת ונכסים שאינם משועבדים.
להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון אין בגירעון זה להעיד על בעיית נזילות והחברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

4. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

5. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

לאירועים בתקופת הדיווח ולאחריה, ראה באור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

- - - - - - - - - - - - - - - - -

פרק ג

הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

MIVNE

<u>דוח רבעוני השלישי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לרבעון השלישי של שנת 2026</u>

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של החברה, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עוזי לוי, מנכ"ל החברה;
2. איתי וקנין, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בצדמבר 2025 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30 בספטמבר 2026 היא אפקטיבית.

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

<u>הצהרת מנהלים</u>

<u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):</u>

אני, עוזי לוי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מבנה נדל"ן (כ.ד)בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות הכספיים לתקופת הביניים");

(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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, 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: 15.11.2026 עוזי לוי, מנכ"ל

<u>הצהרת מנהלים</u>

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ג)(2):</u>

אני, איתי וקנין, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי לשנת 2026 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות הכספיים לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים 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 לתקופות 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

(1) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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

_____

תאריך: 15.11.2026 איתי וקנין , סמנכ"ל כספים

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

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

Shape the future with confidence

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("**החברה**")
רחוב תוצרת הארץ 7,
תל אביב

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ
מחודש מאי 2025

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

(1) דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 15 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 15 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
15 בנובמבר, 2026