

ישרס

חב' להשקעות בע"מ

דוח רבעוני
ליום 30 בספטמבר 2026

16 בנובמבר 2026

ישרס חברה להשקעות בע"מ
דוח רבעוני
ליום 30 בספטמבר 2026



16 בנובמבר 2026

ישרס חברה להשקעות בע"מ
דוח רבעוני
ליום 30 בספטמבר 2026

<u>חברי הדירקטוריון:</u>

שלמה איזנברג	**יו"ר הדירקטוריון**
מיכל הוכמן	**דירקטורית בלתי תלויה**
זאב וורמברנד	**דירקטור חיצוני**
שלמה זהר	**דירקטור בלתי תלוי**
עודד שמיר	**דירקטור חיצוני**

תוכן עניינים

פרק א -	**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**
פרק ב -	**דוחות כספיים בלתי מבוקרים**
פרק ג -	**מכתב הסכמה של רואה החשבון להכללת מידע כספי**
פרק ד -	**דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

דוח דירקטוריון
ליום 30 בספטמבר 2026

ישרס
חב' להשקעות בע"מ



16 בנובמבר 2026

תוכן עניינים

חלק א - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

חלק ב - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

חלק ג - היבטי ממשל תאגידי

חלק ד - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

חלק ה - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

נספחים

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2026 (להלן: "**תקופת הדוח**") הכולל את פעילות החברה וחברות הבנות שלה.

חלק א'

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

נתונים עיקריים מתוך תאור עסקי התאגיד

קבוצת ישרס

ישרס הינה מהחברות הציבוריות הוותיקות בישראל העוסקת בעיקר, במישרין ובאמצעות חברות בנות, **בנדל"ן מניב**, קרי ביזום, תכנון, הקמה, השכרה וניהול של מבני תעשיה ואחסנה, משרדים, פארקים לתעשיות עתירות ידע ומרכזים מסחריים. בנוסף עוסקת החברה, באמצעות חברות הבנות, בהשבחה ומכירה של קרקעות בבעלותה המיועדות למבני מגורים.

<u>סביבה עסקית</u>

<u>המשק הישראלי</u>

ביום 27 באוקטובר 2026 נערכו בחירות כלליות לכנסת, שנוכח תוצאותיהן קיימת אי ודאות להרכב הממשלה הבאה. תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 התאפיינו בנוסף בחוסר יציבות גיאו- פוליטי. ביום 28 בפברואר 2026 נפתחה מתקפה משולבת על-ידי מדינת ישראל וארצות הברית כנגד איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי", בתגובה לכך החל ירי רקטי משמעותי על העורף הישראלי ומטרות אמריקאיות במפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן כנגד מדינות נוספות באיזור ובנוסף נפתחה מערכה נוספת מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון.
ביום 8 באפריל 2026 הכריזו ארצות הברית ואיראן על הפסקת אש, כמו כן הוכרזה הפסקת אש זמנית בין ישראל ללבנון אשר מופרת לעיתים תכופות, במהלך חודש יוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין ארצות הברית לאיראן המהווה מסגרת ביניים שנועדה לעצור את הלחימה, לפתוח מחדש את מיצרי הורמוז, להסיר את המצור הימי ולאפשר משא ומתן לחתימת הסכם סופי. בנוסף נחתם הסכם מסגרת להפסקת אש בין ישראל ללבנון. במהלך התקופה ההפרות נמשכו, ארצות הברית תקפה מספר יעדים באיראן ובתגובה תקפה איראן יעדים במדינות סמוכות וספינות במיצרי הורמוז.

על-פי התחזית המקרו- כלכלית של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2026, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב- 3.4% ובשנת 2027 ב- 5.1%, הגרעון הצפוי בתקציב המדינה יעמוד על 4.4 ו- 4.6 אחוזי תוצר בשנים 2026 ו- 2027 בהתאמה.

למועד אישור הדוחות הכספיים מידת ההשפעה של האירועים הנ"ל בתקופת הדוח על תוצאות החברה אינה מהותית.

כן יצוין, שהחברה ממשיכה בפעילותה לרבות המשך התפעול, השיווק, הייזום, התכנון וההקמה של הנכסים שבבעלותה.

לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה נכון למועד זה. להערכת החברה, היה והחזרה ללחימה תתרחש הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

<u>השפעת האינפלציה והריבית</u>

עד לשנת 2021 שעורי האינפלציה בישראל היו נמוכים ביותר ונעו במרבית השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל - כאשר בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל

("המדד") בשיעור של 2.8%, בשנת 2022 עלה המדד בשעור חד של 5.3%, המדד המשיך לעלות גם בשנת 2023 בשיעור של 3.4%. בשנת 2024 עלה המדד בשיעור של 3.4%. בשנת 2025 עלה המדד בשיעור של כ- 2.36%. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 עלה המדד (הידוע) בשיעור של כ-2.1% מדד חודש ספטמבר 2026 ירד בשיעור של כ- 0.5%.

תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2026 עומדת על כ- 1.5%.

בתגובה לעליית המדד ובהמשך להעלאות הריבית של הבנקים המרכזיים באירופה ובארה״ב, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית והיא עלתה במספר פעימות משיעור אפסי בשנים האחרונות לריבית ליום 31 בדצמבר 2023 שעמדה על 4.75%. ברבעון הראשון של שנת 2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב- 0.25% לשיעור של 4.5%, בהחלטות בנק ישראל לנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית ב- 0.25% ובמהלך שנת 2026 הוריד בנק ישראל את הריבית בשיעור כולל של 1% כך ששיעור הריבית העדכנית עומד על 3.25%.

לחברה אגרות חוב והלוואות הצמודות למדד בהיקף של כ-4,217 מיליוני ש''ח. לפיכך, עלית המדד תגרום לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, ששוויו ליום 30 בספטמבר 2026 הינו כ-9,266 מיליוני ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד המהווים הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, עלייה במדד תביא לגידול בהכנסות.

מדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים בתקופת הדוח עלה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 בשיעור של כ- 2.1%, בשנת 2025 עלה המדד בשיעור של כ- 2.5%, ובשנת 2024 עלה המדד בשיעור של כ- 2.6%.

העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים אותם היא יוזמת.

לקבוצה מספר פארקים טכנולוגיים, אשר השוכרים בהם הינם בעיקר חברות היי-טק ותעשיות עתירות ידע. תוצאות החברה מושפעות ממצב תעשיית ההיי-טק, שכן פגיעה בה עלולה להביא לצמצום הביקושים עבור השטחים הנדרשים על ידי חברות היי-טק.

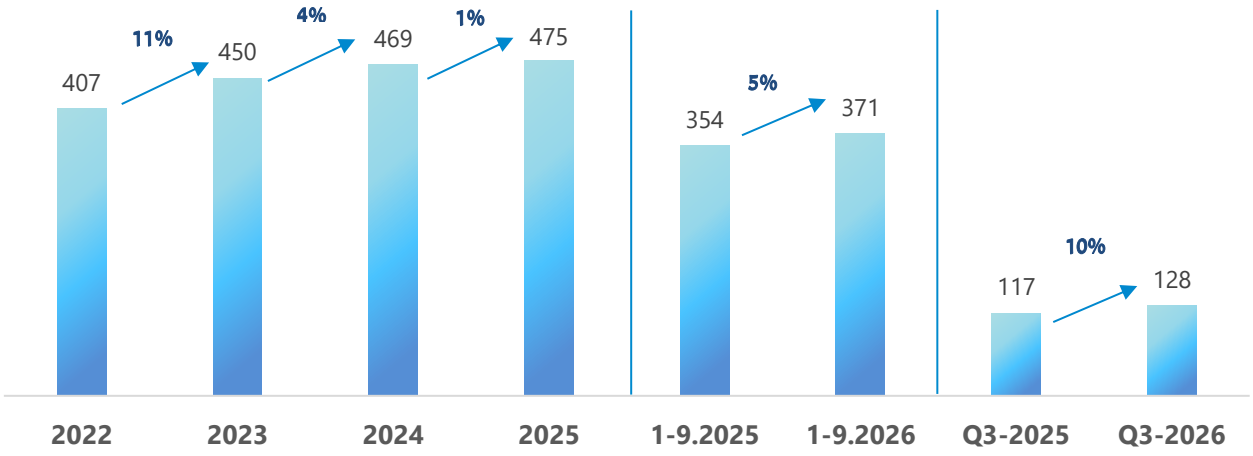
להלן פירוט תחום הפעילות העיקרי של החברה, לרבות כל החברות המאוחדות שלה (להלן: "**הקבוצה**" או "**קבוצת ישרס**") בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 (באלפי ש"ח):

מגזר נדל"ן מניב

NOI

	1-3/26	4-6/26	7-9/26	7-9/25	1-9/26	1-9/25	2025
הכנסות	143,164	144,058	**151,468**	140,317	**438,690**	415,524	560,004
הוצאות אחזקה	23,538	21,124	**23,498**	23,723	**68,160**	61,560	84,655
רווח גולמי (NOI)	**119,626**	**122,934**	**127,970**	**116,594**	**370,530**	**353,964**	**475,349**

NOI (נתונים במיליוני ש"ח)



הגידול בהכנסות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ- 6% נובע בעיקר מגידול בהכנסות בפארק גיסין פ"ת שנובע מהכנסות מהדיור הממשלתי (הכנסות התקבלו לראשונה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025, כניסת השוכר מתבצעת באופן מדורג), מגידול בהכנסות בנכס בהר החוצבים ירושלים, ומעליה במדד המחירים לצרכן בתקופה.

הגידול בהכנסות ברבעון הנוכחי ביחס לרבעונים השני והראשון של שנת 2026 בשיעור של 5% ו- 6% בהתאמה, נובע בעיקר מגידול בהכנסות בנכס בהר חוצבים ירושלים ומעלייה במדד המחירים לצרכן ברבעון.

הגידול בהכנסות ברבעון הנוכחי ביחס לרבעון אשתקד בשעור של כ- 8% נובע בעיקר מהנכס בפארק גיסין פ"ת כאמור, ומגידול בהכנסות בנכס בהר חוצבים ירושלים.

הגידול בהוצאות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ- 11% נובע בעיקר מחיוב ארנונה בגין שנים קודמות באחד מהנכסים, מארנונה בגין שטחים פנויים, מגידול בהוצאות תחזוקת פנים בנכסים פארק גיסין פ"ת ובהר חוצבים ירושלים וכן מהחזר ארנונה בגין שנים קודמות שהתקבל ברבעון השני אשתקד בגין נכס אחר.

בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ- 99 מיליון ש''ח בנדל"ן להשקעה בהקמה בעיקר בהקמת פארק המדע (שלב ג') רחובות.

לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ר' **נספחים א' וב'** לדוח הדירקטוריון.

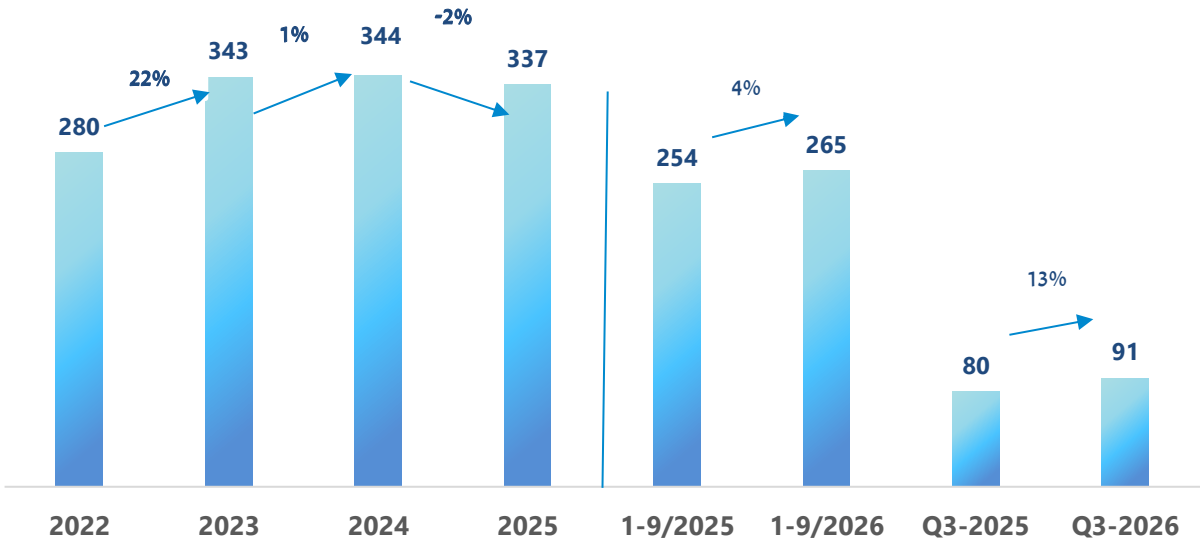
FFO - מגזר נדל"ן מניב (Funds From Operations) בהתאם לגישת רשות ניירות ערך וכן AFFO בהתאם לגישת ההנהלה - (באלפי ש''ח)

להלן מדד ה-FFO המקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס להשוואה בין חברות הנדל"ן המניב, אשר חושב בהתאם לגישת רשות לניירות ערך בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה וכן בהתאם לגישת ההנהלה מדד AFFO-. החברה בחנה את כל סעיפי ההוצאות ויחסה אותן בין המגזר למגזר האחר בהתאם לייחוס ספציפי (בעיקר מרבית הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות, מיסים וחלק מהוצאות המימון) או לפי יחוס הלוואות בהתאם לעלות הנכסים (מרבית הוצאות המימון).

	1-3/26	4-6/26	7-9/26	7-9/25	1-9/26	1-9/25	2025
סך NOI חלק הבעלים	112,676	115,653	120,449	109,601	348,778	332,799	446,957
בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות המיוחסות לפעילות המניבה:							
הוצאות מכירה ושיווק	(485)	(254)	(784)	(401)	(1,523)	(1,351)	(1,794)
הנהלה וכלליות	(6,992)	(6,744)	(6,694)	(7,988)	(20,430)	(22,730)	(33,104)
מימון בגין חוב פיננסי, נטו	(7,070)	(63,826)	(52,824)	(70,169)	(123,720)	(146,328)	(134,194)
הוצאות מסים שוטפים	(6,232)	(6,388)	(7,305)	(5,127)	(19,925)	(17,741)	(26,708)
FFO לפי גישת רשות לניירות ערך	**91,897**	**38,441**	**52,842**	**25,916**	**183,180**	**144,649**	**251,157**
הפרשי הצמדה על קרן החוב	(4,338)	48,091	38,177	54,537	81,930	109,338	85,701
סך AFFO לפי גישת ההנהלה	**87,559**	**86,532**	**91,019**	**80,453**	**265,110**	**253,987**	**336,858**

לפרטים נוספים בדבר התאמת הרווח הנקי לסך ה-FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ר' **נספח ג'** לדוח הדירקטוריון.

AFFO מגזר נדל"ן מניב בהתאם לגישת ההנהלה (נתונים במיליוני ש"ח).



סיכום נתונים על נכסי החברה העיקריים ליום 30 בספטמבר 2026

	שטח להשכרה במ"ר	שעור תפוסה ליום 30.09.26	NOI 1-9/26 (אלפי ש"ח)	שווי נדל"ן להשקעה (אלפי ש"ח)	CAP RATEליום 30.09.26[2]	CAP RATE בהנחה של תפוסה מלאה	NOI שנתי בתפוסה מלאה (באלפי ש''ח)
ג.ט.י גן טכנולוגי ירושלים	62,431	99%	58,816	1,096,109	7.2%	7.2%	79,000
גן טכנולוגי חוצבים	45,402	97%	39,780	729,261	6.9%	7.1%	52,000
גן טכנולוגי חוצבים (ברוש)	35,524	58%[1]	9,630	536,792	2.5%	6.7%	36,000
רמת החייל	33,311	69%	18,883	596,884	4.2%	6.7%	40,000
נתניה	33,607	86%	20,843	414,448	6.5%	7.5%	31,000
פארק עוגן פ"ת	30,393	88%	15,912	304,740	7%	7.9%	24,000
חולון	53,631	100%	23,701	487,776	6.5%	6.5%	31,000
שער המדע רחובות	40,351	89%	32,940	669,493	6.3%	6.7%	45,000
קרית התקשורת נוה אילן	25,119	75%	15,068	317,366	6.3%	7.9%	25,000
אגריפס 88 ירושלים	9,696	98%	11,117	242,437	6.1%	6.6%	16,000
דימול מתחם הבורסה ר"ג	11,750	87%	7,951	179,685	6.2%	7.2%	13,000
מתחם צ.בילו קרית עקרון	26,224	98%	17,095	298,748	7.6%	7.6%	23,000
עפולה	47,035	97%	8,442	164,055	6.9%	7.3%	12,000
פארק סיבל ראש העין	27,256	90%	9,641	175,000	7.3%	8.6%	15,000
קניון הכיכר פ"ת	8,827	97%	8,929	180,754	6.6%	7.2%	13,000
פארק גיסין [3]	62,299	76%	21,845	905,592	3.2%	6.3%	57,000
<u>אחרים:</u>							
נכסים מניבים	83,403	97%	40,950	837,208	6.5%	6.8%	57,000
	636,259	**89%**	**361,543**	**8,136,348**	**5.9%**	**7%**	**569,000**
קרקעות וזכויות בקרקעות	-	-	8,987	1,024,561	-	-	12,000
	636,259	**89%**	**370,530**	**9,160,909**	**5.9%**	**7%**	**581,000**

(1) שעור התפוסה כולל הסכם שנחתם עם מנהל הדיור הממשלתי בתקופת הדוח. וההכנסות בגינו צפויות להרשם החל מהרבעון האחרון של שנת 2026.
(2) החישוב בנטרול הכנסות/ הוצאות חד פעמיות שנרשמו בתקופה.
(3) שעור התפוסה ליום 30 בספטמבר 2026 כולל את הסכם עם מנהל הדיור הממשלתי אשר הכנסות חלקיות בגינו נרשמו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 והכנסות נוספות בגינו צפויות להתקבל במהלך הרבעון האחרון של שנת 2026.

תכנון ופיתוח נכסים מניבים

קבוצת ישרס פועלת לפיתוח תיק הנכסים המניבים שלה, בשתי דרכים, האחת רכישת נכסים מניבים, והשנייה, העיקרית, הינה פיתוח ובניית קרקעות אשר נמצאות בבעלותה.
להלן פירוט הקרקעות הנמצאות בשלבים של בניה או פיתוח ותכנון עליהן יוקמו נכסים מניבים.
סה"כ הנכסים הנמצאים בשלבי הקמה מסתכמים בכ- 122,100 מ"ר בתוספת כ- 1,937 מקומות חניה.

נכסים בהקמה

שם	מיקום	שימושים	שיעור ביצוע הנדסי	שטח להשכרה (מ"ר)	כמות מקומות חניה	שווי בספרים כולל קרקע (אלפי ש"ח)	עלות בניה משוערת לסיום (אלפי ש"ח)	לוח זמנים צפוי לסיום הקמה	NOI בתפוסה מלאה (באלפי ש''ח)
פארק שער המדע (שלב ג')	רחובות	משרדים	80%	31,500	527	324,573	62,000	2027	30,000
קמפוס טירת הכרמל	טירת הכרמל	משרדים/ מסחר	-	41,600	613	48,277	324,000	2028	31,000
CITYLOG	פתח תקוה	אחסנה	-	19,000	71	77,204	126,000	2028	13,400
גן טכנולוגי –בניינים 7+6 (שלב א')[1]	ירושלים	משרדים/ מסחר	5%	19,000	726	72,710	300,000	2028	20,000
כתר דוד- ימק"א מגרש A [2]	ירושלים	מלונאות ומגורים	-	11,000	-	[2]110,020	100,000	2028	-(*)
סה"כ				**122,100**	**1,937**	**632,784**	**912,000**		**94,400**

*) לאור השלב המקדמי בו מצוי הפרוייקט, לא ניתן אומדן.

(1) התקבל אישור סופי לתב"ע המגדילה את זכויות הבניה לכ- 124,000 מ"ר במתחם. הנתונים המוצגים בטבלה מתייחסים לשלב א' בלבד.
(2) חלק מהנכס רשום כקרקעות בסעיף נדל"ן להשקעה (סך של כ- 79 מיליון ש''ח) וחלק כסעיף קרקעות וזכויות בקרקע (סך של כ- 31 מיליון ש''ח).

סעיף זה לעיל, כולל גם תחזיות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים (עלות בניה משוערת לסיום, לוח זמנים צפוי לסיום הקמה ו-NOI בתפוסה מלאה), שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד ("מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968). הערכות החברה כאמור מתבססות בין היתר על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד זה, וכן על ניסיונה של החברה.

מגזר אחר

להלן נתונים על תוצאות מגזר אחר ליום 30.9.2026 (באלפי ש"ח):

	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026			לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026		
אתר	הכנסות שנזקפו	עלויות שנזקפו	רווח שנזקף	הכנסות שנזקפו	עלויות שנזקפו	רווח שנזקף
גן רש"ל- הרצליה (*)	17,821	-	17,821	-	-	-
הכנסות אחרות	5,624	2,906	2,718	1,236	1,202	34
סה"כ	**23,445**	**2,906**	**20,539**	**1,236**	**1,202**	**34**

(*) השלמת קבלת תמורה מותנית ממכירת זכויות במקרקעין בהרצליה משנת 2020.

להלן נתונים על קרקעות המיועדות למגורים ולמכירה ליום 30.9.2026 (באלפי ש"ח):

אתר	עלות בספרים
כתר דוד-ימקא	30,916 (*)
צוקי ים, חבצלת השרון	101,591
זכרון יעקב	10,216
וונקובו מוסקובה (רוסיה)	112,835
אחר	1,563
סה"כ	**257,121**

(*) סכום זה נכלל גם בטבלה נכסים בהקמה לעיל.

תוצאות כספיות

להלן פירוט התוצאות הכספיות (באלפי ש"ח)

	1-3/26	4-6/26	7-9/26	7-9/25	1-9/26	1-9/25	2025
נדל"ן מניב							
הכנסות	143,164	144,058	151,468	140,317	438,690	415,524	560,004
הוצאות אחזקה	(23,538)	(21,124)	(23,498)	(23,723)	(68,160)	(61,560)	(84,655)
	119,626	**122,934**	**127,970**	**116,594**	**370,530**	**353,964**	**475,349**
אחר							
הכנסות	1,150	21,059	1,236	1,136	23,445	7,482	21,017
עלות המכירות	(916)	(788)	(1,202)	(1,051)	(2,906)	(4,831)	(11,536)
	234	**20,271**	**34**	**85**	**20,539**	**2,651**	**9,481**
רווח גולמי	**119,860**	**143,205**	**128,004**	**116,679**	**391,069**	**356,615**	**484,830**
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות	(9,582)	(8,207)	(9,143)	(10,385)	(26,932)	(30,706)	(43,038)
הוצאות ריבית והוצאות מימון, נטו	(12,431)	(16,280)	(15,543)	(17,689)	(44,254)	(38,907)	(49,973)
הכנסות (הוצאות) הפרשי הצמדה	4,338	(48,091)	(38,177)	(54,537)	(81,930)	(109,338)	(85,701)
סה"כ כלליות ומימון	(17,675)	(72,578)	(62,863)	(82,611)	(153,116)	(178,951)	(178,712)
רווח לאחר מימון	**102,185**	**70,627**	**65,141**	**34,068**	**237,953**	**177,664**	**306,118**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	14,060	-	3,300	-	17,360	(2,805)	224,929
הוצאות אחרות, נטו	(965)	(981)	(876)	(1,116)	(2,822)	(4,825)	(5,826)
רווח לפני מס	115,280	69,646	67,565	32,952	252,491	170,034	525,221
מסים על ההכנסה	(27,666)	(8,295)	(11,682)	(2,667)	(47,643)	(22,756)	(109,414)
רווח נקי	**87,614**	**61,351**	**55,883**	**30,285**	**204,848**	**147,278**	**415,807**
רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	(5,422)	(5,484)	(5,686)	(4,924)	(16,592)	(15,632)	(29,201)
רווח נקי מיוחס לבעלי המניות	**82,192**	**55,867**	**50,197**	**25,361**	**188,256**	**131,646**	**386,606**
רווח כולל אחר	-	-	-	28,800	-	28,800	29,046
רווח כולל מיוחס לבעלי המניות	**82,192**	**55,867**	**50,197**	**54,161**	**188,256**	**160,446**	**415,652**

הפרשי הצמדה- מדד המחירים הידוע בתקופת הדוח עלה בשיעור של כ- 2.12% לעומת עליה בשיעור של כ- 2.95% בתקופה המקבילה אשתקד, ברבעון השני והשלישי של שנת 2026 עלה המדד בשיעור של כ- 1.26% ו- 0.95% בהתאמה לעומת ירידת מדד בשיעור של כ- (0.1%) ברבעון הראשון של השנה.

עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מחתימת הסכם למכירת קרקע באשקלון (ר' ביאור 3(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026) כאשר ירידת הערך בתקופה המקבילה אשתקד נובעת מהפחתת מס רכישה בגין קרקע שנרכשה בשגב שלום.

מאזן החברה

להלן הסבר לשינויים בסעיפי המאזן העיקריים ליום 30.9.2026 בהשוואה למאזן ליום 31.12.2025
(באלפי ש''ח)

סעיף מאזני	30.9.2026	31.12.2025	הסבר לשינוי
מזומנים ושווה מזומנים	**645,312**	**661,679**	הקיטון נובע בעיקר מפרעונות חלקיים של אגרות חוב (סדרות יד',טו', טז' ו- יט'), מהשקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה ונדל"ן להשקעה, מחלוקת דיבידנד ומרכישה עצמית של מניות ומנגד מהנפקת אגרות חוב (סדרה כ') (ר' ביאור 3(ו) לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026), מקבלת תמורה נוספת בגין זכויות במקרקעין שנמכרה בעבר (ר' ביאור 3(ח) לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026) מקבלת תשלום ראשון בגין מכירת קרקע באשקלון (ר' ביאור 3(ד) לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026) ומפעילות שוטפת.
נכס המוחזק למכירה	**105,000**	**-**	הגידול נובע ממיון הנכסים: (1) טבריה- שהשלמת העסקה בגינו צפויה במהלך רבעון ראשון של שנת 2027 (לפרטים נוספים ר' גם ביאור 10(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025) (2) אשקלון- שהשלמת העסקה בגינו צפויה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2027 (ר' ביאור 3(ד) לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026).
נדל"ן להשקעה	**9,160,909**	**9,143,100**	הגידול נובע בעיקר מהתאמות לשוכרים בפארק גיסין פ"ת, ומנגד מיון של הנכסים באשקלון (ר' ביאור 3(ד) לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026) ובטבריה (לפרטים נוספים ר' גם ביאור 10(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025) לסעיף נכס מוחזק למכירה.
נדל"ן להשקעה בהקמה	**522,765**	**424,200**	הגידול נובע בעיקר מעבודות הקמה בפארק שער המדע (שלב ג') רחובות.
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	**851,890**	**456,135**	הגידול נובע מגידול בחלויות שוטפות של אגרות חוב בעיקר בגין אגרות חוב (סדרה טו') שמועד פירוענן המלא הינו ברבעון השני של שנת 2027.
זכאים ויתרות זכות	**139,351**	**119,206**	הגידול נובע בעיקר מקבלת תשלום ראשון בגין מכירת הקרקע באשקלון (ר' ביאור 3(ד) לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026).
אגרות חוב	**3,203,355**	**3,438,084**	הקיטון נובע בעיקר מפרעונות חלקיים של אגרות חוב (סדרות יד', טו',טז' ו- יט') ומגידול בחלויות השוטפות ומנגד מהנפקת אגרות חוב (סדרה כ') (ר' ביאור 3(ו) לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026),
הון מיוחס לבעלי מניות	**4,710,276**	**4,719,213**	הון המיוחס לבעלי מניות מהווה כ- 43.8% מסך המאזן. הקיטון נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בסך של כ- 147 מיליון ש"ח ומרכישה עצמית של מניות בסך של כ- 50 מיליון ש''ח, ומנגד רווח מפעילות שוטפת.
זכויות שאינן מקנות שליטה	**404,116**	**390,176**	
ההון המאוחד	**5,114,392**	**5,109,389**	

נזילות ומקורות מימון

ההשקעות שבוצעו בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד מומנו בעיקר מאמצעיה הנזילים של החברה, מהלוואות מבנקים ונותני אשראי אחרים, הנפקת אגרות חוב וממכירת נכסים.

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 307 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 237 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בדוח המאוחד הושפעו גם מתזרים המזומנים במגזר הנדל"ן למגורים ולמכירה, המסווג את כל ההשקעות בקרקעות ובמלאי מקרקעין כפעילות שוטפת.

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 191 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 197 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 133 מיליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון של כ- 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

היקפן הממוצע של הלוואות ואגרות החוב לזמן ארוך בתקופת הדוח עמד על כ- 3,581 מיליון ש''ח (בשנת 2025 כ- 3,602 מיליון ש''ח).

היקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר בתקופת הדוח עמד על כ- 654 מיליון ש''ח (בשנת 2025 כ- 436 מיליון ש''ח).

בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2026 קיים הון חוזר שלילי בסך של כ- 236 מיליון ש"ח (ליום 31.12.2025 היה קיים הון חוזר חיובי בסך של כ- 97 מיליון ש"ח).

בנוסף, בנתונים הכספיים מתוך הדוחות הכספיים המיוחסים לחברה (להלן: "**דוח הסולו**") קיים הון חוזר שלילי ליום 30.9.2026 בסך של כ- 572 מיליון ש''ח (ליום 31.12.2025 קיים הון החוזר שלילי בסך של כ- 90 מיליון ש''ח).

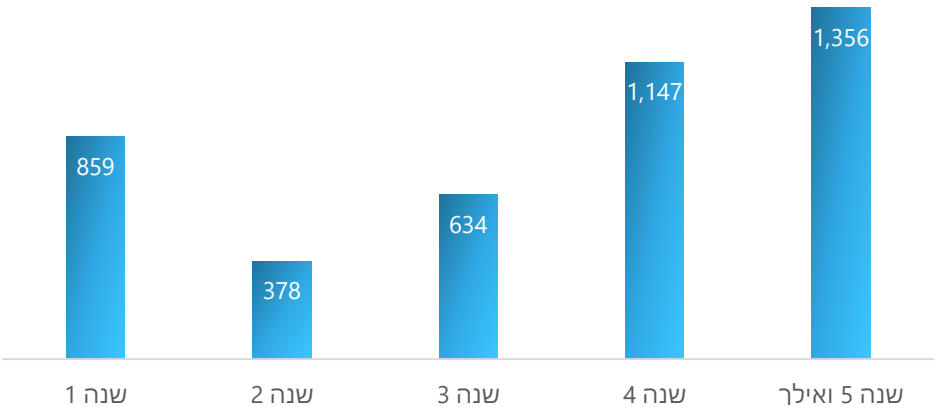
דירקטוריון החברה בחן האם מתקיימים סימני אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ובהתייחס לכך קבע דירקטוריון החברה, כי אין בקיומו של גרעון בהון החוזר בדוח המאוחד ובדוח הסולו כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי אין חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בשנתיים הקרובות שלאחר מועד הדוח, ובהתאם, לא מתקיימים לגבי החברה סימני אזהרה המפורטים בתקנה האמורה. קביעתו האמורה של דירקטוריון החברה מתבססת, בין היתר על הנפקת אגרות חוב על יתרת המזומנים של החברה, תזרים המזומנים השוטף של החברה, היכולת למחזר חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך ו/או לנצל מסגרות אשראי המאושרות בבנקים וטרם נוצלו, היכולת לגייס כסף בשוק ההון ונכסים לא משועבדים אשר עלותם/שווים ההוגן הכולל לחודש נובמבר 2026 הסתכם לסך של כ- 6.9 מיליארד ש"ח.

הערכת החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בתקופה הקרובה בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על הנתונים שבידי החברה כיום, אולם אין כל וודאות כי הנחות והאומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת.

פירעון - חוב פיננסי

	שעור ריבית (אפקטיבית)	מח"מ	סה"כ	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה חמישית ואילך
מוסדי צמוד מדד	2.34%	2.1	272,774	15,330	15,330	242,114	-	-
אג"ח לא צמוד	3.48%	0.42	92,678	92,678	-	-	-	-
אג"ח צמוד מדד	2.06%	4.23	4,008,220	750,920	362,373	392,064	1,146,656	1,356,207
			4,373,672	**858,928**	**377,703**	**634,178**	**1,146,656**	**1,356,207**

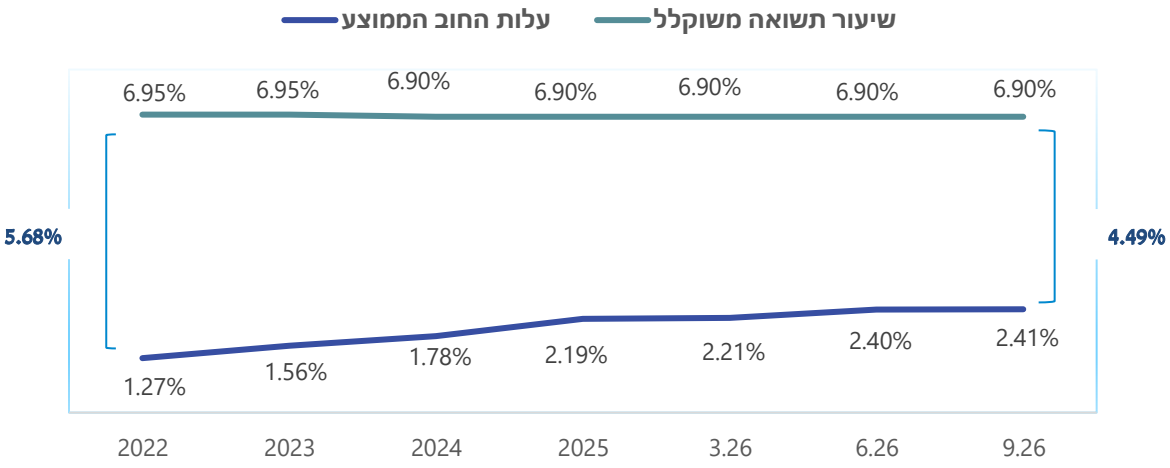
קצב פרעונות – נתונים במיליוני ש''ח



שעור ריבית משוקללת (ממוצעת)

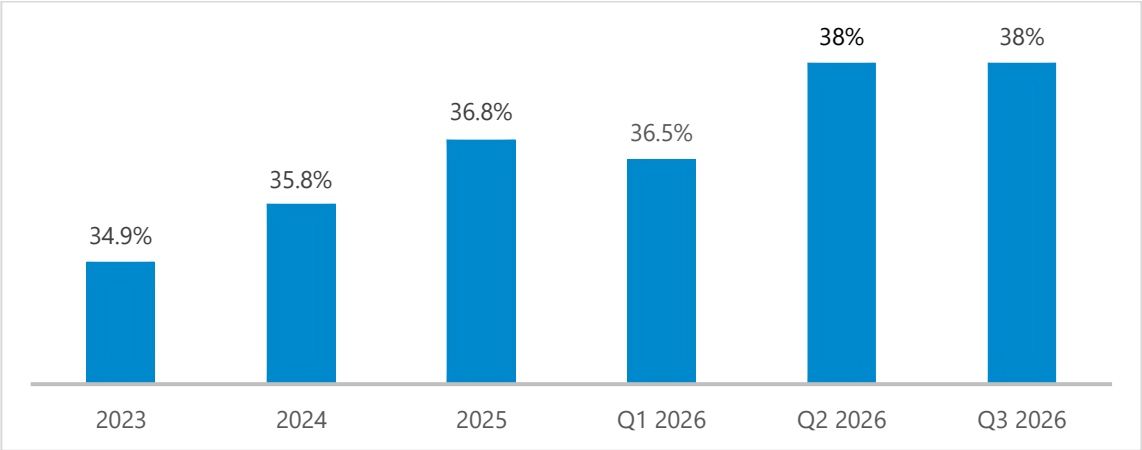
	9/26	2025
הלוואות מוסדיים צמוד מדד	2.33%	2.35%
אג"ח לא צמוד	4.88%	5.00%
אג"ח צמוד	1.79%	1.71%

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה[1]



* שעור התשואה הנסחר של אגרות החוב הצמודות סמוך לתאריך המאזן הינו 2.66%.

LTV (יחס חוב פיננסי נטו לשווי נכסי הנדל"ן המניב כולל בהקמה של הקבוצה)



[1] עלות גיוס החוב על פי סדרות האג"ח הצמודות של ישרס, לפי שיעור הריבית האפקטיבית והמח"מ לכל תקופה.

להלן טבלה המפרטת את תוצאות חישוב עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות העיקריות שנקבעו במסגרת הנפקות אגרות החוב של החברה שבוצעו עד ליום 30 בספטמבר 2026. נכון ליום 30 בספטמבר 2026 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות (ובכל ההתניות הפיננסיות האחרות המפורטות בבאור 19ח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025), כמפורט להלן:

אמות מידה פיננסיות	נדרש [1]	ליום 30.9.2026
סך ההון של החברה המיוחס לבעלי המניות	לא יפחת מ- 2,200 מיליון ש"ח	כ- 4,710 מיליון ש"ח
היחס בין החוב פיננסי נטו לבין בסיס ההון (CAP) נטו [*]	לא יעלה על 68%	כ-37.1%
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- NOI של החברה [**]	לא יעלה על 16	7.5
היחס שבין ההון העצמי של החברה [***] לבין סך המאזן של החברה	לא יפחת משיעור של 23%	כ-43.8 %

(1) מדובר בסכום ההתניה המקסימלי המופיע בשטרי הנאמנות לו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

(*)"חוב פיננסי" – חוב לזמן קצר בתוספת חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בתוספת חוב לזמן ארוך; "חוב פיננסי נטו" – חוב פיננסי בניכוי מזומנים ושווה מזומנים, ובניכוי השקעות לזמן קצר. "בסיס ההון נטו" – חוב פיננסי נטו, בתוספת סך ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת מסים נדחים לזמן ארוך.

(**) "NOI": רווח גולמי ממגזר נדל"ן מניב אשר נרשם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, בארבעת הרבעונים האחרונים שהסתיימו במועד הדוח הכספי לגביו מתבצעת הבדיקה.

(***) הון עצמי של החברה ללא זכויות המיעוט.

ביחס לאגרות החוב (סדרות יד' ו- טו') יצוין בנוסף, כי החברה התחייבה שלא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום העולה על הרווח השנתי הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, שהצטבר החל מיום 1 בינואר 2011 ובניכוי חלוקות דיבידנד קודמות שבוצעו החל ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב של החברה (מתייחס לסדרה יד'). כמו כן, מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקת דיבידנד כך שההון העצמי יקטן מסך של 950 מיליון ש''ח.

ביחס לאגרת חוב (סדרה טז') מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקת דיבידנד כך שההון העצמי יקטן מסך של 1,100 מיליון ש''ח.

ביחס לאגרת חוב (סדרה יח') מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקת דיבידנד כך שההון העצמי יקטן מסך של 1,250 מיליון ש''ח.

ביחס לאגרת חוב (סדרה יט') מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקת דיבידנד כך שההון העצמי יקטן מסך של 1,950 מיליון ש''ח.

ביחס לאגרת חוב (סדרה כ') מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקת דיבידנד כך שההון העצמי יקטן מסך של 2,750 מיליון ש''ח.

לעניין אמות מידה פיננסיות שנקבעו במסגרת הלוואות ומסגרות אשראי שהועמדו לטובת החברה וחברות בנות שלה ר' באור 18ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ליום 30 בספטמבר 2026 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

יחסים פיננסיים עיקריים

יחסים פיננסים של החברה	1-3/26	4-6/26	7-9/26	7-9/25	1-9/26	1-9/25	2025
NOI[1]	119,626	122,934	**127,970**	116,594	**370,530**	353,964	475,349
NOI נכסים זהים [2]	119,500	122,481	**127,503**	116,369	**369,484**	352,524	473,949
FF0 גישת רשות ניירות ערך [3]	91,897	38,441	**52,842**	25,916	**183,180**	144,649	251,157
FFO גישת ההנהלה (נדל"ן מניב) [4]	87,559	86,532	**91,019**	80,453	**265,110**	253,987	336,858
אמצעים מצבירה פנימית [5]	80,583	122,367	**87,548**	71,516	**290,498**	252,509	359,155
EBITDA (ללא שערוכים) [6]	110,748	135,472	**119,332**	106,617	**365,552**	326,844	443,197
שעור ההון העצמי (המיוחס לבעלי החברה) מסך המאזן	44.9%	42.9%	**43.8%**	44.2%	**43.8%**	44.2%	44.7%
היחס בין החוב פיננסי נטו לבין בסיס ההון (CAP) נטו [7]	36.1%	37.3%	**37.1%**	37%	**37.1%**	37%	36.2%

(1) NOI - רווח גולמי ממגזר נדל"ן מניב אשר נרשם בדוחות הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, על בסיס מאוחד.
(2) NOI- מנכסים זהים לא כולל נכסים שנמכרו ו/או נרכשו במהלך התקופה.
(3) השינוי בין השניים מושפע בעיקר משינוי בשעור האינפלציה.
(4) לפרטים נוספים ר' גם טבלת FFO שבעמוד 6 לעיל וכן נספח ג' לדוח הדירקטוריון.
(5) אמצעים מצבירה פנימית - מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה, בנטרול שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות, כפי שמופיעים סעיפים אלה בדוחותיה הכספיים של החברה. יובהר, כי חישוב זה לא בוצע בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה. החברה ממשיכה להציג נתון זה היות ולדעתה מדובר בנתון חשוב הנותן מידע ביחס לחברה בכללותה, ביחס לכל תחומי פעילותה, כאשר זו גם דרך הבדיקה של חברת הדירוג מידרוג.
(6) בנטרול ירידת (עליית) ערך.
(7) חוב פיננסי נטו – אשראי לזמן קצר בתוספת חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך בתוספת התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים בתוספת אגרות חוב בניכוי מזומנים ושווה מזומנים והשקעות זמן קצר הניתנו לפדיון במיידי. בסיס ההון נטו – הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו בתוספת מיסים נדחים בנטו.

<u>הון עצמי בתוספת עתודה למס, נטו למניה המיוחס לבעלי מניות ביחס למניה.</u>

<u>נכון לתאריך</u>	<u>הון עצמי בתוספת עתודה למס, נטו למניה</u>
31.12.22	954
31.12.23	1,034
31.12.24	1,114
31.12.25	1,173
31.03.26	1,181
30.06.26	1,180
30.09.26	1,190

תוכנית רכישה עצמית של מניות

ביום 23 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, כפי שיקבע על- ידי הנהלת החברה אשר הוסמכה לכך על-ידי דירקטוריון החברה (מס' אסמכתא: 2026-01-026311), אשר המידע האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

החברה רכשה בהתאם לתוכנית הנ"ל נכון לתאריך המאזן 61,225 ע.נ מניות בהיקף כספי של כ- 50 מיליון ש"ח, המהווים יחדיו ניצול של כ- 99.9% מהיקף תוכנית הרכישה העצמית שאושרה.



אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ר' ביאור 3 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

חלק ב'

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

שם האחראי

האחראי לניהול סיכוני שוק הינו רו"ח אילן טוקר, מנהל סיכונים ודיווח של החברה (לפרטים אודותיו, ר' תקנה 26א בפרק ד' "פרטים נוספים" לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025).

תיאור מפורט של סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

הקבוצה עוסקת ביזום, תכנון, הקמה וניהול של מבני תעשיה ואחסנה, פארקים לתעשיות עתירות ידע ומרכזים מסחריים. כתוצאה מאופי עסקיה חשופה הקבוצה לסיכוני שוק המתייחסים לשינויים במדד, במדד תשומות הבניה ובשערי מט"ח. מרבית חוזי הקבוצה נקובים בש"ח וצמודים למדד, ומיעוטם צמודים לשער החליפין של הדולר ארה"ב.

חלק מהתחייבויות הקבוצה צמודות למדד, חלקן צמודות למט"ח וחלקן לא צמודות כלל. כתוצאה מכך חשופה הקבוצה לשינויים בשערי חליפין ולשינויים בריבית השקלית במשק. בנוסף חשופה החברה לשינויים בגורמים חיצוניים, כגון מצב שוק הנדל"ן בישראל ומצב המשק הישראלי ככלל.

לאור העובדה שמרבית הכנסותיה של הקבוצה צמודות למדד וכך גם הוצאות המימון שלה, עלייה בשיעורי האינפלציה במשק הישראלי, המתבטאת בעליית המדד, היא הגורם העיקרי המשפיע על המצב הכספי של החברה, הן בצד ההכנסות והן בצד הוצאות המימון.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינן מלוות בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים.

החברה חשופה לירידת שערי ניירות הערך בבורסה של ניירות ערך סחירים המוצגים בדוחות הכספיים לפי מכפלת שער נייר הערך בבורסה במועד הדוח בכמות ניירות הערך שהחזיקה החברה באותו מועד.

החברה מעריכה שהחשיפה לסיכונים פיננסיים אינה מהותית לה ואינה יכולה להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה העסקיות של החברה לאורך זמן.

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

החברה נוקטת במדיניות של לקיחת הלוואות צמודות למדד או הלוואות בריבית משתנה לזמן ארוך ונמנעת מלעסוק בפעילות בשוק הנגזרים. להערכת החברה, לא קיימת לה חשיפה כלכלית וחשבונאית בגין הצמדת הלוואות למדד.

אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בשווקים השונים ובוחנת את מידת החשיפה של החברה לסיכוני שוק ומחליטה בהתאם על שינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל שינויים בתמהיל ההלוואות של החברה. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים השונים מתכנסת הנהלת החברה על מנת לבחון את הצורך במתן הנחיות מתאימות לאירועים השונים. קבלת החלטות לגבי סוג והיקף המימון הנדרש לרכישת נכסים נעשית על ידי הנהלת החברה ומאושרת על ידי הדירקטוריון. להערכת הנהלת החברה לא נגרמו לקבוצה הפסדים או רווחים מהותיים שנבעו מסיכוני שוק בתקופת הדוח.

פוזיציות בנגזרים

ליום 30.9.2026 אין לחברה החזקה בנגזרים. ככלל, החברה אינה נוהגת לבצע עסקאות הגנה.

מבחני רגישות

להלן ניתוח רגישות לשווי ההוגן של הרכיבים המוכרים במאזן וכן אלו שאינם מוכרים, אך לגביהם קיימת התקשרות איתנה. במסגרת ניתוח הרגישות נבדקה השפעת השינוי במחירי השוק על השווי ההוגן של הרכיבים האמורים וצוין הרווח או ההפסד שנוצר בשווי הכלכלי כתוצאה משינויים מעלה ומטה של 5% ו- 10% במחירי השוק.

להלן טבלת רגישות למכשירים רגישים ליום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח) בהתאם לשינויים בגורמי השוק.

ניתוחי רגישות ליום 30.9.2026

רגישות ניירות הערך הסחירים לשינויים בשערי בורסה כפי שצוטטו ליום 30.9.2026 (לפי כמות ניירות הערך ליום 30.9.2026)

	רווח (הפסד) מהשינויים			רווח (הפסד) מהשינויים	
מכשיר רגיש	**עליה של 10%**	**עליה של 5%**	**שווי בורסה**	**ירידה של 5%**	**ירידה של 10%**
אגרות חוב של החברה	399,040	199,520	3,990,396	(199,520)	(399,040)

רגישות לשינויים בשיעור הריבית צמודת המדד

	רווח (הפסד) מהשינויים[*]		רווח (הפסד) מהשינויים			רווח (הפסד) מהשינויים	
מכשיר רגיש	**עליה אבסולוטית של 2% בריבית**	**ירידה אבסולוטית של 2% בריבית**	**עליה של 10%**	**עליה של 5%**	**שווי הוגן**	**ירידה של 5%**	**ירידה של 10%**
הלוואות צמודות למדד לזמן ארוך	(10,186)	13,043	(1,582)	(793)	265,451	796	1,597
אגרות חוב של החברה	(271,283)	310,931	(39,104)	(19,650)	3,990,396	19,837	39,861

(*) חישוב רגישות לשינוי אבסולוטי בריבית של 2%, המהווה תרחיש קיצון להערכת החברה.

ניתוחי רגישות ליום 31.12.2025

רגישות ניירות הערך הסחירים לשינויים בשערי בורסה כפי שצוטטו ליום 31.12.2025 (לפי כמות ניירות הערך ליום 31.12.2025)

	רווח (הפסד) מהשינויים			רווח (הפסד) מהשינויים	
מכשיר רגיש	עליה של 10%	עליה של 5%	שווי בורסה	ירידה של 5%	ירידה של 10%
אגרות חוב של החברה	382,866	191,433	3,828,660	(191,433)	(382,866)

רגישות לשינויים בשיעור הריבית צמודת המדד

	רווח (הפסד) מהשינויים[*]		רווח (הפסד) מהשינויים			רווח (הפסד) מהשינויים	
מכשיר רגיש	עליה אבסולוטית של 2% בריבית	ירידה אבסולוטית של 2% בריבית	עליה של 10%	עליה של 5%	שווי הוגן	ירידה של 5%	ירידה של 10%
הלוואות צמודות למדד לזמן ארוך	(13,376)	17,364	(2,009)	(1,007)	270,634	1,013	2,031
אגרות חוב של החברה	(141,019)	154,806	(33,642)	(16,885)	3,828,660	17,021	34,179

(*) חישוב רגישות לשינוי אבסולוטי בריבית של 2%, המהווה תרחיש קיצון להערכת החברה.

שינויים בשערי חליפין

החל מיום 1.1.2026 ועד ליום 30.9.2026 יוסף השקל לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 4.0% כאשר החל מיום 1.10.2026 ועד למועד סמוך לפרסום הדוח פוחת השקל לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ-3.6%.

החל מיום 1.10.2026 ועד סמוך ליום פרסום הדוחות הכספיים הסתכמה החשיפה של החברה עקב שינויי מט"ח בסכום שאינו מהותי.

חלק ג'

היבטי ממשל תאגידי

תרומה לקהילה

החברה מסייעת לקהילה על-ידי מתן תרומות. לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח העניקה הקבוצה תרומות בסך כולל של כ- 1,093 אלפי ש"ח, וזאת למטרות חינוך, רפואה וחסד.

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד המדווח

1. <u>אישור הדוחות הכספיים בועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("ועדת המאזן")</u>

(1) כל חברי ועדת הביקורת של החברה הינם חברים בועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

(2) חברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים הינם כמפורט להלן:

מר זאב וורמברנד- דירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית; יו"ר הועדה.
גב' מיכל הוכמן - דירקטורית בלתי תלויה, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.
מר עודד שמיר - דירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
מר שלמה זהר - דירקטור בלתי תלוי, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם ניסיונם והידע של הדירקטורים הנ"ל, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כמי שיש להם היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ר' תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי, אשר המידע האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה. כל הדירקטורים הנ"ל מסרו הצהרה, כמשמעותה בתקנה 1 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע - 2011, עובר למינויים לוועדה זו.

(3) ישיבת ועדת המאזן במסגרתה נדונו וגובשו המלצות הועדה לדירקטוריון התקיימה ביום 12 בנובמבר 2026, והשתתפו בה כל חברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים. בישיבה השתתפו גם מנכ"ל החברה, מנהל הסיכונים ודיווח, מנהל הכספים של החברה, היועץ המשפטי של החברה ורואה החשבון המבקר.

במסגרת ישיבתה, בחנה הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, בין היתר, את ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הבקרות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה, העקרונות ששימשו בהערכת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן.

דירקטוריון החברה דן בהמלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים במסגרת ישיבת הדירקטוריון שדנה באישור הדוחות הכספיים, כמפורט בסעיף 2 להלן. להנחת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון, בהתחשב בהיקף ומורכבות ההמלצות. פרק הזמן אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר לעניין זה הוא 3 ימי עסקים לדוח שנתי ו- 2 ימי עסקים לדוח רבעוני.

2. <u>אישור הדוחות הכספיים בדירקטוריון</u>

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. לפרטים אודות ניסיונם וכישוריהם של הדירקטורים ר' תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי, אשר המידע האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת הנהלת החברה.

טיוטת הדוחות הכספיים נשלחה אל חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד כינוס ישיבת הדירקטוריון, בצירוף המלצות ועדת המאזן. דירקטוריון החברה דן בהמלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים במסגרת ישיבת הדירקטוריון בה הוצגו הדוחות הכספיים על ידי יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל, מנהל הסיכונים ודיווח ומנהל הכספים ונסקרו בפני חברי הדירקטוריון הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות הכספיים, שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים, הקשר שלהם לפעילות העסקית של הקבוצה, וככל שרלוונטי המידע שנכלל בביאורים לדוחות הכספיים בקשר אליהם.

כמו כן, נסקרו סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות המדיניות החשבונאית שיושמה וכן שינויים במידה וחלו במדיניות החשבונאית, וההערכות המהותיות ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים כספיים.

במסגרת הדיון העלו חברי הדירקטוריון שאלות ובקשות להבהרת סוגיות שונות הנוגעות לדוחות הכספיים ונענו על ידי הנהלת החברה ונציג רואה החשבון המבקר. בישיבת דירקטוריון החברה לאישור הדוחות הכספיים שנערכה ביום 16 בנובמבר 2026, השתתפו כל חברי הדירקטוריון.

חלק ד'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

אומדנים חשבונאים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים על פי עקרונות חשבונאיים מקובלים מחייבת את הנהלת החברה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של הנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות וכן בקשר לנכסים והתחייבויות מותנים.

ההנהלה מבססת את האומדנים וההערכות על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים שלדעתה הינם רלוונטיים בהתחשב בנסיבות הענין. התוצאות בפועל יכול שתהיינה שונות מהערכות אלו תחת הנחות או תנאים שונים. ההנהלה לא זיהתה הערכות ואומדנים חשבונאים קריטיים שחייבו שיקול דעת מהותי בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

לפרטים אודות עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים ר' באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 שצורפו לדוח התקופתי.

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה - החל מיום 01.01.2007 מוצג הנדל"ן להשקעה במאזן המאוחד על בסיס השווי ההוגן, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 ("תקן IAS 40").

החברה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן מספר 40. בקביעת השווי ההוגן הסתמכה הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף הפניות (VACANCY) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (OVER-RENTED), או מתחת למחירי השוק (UNDER-RENTED), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

ככלל, הערכות השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה מבוצעות אחת לשנה, לקראת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בין רבעון לרבעון בוחנת החברה האם מתקיימות נסיבות שיש בהן כדי להשפיע באופן מהותי על שווים ההוגן של הנכסים, כגון, עליה או ירידה מהותיים בשיעורי התפוסה או בגובה דמי השכירות, שינוי מהותי במצב התכנוני של הנכס ומצב השוק. במידה ולהערכת החברה מתקיימות נסיבות כאמור לגבי נכסים מסוימים, מבוצעת לגביהם הערכת שמאי גם ברבעון בו התרחש השינוי.

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 23-105 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, קיימים שני נכסים אשר הערכת השווי ביחס אליהם נחשבת להערכת שווי מהותית מאוד: הגן הטכנולוגי במלחה ירושלים ו- הפארק הטכנולוגי בהר חוצבים ירושלים אשר הערכות השווי בגינם צורפו לדוח התקופתי והמידע האמור בה מובא כאן על דרך הפנייה. כמו כן קיימים ארבעה נכסים אשר הערכות השווי בגינם נחשבות להערכות שווי מהותיות - הנכסים הינם: רמת החייל, חולון, רחובות ופארק גיסין. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי המהותיות ומהותיות מאוד בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, ר' **נספח ב'** לדוח זה להלן.

ירידת ערך נכסים – בהתאם לתקינה בינלאומית בוחנת החברה בכל תאריך מאזן באם ארעו ארועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא כספיים עליהם חל תקן זה. בהתקיים סימנים לירידת הערך בוחנת החברה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס, נמוך מסכום בר-ההשבה שלו. סכום בר ההשבה הנו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס, לבין שווי השימוש שלו, המבוסס על תזרימי המזומנים הצפויים מאותו נכס, ובמידת הצורך רושמת הפרשה לירידת ערך, עד גובה הסכום שהינו בר השבה. בקביעת אומדני תזרימי המזומנים מתבססת החברה על נסיון העבר של החברה מהשכרת נכס זה או נכסים דומים, וזאת תוך התחשבות במצב השוק במקום בו מצוי הנכס.

חלק ה'

אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לשנת 2026, כאמור בבאור 3ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, ביום 16 בנובמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15 ש''ח למניה אשר מסתכם לסך של כ- 73.4 מיליון ש''ח.

	שלמה איזנברג	אלקסנדר חפץ
16.11.2026	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל


נספחים
J.T.P
Malam Team
Deloitte.
Regus
RODRIGUEZ

נספח א' - נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

ניתן להלן גילוי בדבר נכס נדל"ן להשקעה אשר עמד בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025:

ג.ט.י – גן טכנולוגי ירושלים, נתונים לפי 100%. חלק תאגיד 74%		**ליום 30.09.26 לתקופה 7-9/2026**	**ליום 30.06.26 לתקופה 4-6/2026**	**ליום 31.03.26 לתקופה 1-3/2026**	**ליום 31.12.25 לתקופה 1-12/2025**
שווי הנכס (אלפי ש"ח) (*)		1,096,109	1,092,811	1,091,003	1,089,200
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)		20,203	19,454	19,159	78,377
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)		-	-	-	(756)
שטח להשכרה		62,431	62,431	62,065	62,136
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)		99%	99%	99%	99%
שעור תשואה (%)		7%	7%	7%	7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	63	62	62	62
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	101	100	100	100
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	73	76	75	64
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	117	122	122	103

* לא כולל נדל"ן בהקמה. לפרטים נוספים אודות הנכס ניתן לפנות להערכת השווי שצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 24 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-026296) וכן לנספח ב' להלן.

נכסי הר חוצבים ירושלים, נתונים לפי 100%. חלק תאגיד 88% כולל בנין ברוש		ליום 30.09.26 לתקופה 7-9/2026	ליום 30.06.26 לתקופה 4-6/2026	ליום 31.03.26 לתקופה 1-3/2026	ליום 31.12.25 לתקופה 1-12/2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח) (*)		1,266,053	1,258,806	1,254,940	1,253,900
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)		17,454	17,099	14,857	61,358
רווחי שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)		-	-	-	82,270
שטח להשכרה		80,926	80,926	81,204	81,004
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)		80%	78%	76%	66%
שעור תשואה (%)		5%	5%	5%	5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	53	52	51	54
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	82	82	82	91
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	52	64	61	66
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	75	93	89	95

* לפרטים נוספים אודות הנכס ניתן לפנות להערכת השווי שצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 24 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-026296) וכן לנספח ב' להלן.

רמת החייל, נתונים לפי 100%. חלק תאגיד 100%		ליום 30.09.26 לתקופה 7-9/2026	ליום 30.06.26 לתקופה 4-6/2026	ליום 31.03.26 לתקופה 1-3/2026	ליום 31.12.25 לתקופה 1-12/2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח) (*)		610,884	610,081	610,065	610,060
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)		6,804	6,313	5,766	24,897
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)		-	-	-	(5,921)
שטח להשכרה		33,311	33,311	33,299	33,299
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)		69%	68%	66%	66%
שעור תשואה (%)		4.46%	4.14%	3.78%	4.08%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	73	72	72	68
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	116	116	115	108
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	-	69	128	-
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	-	111	128	-

* הגילוי אודות הנכס ניתן לאור העובדה שנכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה. לפרטים נוספים אודות הנכס ניתן לפנות להערכת השווי שצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 24 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-026296) וכן לנספח ב' להלן.

פארק סיבל, נתונים לפי 100%. חלק תאגיד 100% (*)		ליום 30.09.26 לתקופה 7-9/2026	ליום 30.06.26 לתקופה 4-6/2026	ליום 31.03.26 לתקופה 1-3/2026	ליום 31.12.25 לתקופה 1-12/2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח) (*)		175,000	175,000	175,000	175,000
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)		3,203	3,270	3,168	12,472
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)		-	-	-	13,100
שטח להשכרה		27,256	27,092	26,991	26,991
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)		90%	88%	90%	92%
שעור תשואה (%)		7.3%	7.5%	7.2%	7.1%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	42	42	42	42
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	51	50	50	50
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	56	57	-	-
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	56	57	-	-

* הגילוי אודות הנכס ניתן לאור העובדה שנכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה. לפרטים נוספים אודות הנכס ניתן לפנות להערכת השווי שצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 24 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-026296) וכן לנספח ב' להלן.

פארק עוגן נתניה, נתונים לפי 100%. חלק תאגיד 100% (*)		ליום 30.09.26 לתקופה 7-9/2026	ליום 30.06.26 לתקופה 4-6/2026	ליום 31.03.26 לתקופה 1-3/2026	ליום 31.12.2025 לתקופה 1-12/2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)		500,065	499,508	499,437	499,300
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)		8,334	7,774	8,875	32,978
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)		-	-	-	10,430
שטח להשכרה		39,440	39,276	39,276	39,276
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)		86%	86%	87%	88%
שעור תשואה (%)		6.7%	6.2%	7.1%	6.6%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	56	56	56	56
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	82	82	81	81
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	-	-	69	69
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	80	-	77	77

* הגילוי אודות הנכס ניתן לאור העובדה שנכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה. לפרטים נוספים אודות הנכס ניתן לפנות להערכת השווי שצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 24 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-026296) וכן לנספח ב' להלן.

מתחם עוגן ברחוב הסיבים, פתח תקווה, נתונים לפי 100%. חלק תאגיד 100% (*)		ליום 30.09.26 לתקופה 7-9/2026	ליום 30.06.26 לתקופה 4-6/2026	ליום 31.03.26 לתקופה 1-3/2026	ליום 31.12.2025 לתקופה 1-12/2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)		304,740	304,521	304,456	304,000
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)		5,557	5,231	5,124	19,052
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)		-	-	-	9,000
שטח להשכרה		30,393	30,393	30,393	30,393
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)		88%	88%	88%	86%
שעור תשואה (%)		7.3%	6.9%	6.7%	6.3%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	49	49	49	48
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	72	71	70	70
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	-	41	-	56
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	-	41	-	59

* הגילוי אודות הנכס ניתן לאור העובדה שנכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה. לפרטים נוספים אודות הנכס ניתן לפנות להערכת השווי שצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 24 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-026296) וכן לנספח ב' להלן.

פארק התקשורת נוה אילן, נתונים לפי 100%. חלק תאגיד 100% (*)		ליום 30.09.26 לתקופה 7-9/2026	ליום 30.06.26 לתקופה 4-6/2026	ליום 31.03.26 לתקופה 1-3/2026	ליום 31.12.2025 לתקופה 1-12/2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)		363,766	362,998	362,976	362,440
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)		4,798	5,043	5,227	19,817
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)		-	-	-	10,277
שטח להשכרה		25,119	25,119	25,119	24,808
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)		75%	75%	85%	86%
שעור תשואה (%)(**)		6.1%	6.4%	6.6%	6.3%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	69	67	65	64
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	90	87	83	83
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	-	93	-	75
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	-	93	-	85

* הגילוי אודות הנכס ניתן לאור העובדה שנכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה. לפרטים נוספים אודות הנכס ניתן לפנות להערכת השווי שצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 24 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-026296) וכן לנספח ב' להלן.
** שעור התשואה מחושב ללא שווי זכויות.

נספח ב' - גילוי אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

להלן יינתן גילוי אודות הערכות שווי מהותיות[1] ומהותיות מאוד[2] בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

זיהוי נושא ההערכה	מועד ההערכה	שווי ליום 30.9.26 (אלפי ש"ח)	שווי ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח)	זיהוי המעריך ואפיונו	מודל ההערכה	ההנחות העיקריות לפיהן בוצעה ההערכה ליום מועד הערכה
הערכות שווי מהותיות מאוד						
ג.ט.י – גן טכנולוגי ירושלים (****) (ללא נדל"ן בהקמה)	31.12.2025	1,096,109	1,089,000	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין[3]	היוון הכנסות	שיעור היוון של 7%. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.1 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (*)
נכסי הר החוצבים ירושלים (כולל בנין ברוש)	31.12.2025	1,266,053	1,253,900	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין[3]	היוון הכנסות	שיעור היוון 5.75%-7%. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.2 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (*)
הערכות שווי מהותיות						
רמת החייל תל אביב (****)	31.12.2025	596,884	596,060	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין[3]	היוון הכנסות +גישת השוואה	שיעור היוון של 5.75%-6.7% לשטחי משרדים מסחר ושטחי תעשיה ו-8.5% הכנסות מאורחים מזדמנים בחניון. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.3 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי
חולון (****)	31.12.2025	487,776	487,700	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין[3]	היוון הכנסות	שיעור היוון של 6.5%. לפרטים ר' סעיף 1.7.13 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי
רחובות (ללא נדל"ן בהקמה)	31.12.2025	669,493	666,900	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין[3]	היוון הכנסות	שיעור היוון של 7% -6.75%. לפרטים ר' סעיף 1.7.13 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופת
פארק גיסין (****)	31.12.2025	905,592	858,000	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין[3]	היוון הכנסות +גישת השוואה	שיעור היוון של 7% - 5.75%

[1] על פי המבחנים שנקבעו בעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, הערכת שווי מהותית הינה הערכת שווי אשר עומדת בלפחות אחד מבין המבחנים הבאים: (1) נושא הערכת השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח; או (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה, של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 2.5% מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח.

[2] על פי המבחנים שנקבעו בעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, הערכת שווי מהותית מאוד הינה הערכת שווי אשר עומדת בלפחות אחד מבין המבחנים הבאים: (1) נושא הערכת השווי מהווה לפחות 10% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח; או (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 10% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה, של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 5% מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח.

[3] יצוין, כי בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד, (1) לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה; ו- (2) מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה). להלן הגילוי הנדרש בקשר למעריך השווי לאור העמדה המשפטית האמורה: זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד - רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין. הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמים לסך של כ- 7,446 מיליון ש"ח וההכנסות מעליית ערך שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמות לסך של כ- 127 מיליון ש"ח; פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי המהותי מאוד הינם כמפורט בהערכת השווי המצורפות לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

זיהוי נושא ההערכה	מועד ההערכה	שווי ליום 30.9.26 (אלפי ש"ח)	שווי ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח)	זיהוי המעריך ואפיונו	מודל ההערכה	ההנחות העיקריות לפיהן בוצעה ההערכה ליום מועד הערכה
הערכות שווי לנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה (שאינם נכללים בטבלה לעיל)						
פארק סיבל ראש העין	31.12.2025	175,000	175,000	עדי נאור שמאות וניהול מקרקעין	היוון הכנסות +גישת השוואה	שטחים מושכרים – 7.75% שטחים פנויים 8.25%. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.4 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (**)
נתניה (כולל קרקע)	31.12.2025	500,065	499,300	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין[3]	היוון הכנסות +גישת השוואה	שיעור היוון של 7%. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.5 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (***)
מתחם עוגן ברח' הסיבים פ"ת	31.12.2025	304,740	304,400	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין[3]	היוון הכנסות +גישת השוואה	שיעור היוון עיקרי של 7.1%. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.6 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (***)
נווה אילן (*****)	31.12.2025	363,766	362,440	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין[3]	היוון הכנסות +גישת השוואה	שיעור היוון עקרי של 6.85%. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.7 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (***)

(*) ניתן לפנות לפרטים נוספים אודות ההנחות הללו להערכת השווי אשר מצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

(**) הגילוי אודות הנכס ניתן היות שנכון למועד פרסום דוח דירקטוריון זה הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה. לפרטים נוספים אודות ההנחות הללו ר' הערכת השווי אשר מצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

(***) הגילוי אודות הנכס ניתן היות שנכון למועד פרסום דוח דירקטוריון זה הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה. לפרטים נוספים אודות ההנחות הללו ר' הערכת השווי אשר מצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

(****) השווי אינו כולל זכויות בג.ט.י בסך של כ- 58.7 מיליון ש"ח (ליום 31.12.2025 זהה), ברמת החייל בסך של כ- 14 מיליון ש''ח (ליום 31.12.2025 זהה), בחולון בסך של כ- 58.6 מיליון ש"ח (ליום 31.12.2025 זהה), ובפארק גיסין זכויות בסך של כ-90.3 מיליון ש"ח (ליום 31.12.2025 זהה) וקרקע בסך של כ- 100 מיליון ש"ח (ליום 31.12.2025 כ- 94.9 מיליון ש"ח).

(*****) השווי אינו כולל קרקע בסך של 22 מיליון ש''ח (ליום 31.12.2025 זהה).

נספח ג'- חישוב FFO בהתאם לגישת הרשות לניירות ערך וAFFO גישת הנהלה

	1-3/26	4-6/26	7-9/26	7-9/25	1-9/26	1-9/25	31.12.25
רווח נקי לתקופה	**87,614**	**61,351**	**55,883**	**30,285**	**204,848**	**147,278**	**415,807**
התאמות:							
שינויים בערך של נדל"ן להשקעה	(14,060)	-	(3,300)	-	(17,360)	2,805	(224,929)
מסים נדחים ומסים שנים קודמות	20,114	646	3,039	(3,934)	23,799	1,059	76,642
מסים שוטפים מיוחסים למגזר ייזום ואחר	56	56	11	132	123	220	1,208
הוצאות אחרות (*)	965	981	876	1,116	2,822	4,825	5,826
הוצאות מימון, נטו מיוחסות למגזר ייזום ואחר (**)	178	1,341	803	1,399	2,322	695	635
הוצאות הנהלה וכלליות מיוחסות למגזר ייזום ואחר (***)	2,105	1,209	1,665	1,996	4,979	6,625	8,140
תוצאות פעולות מגזר אחר	(234)	(20,271)	(34)	(85)	(20,539)	(2,651)	(9,481)
FF0 לפי גישת הרשות	**96,738**	**45,313**	**58,943**	**30,909**	**200,994**	**160,856**	**273,848**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	(4,841)	(6,872)	(6,101)	(4,993)	(17,814)	(16,207)	(22,691)
FFO לפי גישת רשות לניירות ערך המיוחס לבעלי מניות של החברה	**91,897**	**38,441**	**52,842**	**25,916**	**183,180**	**144,649**	**251,157**
הפרשי הצמדה על קרן חוב	(4,338)	48,091	38,177	54,537	81,930	109,338	85,701
AFF0 לפי גישת ההנהלה	**87,559**	**86,532**	**91,019**	**80,453**	**265,110**	**253,987**	**336,858**

(*) הוצאות שאינן קשורות למגזר הנדל"ן המניב.
(**) מהווה מימון ישיר במגזר הייזום בתוספת הוצאות מימון שאינם משיוכות באופן ישיר.
(***) כולל יחוס הוצאות מטה לפי יחס הון היזמי מסך ההון העצמי.

נספח ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

דירוג אגרות החוב

Maalot – דירוג ilAA לכל אגרות החוב של החברה (סדרות יד', טז', יט' ו- כ' (שאינן מובטחות בשעבודים) וסדרות טו' ו-יח' (מובטחות בשעבודים)

ביום 27 במאי 2026 פרסמה Standard & Poor's Maalot (להלן: "**מעלות**") דו"ח במסגרתו הודיעה מעלות על דירוג ilAA לסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה כ') שבכוונת החברה להנפיק בהיקף של עד 500 מיליון ש"ח ערך נקוב, וזאת חלף האישור שניתן ביום 13 במאי 2026 בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב כמפורט להלן. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 27 במאי 2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-049011), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 13 במאי 2026 פרסמה מעלות דו"ח במסגרתו הודיעה מעלות על דירוג ilAA לסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה כ') שבכוונת החברה להנפיק בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 13 במאי 2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-044266), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 1 בפברואר 2026 פרסמה מעלות דו"ח במסגרתו הודיעה על אישרור דירוג ilAA- לחברה ואישרור דירוג ilAA לאגרות החוב שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים ר' הדיווח המיידי מיום 1 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-011232), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 29 ביוני 2025 פרסמה החברה דו"ח דירוג שהעבירה לידיה מעלות במסגרתו הודיעה מעלות על אישור דירוג ilAA לגיוס אגרות חוב (סדרה יט') בהיקף של עד 550 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר יונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרה (סדרה יט'), וזאת חלף האישור שניתן ביום 26 ביוני 2025 בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב כמפורט להלן. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה ביום 29 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-046209), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 26 ביוני 2025 פרסמה החברה דו"ח דירוג שהעבירה לידיה מעלות במסגרתו הודיעה מעלות על אישור דירוג ilAA לגיוס אגרות חוב (סדרה יט') בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר יונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרה (סדרה יט'). לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה ביום 26 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-045723), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 2 בפברואר 2025 פרסמה החברה דו"ח דירוג שהעבירה לידיה מעלות במסגרתו הודיעה מעלות על אישרור דירוג ilAA- לחברה ואישרור דירוג ilAA לאגרות החוב שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-008182), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 20 בנובמבר 2024 פרסמה החברה דו"ח דירוג שהעבירה לידיה מעלות במסגרתו הודיעה מעלות על אישור דירוג ilAA לגיוס אגרות חוב (סדרה יט') בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר יונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרה (סדרה יט'), וזאת חלף האישור שניתן ביום 19 בנובמבר 2024 בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב כמפורט להלן. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה ביום 20 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-617227), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 19 בנובמבר 2024 פרסמה החברה דו"ח דירוג שהעבירה לידיה מעלות במסגרתו הודיעה מעלות על אישור דירוג ilAA לגיוס אגרות חוב (סדרה יט') בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר יונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרה (סדרה יט'). לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה ביום 19 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-616796), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 28 בינואר 2024 פרסמה החברה דו"ח דירוג שהעבירה לידיה מעלות במסגרתו הודיעה מעלות על אישור דירוג ilAA- לחברה. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה ביום 28 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-008926), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 2 בינואר 2024 פרסמה החברה דו"ח דירוג שהעבירה לידיה מעלות במסגרתו הודיעה מעלות על אישור דירוג ilAA לגיוס אגרות חוב (סדרה טז') בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר יונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרה (סדרה טז'). לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה ביום 2 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-000754), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

מידרוג בע"מ – דירוג Aa2 לאגרות החוב מסדרות טו' ו-יח' (מובטחות בשעבודים) ודירוג Aa3- לאגרות החוב מסדרות יד', טז', יט' ו- כ' (שאינן מובטחות בשעבודים)

ביום 23 באוגוסט 2026 פרסמה חברת הדירוג מידרוג בע"מ (להלן: "**מידרוג**") דו"ח במסגרתו הודיעה כי היא מותירה על כנו דירוג Aa3 לחברה ולאגרות החוב (סדרות יד', טז', יט' ו- כ') ודירוג Aa2 לאגרות החוב (סדרות טו' ו- יח') , אופק יציב. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 23 באוגוסט 2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-078719), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 27 במאי 2026 פרסמה מידרוג דו"ח במסגרתו הודיעה על דירוג Aa3 לסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה כ') שבכוונת החברה להנפיק בהיקף של עד 500 מיליון ש"ח ערך נקוב, וזאת חלף האישור שניתן ביום 13 במאי 2026 בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב כמפורט להלן. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 27 במאי 2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-048999), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 13 במאי 2026 פרסמה מידרוג דוח דירוג במסגרתו הודיעה מידרוג על דירוג Aa3 לגיוס סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה כ') בהיקף של עד 300 מיליון ש''ח ואישור של דירוג אגרות החוב הקיימות. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 במאי 2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-044404),

ביום 21 באוגוסט 2025 פרסמה החברה דוח דירוג שהעבירה לידיה מידרוג במסגרתו הודיעה מידרוג כי היא מותירה על כנו דירוג Aa3 לחברה ולאגרות החוב (סדרות יד', טז' ו- יט') ודירוג Aa2 לאגרות החוב (סדרות טו' ו- יח') , אופק יציב. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-062471), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 29 ביוני 2025 פרסמה החברה דוח דירוג שהעבירה לידיה מידרוג במסגרתו הודיעה מידרוג על אישור דירוג Aa3 לגיוס אגרות חוב (סדרה יט') בהיקף של עד 550 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר יונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרה יט', וזאת חלף האישור שניתן ביום 26 ביוני 2025 בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב כמפורט להלן. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה ביום 29 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-046169), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 26 ביוני 2025 פרסמה החברה דוח דירוג שהעבירה לידיה מידרוג במסגרתו הודיעה מידרוג על אישור דירוג Aa3 לגיוס אגרות חוב (סדרה יט') בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר יונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרה יט'. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה ביום 26 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-045915), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 21 בנובמבר 2024 פרסמה החברה דוח דירוג שהעבירה לידיה מידרוג במסגרתו הודיעה מידרוג על אישור דירוג Aa3 לגיוס אגרות חוב (סדרה יט') בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר יונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרה יט', וזאת חלף האישור שניתן ביום 19 בנובמבר 2024 בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב כמפורט להלן. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה ביום 20 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-617175), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 19 בנובמבר 2024 פרסמה החברה דוח דירוג שהעבירה לידיה מידרוג במסגרתו הודיעה מידרוג על אישור דירוג Aa3 לגיוס אגרות חוב (סדרה יט') בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר יונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרה יט'. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה ביום 19 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-616795), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 25 ביולי 2024 פרסמה החברה דוח דירוג שהעבירה לידיה מידרוג במסגרתו הודיעה מידרוג כי היא מותירה על כנו דירוג Aa3 לחברה ולאגרות החוב (סדרות יד', טז' ו- יט') ודירוג Aa2 לאגרות החוב (סדרות טו' ו- יח') , אופק יציב. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-078682), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 2 בינואר 2024 פרסמה החברה דוח דירוג שהעבירה לידיה מידרוג במסגרתו הודיעה מידרוג על אישור דירוג Aa3 לגיוס אגרות חוב (סדרה טז') בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר יונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרה טז'. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-000952), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

בהתאם לכך, דירוג אגרות החוב שבמחזור ליום פרסום הדו"ח הינו כדלקמן:

סדרה	מועד ההנפקה	דירוג בסמוך למועד ההנפקה	הדירוג הקבוע למועד הדוח	חברה מדרגת	תאריך ואסמכתא של הדו"ח המיידי אודות הדירוג העדכני
סדרה יד'	13.07.2015	ilAA- תחזית יציבה	ilAA תחזית יציבה	מעלות	27.05.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-049011)
		A1 תחזית יציבה	Aa3 תחזית יציבה	מידרוג	23.08.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-078719)
סדרה טו'	04.08.2016	ilAA- תחזית יציבה	ilAA תחזית יציבה	מעלות	27.05.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-049011)
		A1 תחזית יציבה	Aa2 תחזית יציבה	מידרוג	23.08.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-078719)
סדרה טז'	29.05.2017	ilAA- תחזית יציבה	ilAA תחזית יציבה	מעלות	27.05.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-049011)
		A1 תחזית יציבה	Aa3 תחזית יציבה	מידרוג	23.08.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-078719)
סדרה יח'	24.09.2019	ilAA תחזית יציבה	ilAA תחזית יציבה	מעלות	27.05.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-049011)
		Aa2תחזית יציבה	Aa2 תחזית יציבה	מידרוג	23.08.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-078719)
סדרה יט'	29.03.2022	ilAA- תחזית יציבה	ilAA תחזית יציבה	מעלות	27.05.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-049011)
		Aa3 תחזית יציבה	Aa3 תחזית יציבה	מידרוג	23.08.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-078719)
סדרה כ'	27.05.2026	ilAA- תחזית יציבה	ilAA תחזית יציבה	מעלות	27.05.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-049011)
		Aa3 תחזית יציבה	Aa3 תחזית יציבה	מידרוג	23.08.2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-078719)

ישרס - חברה להשקעות בע"מ
דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7-9
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-11
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	12-18

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

Shape the future
with confidence

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

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ישרס - חברה להשקעות בע"מ

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל-אביב,
16 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	645,312	723,101	661,679
מזומנים משועבדים	-	132	132
השקעות לזמן קצר	3,990	10,766	4,034
פקדונות בנאמנות	467	1,417	217
לקוחות	21,608	22,450	31,968
חייבים ויתרות חובה	12,727	13,768	11,932
מלאי דירות	-	5,105	-
מלאי מקרקעין	398	398	398
נכסי מס שוטפים	7,862	6,891	6,277
	692,364	784,028	716,637
נכסים מוחזקים למכירה (*)	105,000	-	-
	797,364	784,028	716,637
נכסים לא שוטפים			
קרקעות וזכויות בקרקע	256,723	197,693	250,861
נדל"ן להשקעה	9,160,909	8,884,269	9,143,100
נדל"ן להשקעה בהקמה	522,765	390,617	424,200
חייבים לזמן ארוך	3,454	5,434	4,512
עודף נכסים על התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	602	356	602
רכוש קבוע	21,259	21,362	21,800
מסים נדחים	2,074	2,621	1,933
	9,967,786	9,502,352	9,847,008
	10,765,150	10,286,380	10,563,645

*) ראה באורים 3ד' ו-3ה'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	851,890	455,516	456,135
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	12,765	14,984	21,159
זכאים ויתרות זכות	139,351	54,221	119,206
מקדמות ופקדונות משוכרים	16,319	14,306	10,236
הפרשות	1,425	2,100	2,000
מסים לשלם	11,288	8,270	11,187
	1,033,038	549,397	619,923
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	257,444	269,228	263,349
אגרות חוב	3,203,355	3,488,420	3,438,084
פקדונות	21,946	19,517	22,837
התחייבויות לא שוטפות אחרות	18,347	18,401	17,372
מסים נדחים	1,116,628	1,018,537	1,092,691
	4,617,720	4,814,103	4,834,333
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות	175,421	175,421	175,421
פרמיה על מניות וקרנות	450,141	450,141	450,141
יתרת רווח	4,455,992	4,234,119	4,414,979
מניות באוצר	(371,278)	(313,516)	(321,328)
	4,710,276	4,546,165	4,719,213
זכויות שאינן מקנות שליטה	404,116	376,715	390,176
<u>סה"כ הון</u>	5,114,392	4,922,880	5,109,389
	10,765,150	10,286,380	10,563,645

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

16 בנובמבר, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	שלמה איזנברג יו"ר הדירקטוריון	אלקסנדר חפץ מנכ"ל	אורי פרוכטמן מנהל כספים

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים 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)				
<u>הכנסות</u>					
הכנסות מדמי שכירות, ניהול והפעלה של שטחים להשכרה	438,690	415,524	151,468	140,317	560,004
הכנסות ממכירה של קרקעות, מלאי דירות ואחרות	23,445	7,482	1,236	1,136	21,017
סה"כ הכנסות	462,135	423,006	152,704	141,453	581,021
<u>עלות ההכנסות</u>					
ניהול והפעלה של שטחים להשכרה	68,160	61,560	23,498	23,723	84,655
עלות מכירה של קרקעות, מלאי דירות ואחרות	2,906	4,831	1,202	1,051	11,536
סה"כ עלות ההכנסות	71,066	66,391	24,700	24,774	96,191
רווח גולמי	391,069	356,615	128,004	116,679	484,830
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה					
ונדל"ן להשקעה בהקמה	17,360	(2,805)	3,300	-	224,929
הוצאות מכירה ושיווק	(1,523)	(1,329)	(784)	(444)	(1,785)
הוצאות הנהלה וכלליות	(25,409)	(29,377)	(8,359)	(9,941)	(41,253)
רווח תפעולי	381,497	323,104	122,161	106,294	666,721
הכנסות מימון	18,148	22,812	6,171	8,696	31,834
הוצאות מימון	(144,332)	(171,057)	(59,891)	(80,922)	(167,508)
הוצאות אחרות, נטו	(2,822)	(4,825)	(876)	(1,116)	(5,826)
רווח לפני מסים על ההכנסה	252,491	170,034	67,565	32,952	525,221
מסים על ההכנסה	(47,643)	(22,756)	(11,682)	(2,667)	(109,414)
רווח נקי	204,848	147,278	55,883	30,285	415,807
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	188,256	131,646	50,197	25,361	386,606
זכויות שאינן מקנות שליטה	16,592	15,632	5,686	4,924	29,201
	204,848	147,278	55,883	30,285	415,807
<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>					
רווח נקי בסיסי ומדולל	38.29	26.43	10.26	5.11	77.75

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי	204,848	147,278	55,883	30,285	415,807
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו	-	-	-	-	246
הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו	-	28,800	-	28,800	28,800
סה"כ רווח כולל אחר	-	28,800	-	28,800	29,046
סה"כ רווח כולל	204,848	176,078	55,883	59,085	444,853
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	188,256	160,446	50,197	54,161	415,652
זכויות שאינן מקנות שליטה	16,592	15,632	5,686	4,924	29,201
	204,848	176,078	55,883	59,085	444,853

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	מיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות	יתרת רווח	מניות באוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר						
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	175,421	450,141	4,414,979	(321,328)	4,719,213	390,176	5,109,389
סה"כ רווח כולל	-	-	188,256	-	188,256	16,592	204,848
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	(147,243)	-	(147,243)	-	(147,243)
דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	(2,652)	(2,652)
רכישת עצמית של מניות החברה (*)	-	-	-	(49,950)	(49,950)	-	(49,950)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	175,421	450,141	4,455,992	(371,278)	4,710,276	404,116	5,114,392

	מיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות	יתרת רווח	מניות באוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר						
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	175,421	421,341	4,251,904	(288,277)	4,560,389	363,683	4,924,072
רווח נקי	-	-	131,646	-	131,646	15,632	147,278
רווח כולל אחר	-	28,800	-	-	28,800	-	28,800
סה"כ רווח כולל	-	28,800	131,646	-	160,446	15,632	176,078
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	(149,431)	-	(149,431)	-	(149,431)
דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	(2,600)	(2,600)
רכישת עצמית של מניות החברה	-	-	-	(25,239)	(25,239)	-	(25,239)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	175,421	450,141	4,234,119	(313,516)	4,546,165	376,715	4,922,880

*) ראה באור 3(ג).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	מיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות	יתרת רווח	מניות באוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר						
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 ביולי, 2026	175,421	450,141	4,405,795	(371,278)	4,660,079	398,430	5,058,509
סה"כ רווח כולל	-	-	50,197	-	50,197	5,686	55,883
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	175,421	450,141	4,455,992	(371,278)	4,710,276	404,116	5,114,392

	מיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות	יתרת רווח	מניות באוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר						
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 ביולי, 2025	175,421	421,341	4,208,758	(311,947)	4,493,573	371,791	4,865,364
רווח נקי	-	-	25,361	-	25,361	4,924	30,285
רווח כולל אחר	-	28,800	-	-	28,800	-	28,800
סה"כ רווח כולל	-	28,800	25,361	-	54,161	4,924	59,085
רכישת עצמית של מניות החברה	-	-	-	(1,569)	(1,569)	-	(1,569)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	175,421	450,141	4,234,119	(313,516)	4,546,165	376,715	4,922,880

	מיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות	יתרת רווח	מניות באוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	מבוקר						
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	175,421	421,341	4,251,904	(288,277)	4,560,389	363,683	4,924,072
רווח נקי	-	-	386,606	-	386,606	29,201	415,807
רווח כולל אחר	-	28,800	246	-	29,046	-	29,046
סה"כ רווח כולל	-	28,800	386,852	-	415,652	29,201	444,853
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	(223,777)	-	(223,777)	-	(223,777)
דיבידנד שהוכרז ושולם לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	(2,708)	(2,708)
רכישה עצמית של מניות החברה	-	-	-	(33,051)	(33,051)	-	(33,051)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	175,421	450,141	4,414,979	(321,328)	4,719,213	390,176	5,109,389

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים 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	204,848	147,278	55,883	30,285	415,807
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	74
פחת והפחתות	1,415	935	471	323	1,405
מסים על ההכנסה	47,643	22,756	11,682	2,667	109,414
הוצאות מימון, נטו	126,184	148,245	53,720	72,226	135,674
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	(17,360)	2,805	(3,300)	-	(224,929)
	157,882	174,741	62,573	75,216	21,638
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בלקוחות	10,450	(3,829)	4,728	(2,631)	(13,437)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(402)	2,433	3,270	(2,008)	4,932
ירידה (עלייה) במלאי דירות, קרקעות וזכויות בקרקע, נטו	(1,319)	4,695	(470)	(65)	7,732
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(3,101)	(3,549)	929	2,292	(3,808)
עלייה (ירידה) במקדמות ופקדונות משוכרים	5,702	1,441	6,456	1,800	(778)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לא שוטפות אחרות	29	5	52	(18)	28
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות	4,935	(17,085)	(2,146)	(9,042)	(13,608)
	16,294	(15,889)	12,819	(9,672)	(18,939)
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:					
ריבית ששולמה	(68,934)	(75,985)	(28,125)	(35,244)	(84,090)
ריבית שהתקבלה	17,805	20,694	6,263	9,074	28,403
דיבידנד שהתקבל	-	5,941	-	-	5,941
מסים ששולמו, נטו	(21,103)	(20,160)	(9,046)	(7,815)	(28,543)
	(72,232)	(69,510)	(30,908)	(33,985)	(78,289)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	306,792	236,620	100,367	61,844	340,217

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
שינוי פקדונות בנאמנות, נטו	(250)	-	-	-	-
שינוי במזומנים משועבדים, נטו	130	-	-	-	-
תמורה ממכירת נכס פיננסי הנמדד לפי שווי הוגן	151	25,059	-	11,012	31,338
השקעות בנדל"ן להשקעה, קרקעות ורכוש קבוע	(202,895)	(221,958)	(67,092)	(106,847)	(280,342)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	16,250	-	-	-	-
מס שבח ששולם בגין מימוש נכס	(4,025)	-	-	-	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(190,639)	(196,899)	(67,092)	(95,835)	(249,004)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב של החברה	494,977	566,095	-	566,095	566,095
דיבידנד ששולם	(147,243)	(149,431)	-	-	(223,777)
פרעון אגרות חוב של החברה	(414,941)	(364,466)	(192,378)	(189,257)	(396,317)
קבלת התחייבויות לזמן ארוך	1,279	622	193	239	2,571
פרעון התחייבויות לזמן ארוך	(11,361)	(15,793)	(3,508)	(7,206)	(16,273)
פרעון (קבלת) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(81)	261	-	(46)	(113)
דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה	(5,200)	-	(5,200)	-	-
רכישת מניות באוצר	(49,950)	(25,239)	-	(1,569)	(33,051)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(132,520)	12,049	(200,893)	368,256	(100,865)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(16,367)	51,770	(167,618)	334,265	(9,652)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	661,679	671,331	812,930	388,836	671,331
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	645,312	723,101	645,312	723,101	661,679
פעילות מהותית שאינה במזומן					
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	2,600	-	-	2,600

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

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

מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר, 2026 נפתחה מתקפה משולבת על- ידי מדינת ישראל וארצות הברית כנגד איראן. בתגובה לכך החל ירי רקטי משמעותי מכיוון איראן אל ישראל ומטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי וכנגד מדינות נוספות באיזור ובנוסף נפתחה מערכה נוספת מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון.
ביום 8 באפריל 2026 הכריזו ארצות הברית ואיראן על הפסקת אש שבמהלכה יתקיים משא ומתן בין הצדדים, כמו כן הוכרזה הפסקת אש זמנית בין ישראל ללבנון אשר מופרת לעיתים תכופות.
במהלך חודש יוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין ארצות הברית לאיראן המהווה מסגרת ביניים שנועדה לעצור את הלחימה, לפתוח מחדש את מיצרי הורמוז, להסיר את המצור הימי ולאפשר משא ומתן לחתימת הסכם סופי בין הצדדים תוך 60 יום, בנוסף נחתם הסכם מסגרת להפסקת אש בין ישראל ללבנון. במהלך חודש יולי ההפרות נמשכו, ארצות הברית תקפה מספר יעדים באיראן ובתגובה תקפה איראן יעדים במדינות סמוכות.
נכון לתאריך המאזן השפעת המבצע על תוצאות החברה אינה מהותית.
לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה נכון למועד חתימת דוחות הכספיים. להערכת החברה, היה ותחזור המלחמה ו/או תסלים לזירות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית וכן על החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספים ביניים מאוחדים עקבית לזאת יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. ביאור בדבר השפעות לפני יישום לראשונה -תקן דיווח כספי בינלאומי 18 'הצגה וגילוי בדוחות כספיים'

בהמשך למפורט בבאור 4(ב) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 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.
להלן מובאות ההשפעות הצפויות:

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 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- סיכומי ביניים הצגה: כיום, החברה מציגה בדוח על הרווח או הפסד סיכום ביניים של רווח גולמי, רווח תפעולי, רווח לפני מסים על הכנסה ורווח נקי. לאחר יישום התקן החדש, החברה תמשיך להציג את הסיכומי ביניים כאמור בתוספת רווח לפני מימון ומסים על הכנסה.
- השקעות לזמן קצר: כיום החברה מסווגת שינויים בהשקעות לזמן קצר כהכנסות (הוצאות) בסעיף הכנסות (הוצאות) מימון. לאחר יישום התקן החדש, החברה תסווג שינויים אלו כהכנסות (הוצאות) בקטגוריית השקעה.

3. השפעות על הסיווג בדוח על תזרימי מזומנים

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

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:

1. FFO.
2. NOI נכסים זהים.

החברה ממשיכה לבחון האם קיימים מדדים נוספים אשר עשויים להיות מושפעים מיישום התקן וכן האם ייקבעו מדדים נוספים בעקבות כניסתו לתוקף. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים בחינה זו טרם הושלמה.

5. השפעות אפשריות על עניינים נוספים הקשורים לעסקי החברה

אמות מידה פיננסיות

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות החלות עליה. אמות מידה אלו כוללות, בין היתר, יחסים ומדדים שאינם מבוססים על נתונים או על סכומים הנגזרים מדוח רווח או הפסד, וכן אמות מידה המבוססות על מדד ה-NOI. ולכן להערכת החברה, ליישום התקן החדש לא צפויה להיות השפעה בהקשר זה.

תגמולים לנושאי משרה

לחברה קיימים מנגנוני תגמול לנושאי משרה ולעובדים המבוססים, בין היתר, על מדד ה-FFO. בהתחשב בתקרות שנקבעו במנגנוני התגמול ובנתוני העבר ביחס לחישוב ה-FFO השפעת יישום התקן החדש על סכומי התגמול בתקופות קודמות לא הייתה מהותית.

ההשפעות המתוארות לעיל הינן בהתאם לבחינה שביצעה החברה נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה, בחינת ההשפעות האפשריות של יישום תקן החדש והתיקונים הנלווים לו טרם הושלמה במלואה ומשכך יתכן כי ההשפעות הסופיות שחלות על יישום תקן החדש שחל למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 יהיו שונות.

באור 3: - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 23 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 15 ש"ח למניה אשר הסתכם לסך כולל של כ- 74 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 באפריל 2026.

ב. בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה כאמור בבאור 24(ב)' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, החליט דירקטוריון החברה ביום 23 במרץ 2026 על כוונת החברה לחלק דיבידנד בגין שנת 2026 בסך כולל של כ- 148 מיליון ש"ח (30 ש"ח למניה), אשר מחציתו שולם בחודש יוני 2026 בסך של כ – 74 מיליון ש"ח (15 ש"ח למניה) ומחציתו תשולם בחודש דצמבר 2026 בסך של כ -74 מיליון ש"ח (15 ש"ח למניה).
מובהר, כי האמור בסעיף זה לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות הדיבידנד של החברה בגין שנת 2026 בלבד המותנית בהחלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה טרם כל חלוקה. עוד יובהר, כי דירקטוריון החברה יהא רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות הדין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל בגין שנת 2026 ו/או לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל. בהמשך לאמור מובהר, כי ברבעון הראשון של שנת 2027, במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2026, תשקול החברה חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2026, וזאת בנוסף לדיבידנדים שחולקו בשנת 2026 בגין שנת 2026, ככל שיחולקו.

ג. ביום 23 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026. נכון ועד לתאריך המאזן רכשה החברה 61,225 ע.נ מניות בהיקף של כ- 50 מיליון ש"ח.

ד. ביום 24 במרץ 2026 התקשרה חברת הבת עם צד ג' בלתי קשור לחברה בהסכם למכירת הקרקע באשקלון בתמורה לסך של 65 מיליון ש"ח וברווח של כ- 16 מיליון ש"ח לפני מס. מקדמה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח שולמה במועד חתימת ההסכם, והיתרה תשולם בשני תשלומים האחד לא יאוחר מיום 25 בדצמבר 2026 והשני לא יאוחר מ -9 חודשים ממועד התשלום הראשון.
יתרת התמורה שלא שולמה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%. בהתאם לכך ברבעון זה נכס זה מוצג בסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

ה. בהמשך לאמור בסעיף 10(ה') לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, השלמת עסקת מימוש הנכס בטבריה צפויה במהלך רבעון הראשון של שנת 2027. בהתאם לכך מיינה החברה את הנכס לסעיף נכס מוחזק למכירה.

ו. ביום 28 במאי 2026 הנפיקה החברה 500,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב סדרה חדשה (סדרה כ') של החברה על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 17 באפריל 2019. תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ- 500,000 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה כ') תפרע בשלושה-עשר תשלומים כדלקמן: שישה תשלומים של 5% כל אחד מסך הקרן שיפרעו ביום 1 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2033 (כולל) ושבעה תשלומים של 10% כל אחד מסך הקרן שיפרעו ביום 1 ביוני של כל אחת מהשנים 2034 עד 2040 (כולל). שעור הריבית השנתית שנקבעה הינו 2.72% שתשולם פעמיים בשנה בימים 1 ביוני ו- 1 בדצמבר החל מיום 1 בדצמבר 2026. קרן אגרות החוב והריבית בגינה תהיינה צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש מאי 2026 בגין חודש אפריל 2026.

באור 3: - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

להלן פירוט אמות המידה כפי שנקבעו במסגרת הנפקת אג"ח:

	נדרש	ליום 30 בספטמבר 2026
סך ההון של החברה	לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח	כ- 4,710 מיליון ש"ח
היחס בין החוב פיננסי נטו לבין בסיס ההון (CAP) נטו	לא יעלה על 68%	37.1%
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI של החברה	לא יעלה על 16	7.5
היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה	לא יפחת משיעור של 23%	43.8%

כמו כן, מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקת דיבידנד כך שההון העצמי יקטן מסך של 2,750 מיליון ש"ח.

ז. ביום 18 במאי 2026 אישר דירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך של 15 - ש"ח למניה. הדיבידנד הסתכם לסך של כ– 73.6 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 ביוני 2026. לפרטים נוספים ראה גם באור 3(ב).

ח. בשנת 2020 מכרה החברה זכויות במקרקעין בהרצליה לצד ג' בלתי קשור, בהתאם להסכם המכר זכאית החברה לתמורה נוספת מרווחי הפרויקט. בתקופת הדוח שולמה תמורה נוספת בסך של כ- 18 מיליון ש"ח (הסכום כלול בסעיף הכנסות ממכירה של קרקעות, מלאי דירות ואחרות).

ט. בהמשך לאמור בסעיף 27(ו)(4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בתקופת הדוח חתמה חברת הבת על הסכם שומות עם פקיד שומה לשנים 2021 – 2024 אשר הגדיל את חבות המס של חברת הבת בסך של כ- 1 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה), סכום זה נרשם כהפרשה בספרי חברת הבת בשנת 2024.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.
נכון ועד ליום 31 בדצמבר 2025 החברה הציגה בנפרד מגזר פעילות בתחום נדל"ן למגורים ולמכירה. החל משנת 2026, פעילות זאת אינה עומדת בסף הכמותי לצורך הצגה נפרדת, ובהתאם לכך, החל משנת 2026, נכלל כחלק מאחרים.
בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שני מגזרי פעילות עסקית כדלקמן:

נדל"ן מניב	- הפעילות מרוכזת בישראל וכוללת השכרת נכסים בפארקים לתעשיות עתירות ידע, משרדים, תעשייה ואחסנה, מרכזים מסחריים ושערוך נדל"ן להשקעה.
אחר	- כולל את התוצאות הקשורות לפעילות בתחום התשתיות והבנייה. החל מהרבעון הראשון 2026 כולל בנוסף את התוצאות הקשורות לפעילות מכירת מלאי דירות, השבחה ניהול ומכירה של קרקעות בבעלותה המיועדות למבני מגורים.

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרים

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026		
	נדל"ן מניב	אחר	סה"כ
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	438,690	23,445	462,135
רווח גולמי	370,530	20,539	391,069
שערוך נדל"ן להשקעה	17,360	-	17,360
תוצאות המגזר	367,187	15,724	382,911
הוצאות הנהלה וכלליות לא מוקצות			(1,414)
הוצאות מימון, נטו			(126,184)
הוצאות אחרות, נטו			(2,822)
רווח לפני מסים על הכנסה			252,491

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025			
	נדל"ן מניב	נדל"ן למגורים ולמכירה	אחר	סה"כ
	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	415,524	7,482	-	423,006
רווח גולמי	353,964	2,651	-	356,615
שערוך נדל"ן להשקעה	(2,805)	-	-	(2,805)
תוצאות המגזר	327,553	(3,513)	(600)	323,440
הוצאות הנהלה וכלליות לא מוקצות				(936)
הוצאות מימון, נטו				(148,245)
הוצאות אחרות, נטו				(4,225)
רווח לפני מסים על הכנסה				170,034

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026		
	נדל"ן מניב	אחר	סה"כ
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות חיצוניים	151,468	1,236	152,704
רווח גולמי	127,970	34	128,004
שערוך נדל"ן להשקעה	3,300	-	3,300
תוצאות המגזר	124,215	(1,583)	122,632
הוצאות הנהלה וכלליות לא מוקצות			(471)
הוצאות מימון, נטו			(53,720)
הוצאות אחרות, נטו			(876)
רווח לפני מסים על הכנסה			67,565

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025			
	נדל"ן מניב	נדל"ן למגורים ולמכירה	אחר	סה"כ
	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	140,317	1,136	-	141,453
רווח גולמי	116,594	85	-	116,679
תוצאות המגזר	108,408	(1,791)	-	106,617
הוצאות הנהלה וכלליות לא מוקצות				(323)
הוצאות מימון, נטו				(72,226)
הוצאות אחרות, נטו				(1,116)
רווח לפני מסים על הכנסה				32,952

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
	נדל"ן מניב	נדל"ן למגורים ולמכירה	אחר	סה"כ
	מבוקר			
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	560,004	21,017	-	581,021
רווח גולמי	475,349	9,481	-	484,830
שערוך נדל"ן להשקעה	224,929	-	-	224,929
תוצאות המגזר	666,465	1,661	(600)	667,526
הוצאות הנהלה וכלליות לא מוקצות				(1,405)
הוצאות מימון, נטו				(135,674)
הוצאות אחרות, נטו				(5,226)
רווח לפני מסים על הכנסה				525,221

באור 5: - מכשירים פיננסים

שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות:

	ערך בספרים (*)			שווי הוגן		
	30 בספטמבר		31 בדצמבר	30 בספטמבר		31 בדצמבר
	2026	2025	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות						
אגרות חוב (1)	3,476,561	3,944,716	3,902,237	3,990,396	3,814,288	3,828,660
הלוואות בריבית קבועה (2)	272,629	280,541	279,975	265,451	267,634	270,634

*) כולל ריבית לשלם.

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתום תקופת דיווח (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

(2) שווי ההוגן המבוסס על שימוש בנתונים נצפיים (רמה 2 במדרג השווי ההוגן).

פרט להתחייבויות המפורטות לעיל, היתרה בדוחות הכספיים של נכסים והתחייבויות פיננסים אחרים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ליום 30 בספטמבר 2026 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות כפי שפורטו בבאורים 18 ו- 19 בדוחות הכספים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

באור 6: - <u>אירועים לאחר תקופת הדיווח</u>

ביום 16 בנובמבר 2026 אישר דירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך של 15 - ש"ח למניה. הדיבידנד יסתכם לסך של כ – 73.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה גם באור 3(ב).

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

ישרס - חברה להשקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

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

- - - - - - - - - - -

Shape the future
with confidence

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

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ישרס – חברה להשקעות 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 לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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,
16 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 הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	286,823	473,636	385,842
השקעות לזמן קצר	-	6,270	146
לקוחות	1,415	2,387	835
פקדון אצל נאמן	467	217	217
חייבים ויתרות חובה והכנסות לקבל	4,847	13,404	2,921
	293,552	495,914	389,961
נכסים לא שוטפים			
הלוואות לחברות מוחזקות	1,245,983	1,201,983	1,222,299
נדל"ן להשקעה	2,978,594	2,877,119	2,954,440
נדל"ן להשקעה בהקמה	450,056	327,865	361,700
רכוש קבוע	857	1,364	1,232
קרקעות, זכויות בקרקע ומטעים	-	486	486
השקעות בחברות מוחזקות	4,220,904	3,948,209	4,095,890
	8,897,394	8,357,026	8,636,047
	9,189,946	8,852,940	9,026,008
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	836,560	444,076	441,054
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	1,255	583	2,255
זכאים ויתרות זכות	26,737	20,191	36,360
מקדמות משוכרים	1,199	585	735
	865,751	465,435	480,404
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	3,203,355	3,488,420	3,438,084
הלוואות מחברות מאוחדות	112,308	100,055	102,175
התחייבות בשל הטבות לעובדים	42	123	42
התחייבויות לא שוטפות אחרות	22,529	21,972	21,478
מסים נדחים	275,685	230,770	264,612
	3,613,919	3,841,340	3,826,391
הון			
הון מניות	175,421	175,421	175,421
פרמיה על מניות וקרנות	450,141	450,141	450,141
יתרת רווח	4,455,992	4,234,119	4,414,979
מניות באוצר	(371,278)	(313,516)	(321,328)
	4,710,276	4,546,165	4,719,213
	9,189,946	8,852,940	9,026,008

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

16 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	שלמה איזנברג יו"ר הדירקטוריון	אלקסנדר חפץ מנכ"ל	אורי פרוכטמן מנהל כספים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
דמי שכירות והכנסות אחרות ממבנים להשכרה	154,462	150,232	53,629	50,465	200,645
הכנסות מאחזקה, מכירה של קרקעות ואחרות	20,057	4,295	96	-	4,295
	174,519	154,527	53,725	50,465	204,940
עלות ההכנסות					
אחזקת מבנים להשכרה	18,014	19,591	6,653	7,394	26,059
עלות מכירת קרקעות ואחרות	121	1,944	73	57	2,001
	18,135	21,535	6,726	7,451	28,060
רווח גולמי	156,384	132,992	46,999	43,014	176,880
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	3,300	(2,806)	3,300	-	80,334
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(15,667)	(16,262)	(5,135)	(5,375)	(24,780)
הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות	6,889	7,063	2,295	2,390	10,006
רווח תפעולי	150,906	120,987	47,459	40,029	242,440
הוצאות אחרות, נטו	-	(180)	-	-	(176)
הכנסות מימון	8,397	14,726	3,064	6,319	19,612
הוצאות מימון	(132,783)	(155,798)	(55,904)	(74,337)	(150,523)
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות	44,282	43,613	14,727	14,573	58,224
רווח מחברות מוחזקות	128,527	106,231	40,843	32,754	251,536
רווח לפני מסים על ההכנסה	199,329	129,579	50,189	19,338	421,113
הטבת מס (מסים על הכנסה)	(11,073)	2,067	8	6,023	(34,507)
רווח נקי המיוחס לחברה	188,256	131,646	50,197	25,361	386,606
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	-	-	23
חלק החברה ברווח כולל של חברות מוחזקות	-	28,800	-	28,800	29,023
סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד	-	28,800	-	28,800	29,046
סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה	188,256	160,446	50,197	54,161	415,652

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים 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	188,256	131,646	50,197	25,361	386,606
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
פחת רכוש קבוע	416	385	140	134	523
הוצאות מימון, נטו	80,104	97,459	38,113	53,445	72,687
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	(3,300)	2,806	(3,300)	-	(80,334)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים	-	-	-	-	(51)
רווח מחברות מוחזקות	(128,527)	(106,231)	(40,843)	(32,754)	(251,536)
מסים על הכנסה (הטבת מס)	11,073	(2,067)	(8)	(6,023)	34,507
	(40,234)	(7,648)	(5,898)	14,802	(224,204)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
ירידה (עלייה) בלקוחות	(580)	1,580	(83)	(191)	3,132
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(1,926)	(522)	(423)	(2,864)	2,561
ירידה במלאי מקרקעין וקרקעות וזכויות בקרקע	486	6,681	-	-	6,681
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(1,000)	(2,159)	(124)	(159)	(487)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(1,937)	(18,562)	451	(2,573)	(13,458)
עלייה (ירידה) במקדמות ופקדונות משוכרים	569	(674)	(357)	(787)	34
	(4,388)	(13,656)	(536)	(6,574)	(1,537)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה:					
ריבית ששולמה	(61,872)	(66,841)	(25,759)	(30,727)	(74,504)
ריבית שהתקבלה	8,393	13,450	3,065	6,278	18,380
דיבידנד שהתקבל	7,400	1,160	-	-	8,560
מסים ששולמו, נטו	(122)	(3,036)	(43)	(853)	(3,617)
	(46,201)	(55,267)	(22,737)	(25,302)	(51,181)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה	97,433	55,075	21,026	8,287	109,684

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים 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					
שינוי בפקדון אצל נאמן	(250)	-	-	-	-
מימוש השקעות לזמן קצר	151	25,060	-	11,013	31,338
רכישת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע והשקעה בנדל"ן בהקמה	(106,040)	(142,872)	(38,787)	(69,456)	(170,123)
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	30,731	52,041	13,795	(11,038)	47,074
השקעה בחברות בנות	(3,887)	(5,377)	(1,976)	(2,104)	(7,503)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה	(79,295)	(71,148)	(26,968)	(71,585)	(99,214)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
פרעון אגרות חוב	(414,941)	(364,466)	(192,378)	(189,257)	(396,317)
הנפקת אגרות חוב	494,977	566,095	-	566,095	566,095
דיבידנד ששולם	(147,243)	(149,431)	-	-	(223,777)
רכישת מניות באוצר	(49,950)	(25,239)	-	(1,569)	(33,051)
פירעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	-	(898)	-	-	(898)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו	-	328	-	328	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	(117,157)	26,389	(192,378)	375,597	(87,948)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(99,019)	10,316	(198,320)	312,299	(77,478)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	385,842	463,320	485,143	161,337	463,320
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	286,823	473,636	286,823	473,636	385,842
פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה					
דיבידנד לקבל	-	7,400	-	-	-

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

באור 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.

באור 2: - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 23 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025 בסך של 15 ש"ח למניה אשר הסתכם לסך כולל של כ- 74 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 16 באפריל 2026.

ב. לעניין מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לשנת 2026, ראה באור 3ב' לדוחות כספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

ג. לעניין תכנית חדשה לרכישת מניות עצמיות של החברה ראה באור 3ג' לדוחות כספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

ד. לעניין הנפקת אגרות חוב סדרה חדשה (סדרה כ') של החברה בהיקף של 500,000 אלפי ש"ח ע.נ ראה באור 3ו' לדוחות כספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

ה. ביום 18 במאי 2026 אישר דירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך של 15 – ש"ח למניה. הדיבידנד הסתכם לסך של כ – 73.6 מיליון ש"ח הדיבידנד שולם ביום 10 ביוני 2026. (ראה גם סעיף ב' לעיל).

ו. בשנת 2020 מכרה החברה קרקע בהרצליה לצד ג' בלתי קשור, בהתאם להסכם המכר החברה תהיה זכאית לתמורה נוספת מרווחי הפרויקט העתידי. בתקופת הדוח שולמה התמורה הנוספת בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.

באור 3: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

ביום 16 בנובמבר 2026 אישר דירקטוריון חלוקת דיבידנד בסך של 15 – ש"ח למניה. הדיבידנד יסתכם לסך של כ – 73.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה גם באור 2(ב).

- - - - - - - - - -

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

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

Shape the future
with confidence

16 בנובמבר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
ישרס חברה להשקעות בע"מ ("**החברה**")

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ישרס חברה להשקעות בע"מ מחודש אפריל 2025</u>**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף מדף מחודש אפריל 2025:

(1) דוח סקירה מיום 16 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 16 בנובמבר 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

<u>דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי</u>

1. דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א): ההנהלה, בפיקוח דירקטוריון של חברת ישרס חברה להשקעות בע"מ (להלן – החברה), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:
   1. אלקסנדר חפץ, מנכ"ל החברה.
   2. אילו טוקר, מנהל סיכונים ודיווח.
   3. אורי פרוכטמן, מנהל הכספים של החברה.

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

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

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

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

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

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

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

אני, אלקסנדר חפץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות כספיים ביניים של ישרס חברה להשקעות בע"מ (להלן – החברה) לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

4.2. 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 בחברה:

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

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

5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 30 ביוני 2026 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

16 בנובמבר 2026

_____

אלקסנדר חפץ, מנכ"ל

3. <u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה38ג(ד)(2) לתקנות</u>:

אני, אורי פרוכטמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ישרס חברה להשקעות בע"מ (להלן – החברה) לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

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

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

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאיגד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

4.1. 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, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

4.2. 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 בחברה:

5.1. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

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

5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 30 ביוני 2026 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

16 בנובמבר 2026

_____

אורי פרוכטמן, מנהל כספים

4. <u>הצהרת מנהל הסיכונים ודיווח</u>:

אני, אילן טוקר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות כספיים ביניים של ישרס חברה להשקעות בע"מ (להלן – החברה) לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

4.2. 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 בחברה:

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

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

5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 30 ביוני 2026 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

16 בנובמבר 2026

_____

אילן טוקר, מנהל סיכונים ודיווח