mehadrin
Growers at heart



דוחות כספיים

בלתי מבוקרים

30 בספטמבר 2026

תוכן עניינים

פרק א' – תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג' – דוחות כספיים

פרק ד' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק א'

תיאור עסקי התאגיד



עדכון פרק א' (תיאור עסקי התאגיד)

לדוח התקופתי לשנת 2025

של מהדרין בע"מ ("החברה")[1]

1. **<u>בהתייחס לסעיפים 2.1 לדוח התקופתי – פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו ו- 10.1 לדוח התקופתי – תחום הנדל"ן – מידע כללי על תחום הפעילות</u>**

נכון למועד פרסום הדוח, החברה והחברות המאוחדות עימה בדוחות הכספיים (יחדיו – "**הקבוצה**") עוסקות בתכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן (כולל עתודות קרקע ופרויקטים בפיתוח עסקי בתחום ההתחדשות העירונית). לקבוצה צבר יזמי הכולל 12 פרויקטי תמ"א 38/2 ופרויקט אחד בתמ"א 38/1 בשלבי ייזום, תכנון וביצוע שונים וצבר קבלני הכולל 17 פרויקטים (לרבות שני פרויקטים שנכללים בצבר היזמי) בביצוע. הקבוצה עוסקת בהקמה ותכנון (כולל עתודות קרקע ופרויקטים בפיתוח עסקי בתחום ההתחדשות העירונית) של פרויקטים בהיקף כולל של כ-560 יח"ד (מתוכן חלק החברה כ-333 יח"ד), לרבות באמצעות החזקת החברה בפי הנדסה ובניה בע"מ ("**פי הנדסה**"), וכן באמצעות זכויותיה להקמת פרויקט פארק הים כהגדרתו להלן. כמו כן, לחברה זכות לרכישה של יח"ד נוספות בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים מכוח הסכמי השבת קרקעות לרמ"י כמפורט בסעיף 12.3.2 לדוח התקופתי. בהמשך לכך, במהלך תקופת הדוח ולאחריה, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות לרכישת זכויות במגרשים בתחום תכנית "נווה אילנות – מתחם הגולף" בנתניה ("**תכנית הגולף בנתניה**") ובתחום תכנית 407-073060 נס ציונה צפון מזרח, עליהם צפויה להתאפשר, בהתאם להערכת הצדדים, הקמה של כ-113 יח"ד ו-235 יח"ד, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן.

בנוסף, בהמשך לאמור אודות פרויקט בשימוש תעשיה על המקרקעין של החברה באזור התעשיה הישן "קרית אליעזר" בנתניה (בסעיף זה "**המקרקעין**"), יצוין כי ביום 16 בנובמבר 2026 החליט דירקטוריון החברה שלא לקדם את הפרויקט כאמור. החברה בוחנת חלופות אחרות לניצול זכויותיה במקרקעין, ובכלל זה הקמת חוות שרתים, פיתוח שטחי לוגיסטיקה ומסחר ו/או משרדים להשכרה ושימושים מניבים נוספים. במסגרת בחינת החלופה להקמת חוות שרתים, החברה הגישה בקשה להקצאת חשמל לפני יום 15 ביולי 2026, מועד החלטת רשות החשמל על התליית הטיפול בבקשות כאמור ("**מועד ההתליה**"), וקיבלה אישור על השלמת המסמכים. החברה ממתינה לתשובה לבקשתה.

<u>בחינת האפשרות להקים חוות שרתים על המקרקעין של הקבוצה</u>

החברה בוחנת אפשרות להקמת חוות שרתים על מקרקעין של הקבוצה בישראל ובצרפת. במסגרת בחינה זו הגישה החברה, לפני מועד ההתליה, שתי בקשות לחיבור לרשת החשמל בישראל: האחת מתייחסת למקרקעין בנתניה, כאמור לעיל, והשנייה מתייחסת למקרקעין באשקלון. בנוסף, החברה בוחנת הקמת חוות שרתים על מקרקעין של הקבוצה בצריפין. כמו כן, החברה מקדמת תהליכים לצורך הקמת חוות שרתים על מקרקעין של הקבוצה בצרפת.

הערכות החברה וכוונותיה בדבר ניצול המקרקעין, לרבות בחינת האפשרות להקמת חוות שרתים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה למועד הדוח. הערכות וכוונות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, בין היתר בשל שינויים באסדרה ובתנאיה, אי קבלת הקצאת חשמל, קשיים בקבלת אישורים והיתרים, שינויים בתנאי השוק ובאפשרויות המימון, וכן בשל התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי.

2. **<u>בהתייחס לסעיף 2.3.11 לדוח התקופתי – המצב הביטחוני והשפעתו על הפעילות השוטפת ועל עסקי החברה</u>**

ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו פתחו ישראל וארצות הברית במתקפה צבאית משולבת על איראן, במטרה להסיר איומים קיומיים על מדינת ישראל. ביום 8 באפריל 2026, נכנסה לתוקף הפסקת אש בין הצדדים, ומאז נמשכים המגעים המדיניים בין הצדדים. עם זאת, גם לאחר כניסת הפסקת האש לתוקף, נמשכים מעת לעת עימותים צבאיים בין הצדדים בהיקף מצומצם יותר. לצד זאת, המצב הביטחוני והגיאופוליטי באזור מוסיף להתאפיין בדינמיות ובאי-ודאות, הן ביחס להתפתחויות בזירה האיראנית והן ביחס להתפתחויות אפשריות בזירות נוספות.

להערכת החברה, החמרה במצב הביטחוני והסלמה אפשרית בעימותים באזור עלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות. הערכה זו כרוכה ברמה גבוהה של אי-ודאות, נוכח אי-הוודאות ביחס להתפתחויות

[1] פרק זה כולל שינוים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, בהתאם לסעיף 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וכן עדכונים נוספים בנוגע לעסקי החברה, אשר אירעו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 ועד בסמוך לפני מועד אישור הדוח, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי (כהגדרתו להלן), למעט עדכונים שנכללו בדוח הרבעון הראשון לשנת 2026 כפי שפורסם על ידי החברה ביום 17 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-045316)("**דוח רבעון ראשון**") ו/או בדוח הרבעון השני לשנת 2026 כפי שפורסם על ידי החברה ביום 18 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-077122) ("**דוח רבעון שני**"). העדכון מתייחס למספרי הסעיפים בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2025 כפי שפורסם על ידי החברה ביום 20 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026557) ("**הדוח התקופתי**"), ובא להוסיף על האמור בהם.

הביטחוניות ולהשלכותיהן המאקרו-כלכליות האפשריות. בין היתר, הסלמה כאמור עלולה לגרום לפגיעה במשק הישראלי, לרבות בפעילות הכלכלית ובשרשראות האספקה, לירידה בביקושים לתוצרת ישראלית בשווקים בינלאומיים ולפגיעה בפעילותה העסקית של החברה.

בתקופת הדוח, מתמודדת החברה עם התפתחויות במערכת היחסים הבינלאומיים של מדינת ישראל. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

הערכת החברה כאמור בדבר השפעות המצב הבטחוני על הפעילות העסקית של החברה ותוצאותיה הכספיות כמפורט לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססת על המידע המצוי בידי החברה למועד זה. הערכה זו עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי מהמפורט לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל אי הוודאות ביחס למצב הבטחוני, להתפתחויות אפשריות במסגרתו ולהשלכותיו על המשק הישראלי, על ענף החקלאות בכלל ועל פעילות החברה ותוצאותיה בפרט, וכן בשל יתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' בדוח התקופתי.

3. **<u>בהתייחס לסעיף 8.15 לדוח התקופתי – הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה</u>**

ביום 29 בספטמבר 2026 הושלמה עסקה לרכישת 51% מפעילותה של חברה פרטית המאוגדת בישראל העוסקת בייבוא ומכירה סיטונאית של פירות וירקות ארוזים, ללקוחות שעיקרם רשתות קמעונאות מזון גדולות במשק וסוחרים בשוק הסיטונאי, בתמורה לסך של 13.75 מיליון ש"ח ("**העסקה**"). לפרטים נוספים אודות העסקה ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 11 באוגוסט 2026, מיום 23 בספטמבר 2026 ומיום 29 בספטמבר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-075085, 2026-01-087902 ו- 2026-01-089170, בהתאמה).

4. **<u>בהתייחס לסעיף 10.16 לדוח התקופתי – פעילות הנדל"ן היזמי – נתונים מצרפיים</u>**

ראו להלן גילוי רבעוני אודות פרויקט אשר סווג בדוח התקופתי במסגרת פרויקטים שאינם מהותיים מאוד, בהתאם להצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על ידי רשות ניירות ערך ("**הנחיית נדל"ן יזמי**"). יצוין כי הנחיית נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה, כמפורט להלן, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות.

שם הפרויקט		רבעון שלישי לשנת 2026	רבעון שני לשנת 2026	רבעון ראשון לשנת 2026	שנת 2025
בודנהיימר 33-35 תל אביב	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	-	-	1	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-	223	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	105,381	-

בנוסף, במהלך החודשים ספטמבר ועד נובמבר 2026, רכשה החברה זכויות לרכישת זכויות במגרשים בתחום תכנית הגולף בנתניה, עליהם צפויה להתאפשר, בהתאם להערכת הצדדים, הקמה של כ-113 יח"ד. התמורה תחושב לפי מספר יחידות הדיור שייכללו במפרט או במפרטים הכספיים הסופיים והמחייבים שתנפיק רמ"י על שם החברה או מי מטעמה. בהתאם לכך, התמורה המשוערת צפויה לעמוד על סך כולל של כ-11.55 מיליון ש"ח (לרבות הוצאות עסקה), בתוספת מע"מ כדין ככל שיחול. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 9 בספטמבר 2026, יום 26 באוקטובר 2026 ויום 16 בנובמבר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-084521, 2026-01-096572 ו- 2026-01-101284, בהתאמה).

הערכות החברה המפורטות לעיל, בדבר מספר יחידות הדיור שעשויות להיכלל במגרשים והתמורה המשוערת בגינם מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ההערכות האמורות עשויות להשתנות, לרבות באופן מהותי, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, קבלת אישורי רמ"י והמפרטים הכספיים הנדרשים, קביעת היקף הזכאות והמגרשים שיוקצו על ידי רמ"י, עמידת המוכרים בהתחייבויותיהם השלמת הליכי התכנון במקרקעין ומצב השוק. בנוסף, אין וודאות לאי התקיימות התנאי המפסיק ולכך שההסכמים יושלמו.

כמו כן, ביום 15 בנובמבר 2026, רכשה החברה זכויות לרכישת זכויות במגרשים בתחום תכנית 407-073060 נס ציונה צפון מזרח, עליהם צפויה להתאפשר הקמה של כ-235 יח"ד בתמורה לסך כולל של כ- 35.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ככל שיחול והוצאות יועצים. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בנובמבר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-101284).

5. **<u>בהתייחס לסעיף 10.18 לדוח התקופתי – פעילות נדל"ן יזמי – פרויקט מהותי מאוד</u>**

ראו להלן גילוי רבעוני בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי אודות פרויקט פארק הים שככל שהיה קיים במועד הדוח התקופתי היה מסווג כפרויקט מהותי מאוד.

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	**פרטים**
שם הפרויקט	פארק הים
מיקום הפרויקט	מגרשים מס׳ 102 ו-208 בתכנית 413-1275783, בגוש 3947 וחלק מחלקה 108 בראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט	מקרקעין עליהם ניתן להקים 294 יח״ד וכ- 1,660 מ״ר שטחי מסחר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט	החזקה באמצעות פרי אור, חברה בת בבעלות מלאה
ציון שמות השותפים לפרויקט	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מוצג לפי עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2026
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 5.8 דונם
מועד סיום עבודות הקמה צפוי	טרם התחילה ההקמה
מועד התחלת שיווק הפרויקט הצפוי	עד סוף שנת 2027
מועד סיום שיווק צפוי	עד סוף שנת 2030
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתמו הסכמים, בכוונת הקבוצה לבצע את הפרויקט באמצעות פי הנדסה
מועד התחלת עבודות הקמה צפוי	עד סוף שנת 2028
זכויות משפטיות בקרקע	חוזה בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	ל.ר.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	ל.ר.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	ל.ר.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות בקרבת הפרויקט
נושאים מיוחדים	ל.ר.

		שנת 2026		
		רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
עלויות מצטברות בגין הפרויקט (מ׳ ש״ח)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	416,880,285	416,880,285	416,880,285
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	24,691,753	1,776,090	1,084,941
	עלויות מצטברות בגין בניה	2,035,841	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	11,737,121	6,310,367	-
	סה״כ עלות מצטברת	**455,345,000**	**424,966,741**	**417,965,225**

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט המהותי מאוד מתבסס על הערכות ותחזיות הנהלת החברה, אשר נסמכות, בין היתר, על תכניות עסקיות, ניתוחי שוק והנחות עבודה המבוססות על נתונים הידועים בעת פרסום דוח זה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי מהאמור לעיל, וזאת, בין היתר, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה כגון: (א) שינוי לרעה בביקושים לנכסי נדל״ן מניבים ולמגורים ובמחירי נדל״ן, במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל״ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (ב) שינויים בעלויות צפויות של ההקמה ובכלל זה של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או מדדי תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (ג) אי התקיימות של איזה מהתנאים של תכניות שניתנו להן תוקף או תנאים שנקבעו בהיתרים שקיבלה החברה או התנאים לקבלת היתר בניה מלא; (ד) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות שיחולו על הפרויקט, אי הגעה להסכמה וחתימה על הסכם ליווי עם גוף פיננסי בקשר לפרויקטים; (ה) התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א׳ בדוח התקופתי.

6. **<u>בהתייחס לסעיף 10.19 לדוח התקופתי – פעילות נדל״ן יזמי – פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>**

פרויקט יהלל 6 תל אביב ופרויקט לכיש מגידו 15-13 תל אביב – פרויקטים אלו סווגו בדוח התקופתי כפרויקטים בתכנון, עם צפי לתחילת הקמתם ברבעון הרביעי לשנת 2026. נוכח מצב השוק ובחינה מעודכנת של התנאים המסחריים לקידום הפרויקטים, החברה עדכנה את צפי תחילת ההקמה של כל אחד מהפרויקטים לרבעון השני לשנת 2027.

הערכות החברה בדבר מועד תחילת הקמת הפרויקטים מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע המצוי בידי החברה במועד פרסום הדוח ועל הערכותיה ביחס לתנאי השוק והתנאים המסחריים לקידום הפרויקטים. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, בין היתר בשל שינויים בתנאי השוק ובעלויות ההקמה, קשיים בהתקשרות עם גורמי ביצוע או מימון, עיכובים בקבלת אישורים והיתרים הנדרשים להקמת הפרויקטים וכן בשל התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א׳ לדוח התקופתי.

7. **<u>בהתייחס לסעיף 13 לדוח התקופתי – הון אנושי ולתקנות 26א ו-28 לפרק ד׳ לדוח התקופתי</u>**

ביום 6 באוקטובר 2026 התקיימה אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות בחברה, במסגרתה התקבלו, בין היתר, ההחלטות כדלקמן: (א) אישור מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה; (ב) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר משה ארבל, כיו״ר דירקטוריון פעיל, לרבות הענקת אופציות לא רשומות למסחר לרכישת מניות החברה וקביעת יעדים מדידים למתן מענק שנתי בגין שנת 2026; (ג) הקצאה של כתבי אופציה למר צאלון צמח, מנכ״ל החברה, (ג) תיקון תקנון

החברה. כמו כן, עם אישור האסיפה את מדיניות התגמול כאמור התקיים התנאי להקצאה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה למשנה למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 5 באוגוסט 2026 ויום 3 בספטמבר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-073945 ו-2026-01-083538).

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



מהדרין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לרבעון השלישי של שנת 2026, המתייחס למצב ענייני החברה והחברות המאוחדות עמה בדוחות הכספיים (יחדיו - "**הקבוצה**"), לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 ("**תקופת הדוח**"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**") ובהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, שפורסם ביום 20 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026557) ("**הדוח התקופתי לשנת 2025**").

למעט אם נקבע במפורש אחרת, למונחים המופיעים בפרק זה תהא המשמעות שהוגדרה להם בחלק א' - תיאור עסקי התאגיד, לדוח התקופתי לשנת 2025 ("**פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025**").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. **תיאור תמציתי של עסקי החברה**

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, הקבוצה פועלת בשלושה* תחומי פעילות עיקריים, כדלקמן:

א. **תחום החקלאות** - המהווה את עיקר פעילותה של החברה, מורכב מחמישה תתי תחום המהווים חמישה תתי מגזרי פעילות: מגזר מרים שוהם ; מגזר האבוקדו ; מגזר ההדרים ; מגזר התמרים ומגזר זנים אחרים.

ב. **תחום בתי קירור ואחסון** - הכולל שירותי אחסון בצינון של פירות, ירקות, מוצרי חלב ומוצרים בהקפאה, כגון רכזי מיצים, ירקות קפואים, בשר ודגים, וזאת באמצעות אתרי קירור ברחבי הארץ ;

ג. **תחום הנדל"ן** - הכולל פעילות בנדל"ן יזמי, קבלנות ביצוע ונדל"ן מניב ;

*נכון למועד הדוח, לחברה פעילויות נוספות, בין היתר, בתחומי המים ובתחום האגרו וולטאי, אשר אינן עולות לכדי מגזר עסקי בר דיווח בדוחות הכספיים.

כאמור, הקבוצה פועלת בעיקר בתחום החקלאות, כמגדלת, מעבדת, אורזת ומשווקת תוצרת חקלאית מגוונת בישראל ובחו"ל. בשנת 2025 פעלה החברה להרחבה משמעותית של היקף פעילותה החקלאית, והתקשרה במספר עסקאות גלובליות, כחלק ממימוש אסטרטגיית החברה להתבסס כמגדל בעל פעילות בינלאומית, כמפורט בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

בשנת 2025 החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן היזמי וקבלנות הביצוע, בין היתר עם השלמת רכישת 51% מהון המניות של פי הנדסה, העוסקת בייזום, פיתוח, תכנון והקמה של פרויקטים למגורים ולהתחדשות עירונית, בעיקר בתל אביב ובאזור המרכז, וכן בשיווק ובמכירת יחידות דיור ובקבלנות ביצוע. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026, החברה זכתה במכרזים של עיריית ראשון לציון לרכישת זכויות בשני מגרשים בשטח כולל של כ-5.8 דונם עליהם ניתן להקים 294 יח"ד וכ- 1,660 מ"ר שטחי מסחר ("**פרויקט פארק הים**"), וכן רכשה זכויות לזכויות לרכישת מגרשים בתכנית רעננה מערב, בשטח כולל של כ-11 דונם, עליהם צפויה להתאפשר, הקמה של כ- 349 יח"ד וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר ("**פרויקט רעננה מערב**"). יצוין כי עקב הרחבת פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן, החברה חשופה יותר לגורמי סיכון הרלוונטיים לפעילות הנדל"ן, כמפורט בסעיף 21 לדוח התקופתי לשנת 2025 ובנוסף הרחבת פעילות זו משפיעה על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה, כמפורט בסעיף 3.1 להלן. בנוסף, בהמשך לאמור בדוח התקופתי לשנת 2025 אודות פרויקט בשימוש תעשייה על מקרקעין של החברה באזור התעשיה הישן "קרית אליעזר" בנתניה ("**המקרקעין**"), יצוין כי ביום 16 בנובמבר 2026 החליט דירקטוריון החברה שלא לקדם את הפרויקט כאמור. החברה בוחנת חלופות אחרות לניצול זכויותיה במקרקעין, ובכלל זה הקמת חוות שרתים, פיתוח שטחי לוגיסטיקה ומסחר ו/או משרדים להשכרה, ושימושים מניבים נוספים. במסגרת בחינת החלופה להקמת חוות שרתים, החברה הגישה בקשה להקצאת חשמל לפני יום 15 ביולי 2026, מועד החלטת רשות החשמל על התליית הטיפול בבקשות כאמור ("**מועד ההתליה**"), וקיבלה אישור על השלמת המסמכים. החברה ממתינה לתשובה לבקשתה.

<u>בחינת האפשרות להקים חוות שרתים על המקרקעין של הקבוצה</u>

החברה בוחנת אפשרות להקמת חוות שרתים על מקרקעין של הקבוצה בישראל ובצרפת. במסגרת בחינה זו הגישה החברה, לפני מועד ההתליה, שתי בקשות לחיבור לרשת החשמל בישראל: האחת מתייחסת למקרקעין בנתניה, כאמור לעיל, והשנייה מתייחסת למקרקעין באשקלון. בנוסף, החברה בוחנת הקמת חוות שרתים על מקרקעין של הקבוצה בצריפין. כמו כן, החברה מקדמת תהליכים לצורך הקמת חוות שרתים על מקרקעין של הקבוצה בצרפת.

הערכות החברה וכוונותיה בדבר ניצול המקרקעין, לרבות בחינת האפשרות להקמת חוות שרתים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה למועד הדוח. הערכות וכוונות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, בין היתר בשל שינויים באסדרה ובתנאיה,

אי קבלת הקצאת חשמל, קשיים בקבלת אישורים והיתרים, שינויים בתנאי השוק ובאפשרויות המימון, וכן בשל התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי.

נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה עוסקת בתכנון והקמה (כולל עתודות קרקע ופרויקטים בפיתוח עסקי בתחום ההתחדשות העירונית) של פרויקטים בהיקף של כ-560 יח"ד (מתוכן חלק החברה כ-333 יח"ד), לרבות באמצעות החזקתה בפי הנדסה, וכן לחברה זכויות נוספות לייזום והקמת 643 יח"ד ו-3,460 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט רעננה מערב ובפרויקט פארק הים כאמור לעיל. בנוסף, לחברה עומדת הזכות לרכישה של יח"ד נוספות בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים מכוח הסכמי השבת קרקעות לרמ"י כמפורט בסעיף 12.3.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. בהמשך לכך, במהלך תקופת הדוח ולאחריה, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות לרכישת זכויות במגרשים בתחום תכנית "נווה אילנות – מתחם הגולף" בנתניה ובתחום תכנית 407-073060 נס ציונה צפון מזרח, עליהם צפויה להתאפשר, בהתאם להערכת הצדדים, הקמה של כ-113 יח"ד ו-235 יח"ד, בהתאמה.

לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן ונתונים אודות פרויקטים שמקדמת הקבוצה ראו סעיף 10 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן סעיפים 1, 6-4 בעדכון פרק א' (תיאור עסקי התאגיד) המצורף כפרק א' לדוח זה.

בנוסף, ממשיכה החברה בביצוע פעולות להרחבת פעילותה המשותפת בתחום האנרגיה המתחדשת, לצורך קידום פרויקטים אגרו-וולטאיים.

נכון למועד פרסום הדוח, קבוצת דלק הנה בעלת השליטה בחברה מכח החזקותיה בכ- 61.36% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

לפרטים אודות יעדיה והאסטרטגיה העסקית של החברה וכן צפי להתפתחות בשנה הקרובה, ראו סעיפים 19 ו-20 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

1.1. **<u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על התאגיד</u>**

לתיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של הקבוצה, אשר למיטב ידיעת החברה יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של הקבוצה והתפתחותה, ראו סעיף 7 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

לפרטים אודות ההשלכות העיקריות של המצב הבטחוני על פעילות החברה, ראו סעיף 2.3.11 לפרק א' לדוח התקופתי וכן סעיף 2 בעדכון פרק א' (תיאור עסקי התאגיד) המצורף כפרק א' לדוח זה.

1.1.1. <u>מצב גיאופוליטי</u>

לאחרונה חלו התפתחויות במערכת היחסים הבינלאומיים של מדינת ישראל, הבאות לידי ביטוי, בין היתר, בהליכי חקיקה המקודמים במדינות שונות באירופה ובבריטניה בקשר עם פעילות חברות בעלות זיקה לישראל. על רקע היות הקבוצה מוטת יצוא, פעילותה חשופה לסיכונים הנובעים מהתפתחויות אלה. בהמשך לכך, קיבלה החברה הודעות ממספר לקוחות באירופה בדבר הפסקת הפעילות עימה. החברה בוחנת חלופות להתמודדות עם הפסקת הפעילות כאמור ולצמצום השלכותיה על פעילותה. להערכת החברה, החרפת המגמה האמורה עלולה להשפיע באופן מהותי לרעה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות.

הערכות החברה בדבר ההשפעות האפשריות של המשך המגמה או החרפתה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובהם התפתחויות במצב הגיאופוליטי, שינויים בחקיקה וברגולציה בעולם בכלל ובמדינות שבהן משווקת החברה את תוצרתה בפרט, שינויים במדיניות הרכש של לקוחות, וכן התממשות יתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.1.2. <u>שינויים בשערי חליפין</u>

כקבוצה מוטת ייצוא, לסביבה המקרו-כלכלית בכלל, ולשינויים בשער החליפין בפרט, יש השפעה רבה על תוצאות הפעילות של הקבוצה. במהלך תקופת הדוח התאפיינה הסביבה הכלכלית בתנודתיות בשערי מטבעות הייצוא העיקריים של הקבוצה, ובהם האירו, הליש"ט והדולר. שינויים בשערי מטבעות אלה עשויים להשפיע על מחירי המכירה שניתן לגבות בשווקי היעד של הקבוצה, ובפרט במדינות אירופה, וכן על תוצאות פעילותה. הקבוצה פועלת לצמצם את החשיפה לשערי מטבע באמצעות הגנות מטבע מגוונות, אולם הגנות אלו הן חלקיות, ואינן מפצות במלואן על השפעת המטבע על התוצאות הכספיות. בתקופת הדוח התחזק השקל בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד אל מול האירו הדולר והליש"ט בכ-12% בכ-10% ובכ-11%, בהתאמה. כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים שלה, החברה מתקשרת בעסקאות גידור על שערי המטבע, לפרטים נוספים ראו ביאור 25 (ג)1 בדוחות הכספיים השנתיים.

1.1.3. <u>השפעת האינפלציה והריבית</u>

החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 5.3%, בשנת 2023 עלה בשיעור של 3.3%, בשנת 2024 עלה בשיעור של 3.2% ובשנת 2025 עלה בשיעור של כ-2.6%. סביבת האינפלציה בשנת 2024 שיקפה עליית מחירים רוחבית, בין היתר עקב התארכות המלחמה, ואילו בשנת 2025 ניכרה התמתנות מסוימת בקצב האינפלציה. בהתאם לתחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2026, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים, המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2027, צפוי לעמוד על 2.0%, ובמהלך השנים 2026 ו-2027 על 1.5% ו-2.1%, בהתאמה. הריבית הממוצעת ברבעון השלישי של שנת 2027 צפויה לעמוד על 3.0%.

אגרות החוב (סדרה א') של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, ולכן עליה בשיעור האינפלציה עלולה להשפיע על הוצאות המימון של החברה בגין אגרות החוב. בנוסף, לחברה התחייבויות פיננסיות הצמודות לריבית הפריים, ועליית ריבית הפריים, הנגרמת לעיתים עקב פעולות רגולטוריות של בנק ישראל במטרה לבלום את האינפלציה, עלולה להוביל לעליה בהוצאות המימון של החברה. להערכת החברה, השפעות הריבית והאינפלציה כאמור על הוצאות המימון אינן מהותיות וכן לא תפגענה ביכולתה של הקבוצה להתקשר בהסכמי מימון נוספים, בהתאם לצורך ולמימון פעילותה.

כמו כן, עליה בשיעור האינפלציה והריבית עשויה להשפיע על השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה ועל הערכות אקטואריות בהן עושה הקבוצה שימוש. להערכת הקבוצה, השפעה זו אינה מהותית.

יובהר כי האמור לעיל בנוגע להשפעות עתידיות של העלאת הריבית ושיעור עליית האינפלציה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו תלויה, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה כגון פעולות רגולטוריות של בנק ישראל, שינויים בכלכלה המקומית והעולמית וכיו"ב ובכלל זאת גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, לפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל יתממש.

2. **<u>המצב הכספי</u>**

כללי - השפעת העונתיות ותופעת הסירוגיות

העונתיות המובהקת בפעילות החקלאית של הקבוצה מאפיינת את התוצאות המדווחות במהלך השנה. ברבעונים הראשון והרביעי של השנה מבוצע חלק גדול מפעילות האריזה והשיווק של הפרי, לצד הוצאות ייצור נמוכות יחסית (בעיקר בהשקיה). מנגד, הרבעון השני והרבעון השלישי של השנה מאופיינים בפעילות שיווק תוצרת חקלאית מצומצמת, לצד הוצאות ייצור גבוהות. התפוקה החקלאית, ובפרט תפוקת המטעים, מאופיינת בתנודתיות בין שנים עוקבות, תופעה המכונה "סירוגיות". במסגרת תופעה זו, בעקבות שנה עתירת יבול, בדרך כלל תבוא שנה עם יבול מועט. שנה קלנדרית מורכבת משתי עונות חקלאיות (כך למשל, שנת 2026 כוללת את מרביתה של עונה 25/26 ותחילתה של העונה העוקבת 26/27).

2.1. **<u>להלן תוצאות הקבוצה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 ולתקופה המקבילה אשתקד</u>:**

	1-9/2026	1-9/2025	גידול (קיטון)	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	ב- %
רווח נקי	13,178	31,663	(18,485)	(58%)
רווח לפני מס	8,354	29,620	(21,266)	(72%)
EBITDA	35,629	43,343	(7,714)	(18%)
EBITDA מתואם הכולל תוצאות גידור והפרשי שער, נטו	91,418	55,300	36,118	65%

2.2. **<u>תוצאות הפעילות</u>**

2.2.1. לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 ולתקופה המקבילה אשתקד:

	1-9/2026	1-9/2025	גידול (קיטון)	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
הכנסות	1,246,088	800,901	445,187	56%
עלות המכר	(1,222,854)	(759,581)	(463,273)	61%
רווח (הפסד) גולמי	**23,234**	**41,320**	**(18,086)**	**(44%)**
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	132	5,430	(5,298)	(98%)
הוצאות הנהלה וכלליות	(42,841)	(29,814)	(13,027)	44%
רווח (הפסד) תפעולי	**(19,475)**	**16,936**	**(36,411)**	**215%**
הכנסות מימון	82,182	25,613	56,569	221%
הוצאות מימון	(50,683)	(29,204)	(21,479)	74%
הכנסות (הוצאות) מימון נטו	**31,499**	**(3,591)**	**35,090**	**977%**
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(3,670)	16,275	(19,945)	123%
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**8,354**	**29,620**	**(21,266)**	**(72%)**

מיסים על הכנסה	4,824	2,043	2,781	136%
רווח (הפסד) לתקופה	**13,178**	**31,663**	**(18,485)**	**(58%)**
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לבעלים של החברה	2,648	30,630	(27,982)	(91%)
זכויות שאינן מקנות שליטה *	10,530	1,033	9,497	919%
הפרשי תרגום של מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	(3,657)	1,437	(5,094)	354%
רווח (הפסד) כולל לתקופה	**9,521**	**33,100**	**(23,579)**	**(71%)**
רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)	0.77	8.95	(8.18)	(91%)
רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	0.77	8.95	(8.18)	(91%)

<u>הסבר לשינויים העיקריים</u>

עיקר מכירותיה של החברה, הינן לייצוא, בעיקר בקטגוריות ההדרים, התמרים והאבוקדו. זן האור מוביל בצורה משמעותית בקטגוריית ההדרים. המחיר נקבע בהתאם למחירי השוק וחשוף לתנודתיות וגם לשינויים בשערי החליפין.

מחזור המכירות של החברה גדל בעיקר כתוצאה מאיחוד לראשונה של תוצאות חברות מרים שוהם ופי הנדסה בסך של כ- 316,525 אלפי ש"ח וכ- 131,286 אלפי ש"ח בהתאמה אשר תרמו רווח גולמי של כ- 18,610 אלפי ש"ח וכ- 23,912 אלפי ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בהתאמה.

כמויות מכירת ההדרים ליצוא (ללא מרים שוהם) בתקופת הדוח היו גבוהות בכ-22% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, חלה ירידה של כ-22% במחיר, כך שסך ההכנסות ממכירת הדרים ליצוא ירדו בכ-6.5 מיליון ש"ח. ירידה של כ-4.9% בהכנסות ממכירת הדרים ליצוא לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

כמויות מכירת ההדרים לשוק המקומי בתקופת הדוח היו גבוהות בכ-18% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מנגד, ללא שינוי במחיר, כך שסך ההכנסות ממכירת הדרים לשוק המקומי עלו בכ-2 מיליון ש"ח, המהווה עליה של כ-17% בהכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

כמויות מכירת האבוקדו לשוק הבינלאומי בתקופת הדוח (יצוא מישראל וסחר בינלאומי) היו גבוהות בכ-7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מנגד, חלה ירידה של כ-13% במחיר, כך שסך ההכנסות ממכירת אבוקדו ירדו בכ-7%, כלומר ירידה של כ-22 מיליון ש"ח בהכנסות ממכירת אבוקדו לשוק הבינלאומי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

מכירת התמרים ליצוא ולשוק המקומי בתקופת הדוח היו נמוכות בכ-4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, חלה ירידה של כ-2% במחיר, כך שההכנסות ממכירת תמרים ליצוא ולשוק המקומי ירדו בכ- 10 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ההשפעה של שינויי המחיר והכמות ממגזר החקלאות, תוך בחינה של כלל השווקים והזנים אותם מוכרת החברה בתקופת הדוח, מסתכמת בירידה של כ-51 מיליון ש"ח בהכנסות ממכירת כלל השווקים והזנים, המשקפת ירידה של כ-7% בהכנסות ממכירות כלל השווקים והזנים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף לכך, במגזר הקירור והאחסון חלה ירידה במחזור המכירות לחיצוניים לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעקבות סגירת בית קירור "שחק".

החברה חשופה לשערי המטבעות בהם היא מוכרת בחו"ל: ייסוף ממוצע בשער השקל בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-10% מול האירו, ייסוף של כ-14% מול הדולר וכ-12% מול הליש"ט, הביאו יחד לקיטון בהכנסות בסך של כ-68 מיליון ש"ח. החברה מבצעת מעת לעת עסקאות הגנה וגידור בגין חשיפות למטבעות הפעילות שלה. בתקופת הדוח תרמו עסקאות אלו סך של כ-64.4 מיליון ש"ח להכנסות המימון של החברה.

עלות המכר בתקופת הדוח גבוהה בכ-463 מיליון ש"ח לעומת עלות המכר בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של חברות מרים שוהם ופי הנדסה.

השינוי בסעיף הוצאות אחרות נטו נובע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נרשמו הכנסות מהשבות והפקעות נדל"ן.

השינוי בהוצאות מימון נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-35 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מרווחים בגין עסקאות גידור וכן בשל גידול בהוצאות המימון בגין הנפקת אגח ב' והוצאות ריבית עבור רכישת הקרקע בראשון לציון לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

*השינוי נובע בעיקר מהצגת חברת מרים שוהם כחברה מאוחדת, ובהתאם מהצגת חלק המיעוט בהונה.

2.2.2. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 ולתקופה המקבילה אשתקד:

	7-9/2026	7-9/2025	גידול (קיטון)	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
הכנסות	348,402	172,461	175,941	102%
עלות המכר	(364,376)	(185,268)	(179,108)	97%
רווח (הפסד) גולמי	(15,974)	(12,807)	(3,167)	25%
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(745)	(3,771)	3,026	(80%)
הוצאות הנהלה וכלליות	(14,370)	(9,561)	(4,809)	50%
רווח (הפסד) תפעולי	(31,089)	(26,139)	(4,950)	19%
הכנסות מימון	9,997	14,293	(4,296)	(30%)
הוצאות מימון	(21,888)	(6,988)	(14,900)	213%
הכנסות (הוצאות) מימון נטו	(11,891)	7,305	(19,196)	263%
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(1,497)	4,415	(5,912)	134%
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(44,477)	(14,419)	(30,058)	209%
מיסים על הכנסה	8,005	2,267	5,738	253%
רווח (הפסד) לתקופה	(36,472)	(12,152)	(24,320)	200%
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לבעלים של החברה	(38,279)	(12,232)	(26,047)	213%
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,807	80	1,727	2,159%
הפרשי תרגום של מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	1,747	(1,766)	3,513	199%
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(34,725)	(13,918)	(20,807)	150%
רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)	(11.1)	(3.6)	(7.6)	213%
רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	(11.1)	(3.6)	(7.6)	213%

<u>הסבר לשינויים העיקריים</u>

עיקר מכירותיה של החברה, הינן לייצוא, בעיקר בקטגוריות ההדרים, התמרים והאבוקדו. זן האור מוביל בצורה משמעותית בקטגוריית ההדרים. המחיר נקבע בהתאם למחירי השוק וחשוף לתנודתיות וגם לשינויים בשערי החליפין.

מחזור המכירות של החברה גדל בעיקר מאיחוד לראשונה של תוצאות חברות מרים שוהם ופי הנדסה בסך של כ- 131,575 אלפי ש"ח וכ- 48,388 אלפי ש"ח בהתאמה אשר תרמו רווח גולמי של כ-2,854 אלפי ש"ח והפסד גולמי של כ- 3,138 אלפי ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בהתאמה.

כמויות מכירת ההדרים ליצוא (ללא מרים שוהם) בתקופת הדוח היו גבוהות בכ- 35% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בהתאמה. מנגד, חלה ירידה של כ-10% במחיר, כך שסך ההכנסות ממכירת הדרים ליצוא עלו בכ-315 אלפי ש"ח, המהווה עליה של כ-22% בהכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

כמויות מכירת ההדרים לשוק המקומי בתקופת הדוח היו גבוהות בכ-50% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, חלה ירידה של כ-17% במחיר, כך שסך ההכנסות ממכירת הדרים לשוק המקומי עלו בכ-175 אלפי ש"ח, המהווה עליה של כ-25% בהכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

כמויות מכירת האבוקדו לשוק הבינלאומי בתקופת הדוח (יצוא מישראל וסחר בינלאומי) היו גבוהות בכ-9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מנגד, חלה ירידה של כ-2% במחיר, כך שסך ההכנסות ממכירת אבוקדו גדלו בכ-7%, כלומר עליה של כ-4.5 מיליון ש"ח בהכנסות ממכירת אבוקדו לשוק הבינלאומי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

כמויות מכירת התמרים ליצוא ולשוק המקומי בתקופת הדוח היו נמוכות בכ-17% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. המחיר היה כמעט ללא שינוי, כך שההכנסות ממכירת תמרים ליצוא ולשוק המקומי ירדו בכ- 18% כך שסך ההכנסות ממכירת תמרים ליצוא לשוק המקומי ירדו בכ-11 מיליון ש"ח.

ההשפעה של שינויי המחיר והכמות ממגזר החקלאות, תוך בחינה של כלל השווקים והזנים אותם מוכרת החברה בתקופת הדוח, מסתכמת בעליה קלה של כ-0.5 מיליון ש"ח בהכנסות ממכירת כלל השווקים והזנים. בנוסף לכך, במגזר הקירור והאחסון חלה ירידה במחזור המכירות לחיצוניים לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעקבות סגירת בית קירור "שחק".

החברה חשופה לשערי המטבעות בהם היא מוכרת בחו"ל: ייסוף ממוצע בשער השקל בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-12% מול האירו, ייסוף של כ-10% מול הדולר וכ-11% מול הליש"ט, הביאו יחד לקיטון בהכנסות בסך של כ-13 מיליון ש"ח. החברה מבצעת מעת לעת עסקאות הגנה וגידור בגין חשיפות למטבעות הפעילות שלה. בתקופת הדוח הובילו עסקאות אלו לגידול של כ-9 מיליון ש"ח בהוצאות המימון של החברה , וזאת עקב גידול בשע"ח ברבעון שלישי לעומת המחצית הראשונה של שנת 2026.

עלות המכר בתקופת הדוח גבוהה בכ-179 מיליון ש"ח לעומת עלות המכר בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בעיקר מאיחוד לראשונה של חברות מרים שוהם ופי הנדסה.

השינוי בסעיף הוצאות אחרות נטו נובע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נרשמו הוצאות בגין תוכנית התייעלות.

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח גבוהות בכ-4.8 מיליון ש"ח לעומת הוצאות הנהלה וכלליות בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר מאיחוד לראשונה של חברות מרים שוהם ופי הנדסה.

השינוי בהוצאות מימון נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-19 מיליון ש"ח, נובע בעיקר משינוי בגין עסקאות נגזרים לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

חלק ברווחי חברות מוחזקות בתקופת הדוח נמוך בכ-6 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר מאיחוד לראשונה של חברת מרים שוהם אשר בתקופה המקבילה אשתקד הוצגה בסעיף זה והחל מהשנה הינה מאוחדת בתוצאות החברה.

2.3. <u>תמצית תוצאות הפעילות העסקית של הקבוצה בחלוקה לתחומי פעילות</u>

2.3.1. הכנסות הקבוצה לפי מגזרים עסקיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר בשנים 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

	1-9/2026	1-9/2025	גידול (קיטון)		הסבר לשינויים עיקריים
			באלפי ש"ח	ב-%	
תחום האבוקדו	314,201	336,311	(22,110)	(7%)	הקיטון נובע בעיקר מירידה במחירי המכירה ,שקוזזה חלקית בגידול בכמויות
תחום ההדרים	210,035	190,160	19,875	11%	הגידול נובע בעיקר מעלייה בכמויות ,שקוזזה חלקית בירידה במחירי המכירה ,בין היתר כתוצאה מהשפעת שערי החליפין
תחום התמרים	172,648	180,543	(7,895)	(4%)	הקיטון נובע בעיקר מירידה בכמויות הפרי שנמכרו
תחום הזנים האחרים	57,558	53,842	3,716	7%	הגידול נובע בעיקר מעלייה בכמויות הפרי שנמכרו
תחום מרים שוהם	316,525	270,424	46,101	17%	
תחום בתי הקירור	37,533	41,663	(4,130)	(10%)	הקיטון נובע בעיקר מסגירת בית הקירור שח"ק
תחום הנדל"ן*	133,607	2,877	130,730	4,544%	איחוד לראשונה של פי הנדסה
אחר	71,544	17,509	54,035	309%	הגידול במכירות נובע בעיקר ממכירות לעזה

2.3.2. רווח גולמי של הקבוצה לפי מגזרים עסקיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 ו-2025 (באלפי ש"ח):

	1-9/2026	1-9/2025	גידול (קיטון)		הסבר לשינויים עיקריים
			באלפי ש"ח	ב-%	
תחום האבוקדו	24,887	18,666	6,221	33%	הגידול ברווח הגולמי נובע בעיקר מגידול בכמויות הפרי שנמכר.
תחום ההדרים	(67,357)	(9,537)	(57,820)	606%	הגידול בהפסד נובע בעיקר מהתייקרות עלויות העיבוד וההפצה, לצד ירידה במחירי המכירה, שהושפעה בין היתר משינויים בשערי החליפין
תחום התמרים	14,713	14,906	(193)	(1%)	
תחום הזנים האחרים	2,323	3,732	(1,409)	(38%)	
תחום מרים שוהם	18,610	26,248	(7,638)	(29%)	הירידה ברווח הגולמי נובעת בעיקר מהשפעת עודפי עלות וגידול והתייקרות בעלויות ההובלה
תחום בתי הקירור	8,038	7,794	244	3%	
תחום הנדל"ן*	15,153	2,303	12,850	558%	הגידול נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של תוצאות פי הנדסה.
אחר	6,867	3,456	3,411	99%	העלייה ברווח הגולמי נובעת בעיקר ממכירות לעזה.

2.3.3. הכנסות הקבוצה לפי מגזרים עסקיים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר בשנים 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

	רבעון שלישי 2026	רבעון שלישי 2025	גידול (קיטון)		הסבר לשינויים עיקריים
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	ב- %	
תחום האבוקדו	70,867	67,317	3,550	5%	הגידול נובע בעיקר מעלייה בכמויות
תחום ההדרים	13,526	5,891	7,635	130%	הגידול נובע בעיקר מעלייה בכמויות
תחום התמרים	49,733	58,314	(8,581)	(15%)	הקיטון נובע מקיטון בכמויות המכירה
תחום הזנים האחרים	34,797	25,001	9,796	39%	הגידול נובע בעיקר משינוי בתמהיל הזנים ומעליה בכמויות מכירת המנגו
תחום מרים שוהם	131,575	117,647	13,928	12%	הגידול נובע בעיקר מעלייה בכמויות המכירה
תחום בתי הקירור	10,986	13,901	(2,915)	(21%)	הקיטון נובע בעיקר מסגירת בית הקירור שח"ק.
תחום הנדל"ן*	49,401	957	48,444	5062%	הגידול נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של תוצאות פי הנדסה
אחר	5,830	9,335	(3,505)	(38%)	

2.3.4. רווח גולמי של הקבוצה לפי מגזרים עסקיים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

	רבעון שלישי 2026	רבעון שלישי 2025	גידול (קיטון)		הסבר לשינויים עיקריים
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	ב-%	
תחום האבוקדו	650	(10,544)	11,194	106%	הגידול ברווח הגולמי נובע בעיקר מגידול בכמויות הפרי שנמכרו
תחום ההדרים	(23,804)	(8,692)	(15,112)	174%	הגידול בהפסד הגולמי נובע בעיקר מגידול בעלויות העיבוד
תחום התמרים	2,326	648	1,678	259%	
תחום הזנים האחרים	839	960	(121)	(13%)	
תחום מרים שוהם	2,854	11,770	(8,916)	(76%)	הקיטון ברווח הגולמי נובע בעיקר מהכרה בהפחתת עודפי עלות
תחום בתי הקירור	1,905	2,204	(299)	(14%)	
תחום הנדל"ן*	(2,155)	781	(2,936)	376%	השינוי נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של תוצאות פי הנדסה ומהכרה בהפחתת עודפי עלות
אחר	1,411	1,836	(425)	(23%)	

* ברבעון הראשון לשנת 2025, פעילות החברה בתחום הנדל"ן בוצעה באמצעות נכס מניב. במהלך שנת 2025 החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן היזמי וקבלנות ביצוע, בעקבות זאת החל מהדוח התקופתי לשנת 2025, מציגה החברה תחום פעילות נדל"ן הכולל בתוכו פעילות בתחום נדל"ן יזמי, קבלנות ביצוע ונדל"ן מניב.

2.3.5. נתונים נוספים אודות הפעילות בתחום החקלאות

פעילות האריזה והשיווק

2.3.5.1. הכנסות הקבוצה (ללא חברת מרים שוהם) לפי מגזרים עסקיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

	1-9/2026	1-9/2025	גידול (קיטון)		הסבר לשינויים עיקריים
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	ב- %	
יצוא	535,989	600,453	(64,464)	(11%)	ירידה במחירי מכירה ושע"ח
שוק מקומי	161,862	149,862	12,000	8%	עליה במחיר מכירה ומנגד ירידה בכמויות הפרי
תעשיה	11,788	10,541	1,247	12%	הבשלה וקטיף מאוחר של זן האור שגרם למכירת הפרי לתעשייה
סה"כ	709,639	760,856	(51,217)	(7%)	

2.3.5.2. כמויות (בטונות) של פרי (ללא חברת מרים שוהם) לפי מגזרים עסקיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ו-2026:

	1-9/2026	1-9/2025	גידול (קיטון)		הסבר לשינויים עיקריים
	טון		טון	ב- %	
יצוא	74,410	68,214	6,196	9%	גידול כמויות הפרי לייצוא מישראל ומנגד ירידה במכירות פרי אשר נרכש מחוץ לישראל
שוק מקומי	24,393	26,688	(2,295)	(9%)	
תעשיה	19,403	14,475	4,928	34%	הבשלה וקטיף מאוחר של זן האור שגרם למכירת הפרי לתעשייה
סה"כ	118,206	**109,377**	8,829	8%	

2.3.5.3. חברות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

שם חברת הבת	הפעילות	פירוט
גן פלח שותפות מוגבלת	חקלאות	חלק הקבוצה בהפסדי העסקה המשותפת הסתכם בסך של כ-3,168 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-2,213 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד

2.4. **<u>סעיפי מאזן עיקריים ליום 30 בספטמבר 2026 וכן ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):</u>**

	ליום 30.9.2026	ליום 31.12.2025	גידול (קיטון)		**הסבר לשינויים עיקריים**
	אלפי ש"ח			ב - %	
רכוש קבוע	267,635	275,876	(8,241)	(3%)	תוספת ר"ק כ-19 מליון שקל ומנגד הפחתה הכוללת עודפי עלות
נדל"ן להשקעה	201,500	201,500	0	0%	
הוצאות נדחות	44,673	37,850	6,823	18%	השקעות בנטיעות צעירות
נכסים בלתי מוחשיים	85,622	77,344	8,278	11%	גידול עקב רכישת איגל ומנגד הפחתת עודפי עלות עסקת מרים שוהם
מלאי קרקעות	455,345	-	455,345	100%	רכישת הקרקע בתוספת היוון עלויות אשראי ומס רכישה
יתרות חובה לזמן ארוך	138,715	109,687	29,028	26%	פרויקטים נדלן
הלוואות לזמן ארוך	1,724	3,033	(1,309)	(43%)	
נכסי מיסים נדחים	64,688	63,545	1,143	2%	
חייבים ויתרות חובה	194,639	176,748	17,891	10%	גידול בהכנסות לקבל
הוצאות עיבוד מראש	20,120	19,743	377	2%	
מלאי	94,238	186,214	(91,976)	(49%)	עונתיות
לקוחות	184,201	241,424	(57,223)	(24%)	עונתיות
נכסי זכות שימוש	137,905	144,006	(6,101)	(4%)	
התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה	54,210	57,576	(3,366)	(6%)	
אשראי מבנקים ונותני אשראי אחרים לזמן ארוך	373,739	49,956	323,783	648%	רכישת הקרקע בראשל"צ
אגרות חוב	547,914	343,236	204,678	60%	הנפקת אג"ח ב'
חלויות שוטפות אג"ח	55,032	-	55,032	-	
אשראי לזמן קצר מבנקים ונותני אשראי אחרים	9,416	30,594	(21,178)	(69%)	ירידה בעקבות הנפקת אג"ח ב' ולקיחת הלוואות לזמן ארוך
התחייבות מסים נדחים	51,711	62,856	(11,145)	(18%)	
זכאים ויתרות זכות	212,773	198,728	14,045	7%	בעיקר הפרשות בגין קניית פרי
סך הון	846,394	843,267	3,127	-	

3. נזילות ומקורות מימון

3.1. נזילות

3.1.1. לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

	1-9/2026	1-9/2025	גידול (קיטון)		הסבר לשינויים עיקריים
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	%	
תזרים מפעילות שוטפת	(311,535)	92,626	(404,161)	436%	בעיקר רכישת קרקע ברשל"צ
תזרים מפעילות השקעה	(71,177)	2,845	(74,022)	2602%	בעיקר השקעה בר"ק, ביצוע עסקת איגל ורכישת אופציות נדל"ן
תזרים מפעילות מימון	513,235	(18,378)	531,613	2893%	הנפקת אג"ח והלוואה לרכישת קרקע

* התזרים השלילי מפעילות שוטפת בתקופה נובע כתוצאה מרכישת קרקעות בראשל"צ בניטרול תשלומים אלו, התזרים החיובי מפעילות שוטפת בתקופה היה כ-131,517 אלפי ש"ח.

3.1.2. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

	רבעון שלישי 2026	רבעון שלישי 2025	גידול (קיטון)		הסבר לשינויים עיקריים
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	%	
תזרים מפעילות שוטפת	(55,242)	(45,455)	(9,787)	22%	עיקר השינוי בשל מס רכישה קרקעות בגין קרקעות ששולם הרבעון
תזרים מפעילות השקעה	(32,071)	(20,269)	(11,802)	58%	עסקת איגל ותוספות רכוש קבוע
תזרים מפעילות מימון	(9,127)	4,384	(13,511)	308%	תשלומי ריבית וחכירות

ליום 30 בספטמבר 2026, לקבוצה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 325 מיליוני ש"ח.

3.2. מקורות מימון

הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי, מימון חיצוני (בנקאי וחוץ בנקאי) ואגרות חוב.

לפרטים אודות הסכמי המימון השונים של הקבוצה, לרבות אמות מידה פיננסיות ומגבלות שונות שהחברה והחברות הבנות נטלו על עצמן מבנקים ומגופים פיננסיים אחרים ראו סעיף 15 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

3.2.2. <u>הנפקת אג"ח (סדרה א')</u>

ביום 17 בספטמבר 2024, הנפיקה החברה לציבור 338,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 15 בספטמבר 2024, בתמורה (ברוטו) בסך של כ- 338 מיליוני ש"ח.

להלן פירוט בדבר עמידה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'):

סעיף בשטר הנאמנות	תיאור התניה הפיננסית	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר 2026
4.3.1	ההון העצמי, לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת, במשך שני רבעונים קלנדאריים עוקבים, מ-280 מיליון ש"ח.	כ- 660 מיליון ש"ח
4.3.2	היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה לא יפחת, במשך שני רבעונים קלנדאריים עוקבים, משיעור של 25%.	37%

"הון עצמי" ו-"סך המאזן", כהגדרתם בשטר הנאמנות.
לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

3.2.3. <u>הנפקת אג"ח (סדרה ב')</u>

ביום 16 בפברואר 2026, הנפיקה החברה לציבור 253,441,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 11 בפברואר 2026, בתמורה (ברוטו) בסך של כ- 253.4 מיליוני ש"ח.

סעיף בשטר הנאמנות	תיאור התניה הפיננסית	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר 2026
4.3.1	ההון העצמי, לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת, במשך שני רבעונים קלנדאריים עוקבים, מ-300 מיליון ש"ח.	כ- 660 מיליון ש"ח
4.3.2	היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה לא יפחת, במשך שני רבעונים קלנדאריים עוקבים, משיעור של 20%.	37%

"הון עצמי" ו-"סך המאזן", כהגדרתם בשטר הנאמנות.
לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי והוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

4. **מידע נוסף ואירועים לאחר מועד הדוח**

לפרטים נוספים ראו עדכון פרק א' (תיאור עסקי התאגיד) המצורף כפרק א' לדוח זה.

5. **מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראו דוח מצבת התחייבויות שמפרסמת החברה במקביל לפרסום הדוח, אשר המידע על פיו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

חברי הדירקטוריון מודים להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם ומסירותם לחברה.

16 בנובמבר 2026		
תאריך	משה ארבל יו"ר הדירקטוריון	צאלון צמח מנכ"ל החברה

נספח א' - פרטים אודות תעודות התחייבות שבמחזור

הסדרה:	סדרה א'	סדרה ב'
מועד הנפקה (לרבות הרחבה):	17.9.2024	16.2.2026
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח ע.נ.) לרבות הרחבות:	338,000	253,441
שווי נקוב ליום 30.9.2026 (באלפי ש"ח ע.נ.):	338,000	253,441
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2026 (באלפי ש"ח):	3,639	3,354
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות החברה ליום 30.9.2026 (לא כולל ריבית לשלם) (באלפי ש"ח):	351,675	251,271
שווי בורסאי של הסדרה ליום 30.9.2026 (באלפי ש"ח):	365,310	253,669
סוג הריבית ושיעורה:	ריבית שנתית בשיעור של 4.09%, צמודה למדד כמפורט להלן. לפרטים אודות אירועים בגינם יעודכן שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 15 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603444) ("**שטר הנאמנות אג"ח א**"). לפרטים אודות שיעור ריבית הפיגורים, ככל שתחול, ראו סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות אג"ח א'.	ריבית שנתית בשיעור של 5.25%, לא צמודה לבסיס הצמדה כלשהו. לפרטים אודות אירועים בגינם יעודכן שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב'), ככל שיתקיימו, ראו סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 11 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014410) ("**שטר הנאמנות אג"ח ב**"). לפרטים אודות שיעור ריבית הפיגורים, ככל שתחול, ראו סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות אג"ח ב'.
מועדי תשלום הקרן:	ארבעה (4) תשלומים שנתיים, לא שווים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל) כדלקמן: 12% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 30 ביוני 2027; 12% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 30 ביוני 2028; 12% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 30 ביוני 2029; ו-64% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 30 ביוני 2030.	חמישה (5) תשלומים שנתיים, לא שווים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל) כדלקמן: 5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 30 ביוני 2027; 7.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 30 ביוני 2028; 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 30 ביוני 2029; 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 30 ביוני 2030; ו-52.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 30 ביוני 2031.
מועדי תשלום הריבית:	תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל), וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).	תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל), וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית) ותנאיה:	אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי, שהינו מדד חודש אוגוסט 2024, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין איגרות החוב כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. על פי הנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה לא תשונה במהלך חיי אגרות החוב (סדרה א').	אגרות החוב (קרן וריבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנת להמרה:	לא	לא
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם:	כן. לפרטים ראו סעיפים 5.7 ו-6.2 לשטר הנאמנות אג"ח א'.	כן. לפרטים ראו סעיף 5.2 לשטר הנאמנות אג"ח ב'.
סדרה מהותית:[1]	כן	כן
שם הנאמן:	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה:	יוסי רזניק, רו"ח	יוסי רזניק, רו"ח
דרכי התקשרות וכתובת:	טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222 דוא"ל: trust@rpn.co.il רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007	טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222 דוא"ל: trust@rpn.co.il רח' יד חרוצים 14, תל אביב 6770007
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות	לא	לא

1 בהתאם להוראות תקנה 10(ב)13 לתקנות הדוחות, נכון ליום 30 בספטמבר 2026.

הסדרה:	סדרה א'	סדרה ב'
ההתחייבות לפירעון מיידי/למימוש בטוחות:		
בטחונות:	השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות על הנכס בצריפין והנכס בנתניה, כהגדרתם בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות אג"ח א'.	-
מגבלות ביחס ליצירת שעבודים נוספים:	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תיישם אחת מהחלופות המפורטות בסעיף 4.2.2 לשטר הנאמנות אג"ח א'.	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תיישם אחת מהחלופות המפורטות בסעיף 4.2.2 לשטר הנאמנות אג"ח ב'.
מגבלות החלות על התאגיד:	לפרטים אודות התניות פיננסיות, ראו סעיף 4.3 לשטר הנאמנות אג"ח א'. למגבלות על חלוקה, ראו סעיף 4.4 לשטר הנאמנות אג"ח א'. למגבלות על הרחבת סדרה והנפקת ניירות ערך נוספים ראו סעיפים 3.5 ו-3.7 לשטר הנאמנות אג"ח א'.	לפרטים אודות התניות פיננסיות, ראו סעיף 4.3 לשטר הנאמנות אג"ח ב'. למגבלות על חלוקה, ראו סעיף 4.4 לשטר הנאמנות אג"ח ב'. למגבלות על הרחבת סדרה והנפקת ניירות ערך נוספים ראו סעיפים 3.5 ו-3.7 לשטר הנאמנות אג"ח ב'.

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות הקבועים לפי שטר הנאמנות אג"ח א' ושטר הנאמנות אג"ח ב'. כמו כן, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') ו/או אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

פרק ג'

דוחות כספיים



דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד ליום 30 בספטמבר 2026



<u>מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה</u>

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

<u>ליום 30 בספטמבר 2026</u>

(בלתי מבוקרים)

מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2026

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים	3
דוחות כספיים תמציתיים ביניים על המצב הכספי:	
דוחות תמציתיים על המצב הכספי	4-5
דוחות תמציתיים על הרווח והפסד	6
דוחות תמציתיים על הרווח הכולל	7
דוחות תמציתיים על השינויים בהון	8-12
דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים	13-15
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים	16-31

דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של

<u>מהדרין בע"מ</u>

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-27% וכ- 41%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network
חיפה, 16 בנובמבר, 2026

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	324,947	147,884	194,424
נגזרים	56,208	30,157	69,677
לקוחות	184,201	133,671	241,424
חייבים ויתרות חובה	194,639	144,649	176,748
הוצאות עיבוד מראש	20,120	20,033	19,743
מלאי	94,238	119,345	186,214
נכסי מסים שוטפים	5,048	2,771	3,752
סה"כ נכסים שוטפים	879,401	598,510	891,982
נכסים בלתי שוטפים:			
רכוש קבוע:			
בתי אריזה	163,538	55,498	168,231
מבנים מסחריים	48,899	53,228	52,132
רכוש קבוע אחר	55,198	21,742	55,513 (*)
סה"כ רכוש קבוע	267,635	130,468	275,876
מלאי קרקעות	455,345	-	-
נדל"ן להשקעה	201,500	174,683	201,500
נכסי זכות שימוש	137,905	138,542	144,006
יתרות חובה לזמן ארוך	138,715	9,115	109,687 (*)
הלוואות לזמן ארוך	1,724	2,725	3,033
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	12,112	130,865	7,338
הוצאות נדחות	44,673	33,816	37,850
נכסים בלתי מוחשיים	85,622	-	77,344 (*)
נכסי מסים נדחים	64,688	69,835	63,545
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	1,409,919	690,049	920,179
סה"כ נכסים	2,289,320	1,288,559	1,812,161

(*)מספרי ההשוואה הותאמו למפרע בעקבות השלמת הקצאת עלות הרכישה וייחוס עודפי העלות הסופיים במסגרת צירופי עסקים, כמפורט בביאור 4.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	9,416	5,342	30,594
חלויות שוטפות בגין אג"ח	55,032	-	-
נגזרים	2,032	588	103
ספקים ונותני שירותים	109,202	71,641	185,987
זכאים ויתרות זכות	212,773	167,979	198,728
הטבות לעובדים לזמן קצר	6,498	5,826	5,943
התחייבויות מסים שוטפים	4,689	1,024	1,999
סה"כ התחייבויות שוטפות	399,642	252,400	423,354
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	373,739	14,781	49,956
אגרות חוב	547,914	344,970	343,236
התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה	54,210	51,660	57,576
הטבות לעובדים	9,177	3,462	5,823
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	6,476	18,677	26,036
התחייבויות מסים נדחים	51,711	48,792	62,856 (*)
התחייבות להפסדי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	57	-	57
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	1,043,284	482,342	545,540
הון:			
הון מניות	49,639	49,639	49,639
פרמיה על מניות	53,656	53,656	53,656
קרן תרגום של פעילות חוץ	(13,859)	(6,735)	(10,202)
קרן הערכה מחדש	126,729	113,900	126,729
יתרת עודפים	443,235	340,027	439,833
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	659,400	550,487	659,655
זכויות שאינן מקנות שליטה	186,994	3,330	183,612 (*)
סה"כ הון	846,394	553,817	843,267
סה"כ התחייבויות והון	2,289,320	1,288,559	1,812,161

(*)מספרי ההשוואה הותאמו למפרע בעקבות השלמת הקצאת עלות הרכישה וייחוס עודפי העלות הסופיים במסגרת צירופי עסקים, כמפורט בביאור 4.

16 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**משה ארבל** **יו"ר דירקטוריון**	**צאלון צמח** **מנכ"ל**	**רן אזשי** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות	1,246,088	800,901	348,402	172,461	1,109,685
עלות המכר	(1,222,854)	(759,581)	(364,376)	(185,268)	(1,050,964)
רווח (הפסד) גולמי	23,234	41,320	(15,974)	(12,807)	58,721
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	9,437
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	132	5,430	(745)	(3,771)	6,037
הוצאות הנהלה וכלליות	(42,841)	(29,814)	(14,370)	(9,561)	(40,001)
רווח (הפסד) תפעולי	(19,475)	16,936	(31,089)	(26,139)	34,194
הכנסות מימון	82,182	25,613	9,997	14,293	54,590
הוצאות מימון	(50,683)	(29,204)	(21,888)	(6,988)	(35,699)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	31,499	(3,591)	(11,891)	7,305	18,891
רווח מצירוף עסקים	-	-	-	-	61,502
חלק ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(3,670)	16,275	(1,497)	4,415	13,934
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	8,354	29,620	(44,477)	(14,419)	128,521
מסים על ההכנסה	4,824	2,043	8,005	2,267	3,450
רווח (הפסד) לתקופה	13,178	31,663	(36,472)	(12,152)	131,971
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	2,648	30,630	(38,279)	(12,232)	130,321
זכויות שאינן מקנות שליטה	10,530	1,033	1,807	80	1,650
רווח (הפסד) לתקופה	13,178	31,663	(36,472)	(12,152)	131,971
רווח (הפסד) למניה					
רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)	0.77	8.95	(11.12)	(3.55)	38.04
רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	0.77	8.95	(11.12)	(3.55)	37.98

מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

דוחות רווח כולל ביניים מאוחדים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח (הפסד) לתקופה	13,178	31,663	(36,472)	(12,152)	131,971
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר					
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	(3,657)	1,437	1,747	(1,766)	(2,030)
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שסווגו לרווח והפסד	9,521	33,100	(34,725)	(13,918)	129,941
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד					
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	-	-	129
מסים בגין פריטי רווח או הפסד כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד	-	-	-	-	(30)
קרן הערכה מחדש, נטו ממס	-	-	-	-	12,829
סה"כ רווח (הפסד) כולל לאחר תקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	-	-	-	-	12,928
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	9,521	33,100	(34,725)	(13,918)	142,869
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	(1,009)	32,067	(36,532)	(13,998)	141,219
זכויות שאינן מקנות שליטה	10,530	1,033	1,807	80	1,650
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	9,521	33,100	(34,725)	(13,918)	142,869

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)						
	מתייחס לבעלים של החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	יתרת עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (*)	49,639	53,656	116,527	439,833	659,655	183,612	843,267
סה"כ רווח כולל לתקופה							
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	2,648	2,648	10,530	13,178
רכיבים של רווח כולל אחר							
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ	-	-	(3,657)	-	(3,657)	-	(3,657)
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	-	-	(3,657)	-	(3,657)	-	(3,657)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	(3,657)	2,648	(1,009)	10,530	9,521
מימוש אופציות	-	-	-	-	-	-	-
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	754	754	-	754
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	(7,148)	(7,148)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	49,639	53,656	112,870	443,235	659,400	186,994	846,394

(*)מספרי ההשוואה הותאמו למפרע בעקבות השלמת הקצאת עלות הרכישה וייחוס עודפי העלות הסופיים במסגרת צירופי עסקים, כמפורט בביאור 4.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

	מתייחס לבעלים של החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	יתרת עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2025	49,599	46,961	105,728	310,994	513,282	2,297	515,579
סה"כ רווח כולל לתקופה							
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	30,630	30,630	1,033	31,663
רכיבים של רווח כולל אחר							
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ	-	-	1,437	-	1,437	-	1,437
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	-	-	1,437	-	1,437	-	1,437
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	1,437	30,630	32,067	1,033	33,100
מימוש אופציות	40	6,695	-	(1,684)	5,051	-	5,051
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	87	87	-	87
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	49,639	53,656	107,165	340,027	550,487	3,330	553,817

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	מתייחס לבעלים של החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	יתרת עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2026	49,639	53,656	111,123	480,760	695,178	185,473	880,651
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה							
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	(38,279)	(38,279)	1,807	(36,472)
רכיבים של רווח כולל אחר							
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ	-	-	1,747	-	1,747	-	1,747
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	-	-	1,747	-	1,747	-	1,747
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	1,747	(38,279)	(36,532)	1,807	(34,725)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	754	754	-	754
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	(286)	(286)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	49,639	53,656	112,870	443,235	659,400	186,994	846,394

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

	מתייחס לבעלים של החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	יתרת עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2025	49,639	53,656	108,931	352,230	564,456	3,250	567,706
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה							
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	(12,232)	(12,232)	80	(12,152)
רכיבים של רווח כולל אחר							
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ	-	-	(1,766)	-	(1,766)	-	(1,766)
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	-	-	(1,766)	-	(1,766)	-	(1,766)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	(1,766)	(12,232)	(13,998)	80	(13,918)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	29	29	-	29
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	49,639	53,656	107,165	340,027	550,487	3,330	553,817

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025						
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	יתרת עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2025	49,599	46,961	105,728	310,994	513,282	2,297	515,579
התנועה בשנת הדוח:							
רווח לשנה	-	-	-	130,321	130,321	1,650	131,971
רכיבים של רווח (והפסד) כולל אחר							
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	-	129	129	-	129
מסים בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד	-	-	-	(30)	(30)	-	(30)
קרן הערכה מחדש	-	-	12,829	-	12,829	-	12,829
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ	-	-	(2,030)	-	(2,030)	-	(2,030)
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס	-	-	10,799	99	10,898	-	10,898
סה"כ (הפסד) רווח כולל לשנה	-	-	10,799	130,420	141,219	1,650	142,869
מימוש אופציות	40	6,695	-	(1,684)	5,051	-	5,051
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	103	103	-	103
זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים (*)	-	-	-	-	-	179,665	179,665
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	49,639	53,656	116,527	439,833	659,655	183,612	843,267

(*)מספרי ההשוואה הותאמו למפרע בעקבות השלמת הקצאת עלות הרכישה וייחוס עודפי העלות הסופיים במסגרת צירופי עסקים, כמפורט בביאור 4.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	13,178	31,663	(36,472)	(12,152)	131,971
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
חלק (ברווחי) הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	3,670	(16,275)	1,497	(4,415)	(13,934)
רווח משיערוך השקעה בחבר המוחזקת אגב צירוף עסקים	-	-	-	-	(61,502)
הפסד (רווח) ממכירת רכוש קבוע	(300)	(99)	-	-	(99)
רווח מהשבת מקרקעין	(4,334)	(20,025)	-	(2,561)	(17,648)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(9,437)
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	(4,824)	(2,043)	(8,005)	(2,267)	(3,450)
פחת רכוש קבוע	25,413	10,188	8,491	3,488	14,454
הפחתת נכסים בלתי מוחשיים	5,472	(1)	1,797	(1)	-
הפחתת הוצאות נדחות	4,369	2,970	1,521	916	4,452
הפחתת נכסי זכות שימוש	14,880	13,250	6,069	4,139	20,174
הפחתת יתרות חובה ז"א	4,970	-	4,970	-	-
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	(31,499)	3,591	11,891	(7,305)	(18,891)
תשלום מבוסס מניות	754	87	754	29	103
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
(גידול) קיטון בהוצאות עיבוד מראש	(378)	(3,102)	(5,674)	(10,343)	(2,812)
(גידול) קיטון ביתרות חובה לזמן ארוך	(33,410)	406	(4,710)	358	(4,629)
גידול (קיטון) בהפרשות	-	-	-	-	(616)
(גידול) קיטון במכשירים נגזרים	87,509	(1,327)	11,113	(160)	2,423
(גידול) קיטון במלאי	91,976	66,933	(29,351)	(45,214)	12,814
(גידול) קיטון בלקוחות	44,297	41,962	(36,828)	17,213	(25,527)
(גידול) קיטון בחייבים ויתרות חובה	(17,466)	4,724	1,488	(14,446)	2,706
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(76,785)	(55,047)	(55,202)	(53,124)	18,998
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	2,649	12,379	95,159	81,561	5,382
גידול (קיטון) בהטבות לעובדים ובנכסים בגין הטבות לעובדים, נטו	3,909	(990)	790	168	346
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה:					
מס הכנסה שהתקבל	1,105	8,038	-	1,194	8,106
מס הכנסה ששולם	(3,638)	(5,166)	(1,791)	(1,306)	(8,121)
תזרים מפעילות שוטפת ללא קרקעות	131,517	-	(32,493)	-	-
מלאי קרקעות	(443,348)	-	(24,692)	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(311,831)	92,116	(57,185)	(44,228)	55,263

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעות ברכוש קבוע	(19,308)	(8,502)	(9,053)	(3,740)	(15,543)
השקעה בדמי חכירה ששולמו מראש בגין מטעי אחזקה	-	1,379	-	1,754	(1,595)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	579	168	-	-	168
השקעה בהוצאות נדחות	(12,537)	(16,613)	(7,326)	(15,611)	(20,157)
השקעות בנדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(380)
מקדמות בגין פרויקט נדל"ן	(19,560)	13,000	112	-	19,967
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(8,500)	(5,750)	(2,000)	(2,500)	(9,750)
דיבידנד מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	812	4,928	-	-	4,928
תמורה ממימוש מקרקעין שהושב	-	13,115	-	-	13,115
ריבית שהתקבלה	297	341	31	51	395
פירעון הלוואות לזמן ארוך	1,168	1,274	-	272	1,197
מתן הלוואות לזמן ארוך	(378)	(495)	(85)	(495)	(803)
מזומנים שנבעו (ששולמו) מצירופי עסקים (ראו נספח א' להלן)	(13,750)	-	(13,750)	-	62,903
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(71,177)	2,845	(32,071)	(20,269)	54,445
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אג"ח	250,919	-	-	-	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך	359,904	9,456	-	9,456	39,808
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(32,152)	(2,227)	(228)	(1,081)	(3,569)
פרעון קרן של התחייבויות בגין חכירה	(13,418)	(12,387)	(2,388)	(2,039)	(17,130)
ריבית ששולמה	(22,617)	(16,991)	(4,510)	(3,093)	(27,137)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	(7,147)	(1,960)	(281)	-	(1,960)
קבלת (פרעון) בהתחייבות לזמן ארוך	-	(545)	-	(82)	(96)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו	(22,254)	1,225	(1,720)	1,223	18,737
הנפקת מניות ותמורה ממימוש כתבי אופציה למניות	-	5,051	-	-	5,051
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	513,235	(18,378)	(9,127)	4,384	13,704
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	296	510	1,943	(1,227)	221
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	130,523	77,093	(96,440)	(61,340)	123,633
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	194,424	70,791	421,387	209,224	70,791
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	324,947	147,884	324,947	147,884	194,424

נספח א' - לדוחות תזרימי מזומנים מאוחדים – מזומנים שנבעו (ששולמו) בגין צירופי עסקים:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (*)
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תשלום לבעלי מניות	(13,750)	-	(13,750)	-	-
הון חוזר	-	-	-	-	(20,074)
רכוש קבוע	-	-	-	-	(143,673)
הוצאות נדחות	-	-	-	-	(2,367)
נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין שנוצר ברכישה	-	-	-	-	(77,344)
יתרות חובה לזמן ארוך ונכסים אחרים	-	-	-	-	(88,060)
התחייבויות מסים נדחים	-	-	-	-	19,483
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	-	-	-	6,392
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	-	-	-	-	2,223
רווח מגישת מעברים					61,502
גריעת השקעה בחברה כלולה	-	-	-	-	125,156
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	179,665
סך המזומנים שנבעו (ששולמו) מצירופי עסקים	(13,750)	-	(13,750)	-	62,903

(*)מספרי ההשוואה הותאמו למפרע בעקבות השלמת הקצאת עלות הרכישה וייחוס עודפי העלות הסופיים במסגרת צירופי עסקים, כמפורט בביאור 4.

מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת:

מהדרין בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא מתחם מבנה, בארות יצחק. תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. הקבוצה עוסקת בנטיעת פרדסים ומטעי פרי, אריזת פרי ושווקו בארץ ובחו"ל, יצוא ירקות ומעניקה שרותי אחסנה בקירור. בחלק קטן מפעילותה החברה עוסקת בהשקיה חקלאית, הולכת מים ושאיבת מים מבארות שברשותה, בנוסף, לקבוצה נכסים מניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. בנוסף, החלה החברה לפעול בשנת 2025 בתחום הנדל"ן היזמי וקבלנות ביצוע, בעקבות זאת החל מהדוח התקופתי לשנת 2025, מציגה החברה תחום פעילות נדל"ן הכולל בתוכו פעילות בתחום נדל"ן יזמי, קבלנות ביצוע ונדל"ן מניב.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה:

(1) מבצע "שאגת הארי":

ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו פתחו ישראל וארצות הברית במתקפה צבאית משולבת על איראן, במטרה להסיר איומים קיומיים על מדינת ישראל. ביום 8 באפריל 2026, נכנסה לתוקף הפסקת אש בין הצדדים, ומאז נמשכים המגעים המדיניים בין הצדדים. עם זאת, גם לאחר כניסת הפסקת האש לתוקף, נמשכים מעת לעת עימותים צבאיים בין הצדדים בהיקף מצומצם יותר. לצד זאת, המצב הביטחוני והגיאופוליטי באזור מוסיף להתאפיין בדינמיות ובאי-ודאות, הן ביחס להתפתחויות בזירה האיראנית והן ביחס להתפתחויות אפשריות בזירות נוספות.

להערכת החברה, החמרה במצב הביטחוני והסלמה אפשרית בעימותים באזור עלולות להשפיע באופן מהותי לרעה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות. הערכה זו כרוכה ברמה גבוהה של אי-ודאות, נוכח אי-הוודאות ביחס להתפתחויות הביטחוניות ולהשלכותיהן המאקרו-כלכליות האפשריות. בין היתר, הסלמה כאמור עלולה לגרום לפגיעה במשק הישראלי, לרבות בפעילות הכלכלית ובשרשראות האספקה, לירידה בביקושים לתוצרת ישראלית בשווקים בינלאומיים ולפגיעה בפעילותה העסקית של החברה.

(2) ביום 16 בפברואר 2026, הנפיקה החברה לציבור 253,441,000 ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 11 בפברואר 2026, בתמורה (ברוטו) בסך של כ- 253.4 מיליוני ש"ח. אגרות החוב אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 5.25%. קרן אגרות החוב תיפרע בחמישה תשלומים שנתיים, לא שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל). תמורת ההנפקה, נטו, של אגרות החוב (סדרה ב') (לאחר הוצאות ההנפקה של כ- 2 מיליון ש"ח) הסתכמה בכ-251 מליוני ש"ח, כאשר תמורת ההנפקה משמשת, בין היתר, לצרכי פעילותה השוטפת ומימוש התכנית האסטרטגית שלה.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה: (המשך)

בקשר עם הנפקת אגרות החוב לעיל, נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות הבאות:

(1) ההון העצמי לא כולל זכויות מיעוט לא יפחת, במשך שני רבעונים קלנדאריים עוקבים, מ- 300 מיליון ש"ח.

(2) היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה לא יפחת, במשך שני רבעונים קלנדאריים עוקבים, משיעור של 20%.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת באמות מידה אלו.

החברה התחייבה לא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד (כהגדרתם בחוק החברות), אלא אם מתקיימים (לפני ולאחר הפחתת סכום החלוקה), כל התנאים המפורטים להלן: 1) ההון העצמי, לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת מסך של 350 מליוני ש"ח בעקבות החלוקה; 2) יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 28% בעקבות החלוקה; 3) החברה אינה בהפרה של אחת או יותר מהתחייבויותיה המהותיות לפי שטר זה ולפי תנאי אגרות החוב; 4) לא התקיימה עילה לפירעון מיידי, ולא תתקיים כתוצאה מביצוע החלוקה, והכל מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בשטר הנאמנות; 5) החברה לא בהפרה של אחת אמות המידה הפיננסיות ולא תהיה בהפרה בעקבות החלוקה; 6) הרווחים החשבונאיים שמתוכם תבוצע חלוקה, לא יכללו רווחי שערוך נטו שטרם מומשו. במקרה של מכירת נכס ששוערך, יתווספו רווחי שערוך (והשפעת המס בגינם) שנוטרלו כאמור, לרווחים לחלוקה; 7) לא מתקיימים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים של החברה סימני אזהרה (כמשמעות המונח בתקנות הדוחות בנוסחם במועד חתימת שטר הנאמנות) כאשר לעניין זה יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

(3) בחודש פברואר 2026, התקשרה הורייזון מהדרין ייזום ובניה בע"מ ("הורייזון מהדרין"), חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בשני הסכמים מותנים לרכישת זכויות לרכישת מקרקעין ברעננה בפטור ממכרז, בשטח כולל של כ-11 דונם, בתמורה לסך של כ-82.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על המקרקעין אושרה למתן תוקף תכנית המאפשרת, בכפוף לקבלת הודעת זכאות מאת רמ"י, הוצאת היתרים נדרשים ועמידה ביתר הוראות בתכנית, הקמה של כ- 349 יח"ד וכ-1,800 שטחי מסחר. שיעור של 25% מהתמורה שולם במועד חתימת כל הסכם בנפרד. יתרת התמורה תשולם בתוך 30 ימים ממועד קבלת מפרט כספי מאת רמ"י. להבטחת התחייבויות הורייזון מהדרין, העמידה פרי אור בע"מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, ערבויות בנקאיות אוטונומיות בסכום של כ-28 מיליון ש"ח וכ- 34 מיליון ש"ח, הצמודות למדד המחירים לצרכן ולתקופות מוגבלות. ההסכמים מותנים באישור רמ"י לביצוע העסקאות: קבלת מפרטים כספיים בלתי-מותנים על שם הורייזון מהדרין לרכישת המקרקעין. אם התנאי המתלה לא יתקיים, ההסכם (כ"א בנפרד) יתבטל והורייזון מהדרין תהיה זכאית להשבה מלאה של התמורה ששולמה למוכרים. בהתאם לתנאי זכויות הייזום, ובכפוף למימושן, תשלם הורייזון מהדרין לרמ"י (בנוסף לתמורה למוכרים) דמי חכירה מהוונים עבור המגרשים וכן תשלום הוצאות פיתוח. הצדדים יישאו במיסים החלים עליהם לפי כל דין בגין ההתקשרות בהסכמים.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה: (המשך)

(4) ביום 9 במרץ 2026, קיבלה חברת הבת פרי אור בע"מ הודעת זכייה מאת עיריית ראשון לציון ביחס להצעתה לרכישת זכויות בשני מגרשים בשטח כולל של כ-5.8 דונם שעל פי הוראות התב"ע העדכנית ניתן להקים עליהם 294 יח"ד וכ- 1,660 מ"ר שטחי מסחר בסכום של כ- 417 מליוני ש"ח. כמו כן, ניתנו ערבויות בסך של כ-7 מיליוני ש"ח. כמו כן, לטובת מימון רכישת זכות הבעלות במגרשים קיבלה פרי אור הלוואות משני בנקים. כמפורט להלן, הלוואה מבנק א' בסכום של 148.5 מליוני ש"ח לצורך תשלום התמורה עבור מגרש 102, והלוואה מבנק ב' בסכום כולל של 180 מליוני ש"ח לצורך תשלום התמורה עבור מגרש 208. ההלוואות נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים פחות 1%-0%, בנוסף להלוואות אלו קיבלה החברה הלוואות למימון תשלומי המע"מ.

(5) כאמור בבאור 1(ג) 3 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025, אודות התקשרות חברת הבת פרי אור בע"מ עם חברת בת מקבוצת יוקה פארק ביום 29 בינואר 2026, בוטלה בהסכמה הדדית, מערכת ההסכמים האמורה, בעקבות האמור, החברה השיבה ליוקה פארק את המקדמה בסך 20 מיליון ש"ח. יצוין כי החברה השהתה את קידום הפרויקט בשימוש תעשיה על המקרקעין של החברה באזור התעשיה הישן "קרית אליעזר" בנתניה ("**המקרקעין**"),ובוחנת חלופות נוספות ביחס לאפשרויות הפיתוח, הייזום והשימוש המיטביים במקרקעין.

(6) ביום 31 במרץ 2026, מר פאר נדיר חדל לכהן כיו"ר דירקטוריון.

(7) במהלך תקופת הדיווח המשיכה המגמה של ייסוף השקל מול הדולר, האירו והפאונד. משום שהחברה מוטת ייצוא, הרי שלשינויים בשערי חליפין עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה. החברה פועלת כדי לנהל חשיפה זו בין היתר על ידי ביצוע עסקאות הגנה.

(8) בהמשך לאמור בביאור 1ג(9) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, במהלך תקופת הדיווח קיבלה החברה פיצוי בגין נזקי מלחמה המתייחסים לעונת 2023/24, בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך התקופה, שותפות המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני, קיבלה פיצוי נוסף בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בפיצוי האמור מסתכם בכ- 1.5 מיליון ש"ח.

(9) ביום 14 במאי 2026, דירקטוריון החברה מינה את מר משה ארבל לכהן כיו"ר דירקטוריון החל מיום 20 במאי 2026 ואישר את תנאי כהונתו והעסקתו, וכן את התקשרות החברה עמו בהסכם העסקה לתפקיד יו"ר דירקטוריון, וזאת לאחר שתנאי כהונתו והעסקתו אושרו בוועדת התגמול באותו היום. להלן תנאי כהונתו והעסקתו של מר ארבל שאושרו לאחר תאריך המאזן על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה: מר ארבל יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף משרה של 80%, בהתאם לצרכי החברה, בתמורה לשכר בסיסי חודשי בסך של 100 אש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2026 כפי שיפורסם ביום 15 ביוני 2026, בתוספת סוציאליות ועלויות נלוות אחרות, כמקובל בחברה. מר ארבל זכאי ל-18 ימי חופשה בשנה ולימי מחלה בכפוף לדין; החזר הוצאות; רכב אשר החברה תשא בכל העלויות הכרוכות באחזקתו, וגילום באופן מלא של המס בגין השימוש ברכב; פטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה, כפי שיאושרו מעת לעת; תקופת הודעה מוקדמת ובת 90 יום כן גמול הסתגלות בגובה 3 משכורות חודשיות ברוטו במקרה של סיום התקשרות במהלך השנה הראשונה, ולגמול בגובה של 6 משכורות חודשיות ברוטו לאחר מכן; מר ארבל זכאי למענק שנתי בגובה של עד 9 משכורות ברוטו בכפוף לעמידתו ביעדים כפי שיאושרו על ידי האסיפה הכללית; ההסכם כולל הוראות שמירת סודיות כמקובל וכן אי תחרות לתקופה בת 3 חודשים אם סיום העסקתו נעשה במהלך 12 החודשים הראשונים מתחילת העסקתו, או 6 חודשים אם סיום העסקתו נעשה לאחר מכן. לפרטים אודות תגמול הוני ראו ביאור 1(11) להלן.

(10) בהמשך לאמור בביאור 14ב(1)(ב) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר הסכם עם רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") להשבת קרקע בשטח כולל של כ-131 דונם בנתניה, הכלולה בתכנית נווה אילנות (הגולף), עקב שינוי ייעוד הקרקע למגורים, השלימה החברה במהלך תקופת הדוח את השבת הקרקע לרמ"י.

בעקבות השלמת ההשבה, הכירה החברה בתקופת הדוח בהכנסה (תחת סעיף הכנסות אחרות) בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח. במקביל, נגרע הנכס בספרי החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח, כך שהחברה הכירה ברווח לפני מס בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח.

בנוסף לזכויות הקיימות של החברה לרכישת מגרשים בתחום התכנית בפטור ממכרז, ביום 8 בספטמבר 2026 התקשרה החברה בשני הסכמים עם צדדים שלישיים לרכישת זכויות נוספות לרכישת זכויות חכירה מרמ"י בתחום התכנית, בפטור ממכרז. בהתאם להערכות הצדדים, הזכויות הנוספות עשויות לאפשר רכישת מגרשים הכוללים זכויות להקמת כ-58 יחידות דיור, בכפוף לקבלת הודעת זכאות ו/או מפרט כספי מרמ"י, לקבלת ההיתרים הנדרשים ולעמידה ביתר תנאי התכנית.

התמורה בגין רכישת הזכויות הנוספות נקבעה לפי סך של 100 אלפי ש"ח לכל יחידת דיור שתיכלל במפרטים הכספיים הסופיים והמחייבים שתנפיק רמ"י, ולפיכך התמורה המשוערת מסתכמת בכ-5.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ככל שיחול. תמורה זו אינה כוללת דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח שישולמו לרמ"י, ככל שהזכויות ימומשו.

השלמת ההסכמים כפופה לקבלת מפרטים כספיים בלתי מותנים מרמ"י על שם החברה או מי מטעמה, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמים.

לעניין זכות החברה לרכישת מגרשים בתחום התכנית בפטור ממכרז, בהתאם להחלטות רמ"י, לא חל שינוי מהותי ביחס לאמור בדוחות הכספיים השנתיים.

לאחר תאריך המאזן, ביום 25 באוקטובר 2026, התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים לרכישת זכויות נוספות לרכישת מגרשים מרמ"י בפטור ממכרז בתחום התכנית. בהתאם להערכות הצדדים, הזכויות הנוספות עשויות לאפשר רכישת מגרשים הכוללים זכויות להקמת כ-25 יחידות דיור, בכפוף לקביעת היקף הזכאות והמגרשים שיוקצו על ידי רמ"י, לקבלת מפרט כספי וההיתרים הנדרשים ולעמידה ביתר תנאי התכנית.

התמורה המשוערת בגין רכישת הזכויות מסתכמת בכ-2.75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ככל שיחול, והיא תיקבע בהתאם למספר יחידות הדיור שייכללו במפרטים הכספיים הסופיים והמחייבים שתנפיק רמ"י. במועד חתימת ההסכם שילמה החברה מקדמה בסך של 400 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, על חשבון התמורה. התמורה אינה כוללת דמי חכירה מהוונים, הוצאות פיתוח ותשלומים נוספים לרמ"י הנדרשים בגין רכישת המגרשים.

בהתאם להסכם, אם לא יתקבל מפרט כספי כאמור בתוך 24 חודשים ממועד חתימתו, תהיה החברה רשאית לבטל את ההסכם או להאריך את התקופה בשישה חודשים נוספים, בהתאם לתנאיו. במקרה של ביטול בהתאם להוראות ההסכם, תהיה החברה זכאית להשבה מלאה של התמורה ששילמה.

לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר 2026, התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים לרכישת זכויות נוספות לרכישת מגרשים מרמ"י בפטור ממכרז בתחום התכנית. בהתאם להערכות הצדדים, הזכויות הנוספות עשויות לאפשר רכישת מגרשים הכוללים זכויות להקמת כ-30 יחידות דיור, בכפוף למחיקת רישומים בלשכת רישום המקרקעין, להשלמת הליכי הוכחת הזהות והזיקה של המוכרים למקרקעין, לקביעת היקף הזכאות והמגרשים שיוקצו על ידי רמ"י, לקבלת מפרט כספי וההיתרים הנדרשים ולעמידה ביתר תנאי התכנית.

(10) (המשך)

התמורה המשוערת בגין רכישת הזכויות מסתכמת בכ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ככל שיחול, והיא תיקבע בהתאם למספר יחידות הדיור שייכללו במפרטים הכספיים הסופיים והמחייבים שתנפיק רמ"י על שם החברה או מי מטעמה. במועד חתימת ההסכם מסרה החברה למוכרים המחאות בנקאיות לפקודת רשות המסים בשיעור של 7.5%, בגין מקדמת מס השבח המיוחסת למוכרים. בתוך 14 ימים ממועד הצגת נתוני השומות העצמיות תמסור החברה למוכרים המחאות בנקאיות בגין יתרת מס השבח לפי אותן שומות וכן כל תשלום מס שבח נוסף שיידרש בהתאם להוראות ההסכם. הסכומים האמורים ינוכו מיתרת התמורה, אשר תשולם לא יאוחר מחמישה ימי עסקים ממועד הנפקת המפרט הכספי הסופי והמחייב על ידי רמ"י. על יתרת התמורה תבוצע הצמדה למדד רק ככל שיחול שינוי של יותר מ-10% בין מועד החתימה למועד השלמת העסקה. התמורה אינה כוללת דמי חכירה מהוונים, הוצאות פיתוח ותשלומים נוספים הנדרשים בגין רכישת המגרשים.

הסכם הרכישה מותנה בעמידת המוכרים בהתחייבות למחיקת הרישומים בלשכת רישום המקרקעין ובהוכחת זהותם וזיקתם למקרקעין, וכן בקבלת מפרט כספי מרמ"י המאפשר לרכוש מגרשים בפטור ממכרז מכוח הזכויות, על שם החברה או מי מטעמה, בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם. אם הסכם ההשבה או זכות הייזום יבוטלו על ידי רמ"י או שרמ"י לא תכיר בהם, או אם לא יומצא מפרט כספי כאמור בתוך התקופה האמורה, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להודיע בכתב על ביטול ההסכם. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת, להאריך את התקופה האמורה ב-18 חודשים נוספים. במקרה של ביטול ההסכם כדין, יושבו לחברה סכומי מס השבח ששולמו על חשבון התמורה, כפי שיושבו בפועל על ידי רשות המסים, בתוספת השערוך הנהוג ברשות המסים, כפי שיושבו בפועל על ידי רשות המסים, בתוספת השערוך הנהוג ברשות המסים.

(11) ביום 29 ביולי 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול,הקצאה של 41,447 כתבי אופציה ליו"ר דירקטוריון החברה ו- 53,519 כתבי אופציה למנכ"ל החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה וכן 53,519 כתבי אופציה למשנה למנכ"ל החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול המוצעת של החברה.

לאחר תאריך המאזן, ביום 6 באוקטובר 2026, אישרה האסיפה הכללית את מדיניות התגמול ואת הענקת האופציות ליו"ר הדירקטוריון ,למנכ"ל ולמשנה למנכ"ל. ביום 3 בנובמבר 2026 הוקצו בפועל לניצעים, ללא תמורה, 148,485 כתבי אופציה בהתאם לחלוקה האמורה לעיל.

השווי ההוגן של האופציות על פי מודל בלאק אנד שולס שהוקצו ליו"ר הינו כ- 3 מיליון ש"ח, והשווי כאמור למנכ"ל ולמשנה למנכ"ל הינו כ- 3.8 מיליון ש"ח (לכל אחד). האופציות יבשילו ב- 12 פעימות רבעוניות שוות על פני 4 שנים, החל מיום 30 באוקטובר, 2027. ההבשלה תתבצע מדי שלושה חודשים (קרי בימים 30 בינואר, 30 באפריל, 30 ביולי ו- 30 באוקטובר), כאשר בכל פעימה יבשילו 8.333% מסך האופציות הכולל של כל ניצע, וזאת עד ליום 30 ביולי 2030. האופציות הוקצו בהתאם לתכנית האופציות כהענקה במסלול רווח הון באמצעות נאמן כהגדרתו בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, ובכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות כאמור.

האופציות הוענקו לניצעים ללא תמורה. ההטבה הנובעת מהענקות אלו נזקפת כהוצאה, כנגד גידול בהון, על פני תקופות השירות הנדרשות להבשלת המנות השונות, בהתאם להוראות IFRS 2 .

מימוש האופציות יהיה על פי מנגנון מימוש נטו (כלומר לפי שווי ההטבה הגלום בהם "Cashless"), כך שמחיר המימוש יהיה תיאורטי בלבד לצורך חישוב של שווי ההטבה בהתאם להוראות תוכנית האופציות ולא ישולם בפועל על ידי הניצע. מחיר המימוש עבור ארבע המנות הראשונות יעמוד על 299.4 ש"ח (קרי, המנות שיבשילו עד (כולל) יום 30 ביולי 2028. מחיר המימוש עבור ארבע המנות השניות יעמוד על 300.7 ש"ח (קרי, המנות שיבשילו עד (וכולל) יום 30 ביולי 2029). מחיר המימוש של ארבע המנות השלישיות (והאחרונות) יעמוד על 315 ש"ח (קרי המנות שיבשילו עד (וכולל) יום 30 ביולי 2030).

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה: (המשך)

(12) ביום 10 באוגוסט 2026, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים, בהסכם לרכישת השליטה בפעילותה של חברת איגל טריידינג שיווק חקלאי בע"מ, חברה פרטית המאוגדת בישראל העוסקת בייבוא ומכירה סיטונאית של פירות וירקות ארוזים, ללקוחות שעיקרם רשתות קמעונאות מזון גדולות במשק וסוחרים בשוק הסיטונאי,

בהתאם להסכם, הפעילות הועברה לחברה חדשה, מהדרין איגל ("החברה הנרכשת"), והחברה רכשה 51% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה הנרכשת, בתמורה לסך של 13.75 מיליון ש"ח ("העסקה"). ביום 23 בספטמבר 2026 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה, וביום 29 בספטמבר 2026 הושלמה העסקה והחברה השיגה שליטה בחברה הנרכשת.

(13) לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר 2026, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות לרכישת זכויות חכירה מרמ"י בפטור ממכרז, ביחס למגרשים בנס ציונה בתכנית 407-0730606 נס ציונה צפון מזרח. ביחס למגרשים אושרה למתן תוקף תכנית המאפשרת הקמה של כ-235 יחידות דיור, והכל בכפוף לקבלת מפרט כספי מרמ"י וההיתרים הנדרשים וכן לעמידה ביתר תנאי הוראות התכנית.

התמורה הכוללת בגין הזכויות מסתכמת בכ-35.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ככל שיחול, מתוכה שולמו 25% במועד החתימה. יתרת התמורה תשולם בתוך 7 ימי עסקים ממועד הנפקת מפרט כספי סופי ומחייב על שם החברה או מי מטעמה, או ממועד קבלת אישור בכתב מרמ"י כי המפרט הכספי הונפק על שמה, לפי המוקדם. בנוסף לתמורה למוכרים, ובכפוף למימוש הזכויות, תשלם החברה לרמ"י דמי חכירה מהוונים וכן הוצאות פיתוח ותשלומים נוספים לפי העניין. בנוסף, תשלם החברה ליועצים שונים סך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכמי נס ציונה, העמידה החברה שתי ערבויות בנקאיות אוטונומיות, בלתי מותנות ובלתי חוזרות, על סך יתרת התמורה בנס ציונה, בתוקף עד ליום 1 בנובמבר 2028, כל עוד לא הוארכו בהתאם להוראות הסכמי נס ציונה, ואשר תחולטנה במקרה שהתמורה בנס ציונה לא תשולם במלואה ובמועדה, והכל בכפוף להוראות הסכמי נס ציונה.

כל אחד מההסכמים מותנה באישור רמ"י להעברת הזכויות לחברה או למי מטעמה, או בקבלת מפרט כספי סופי ומחייב על שם החברה. אם התנאי לא יתקיים בתקופות הקבועות בהסכמים, תהיה החברה רשאית לבטל את ההסכם הרלוונטי או להאריך את התקופה, בהתאם לתנאיו. במקרה של ביטול כדין, יושבו לחברה הסכומים ששילמה על חשבון התמורה.

(14) במהלך תקופת הדוח התקשרה חברת אס.טי.אם יצוא חקלאי בע"מ, המטופלת בדוחות הקבוצה לפי שיטת השווי המאזני, בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בשדות הנגב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, המהוות כ-33% מהזכויות באגודה, בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה במהלך תקופת הדוח.

מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה -

החברה	-	מהדרין בערבון מוגבל.
הקבוצה	-	מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה.
החברה האם	-	קבוצת דלק בע"מ.
חברות מאוחדות/חברות בנות	-	חברות, לרבות שותפות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
הסדרים משותפים	-	הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
צד קשור	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 16 בנובמבר, 2026.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם לכללי דיווח כספי בינלאומי IFRS® Accounting Standards), נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות, וכן על הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 — הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים ("התקן"), אשר יחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1. התקן יחול על תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו וייושם למפרע, לרבות התאמת מספרי ההשוואה.

התקן קובע דרישות חדשות להצגה ולגילוי בדוחות הכספיים, ובכלל זה סיווג הכנסות והוצאות בדוח רווח או הפסד לקטגוריות מוגדרות, הצגת סכומי ביניים הכוללים רווח תפעולי , רווח לפני מימון ומסים על ההכנסה וסה"כ רווח או הפסד, גילוי בדבר מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ועקרונות לקיבוץ ולפיצול מידע. בנוסף, התקן כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות דרישות הנוגעות לדוח על תזרימי המזומנים.

הקבוצה בוחנת את השלכות יישום התקן בהתחשב במגוון פעילויותיה, הכוללות בעיקר פעילות חקלאית, שיווק, יבוא ויצוא תוצרת חקלאית, פעילות נדל"ן ופעילות ייזום וביצוע פרויקטי בנייה. להלן עיקרי ההשפעות שזוהו והנושאים הנבחנים במסגרת ההיערכות ליישום התקן:

א. סיווג תוצאות מכשירים פיננסיים נגזרים והפרשי שער

בהתאם לבחינה שערכה הקבוצה, יישום התקן צפוי להביא לשינוי בסיווג רווחים והפסדים ממכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לניהול חשיפות מטבע הנובעות מפעילותה התפעולית, וכן הפרשי שער בגין יתרות לקוחות וספקים הנובעות מפעילותה המסחרית. תוצאות אלה, המוצגות כיום במסגרת הכנסות והוצאות המימון, יוצגו בקטגוריה התפעולית וייכללו בחישוב הרווח התפעולי.

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026, הסתכמו ההכנסות ממכשירים פיננסיים נגזרים כאמור בסך של כ-73,432 אלפי ש"ח, נטו, והוצאות הפרשי השער בגין יתרות לקוחות וספקים בסך של כ-7,837 אלפי ש"ח, נטו. אילו יושם התקן בתקופה זו, היו סכומים אלה נכללים ברווח התפעולי במקום במסגרת הכנסות והוצאות המימון, כך שהרווח התפעולי היה גבוה בסך של כ-65,595 אלפי ש"ח.

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026, נרשמו הפסדים ממכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-9,885 אלפי ש"ח, נטו, והכנסות מהפרשי שער בגין יתרות לקוחות וספקים בסך של כ-7,527 אלפי ש"ח, נטו. אילו יושם התקן בתקופה זו, היה הרווח התפעולי נמוך בסך של כ-2,358 אלפי ש"ח.

שינויי הסיווג האמורים לא היו משפיעים על הרווח לפני מס, הרווח הנקי או ההון של הקבוצה.

סכום ההשפעה על הרווח התפעולי בתקופות דיווח עתידיות עשוי להיות שונה, לרבות בכיוונו, בהתאם לשינויים בשערי החליפין, בהיקף ובהרכב יתרות הלקוחות והספקים במטבע חוץ ובמאפייני המכשירים הנגזרים והחשיפות המנוהלות. לפיכך, אין בסכומים המתייחסים לתקופה המדווחת כדי להעיד על סכום ההשפעה בתקופות הבאות, אשר אינו ניתן לקביעה מראש.

ב. סיווג הכנסות והוצאות נוספות

הקבוצה נערכת ליישום התקן ובמסגרת זו בוחנת את השפעתו על סיווג והצגת רכיבי ההכנסות וההוצאות בדוח רווח או הפסד. בהתאם להוראות התקן, חלקה של הקבוצה בתוצאות חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יוצג בקטגוריית ההשקעה. כמו כן, רווחים הנובעים ממדידה מחדש לשווי הוגן של החזקות קודמות בחברות שטופלו לפי שיטת השווי המאזני, בעקבות השגת שליטה בהן, יוצגו אף הם בקטגוריית ההשקעה. בשנת 2025 הכירה החברה ברווחים הנובעים ממדידה מחדש לשווי הוגן בסך 61,502 אלפי ש"ח, רווחים אלו יוצגו בקטגורית השקעה בתקופות הבאות.

בנוסף, הקבוצה בוחנת את סיווג יתר רכיבי הכנסות והוצאות המימון, לרבות הכנסות ריבית, עמלות בנקאיות ורכיבים פיננסיים נוספים, בהתאם למהותם ולהוראות התקן.

ביחס לפעילות הנדל"ן להשקעה, נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה החברה טרם גיבשה מסקנה האם השקעת הקבוצה בנכסי נדל"ן מניב מהווה מנקודת ראות הקבוצה תחום פעילות עסקית עיקרית מוגדרת כהגדרתה בתקן. הבחינה טרם הושלמה, ומסקנתה הסופית תשמש לקביעת סיווג ההכנסות מדמי משכירות והשינויים בשווי ההוגן של נכסים אלה בהתאם להוראות התקן.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 — הצגה וגילוי בדוחות כספיים (המשך)

ג. מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה

על בסיס הבחינה שנערכה עד למועד אישור הדוחות הכספיים, מדד ה־EBITDA המתואם הוא המדד היחיד שזוהה בשלב זה כעשוי לעמוד בהגדרת מדד ביצוע המוגדר על ידי ההנהלה לפי התקן. המדד מחושב כרווח התפעולי בנטרול הוצאות פחת

והפחתות ללא הכנסות והוצאות אחרות, ללא שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ובתוספת הכנסות מימון נטו הנובעים מגידור עסקאות בתחום החקלאות.

הקבוצה ממשיכה לבחון את עמידת המדד בהגדרה, בהתחשב באופן חישובו ובסכומי הביניים המוחרגים מההגדרה לפי התקן. ככל שהמדד יעמוד בהגדרה, ייכלל לגביו הגילוי הנדרש, לרבות אופן חישובו והתאמתו לסכום הביניים המתאים בדוחות הכספיים. החברה תמשיך ותבחן האם נתונים נוספים המפורסמים על ידה עשויים לקיים את ההגדרה שנקבעה בתקן.

ד. הדוח על תזרימי המזומנים

יישום התקן יחייב שימוש ברווח התפעולי כנקודת המוצא להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בשיטה העקיפה, תוך התאמת סעיפי ההתאמה הנלווים. בהתאם לבחינה שנערכה עד למועד אישור הדוחות הכספיים, לא צפויים שינויים בסיווג תזרימי הריבית והדיבידנדים בין הפעילויות בדוח על תזרימי המזומנים של הקבוצה. זאת, מאחר שסיווגם הנוכחי תואם את הוראות התקן, לרבות הצגת דיבידנדים שהתקבלו במסגרת פעילות השקעה וריבית ששולמה (לרבות ריבית שהוונה על נכסים כשירים ושולמה) וריבית שהתקבלה במסגרת פעילות מימון והשקעה, בהתאמה.

ה. אמות מידה פיננסיות ותגמול

אמות המידה הפיננסיות החלות על הקבוצה מכוח שטרי הנאמנות והסכמי המימון שלה מבוססות על נתוני הון ומאזן. יישום התקן אינו צפוי להשפיע על הון הקבוצה או על סך המאזן ומשכך אינו צפוי להשפיע על חישוב אמות המידה הפיננסיות או על מרווחי העמידה בהן. בנוסף, בהתאם לבחינה שנערכה עד למועד אישור הדוחות הכספיים, מנגנוני התגמול לנושאי המשרה ולעובדים בקבוצה אינם נגזרים ממדדים חשבונאיים שחישובם צפוי להשתנות בעקבות יישום התקן. לפיכך, להערכת הקבוצה, שינויי הסיווג וההצגה שזוהו אינם צפויים להשפיע על סכומי התגמול מכוח ההסדרים הקיימים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הקבוצה ממשיכה בהיערכות ליישום התקן ובהשלמת הבחינות המפורטות לעיל. ההשפעות המתוארות לעיל הינן בהתאם לבחינה שביצעה החברה נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה ובהתבסס על פרסומים מקצועיים שפורסמו עד כה. בחינת ההשפעות האפשריות של יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו טרם הושלמה במלואה ומשכך יתכן כי ההשפעות הסופיות תהינה שונות מהמתואר לעיל.

ביאור 4 - צירופי עסקים

א. השלמת הקצאת עלות הרכישה של דון פרמין

בהמשך לאמור בביאור 16 א (3) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר רכישת מלוא הזכויות בדון פרמין בפרו, אשר הושלמה ביום 3 באוקטובר 2025, התמורה בגין הרכישה הסתכמה בסך של כ-28,931 אלפי ש"ח למועד הרכישה. במסגרת עריכת דוחות כספיים אלה הושלמה הקצאת עלות הרכישה למועד השגת השליטה.

במסגרת ההקצאה נבחנו שוויים ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו. עיקר השווי יוחס לנטיעות המניבות ולקרקע הנמצאות בדוח הכספי תחת סעיף רכוש קבוע אחר. בחינת ההנהלה התבססה, בין היתר, על מודלים של היוון תזרימי מזומנים ברמת הגידול והחלקה. הקרקע והנטיעות המניבות מטופלות כרכוש קבוע בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 16.
להלן רכיבי ההקצאה באלפי ש"ח :

רכיב	אלפי ש"ח
הון עצמי בספרים בסמוך למועד הרכישה	23,984
עודפי עלות לרכוש קבוע אחר	5,820
התחייבות מסים נדחים בגין עודפי עלות	(873)
נכסים נטו מזוהים לאחר הקצאת עודפי עלות	28,931
תמורת הרכישה	28,931
מוניטין או רווח מרכישה במחיר הזדמנות	-

ביאור 4 - צירופי עסקים

א. השלמת הקצאת עלות הרכישה של דון פרמין (המשך)

במסגרת הרישום הראשוני של צירוף העסקים, יוחס עודף עלות הרכישה באופן זמני לרכוש קבוע אחר ללא יצירת התחייבות למס נדחה. עם השלמת הקצאת עלות הרכישה ובחינת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו, הוכרה גם עתודה למס בגין עודף העלות שהוכר.

התחייבות המס הנדחה חושבה לפי שיעור של 15%, שהינו המס החל בפרו וצפוי לחול בעת היפוך ההפרשים הזמניים. עודף העלות שיוחס לנטיעות המניבות המצויות על קרקעות חכורות מופחת על פני יתרת חייהן השימושיים לקבוצה, עד לשנת 2035, בהתחשב בתקופת החכירה ובתקופה שבה צפויה הקבוצה להפיק מהן הטבות כלכליות.
בעקבות השלמת הקצאת עלות הרכישה, עודכנו הסכומים שנכללו במספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2025, כך שיתרת הרכוש הקבוע האחר גדלה בסך של כ-873 אלפי ש"ח, וכנגדה גדלה יתרת ההתחייבויות למסים נדחים בסכום זהה.

ב. השלמת הקצאת עלות הרכישה של פי הנדסה ובנייה בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 16 א (2) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר רכישת 51% מהון המניות של פי הנדסה ובנייה בע"מ, העוסקת בייזום, תכנון וביצוע פרויקטי בנייה בישראל, בתמורה לסך של 27 מיליון ש"ח, במסגרת עריכת דוחות אלה הושלמה הקצאת עלות הרכישה למועד השגת השליטה, בהתבסס על עבודת מעריך שווי חיצוני. במסגרת השלמת ההקצאה זוהו עודפי עלות של פרויקטים בתחום היזמות ובתחום הביצוע, והוכרה התחייבות מסים נדחים בגינן. השווי ההוגן הוערך באמצעות היוון תזרימי מזומנים צפויים, תוך שימוש בשיעור היוון של 11.7%. להלן רכיבי ההקצאה למועד הרכישה. סכומי הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגין מלוא החברה הנרכשת:

רכיב	אלפי ש"ח
הון עצמי בספרים בסמוך למועד הרכישה בספרי החברה הנרכשת	10,904
עודפי עלות בגין פרויקטים בתחום היזמות	22,801
עודפי עלות בגין פרויקטים בתחום הביצוע	20,677
התחייבות מסים נדחים בגין הקצאת עודפי עלות	(10,000)
נכסים נטו מזוהים לאחר ההתאמות	44,382
תמורה שהועברה בגין רכישת 51% מהמניות	27,000
זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה	21,747
מוניטין שהוכר בדוחות המאוחדים	4,365

הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו במועד הרכישה לפי חלקן היחסי בנכסים נטו המזוהים של החברה הנרכשת, והסתכמו בסך של כ־21,747 אלפי ש"ח. בהתאם לכך, המוניטין שהוכר במסגרת הרכישה הסתכם בסך של כ־4,365 אלפי ש"ח.

בעקבות השלמת הקצאת עלות הרכישה, עודכנו הסכומים שנכללו בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, כך שיתרת החייבים ויתרות חובה לזמן ארוך גדלה בסך של כ-9,009 אלפי ש"ח, יתרת המוניטין קטנה בסך של כ-3,538 אלפי ש"ח, יתרת ההתחייבויות למסים נדחים גדלה בסך של כ-2,072 אלפי ש"ח, ויתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה גדלה בסך של כ-3,399 אלפי ש"ח.

ג. צירוף עסקים – רכישת פעילות איגל

בהמשך לאמור בביאור 1ב (12) לעיל, בדבר רכישת פעילות איגל, ביצעה החברה בחינה ראשונית של הקצאת עלות הרכישה לנכסים ולהתחייבויות שנרכשו. במסגרת הבחינה הראשונית טרם זוהו נכסים מזוהים בעלי שווי מהותי, ולפיכך יוחס בשלב זה עודף עלות הרכישה למוניטין, הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו במועד הרכישה לפי חלקן היחסי בנכסים נטו המזוהים. בשים לב לכך שבהקצאה הארעית, התמורה ששולמה יוחסה במלואה למוניטין, הרי שלא הוכר מיעוט בדוחות כספיים אלה.

הקצאת עלות הרכישה הינה ארעית וטרם הושלמה. החברה ממשיכה בבחינת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו, לרבות זיהוי נכסים בלתי מוחשיים, ובהתאם לכך עשויים לחול שינויים בסכומים שהוכרו במסגרת תקופת המדידה בהתאם להוראות IFRS 3.

ביאור 5 - קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי בלתי תלוי לפחות אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח בו לא בוצעה הערכת שווי מלאה, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשוויו ההוגן אשר נקבע במועד האחרון לגביו התבצעה הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי

וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי ההוגן של נכסים אלו - בדרך כלל באמצעות שמאים חיצוניים.

ליום 30 בספטמבר, 2026 לאחר שבחנה החברה את הצורך בעדכון שווי נכסי הנדל"ן להשקעה למועד הדוח הגיעה למסקנה כי לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי ביחס למועד האחרון בו נערכו.

ביאור 6 - אגרות חוב

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו על ידי הקבוצה.

	יתרה בספרים			שווי הוגן		
	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025	30 בספטמבר 2026	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
אגרות חוב סדרה א	351,675	344,970	334,660	365,310	358,652	350,438
אגרות חוב סדרה ב	251,271	-	-	253,669	-	-
	602,946	344,970	334,660	618,979	358,652	350,438

- אגרות החוב סדרה ב' הונפקו במהלך הרבעון הראשון בשנת 2026.
- יתרת האג"ח כוללות חלויות שוטפות בסך של כ-55 מליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026, המוצגת בנפרד תחת התחייבויות שוטפות, לימים 31 הבדצמבר 2025 ו-30 בספטמבר 2025 לחברה לא היו חלויות שוטפות בגין אג"ח.
- השווי ההוגן של אגרות החוב מסווג לרמה 1 במדרג השווי ההוגן.

מהדרין בערבון מוגבל וחברות מאוחדות שלה

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 7 - מגזרי פעילות

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בביאור 30, בדבר מגזרי פעילות בדוחות הכספיים השנתיים.

הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות עיקריים המדווחים בדוחותיה הכספיים, כדלקמן:

- תחום החקלאות - המהווה את עיקר פעילותה של הקבוצה, וכולל עיבוד פרדסים ומטעי פרי ואחזקתם, אריזה ושיווק פרי בארץ ובחו"ל ,ייצוא ושיווק של ירקות, תחום זה מורכב מחמישה תתי תחום המהווים חמישה מגזרי פעילות: מגזר מרים שוהם, מגזר האבוקדו; מגזר ההדרים; מגזר התמרים ומגזר זנים האחרים;
- תחום בתי קירור ואחסון – הכולל שירותי אחסון בצינון של פירות ,ירקות, מוצרי חלב ומוצרים בהקפאה, כגון רכזי מיצים ,ירקות קפואים ,בשר ודגים ,וזאת באמצעות אתרי קירור ברחבי הארץ.
- תחום הנדל"ן – תחום זה כולל פעילות בנדל"ן יזמי ,קבלנות ביצוע ונדל"ן מניב.
- מגזר אחר- המגזר האחר כולל בעיקר פעילות בתחום המים וכן פעילויות נוספות של הקבוצה, אשר אינן עומדות בנפרד להגדרת מגזר בר־דיווח בהתאם להוראות IFRS 8 - מגזרי פעילות.

המגזרים השונים: מרים שוהם, אבוקדו, הדרים, תמרים וזנים אחרים בתחום החקלאות, מגזר בתי הקירור, ומגזר הנדל"ן עונים להגדרת מגזר בר דיווח.

מגזר מרים שוהם , מגזר התמרים, אבוקדו, הדרים וזנים אחרים בתחום החקלאות מקבלים שירותי אחסנה בקירור ממגזר בתי קירור, בנוסף מגזרי הפעילות החקלאית השונים נותנים שירותי מכירה למגזר מרים שונים בהתאם לזנים השונים.

הקבוצה מתמחרת את עסקאותיה לפי מחירי שוק מקובלים ללקוחות חיצוניים בגין מוצרים דומים. לגבי עסקאות בין-מגזריות, תוצאות העסקאות מבוטלות במסגרת ההתאמות, לצורך עריכת דוחות כספיים מאוחדים.
מגזר מרים שוהם, הינו בגין עסקה משותפת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני שאוחדה בדצמבר 2025, החברה מהווה מגזר בר דיווח עצמאי.

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע על הרווח והפסד:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

	חקלאות								
	מרים שוהם	אבוקדו	הדרים	תמרים	זנים אחרים	נדל"ן	בתי קירור	אחר	התאמות	מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:										
מכירות לחיצוניים	316,525	311,763	178,372	172,648	46,856	133,607	19,914	66,403	-	1,246,088
מכירות בין מגזרים		2,438	31,663		10,702		17,619	5,141	(67,563)	-
סה"כ הכנסות	316,525	314,201	210,035	172,648	57,558	133,607	37,533	71,544	(67,563)	1,246,088
פחת והפחתות	17,258	8,090	6,700	7,364	1,277	6,794	5,228	2,393		55,104
(הפסד) רווח גולמי	18,610	24,887	(67,357)	14,713	2,323	15,153	8,038	6,867	-	23,234
הוצאות לא מיוחסות										(42,841)
(הוצאות) הכנסות אחרות										132
רווח תפעולי										(19,475)
הכנסות מימון										82,182
הוצאות מימון										(50,683)
מסים על ההכנסה										4,824
חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני										(3,670)
רווח לתקופה										13,178

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע על הרווח והפסד:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

	חקלאות								
	מרים שוהם*	אבוקדו	הדרים	תמרים	זנים אחרים	נדל"ן	בתי קירור	אחר	התאמות	מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:										
מכירות לחיצוניים	270,424	336,311	190,160	180,543	53,842	2,877	26,147	11,021	(270,424)	800,901
מכירות בין מגזרים		-	-	-	-	-	15,516	6,488	(22,004)	-
סה"כ הכנסות	270,424	336,311	190,160	180,543	53,842	2,877	41,663	17,509	(292,428)	800,901
פחת והפחתות	8,922	6,490	9,272	927	1,854	494	5,390	1,613	(8,922)	26,040
(הפסד) רווח גולמי	26,248	18,666	(9,537)	14,906	3,732	2,303	7,794	3,456	(26,248)	41,320
הוצאות לא מיוחסות										(29,814)
(הוצאות) הכנסות אחרות										5,430
רווח תפעולי										16,936
הכנסות מימון										25,613
הוצאות מימון										(29,204)
מסים על ההכנסה										2,043
חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני										16,275
רווח לתקופה										31,663

(*) בעקבות האיחוד, מספרי ההשוואה הותאמו למפרע כך שמרים שוהם מוצגת כמגזר גם בתקופות בהם היא טופלה על בסיס שווי מאזני. בתקופות אלה ביאור המגזרים מציג 100% מתוצאות מרים שוהם.

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע על הרווח והפסד:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026								
	חקלאות								
	מרים שוהם	אבוקדו	הדרים	תמרים	זנים אחרים	נדל"ן	בתי קירור	אחר	התאמות	מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:										
מכירות לחיצוניים	131,575	70,867	13,526	49,733	24,095	49,401	6,527	2,678	-	348,402
מכירות בין מגזרים	-	-	-	-	10,702	-	4,459	3,152	(18,313)	
סה"כ הכנסות	131,575	70,867	13,526	49,733	34,797	49,401	10,986	5,830	(18,313)	348,402
פחת והפחתות	**5,679**	**3,536**	**1,880**	**2,387**	**1,172**	**5,702**	**1,732**	**837**	-	22,925
(הפסד) רווח גולמי	**2,854**	**650**	**(23,804)**	**2,326**	**839**	**(2,155)**	**1,905**	**1,411**	-	(15,974)
הוצאות לא מיוחסות										(14,370)
(הוצאות) הכנסות אחרות										(745)
הפסד תפעולי										(31,089)
-										-
הכנסות מימון										9,997
הוצאות מימון										(21,888)
מסים על ההכנסה										8,005
חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני										(1,497)
-										-
הפסד לתקופה										(36,472)

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

מידע על הרווח והפסד:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

	חקלאות								
	מרים שוהם*	אבוקדו	הדרים	תמרים	זנים אחרים	נדל"ן	בתי קירור	אחר	התאמות	מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:										
מכירות לחיצוניים	117,647	67,317	5,891	58,314	25,001	957	9,486	5,495	(117,647)	172,461
מכירות בין מגזרים		-	-	-	-	-	4,415	3,840	(8,255)	-
סה"כ הכנסות	117,647	67,317	5,891	58,314	25,001	957	13,901	9,335	(125,902)	172,461
פחת והפחתות	3,090	1,980	2,828	283	566	163	1,817	537	(3,090)	8,174
(הפסד) רווח גולמי	11,770	(10,544)	(8,692)	648	960	781	2,204	1,836	(11,770)	(12,807)
הוצאות לא מיוחסות										(9,561)
(הוצאות) הכנסות אחרות										(3,771)
הפסד תפעולי										(26,139)
הכנסות מימון										14,293
הוצאות מימון										(6,988)
מסים על ההכנסה										2,267
חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני										4,415
הפסד לתקופה										(12,152)

(*) בעקבות האיחוד, מספרי ההשוואה הותאמו למפרע כך שמרים שוהם מוצגת כמגזר גם בתקופות בהם היא טופלה על בסיס שווי מאזני. בתקופות אלה ביאור מגזרים מציג 100% מתוצאות מרים שוהם.

מידע על הרווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025								
	חקלאות								
	מרים שוהם*	אבוקדו	הדרים	תמרים	זנים אחרים	נדל"ן	בתי קירור	אחר	התאמות	מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות										
מכירות לחיצוניים	317,790	445,702	228,796	289,301	66,436	3,879	32,551	43,020	(317,790)	1,109,685
מכירות בין מגזרים		4,210	34,154	-	-	-	21,106	8,571	(68,041)	-
סה"כ הכנסות	317,790	449,912	262,950	289,301	66,436	3,879	53,657	51,591	(385,831)	1,109,685
פחת והפחתות	(11,014)	9,324	13,320	1,331	2,663	810	7,208	-	11,014	34,656
רווח (הפסד) גולמי	25,319	16,803	(7,416)	24,673	4,615	3,253	9,346	7,447	(25,319)	58,721
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה		-	-	-	-	9,437	-	-		9,437
תוצאות המגזר	25,319	16,803	(7,416)	24,673	4,615	12,690	9,346	7,447	(25,319)	68,158
הוצאות לא מיוחסות										(40,001)
(הוצאות) הכנסות אחרות										6,037
רווח (הפסד) תפעולי										34,194
הכנסות מימון										54,590
הוצאות מימון										(35,699)
הכנסות מסים על ההכנסה										3,450
חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני										75,436
רווח לשנה										131,971

(*) בעקבות האיחוד, מספרי ההשוואה הותאמו למפרע כך שמרים שוהם מוצגת כמגזר גם בתקופות בהם היא טופלה על בסיס שווי מאזני.
בתקופות אלה ביאור מגזרים מציג 100% מתוצאות מרים שוהם.

ביאור 8 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע תמציתי בדבר חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

להלן תמצית נתוני עסקאות משותפות מהותיות ליום 30 בספטמבר 2026, 30 בספטמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2025 (ללא התאמה לשיעורי הבעלות המוחזקים בידי החברה) (באלפי ש"ח):

מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי :

	30 בספטמבר				31 בדצמבר	
	2026		2025		2025	
שם החברה	מרים שוהם (*) בע"מ	גן פלח ש.מ.	מרים שוהם בע"מ	גן פלח ש.מ.	מרים שוהם בע"מ	גן פלח ש.מ.
תחום הפעילות	חקלאות	חקלאות	חקלאות	חקלאות	חקלאות	חקלאות
מדינת התאגדות	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל
מקום עיקרי של הפעילות העסקית	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל
שיעור זכויות הבעלות (השתתפות ברווחים)	100%	49.49%	50%	49.49%	50%	49.49%
מזומנים ושווי מזומנים	-	3,093	98,152	537	-	3,991
נכסים שוטפים	-	28,942	198,335	16,855	-	24,089
נכסים לא שוטפים	-	30,340	107,827	34,153	-	34,630
התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים)	-	30,469	381	32,706	-	32,700
סה"כ התחייבויות שוטפות	-	37,178	51,367	40,882	-	46,326
התחייבויות פיננסיות לא שוטפות (למעט התחייבויות אחרות והפרשות)	-	1,105	4,952	271	-	264
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	-	9,333	6,357	9,782	-	10,221
סה"כ נכסים נטו (סה"כ נכסים בניכוי סה"כ התחייבויות)	-	12,771	248,438	344	-	2,172
חלק הקבוצה בנכסים נטו		6,322	124,220	170	-	1,075
התאמות אחרות	-	1,593	205	3,617	-	2,761
ערך בספרים של ההשקעה	-	7,915	124,425	3,787	-	3,836

(*)לפרטים נוספים לגבי צירוף עסקים מרים שוהם, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 8 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

מידע פיננסי על תוצאות הפעילות:

שם החברה	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	30 בספטמבר 2026		30 בספטמבר 2025		30 בספטמבר 2026		30 בספטמבר 2025		2025	
	מרים שוהם בע"מ (*) בלתי מבוקר	גן פלח ש.מ.	מרים שוהם בע"מ	גן פלח ש.מ.	מרים שוהם בע"מ בלתי מבוקר	גן פלח ש.מ.	מרים שוהם בע"מ	גן פלח ש.מ.	מרים שוהם בע"מ	גן פלח ש.מ.
הכנסות	-	22,992	270,424	26,882	-	1,544	117,647	3,519	317,790	28,035
פחת והפחתות	-	4,138	8,922	4,056	-	1,377	3,090	1,352	13,493	5,418
הכנסות מימון	-		23,209	-	-	-	5,429	-	27,915	-
הוצאות מימון	-	(1,906)	(413)	(2,281)	-	(593)	(139)	(745)	548	(2,990)
הוצאות מסים על ההכנסה	-		3,232	-	-	-	1,115	-	3,389	-
רווח (הפסד) לתקופה מפעילות נמשכת	-	(6,401)	39,675	(4,472)	-	(2,898)	13,784	(2,849)	41,135	(10,637)
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)
סך רווח (הפסד) כולל	-	(6,401)	39,675	(4,472)	-	(2,898)	13,784	(2,849)	41,135	(7)
סך רווח (הפסד) כולל לבעלים	-	(6,401)	39,675	(4,472)	-	(2,898)	13,784	(2,849)	41,135	(10,644)
חלק הקבוצה בסך רווח כולל של העסקה המשותפת	-	(3,168)	19,838	(2,213)	-	(1,434)	6,892	(1,410)	20,568	(5,268)
התאמות אחרות	-	(360)	(550)	(540)	-	(180)	-	(180)	(550)	(720)
חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל	-	(3,528)	19,288	(2,753)	-	(1,614)	6,892	(1,590)	20,018	(5,988)
דיבידנד שהתקבל מחברה	-	-	3,000	-	-	-	-	-	3,000	-

(*)לפרטים נוספים לגבי צירוף עסקים מרים שהם, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

דוחות כספיים נפרדים של התאגיד ליום 30 בספטמבר 2026



מהדרין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2026

(בלתי מבוקר)

מהדרין בערבון מוגבל

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים

המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2026

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד	2
דוחות תמציתיים (בלתי מבוקרים):	
תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים	3-4
תמצית נתוני רווח והפסד ביניים	5
תמצית נתונים על הרווח הכולל האחר ביניים	6
תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים	7-8
מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים	9

לכבוד

בעלי המניות של מהדרין בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

<u>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 מהדרין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2026, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים של חברות מוחזקות אשר חלקה של החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-154,745 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026 ואשר חלק החברה בסך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, נטו בגין אותן חברות הסתכם לסך של כ-12,498 אלפי ש"ח וכ- 6,978 אלפי ש"ח, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 16 בנובמבר, 2026.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

מהדרין בערבון מוגבל

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	38,057	3,504	2,382
לקוחות	5,355	6,155	5,160
חייבים ויתרות חובה (לרבות יתרות לצדדים קשורים)	120,391	51,629	49,981
הוצאות עיבוד מראש	11,781	12,963	12,628
נכסי מיסים שוטפים	2,314	1,227	2,298
סה"כ נכסים שוטפים	177,898	75,478	72,449
נכסים שאינם שוטפים:			
רכוש קבוע			
בתי אריזה	110	131	126
מבנים מסחריים	1,525	1,525	1,525
רכוש קבוע אחר	3,088	2,797	2,795
סה"כ רכוש קבוע	4,723	4,453	4,446
נדל"ן להשקעה	184,500	174,683	184,500
נכסי זכות שימוש	60,180	62,863	62,573
יתרה בגין חברות מוחזקות	541,221	422,481	521,059
חייבים לזמן ארוך (לרבות הלוואות לצדדים קשורים)	357,244	228,599	239,852
הוצאות נדחות	-	20	-
נכס בלתי מוחשי	13,750	-	-
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	1,161,618	893,099	1,012,430
סה"כ נכסים	1,339,516	968,577	1,084,879

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מהדרין בערבון מוגבל

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	55,032	-	10,000
ספקים ונותני שירותים	4,127	1,159	1,874
זכאים ויתרות זכות	21,775	12,158	14,694
הטבות לעובדים לזמן קצר	798	728	728
סה"כ התחייבויות שוטפות	81,732	14,045	27,296
התחייבויות שאינן שוטפות:			
אגרות חוב	547,914	344,970	343,236
התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה	11,338	11,006	11,109
הטבות לעובדים	1,630	-	227
התחייבויות מסים נדחים	37,502	48,069	43,356
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	598,384	404,045	397,928
הון:			
הון מניות	49,639	49,639	49,639
פרמיה על מניות	53,656	53,656	53,656
קרן תרגום של פעילות חוץ	(13,859)	(6,735)	(10,202)
קרן הערכה מחדש	126,729	113,900	126,729
יתרת עודפים	443,235	340,027	439,833
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	659,400	550,487	659,655
סה"כ התחייבויות והון	1,339,516	968,577	1,084,879

16 בנובמבר, 2026

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	**משה ארבל**	**צאלון צמח**	**רן אזשי**
	יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**	**סמנכ"ל כספים**

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מהדרין בערבון מוגבל

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

נתוני רווח והפסד

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות	41,968	52,732	10,879	13,241	68,786
עלות המכר	(37,403)	(37,587)	(9,578)	(10,766)	(51,792)
רווח (הפסד) גולמי	4,565	15,145	1,301	2,475	16,994
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	9,437
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	1,082	13,595	(302)	(674)	14,328
הוצאות הנהלה וכלליות	(14,127)	(13,434)	(5,697)	(4,245)	(18,144)
רווח (הפסד) תפעולי	(8,480)	15,306	(4,698)	(2,444)	22,615
הכנסות מימון	7,161	1,890	2,476	927	2,465
הוצאות מימון	(25,705)	(21,785)	(9,557)	(8,698)	(23,938)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(18,544)	(19,895)	(7,081)	(7,771)	(21,473)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	23,818	32,787	(28,916)	(4,340)	122,004
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(3,206)	28,198	(40,695)	(14,555)	123,146
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	5,854	2,432	2,416	2,323	7,175
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	2,648	30,630	(38,279)	(12,232)	130,321

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מהדרין בערבון מוגבל

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח (הפסד) לתקופה	2,648	30,630	(38,279)	(12,232)	130,321
פריטי (הפסד) רווח כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד					
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	(3,657)	1,437	1,747	(1,766)	(2,030)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד	(3,657)	1,437	1,747	(1,766)	(2,030)
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד					
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	-	-	129
מסים בגין פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד	-	-	-	-	(30)
קרן הערכה מחדש	-	-	-	-	12,829
סה"כ רווח אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	-	-	-	-	12,928
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	(1,009)	32,067	(36,532)	(13,998)	141,219

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מהדרין בערבון מוגבל

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	2,648	30,630	(38,279)	(12,232)	130,321
התאמות:					
רווח מהשבות והפקעות מקרקעין	-	(16,410)	-	(1,881)	(12,936)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה		-		-	(9,437)
מסים על ההכנסה	(5,854)	(1,812)	(2,416)	(1,703)	(7,175)
פחת בגין רכוש קבוע	367	340	154	114	457
הפחתת הוצאות נדחות	-	40	-	13	60
פחת בגין נכסי זכות שימוש	4,535	2,559	876	858	3,425
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע נטו	-	-	-	-	-
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(23,818)	(32,787)	28,916	4,340	(122,004)
שינוי בהוצאות עיבוד מראש	847	(1,692)	(5,612)	(6,783)	(1,357)
הוצאות מימון, נטו	18,544	19,895	7,081	7,770	21,473
תשלום מבוסס מניות	754	87	754	29	103
(גידול) קיטון בלקוחות	(195)	(1,254)	(493)	16	(259)
(גידול) קיטון בחייבים ויתרות חובה	398	18,481	6,271	(3,293)	10,542
גידול(קיטון) בספקים ונותני שירותים	2,253	303	151	(831)	1,018
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	1,735	1,917	2,609	124	3,817
גידול (קיטון) בהטבות לעובדים	1,473	(525)	152	3	1,194
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה:					
מס הכנסה שהתקבל	-	-	-	-	-
מס הכנסה ששולם	(16)	(620)	(4)	(6)	(1,691)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	3,671	19,152	160	(13,462)	17,551
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעות ברכוש קבוע	(1,823)	(135)	(1,139)	(25)	(245)
השקעה בנדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(380)
השקעה בדמי חכירה ששולמו מראש בגין מטעים	-	1,483	-	1,754	921
שינוי ביתרות עם חברות מוחזקות	(176,024)	3,221	(5,711)	1,361	(2,137)
ריבית שהתקבלה	1,655	-	468	-	-
מזומנים ששולמו מצירופי עסקים	(13,750)	-	(13,750)	-	-
תמורה ממימוש קרקע	-	11,021	-	-	11,021
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(189,942)	15,590	(20,132)	3,090	9,180

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מהדרין בערבון מוגבל

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
פרעון קרן של התחייבויות בגין חכירה	(731)	(688)	(100)	63	(618)
פרעון הלוואות לזמן ארוך	-	(40)	-	(40)	(59)
ריבית ששולמה	(12,865)	(11,957)	(135)	(185)	(19,319)
הנפקת מניות בחברה ותמורה ממימוש כתבי אופציה למניות	-	5,051	-	-	40
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות		-		-	5,011
שינוי ביתרות צדדים קשורים	(5,377)	(24,182)	203	4,804	(19,982)
הנפקת אגרות חוב	250,919	-	-	-	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו	(10,000)	-	-	-	10,000
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	221,946	(31,816)	(32)	4,642	(24,927)
(קיטון) גידול במזומנים ושווי מזומנים	35,675	2,926	(20,004)	(5,730)	1,804
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	2,382	578	58,061	9,234	578
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	38,057	3,504	38,057	3,504	2,382

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

מהדרין בערבון מוגבל

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

מידע נוסף

1. כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2026 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד ביניים זה:

(1) החברה - מהדרין בערבון מוגבל.

(2) חברות מוחזקות וחברות בנות - כהגדרתן בביאור 1(ג) בדוחות המאוחדים.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025, למעט:

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות:

ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

שינוי סיווג

כספים שהועברו לחברה הבת, אשר נכללו בדוח על תזרימי המזומנים ליום 31 במרץ 2026, במסגרת פעילות מימון, סווגו מחדש בדוח תזרימי המזומנים ליום 30 בספטמבר, 2026 בפעילות השקעה. החברה קבעה כי מדובר בסיווג מחדש שאינו מהותי.

3. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

ראו ביאור 1 ב לדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות כספיים פרופורמה של התאגיד ליום 30 בספטמבר 2026



מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה

דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2026
בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים - דוחות כספיים פרופורמה	3
הדוחות הכספיים:	
דוחות על הרווח או הפסד מאוחדים פרופורמה	4-7
דוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה	4-7
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה	8-9

דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של
<u>מהדרין בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של מהדרין בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה") הכולל את הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד והרווח הכולל, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתאם להוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר הכנסותיהן הכלולות באיחוד פרופורמה מהוות כ-25% ו- 41% מכלל ההכנסות המאוחדות פרופורמה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון מבקרים אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network
חיפה, 16 בנובמבר, 2026

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה

דוחות על הרווח או הפסד מאוחדים פרופורמה

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025		
	נתונים בפועל	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	800,901	270,424	1,071,325
עלות המכר	(759,581)	(252,207)	(1,011,788)
רווח גולמי	41,320	18,217	59,537
(הוצאות) הכנסות אחרות, נטו	5,430	(780)	4,650
הוצאות הנהלה וכלליות	(29,814)	(5,357)	(35,171)
רווח תפעולי	16,936	12,080	29,016
הכנסות מימון	25,613	23,209	48,822
הוצאות מימון	(29,204)	(413)	(29,617)
הכנסות מימון נטו	(3,591)	22,796	19,205
חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	16,275	(19,288)	(3,013)
רווח לפני מסים על ההכנסה	29,620	15,588	45,208
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	2,043	(2,629)	(586)
רווח נקי לשנה	31,663	12,959	44,622
מיוחס ל:			
בעלים של הקבוצה	30,630	(3,165)	27,465
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,033	16,124	17,157
(הפסד) רווח לתקופה	31,663	12,959	44,622
(הפסד) רווח למניה:			
(הפסד) רווח בסיסי למניה (בש"ח)	8.95	(0.92)	8.03
(הפסד) רווח מדולל למניה (בש"ח)	8.95	(0.92)	8.03

16 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוח כספי פרופורמה	**משה ארבל** **יו"ר הדירקטוריון**	**צאלון צמח** **מנכ"ל**	**רן אזשי** **סמנכ"ל כספים**

מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025		
	נתונים בפועל	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לתקופה	31,663	12,959	44,622
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד			
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	1,437	-	1,437
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד	1,437	-	1,437
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:			
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	-
מסים בגין פריטי הפסד כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד	-	-	-
	-		
סה"כ רווח כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	-	-	-
סה"כ (הפסד) רווח כולל לשנה	33,100	12,959	46,059
מיוחס ל:			
בעלים של הקבוצה	32,067	(3,165)	28,902
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,033	16,124	17,157
סה"כ (הפסד) רווח כולל לתקופה	33,100	12,959	46,059

מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה

דוחות על הרווח או הפסד מאוחדים פרופורמה

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025		
	נתונים בפועל	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	172,461	117,647	290,108
עלות המכר	(185,268)	(108,554)	(293,822)
(הפסד) רווח גולמי	(12,807)	9,093	(3,714)
(הוצאות) הכנסות אחרות, נטו	(3,771)	(339)	(4,110)
הוצאות הנהלה וכלליות	(9,561)	(1,822)	(11,383)
(הפסד) תפעולי	(26,139)	6,932	(19,207)
הכנסות מימון	14,293	5,429	19,722
הוצאות מימון	(6,988)	(139)	(7,127)
הכנסות מימון נטו	7,305	5,290	12,595
חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	4,415	(6,892)	(2,477)
(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה	(14,419)	5,330	(9,089)
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	2,267	(914)	1,353
(הפסד) רווח נקי לשנה	(12,152)	4,416	(7,736)
מיוחס ל:			
בעלים של הקבוצה	(12,232)	(1,238)	(13,470)
זכויות שאינן מקנות שליטה	80	5,654	5,734
(הפסד) רווח לתקופה	(12,152)	4,416	(7,736)
(הפסד) רווח למניה:			
(הפסד) רווח בסיסי למניה (בש"ח)	(3.55)	(0.39)	(3.94)
(הפסד) רווח מדולל למניה (בש"ח)	(3.55)	(0.39)	(3.94)

מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025		
	נתונים בפועל	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח (הפסד) לתקופה	(12,152)	4,416	(7,736)
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד		-	
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	(1,766)	-	(1,766)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד	(1,766)	-	(1,766)
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:			
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	-
מסים בגין פריטי הפסד כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד	-	-	-
סה"כ רווח כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	-	-	-
סה"כ (הפסד) רווח כולל לשנה	(13,918)	4,416	(9,502)
מיוחס ל:			
בעלים של הקבוצה	(13,998)	(1,238)	(15,236)
זכויות שאינן מקנות שליטה	80	5,654	5,734
סה"כ (הפסד) רווח כולל לתקופה	(13,918)	4,416	(9,502)

מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה

דוחות על הרווח או הפסד מאוחדים פרופורמה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		
	נתונים בפועל	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	1,109,685	317,790	1,427,475
עלות המכר	(1,050,964)	(307,145)	(1,358,109)
רווח גולמי	58,721	10,645	69,366
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	9,437	-	9,437
הכנסות אחרות, נטו	6,037	3,123	9,160
הוצאות הנהלה וכלליות	(40,001)	(7,328)	(47,329)
רווח תפעולי	34,194	6,440	40,634
הכנסות מימון	54,590	27,915	82,505
הוצאות מימון	(35,699)	(536)	(36,235)
הכנסות מימון נטו	18,891	27,379	46,270
רווח מצורפי עסקים וחלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	75,436	(82,070)	(6,634)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	128,521	(48,251)	80,270
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	3,450	(4,195)	(745)
רווח (הפסד) נקי לשנה	131,971	(52,446)	79,525
מיוחס ל:			
בעלים של הקבוצה	130,321	(67,258)	63,063
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,650	14,812	16,462
רווח (הפסד) לתקופה	131,971	(52,446)	79,525
רווח (הפסד) למניה:			
רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)	38.04	(19.63)	18.41
רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	37.98	(19.60)	18.38

מהדרין בערבון מוגבל והחברות המאוחדות שלה

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים פרופורמה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		
	נתונים בפועל	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(הפסד) רווח לתקופה	131,971	(52,446)	79,525
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד			
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	(2,030)	-	(2,030)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד	(2,030)	-	(2,030)
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:			
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	-
מסים בגין פריטי הפסד כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד	129	-	129
קרן הערכה מחדש, נטו ממס	(30)	-	(30)
	12,829		12,829
סה"כ רווח כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	12,928	-	12,928
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	142,869	(52,446)	90,423
מיוחס ל:			
בעלים של הקבוצה	141,219	(67,258)	73,961
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,650	14,812	16,462
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	142,869	(52,446)	90,423

ביאור 1 - כללי

א. כאמור בבאור 1 ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ביום 31 בדצמבר ,2025 התקשרו פרי אור בע"מ (חברה בבעלותה המלאה של מהדרין בערבון מוגבל ("החברה"), להלן - "פרי אור"), אשר מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק והנפרע של מרים שוהם בע"מ (להלן – "מרים שוהם") ויתר בעלי המניות של מרים שוהם בתוספת להסכם המייסדים שבין הצדדים במסגרתה הוחלט, בין היתר, לתקן את תקנון מרים שוהם, תיקון אשר יעמוד בתוקף עד ליום 31 בדצמבר, 2030 ולפיו נקבע מנגנון של 'חבר מכריע' שזהותו תיקבע בלעדית על-ידי פרי אור, אשר הוסמכה סמכותו להכריע, במקרה של מחלוקת בין חברי הדירקטוריון, בנושאים מהותיים הנוגעים לניהול ולמדיניות העסקית של מרים שוהם, כמפורט בתיקון לתקנון.

לאור התיקון כאמור הגיעה החברה למסקנה כי החל מיום 31 בדצמבר, 2025 מתקיימת לה שליטה במרים שוהם, ולפיכך החל ממועד זה דוחותיה הכספיים של מרים שוהם מאוחדים בדוחות הכספיים של החברה (יצויין כי עובר למועד תיקון ההסכם מרים שוהם היתה חברה כלולה של החברה).

ב. צירוף העסקים האמור מהווה אירוע פרופורמה כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את השפעת אירוע הפרופורמה על תוצאות פעולותיה של החברה (במאוחד) תחת ההנחה שדוחותיה של מרים שוהם היו מאוחדים עם דוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1 בינואר, 2023, וזאת בהתאם לאמור בביאורים 2 ו-3 להלן.

בהקשר זה יצוין כי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה אינם כוללים התאמות פרופורמה בגין צירופי עסקים אחרים שבוצעו על ידי החברה בתקופות הדיווח מאחר שצירופי עסקים אלה אינם מהווים אירוע פרופורמה כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה אינם כוללים את מלוא המידע הנכלל בדוחות הכספיים התקופתיים, אלא רק את הביאורים הנדרשים לצורך הבנתם. לשם קבלת תמונה מלאה על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה של החברה, יש לקרוא את דוחות הפרופורמה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

ביאור 3 - ההנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

א. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ועל הדוחות הכספיים של מרים שוהם לתקופות הדיווח הרלוונטיות אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ב. הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ועל הרווח הכולל פרופורמה לשנה שהסתיימה בימים 31 בדצמבר, 2025, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025, נערכו תחת ההנחה כי צירוף העסקים עם מרים שוהם התרחש ביום 1 בינואר, 2023.

ג. כאמור בביאור 1 לעיל, טרם מועד צירוף העסקים טיפלה החברה בהשקעתה במרים שוהם בהתאם לשיטת השווי המאזני. בדוחות על הרווח וההפסד פרופורמה בכל אחת מהתקופות המדווחות בוטל חלק החברה ברווחי מרים שוהם. בנוסף, בדוחות על הרווח והפסד פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בוטל רווח ממדידה מחדש של ההשקעה במרים שוהם בהתאם לשוויה ההוגן אשר נרשם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025 בסך של כ-61,502 אלפי ש"ח.

ביאור 3 - ההנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (המשך)

ד. בדוחות על הרווח וההפסד פרופורמה לתקופות המדווחות נכללה הפחתת עודפי עלות שיוחסו לרכוש הקבוע של מרים שוהם וכן נכסים בלתי מוחשיים שהוכרו במסגרת צירוף העסקים, וזאת בהתאם למדידה של השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות של מרים שוהם, כפי שמפורט בביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים. עודפי העלות שיוחסו לרכוש הקבוע הופחתו בשיטת קו ישר על פני תקופה של 8 שנים, בהתאם להערכה לגבי היתרה הממוצעת של אורך החיים הכלכליים של הרכוש. נכסים הבלתי מוחשיים הופחתו בשיטת קו ישר, כאש נכס קשרי הלקוחות הופחת על פני תקופה של 10 שנים ונכס הטכנולוגיה הופחת על פני תקופה של 5 שנים. בגין ההפחתה כאמור נזקפה השפעת מס בהתאם לשיעור המס החל על מרים שוהם בכל אחת מהתקופות הרלבנטיות (7.5% על פי שיעור המס שחל על מפעל מועדף באזור פיתוח א'). יצוין, כי התאמות הפרופורמה לסעיף עלות ההכנסות כוללות הוצאות בגין הפחתת עודפי העלות כאמור בסך של כ-10,708 אלפי ש"ח (כ- 9,905 אלפי ש"ח לאחר השפעת המס) וכ-8,031 אלפי ש"ח (כ- 7,428 אלפי ש"ח לאחר השפעת המס) וכ-2,677 אלפי ש"ח (כ- 2,476 אלפי ש"ח לאחר השפעת המס), לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, בהתאמה.

ה. מכיוון שצירוף העסקים לא בוצע בדרך של רכישת מניות, בדוחות הפרופורמה לא נכללו התאמות כלשהן בגין עלויות מימון של צירוף העסקים.

ו. לאור העובדה כי נתוני הפרופורמה, מעצם טיבם, מבוססים על הערכות ואומדנים שונים ולאור שינויים שחלו ועשויים לחול בפעילותה של החברות הנרכשות, הרי שאין לראות בנתוני הפרופורמה המדווחים בהכרח אינדיקציה לתרומתה של החברות הנרכשות לתוצאות המייצגות ו/או העתידיות של הקבוצה לאחר רכישת הפעילות.

פרק ד'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. צאלון צמח, מנהל כללי;
2. רן אזשי, סמנכ"ל כספים;
3. יניב כהן, יועץ משפטי ראשי ומזכיר החברה;

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

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

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

בדוח 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 אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, צאלון צמח, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מהדרין בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן – הדוחות);

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח לרבעון השני לשנת 2026 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

16 בנובמבר 2026
תאריך

צאלון צמח – מנכ"ל

הצהרת מנהלים

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

אני, רן אזשי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מהדרין בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן – הדוחות או הדוחות לתקופת הביניים);

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח לרבעון השני לשנת 2026 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

16 בנובמבר 2026
תאריך

רן אזשי – סמנכ"ל כספים