ארי נדל"ן

דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר, 2026



ארי נדל"ן

תוכן עניינים

פרק א'

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

01

פרק ב'

דוחות כספיים

02

פרק ג'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית והצהרות הנהלה

03



פרק א׳

דוח דירקטוריון
על מצב עניני התאגיד

30 בספטמבר, 2026

ארי נדל"ן (ארנה)
השקעות בע"מ

דוח לתקופה שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2026

17 בנובמבר 2026

דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (להלן: "**תקופת הדוח**").

הדוחות הכספיים המצורפים מוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ופרק ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**").

הסקירה שמובאת להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה באותו מועד אשר פרסמה החברה ביום 18 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-023727) (להלן: "**הדוח התקופתי**") וכן דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026 והדוחות הכספיים לאותו מועד אשר פרסמה החברה ביום 14 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-044405) וכן דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2026 והדוחות הכספיים לאותו מועד אשר פרסמה החברה ביום 12 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-075441).

דגשים עיקריים לתקופת הדוח:

- ה- NOI ברבעון השלישי לשנת 2026 הסתכם לסך של כ- 24 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת מרכישת המרלו"ג באשדוד בחודש מרץ 2026 אשר תרמה כ- 2 מיליון ש"ח, מגידול של כ- 1 מיליון ש"ח בנכס באילת בעקבות התחלת ניהול הטרמינל ומגידול של כ- 1 מיליון ש"ח בנכסים בנהריה ובאשדוד.
- ה – NOI SAME PROPERTY ברבעון השלישי לשנת 2026 הסתכם לסך של כ- 22 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- FFO ברבעון השלישי לשנת 2026 הסתכם לסך של כ- 19 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הוצאות המימון נטו ברבעון השלישי לשנת 2026 הסתכמו לסך של כ- 14 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקרו מירידה בשיעור עליית המדד בין התקופות.

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

החברה פועלת בענף הנדל"ן ומתרכזת בעיקר בפיתוח, הקמה, השכרה וניהול של נכסים מניבים, באופן ישיר ובאמצעות חברות בנות. במסגרת פעילותה, מחזיקה החברה בנדל"ן מניב וקרקעות בישראל וכן בקניון בעיר לימסול שבקפריסין.

לחברה שני תחומי פעילות כמפורט להלן:

1.1 **<u>תחום מרכזי המסחר בישראל</u> -** בתחום פעילות זה מתמקדת החברה בהשכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים. במסגרת תחום פעילות זה, מעניקה החברה גם שירותי ניהול לשוכרי היחידות המסחריות במרכזי המסחר והקניונים המוחזקים על ידה.

1.2 **<u>תחום מרכזי מסחר בחו"ל</u>** - בתחום פעילות זה פועלת החברה, ביחד עם אחרים, בהשכרה, ניהול ואחזקה של קניון My Mall בעיר לימסול שבקפריסין.

2. שינויים בסביבה הכללית

2.1 בענף הקניונים בישראל נמשכות המגמות ארוכות הטווח שמאפיינות את הענף בשנים האחרונות שבעיקרן המשך הגידול בהיצע השטחים המסחריים בישראל אשר מביא לתחרות הולכת וגדלה. כתוצאה מכך, מורגשת סביבה מאתגרת יותר במשא ומתן מול השוכרים על תנאי הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים. בנוסף, נמשכת מגמת הגידול של הרכישות באינטרנט, אשר מגבירה את התחרות מול הצרכן.

2.2 בסביבה המקרו כלכלית, החברה מושפעת משינויים בשיעורי הריבית המשפיעים על עלויות גיוס מקורות המימון ועל שיעורי ההיוון המשוקללים שלפיהם מוערכים נכסי החברה.

3. אירועים מהותיים בחברה בתקופת הדוח ולאחריו

3.1 **מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"** -

בהמשך לאמור בסעיף 2.2 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025 (דוח הדירקטוריון), בקשר עם השפעות מלחמת חרבות ברזל ומבצע שאגת הארי על המשק הישראלי, ביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ישראל וארצות הברית לבין איראן. לצד זאת, הלחימה בצפון הארץ מול ארגון הטרור חיזבאללה נמשכת בעצימות נמוכה.

מאז תום מבצע "שאגת הארי", במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 ונכון למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי ביחס להיקף השפעות הלחימה על פעילות החברה בהשוואה לאמור בדוח השנתי. עם זאת, החברה אינה יכולה להעריך אם הפסקת האש תישמר לאורך זמן או אם תחודש הלחימה, ולפיכך לא ניתן להעריך את מלוא השפעות המצב הביטחוני על המשק הישראלי ועל פעילות החברה ועסקיה לטווח הארוך.

בהתאם לאמור לעיל, להימשכות הלחימה עלולה להיות השפעה לרעה על הכנסות החברה מדמי שכירות ועל שיעורי התפוסה, וזאת בהתאם ליכולתם של שוכרים לעמוד בהתחייבויותיהם או להתקשר בהסכמי שכירות חדשים. בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה, תוצאותיה והשפעותיה המלאות על הציבור בישראל ועל המשק הישראלי. אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על ענף הנדל"ן המניב בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בנושא המלחמה בישראל. עד למועד אישור הדוחות הכספיים, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

3.2 ריבית ואינפלציה בישראל –

בהמשך לאמור בסעיף 2.2 לפרק ב' לדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) לשנת 2025 בדבר שינויים במגמות הריבית והאינפלציה בישראל ובעולם, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 שיעור האינפלציה בישראל נותר יציב בעוד שבעולם המשיכה מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה. מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ב- 1.6%. קצב האינפלציה המוערך על ידי בנק ישראל לשנת 2026 ולשנת 2027 עומד על 2.2% ו- 1.8% בהתאמה.[1]

קצב האינפלציה השנתי בישראל עומד, נכון למועד הדוח, על כ-1.6% וצפוי לעמוד על כ-1.5% בשנת 2026. ריבית בנק ישראל הופחתה במהלך תקופת הדוח ונכון לסמוך למועד פרסום הדוח עומדת על שיעור של 3.25%[2]. הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות ברובן למדד זה, ולכן השינויים בו משפיעים ישירות על ההכנסות מהשכרת נכסים.

במהלך תקופת הדוח, נכסי החברה שמרו על יציבות במחירי השכירות ורמות תפוסה גבוהות, מה שמעיד על ביקושים יציבים במיקומים שבהם פועלת החברה.

פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית במשק ,עשויים להשפיע על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון נכסים מניבים, על עלות מקורות גיוס אגרות חוב, ובנוסף עשויה להשפיע על שווים של נכסים מניבים באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים.

לחברה איתנות פיננסית גבוהה, אשר מקבלת ביטוי בין היתר ביתרת אמצעים נזילים גבוהה ויחסי מינוף וכיסוי הולמים. סמוך למועד פרסום הדוח עומדת יתרת המזומן של החברה על כ- 435 מיליוני ש"ח. החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, יחד עם יתרת המזומנים ותזרים המוזמנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה מלאה בהתחייבויותיה וזאת גם ככל שמצב המלחמה ימשך לאורך זמן.

3.3 השפעות ריבית ואינפלציה בקפריסין –

נכון למועד דוח זה, מדד המחירים לצרכן בקפריסין עלה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 ב- 2.3% כאשר קצב האינפלציה המוערך על ידי קרן המטבע הבינלאומי לשנת 2026 עומד על 3.7%.

נכון למועד דוח זה, שיעור הריבית הבסיסית בקפריסין שנקבע על ידי הבנק המרכזי האירופי עומד על 2.65%.

---

1 מתוך התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, מרץ 2026.

2 על פי הודעות הוועדה המוניטרית מימים 1 בספטמבר 2026 ו-21 באוקטובר 2026 - https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-09-26/ ו- https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/21-10-26b/ בהתאמה.

3.4 **השפעות ריבית ואינפלציה על החברה** –

החברה מושפעת מהשינויים במדד המחירים לצרכן ומרמת הריבית בשוק.

החברה מממנת את פעילותה העסקית בין היתר באמצעות הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן (כ-63% מהיקף החוב של החברה צמוד למדד). הכנסותיה של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים ולעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו. החברה רואה בהצמדת הכנסותיה למדד המחירים לצרכן ועליית שווי הנדל"ן המניב בהתאם, הגנה כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של החברה.

הערכות החברה בסעיפים 3.1 - 3.4 לעיל, בקשר עם השפעות הפסקת האש והמלחמה על החברה ותוצאותיה הכספיות, לרבות לעניין הריבית והאינפלציה בישראל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. חידוש המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

4. אירועים מהותיים בחברה בתקופת הדוח ולאחריו

4.1 ביום 3 ביולי 2026 חתמה החברה על הסכם לרכישת מניות ג'י סיטי בע"מ, מידי נורסטאר ישראל בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של נורסטאר החזקות אינק. ועל הסכם הצבעה עם נורסטאר החזקות בע"מ. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 5 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-062999), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.2 בהמשך לאמור בסעיף 7.2.2 לדוח השנתי לשנת 2025 בקשר עם המקרקעין מערבית לבית החולים תל השומר, ביום 7 ביולי 2026 התקבלה החלטה של הועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית לתוספת זכויות בנייה להקמת 200 יח"ד נוספות, כך שהפרויקט יכלול סה"כ 400 יח"ד במבנה בן 20 קומות הכולל 2 קומות מסחר, מעל 2 קומות מרתף. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 9 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-065297), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.3 ביום 20 ביולי 2026 התקשרה החברה עם ישפרו בע"מ ("ישפרו") בהסכם על פיו ישפרו תצטרף אל החברה בקשר עם העסקה לרכישת מניות ג'י סיטי מידי נורסטאר ישראל בע"מ, באמצעות שותפות מוגבלת אשר תוחזק בחלקים שווים בין הצדדים (קרי, 50% כל צד) ואשר ישמש כ"רוכשת" על פי הסכם רכישת המניות ויחזיק את מניות ג'י סיטי שיירכשו בהתאם להוראות הסכם רכישת המניות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 21 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-068955), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.4 ביום 22 ביולי 2026 קיימה החברה מכרז לרכישת ניירות ערך שהוצעו לציבור. בהתאם לתנאי המכרז הוקצו לציבור 420,000 יחידות כך שהונפקו 42,000,000 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת וכן 14,700,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה, רשומים על שם, הנסחרים בבורסה, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. המניות המוצעות וכתבי האופציה (סדרה 2) הוצעו לציבור במסגרת הצעה אחידה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, בדרך של מכרז על מחיר היחידה. המחיר ליחידה שנקבע במכרז הינו 477 אג' למניה. לפרטים נוספים ראה דוח תוצאות הנפקה מיום 22 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-069959), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.5 ביום 27 ביולי 2026 השלימה החברה הקצאה פרטית מהותית שאינה חריגה למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כך שהונפקו 56,793,000 מניות רגילות של החברה רשומות על שם, בנות 0.1 ₪ ע.נ. כל אחת וכן 19,877,550 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה, רשומים על שם, הנסחרים בבורסה, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח הקצאה פרטית מהותית מיום 22 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-069753), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.6 ביום 3 באוגוסט 2026 חתמה החברה עם נורסטאר על הסכם לביטול הסכם רכישת המניות והסכם ההצבעה ("הסכם הביטול"). עם חתימת הסכם הביטול חתמו הצדדים על כתב הוראות לנאמן, שלפיו ישוחרר לחברה באופן מיידי מלוא סכום הנאמנות שהופקד בקשר עם העסקה, בסך של 20 מיליון ש"ח, בתוספת הפירות שנצברו בגינו. בנוסף, נקבע בהסכם הביטול ויתור הדדי של הצדדים על כל טענה או תביעה וישפרו נתנה את הסכמתה לאמור בהסכם הביטול לעניין הוראות הוויתור על טכנות הצדדים והתחייבה גם היא כלפי נורסטאר לאמור בהוראת הוויתור על טענות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-073126), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.7 ביום 3.8.2026 החליטה הוועדה לתשתיות לאומיות ("הות"ל") לפרסם את דבר הכנת תת"ל 229 - תחנת הכח אורות יצחק, לפי סעיפים 76ג(1) ו-77 לחוק התכנון והבניה (בסעיף קטן זה: "החוק"), וכן לקבוע תנאים להיתרים לפי סעיף 78 לחוק ביחס לשטחים המיועדים לכביש הגישה, לרצועת החשמל ולמיקומי מתקן להפחתת לחץ, הכל כמפורט במסמך החלטות הוועדה. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המקצועיים, מדובר באבן דרך משמעותית לאישור התכניות להקמת תחנת הכוח על ידי הות"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 7.8.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-074371), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.8 ביום 28 באוגוסט 2026 קבעה מידרוג דירוג A3.il לחברה ולאגרות חוב (סדרה ב') שהנפיקה וכן קובעת דירוג A2.il לאגרות חוב (סדרה א') מובטחות בשעבוד שהנפיקה החברה. אופק הדירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-081132), המובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.9 ביום 2 בספטמבר 2026 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 65% מהון המניות המונפק והנפרע של טנא מרכזים מסחריים בע"מ ("**טנא**"), מידי שלוש מתוך ארבע מבעלות המניות הקיימים שהינן צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה. טנא הינה חברה פרטית המחזיקה בזכויות במרכז מסחרי באשדוד, הבנוי על מגרש בשטח רשום של כ- 4,976 מ"ר ברובע ט"ז באשדוד. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2 בספטמבר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-082991), המובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.10 ביום 10 בספטמבר 2026 התקשרה אס.אל.אס. מפרשים בע"מ, בהסכם אופצייה סחירה עם איירון נדל"ן בע"מ ("**איירון**") לרכישת מלוא החזקותיה של איירון במחזיקי אשדוד. לפרטים נוספים ראה דיווח מתקן מיום 14 בספטמבר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-085780), המובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.11 ביום 5 באוקטובר 2026 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז דרום להפקיד את התכנית שעניינה איחוד וחלוקה, שינוי ייעוד ותוספת זכויות בנייה במתחם סטאר סנטר אשדוד. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-090636), המובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.12 ביום 8 בנובמבר 2026 התקשרה החברה בהסכם עם רפק אנרג'י בע"מ להמחאת זכויות וחובות ולשיתוף פעולה בפרויקט תחנת הכוח "אורות יצחק", להמחאה של 50.1% מהזכויות והחובות התחנה, בתמורה לסך של עד 370 מיליון ₪, בתוספת הפרשי הצמדה, בהתאם לעמידה באבני דרך, אשר משקף לפרויקט שווי של כ- 1.1 – 1.46 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9 בנובמבר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-099695), המובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.13 ביום 8 בנובמבר 2026 חתמה החברה על מזכר עקרונות עם אדמה פתרונות לחקלאות בע"מ וליקורד בע"מ בקשר עם רכישת מפעל אדמה ומפעל ליקורד המייצרים מוצרים לתעשיות המזון והבריאות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 בנובמבר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-099990), המובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.14 ביום 12 בנובמבר 2026 תחנת הכוח "אורות יצחק" עמדה בבדיקה תכנונית מוקדמת והשלימה עמידה בתנאי הסף. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13 בנובמבר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-100981), המובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.15 בתקופת הדו"ח ועד ליום 16 בנובמבר 2026, מומשו 7,463,830 כתבי אופציה סחירה (סדרה 1) של החברה בסכום כולל של כ – 21.3 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח ולאחריו, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

5. תוצאות הפעילות

5.1 נתונים נבחרים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד (באלפי ש"ח):

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	הערות והסברים
הכנסות מדמי שכירות וניהול	103,075	84,163	36,948	29,842	הגידול נובע בעיקרו מרכישת המרלו"ג באשדוד, כניסת שוכרים חדשים בסטאר אשדוד ומהפעלת הטרמינל באילת.
עלות השכרת הנכסים ותפעולם	(27,462)	(22,482)	(11,606)	(9,558)	הגידול נובע בעיקרו מתפעול המלון בנהריה, מרכישת המרלו"ג באשדוד ועליה בהוצאות השוטפות.
רווח מהשכרת נכסים	**75,613**	**61,681**	**25,342**	**20,284**	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	6,133	(6,900)	(3,337)	-	הגידול נובע בעיקר מהיוון עלויות אשראי.
הוצאות פרסום ושיווק	(3,117)	(1,948)	(1,164)	(585)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(11,626)	(9,472)	(4,271)	(3,521)	הגידול נובע מהוצאות בגין אופציות לעובדים והפרשה לבונוס מנכ"ל בהתאם למדיניות.
הוצאות אחרות, נטו	(596)	(351)	(345)	(1)	הוצאות בגין עסקת ג'י סיטי.
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	12,969	5,230	5,328	2,340	בתקופת הדוח בוצעה הערכת שווי לקרקע בפנינת אשדוד.
רווח מפעולות רגילות	**79,376**	**48,204**	**21,553**	**18,517**	
הוצאות מימון, נטו	(43,962)	(41,157)	(13,717)	(18,178)	הקיטון נובע מירידה בשיעור עליית המדד בין התקופות.
מיסים על ההכנסה	(2,454)	1,200	(329)	(219)	
רווח לתקופה	**32,960**	**8,247**	**7,507**	**120**	

5.2 תוצאות הפעילות בחלוקה לפי תחומי פעילות:

מרכזי המסחר בישראל				
נושא	**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026**	**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025**	**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026**	**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025**
הכנסות מדמי שכירות וניהול	103,075	84,163	36,948	29,842
עלות השכרת הנכסים ותפעולם	(27,462)	(22,482)	(11,606)	(9,558)
רווח גולמי	**75,613**	**61,681**	**25,342**	**20,284**
מרכזי המסחר בחו"ל (*)				
נושא	**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026**	**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025**	**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026**	**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025**
הכנסות מדמי שכירות וניהול	43,492	40,527	15,837	13,895
עלות השכרת הנכסים ותפעולם	(14,549)	(9,817)	(5,950)	(3,944)
רווח גולמי	**28,943**	**30,710**	**9,887**	**10,064**

(*) נתוני לימסול מוצגים לפי 100%. החברה מכירה בהכנסות מלימסול כחלק מתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

6. עיקרי הנתונים על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - נכסים שוטפים	ליום		הערות והסברים
	30.09.2026	31.12.2025	
מזומנים ושווי מזומנים	477,370	216,821	הגידול נובע מהנפקת מניות ואופציות בסך של 452 מיליון ש"ח, מנגד השקעה ברכישת קרקע בירושלים והמרלו"ג באשדוד.
מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים לתשלומי אגרות חוב	19,857	-	
נכסים פיננסים המוצגים בשווי הוגן	62,420	4,568	הגידול נובע מהשקעות בני"ע סחירים.
פקדונות ומזומן מוגבל בשימוש	208	205	

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - נכסים לא שוטפים	ליום		הערות והסברים
	30.09.2026	31.12.2025	
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	2,723,877	2,441,352	הגידול נובע בעיקרו מרכישת נכס באשדוד בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, מיון נכס מוחזק למכירה (קרקע פארק לכיש אשדוד) בסך 38 מיליון ש"ח, מיון המרלו"ג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה בסך 123 מיליון ש"ח ומהשקעה בבניית סטאר ארי אילת בסך של כ- 67 מיליון ש"ח
מקדמות בגין נדל"ן להשקעה	99,995	89,099	הגידול נובע ממקדמה אשר שולמה בגין רכישת קרקע באשדוד.
פקדונות ומזומן מוגבל בשימוש	7,702	7,536	
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	268,962	268,563	

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - התחייבויות שוטפות	ליום		הערות והסברים
	30.09.2026	31.12.2025	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	732,998	521,994	הגידול נובע מהלוואות סטאר אילת בסך כ- 64 מיליון ש"ח וכן נטילת הלוואה חדשה בסך 55 מיליון ש"ח בגין הקרקע בירושלים וכן מיון של הלוואה שמועד פירעונה אוגוסט 2027 מזמן ארוך בסך 92 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	762,005	24,653	פירעון אגרות חוב סדרה א בחודש אפריל 2027.

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - התחייבויות לא שוטפות	ליום		הערות והסברים
	30.09.2026	31.12.2025	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	100,689	91,366	מיון הלוואה שמועד פירעונה אוגוסט 2027 לזמן קצר בסך 92 מיליון ש"ח ומנגד לקיחת הלוואה בסך 103 מיליון ש"ח לרכישת המרלו"ג באשדוד.
אגרות חוב, נטו	148,989	876,098	מיון אגרות חוב סדרה א' להתחייבויות שוטפות.
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	22,821	24,638	
התחייבויות בגין מיסים נדחים	204,630	205,763	
התחייבות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	87,384	81,282	כחלק מרכישת סטאר ארי אילת ניתנה אופציית מכר לרכישת המיעוט אשר שוויה נגזר משווי נכסי החברה.

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - הון	ליום		הערות והסברים
	30.09.2026	31.12.2025	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,684,850	1,199,213	הגידול נובע מרווח בתקופה, הנפקת מניות החברה, מימוש אופציה (סדרה 1) ותשלום דיבידנד.
זכויות שאינן מקנות שליטה	(22,477)	(22,254)	

7. הוצאות מימון, נטו

להלן פירוט בדבר הרכב הוצאות המימון בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
הוצאות מימון - ריבית הלוואות	6,331	7,475	2,314	2,774
הוצאות מימון – ריבית נע"מ	-	136	-	-
הוצאות מימון – ריבית והפחתת ניכיון אג"ח	17,530	15,244	5,310	5,242
הוצאות מימון - הפרשי הצמדה הלוואות	4,275	2,902	1,865	1,291
הוצאות מימון - הפרשי הצמדה אג"ח	19,148	22,520	8,680	10,567
הוצאות (הכנסות) מימון – שערוך אופציית PUT	6,102	(2,153)	(401)	(535)
הכנסות מימון – פקדונות	(5,001)	(1,529)	(2,758)	(486)
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות	(4,423)	(3,438)	(1,293)	(675)
סה"כ	**43,962**	**41,157**	**13,717**	**18,178**

8. תזרימי מזומנים, מקורות ואמצעים נזילים

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 מסתכמים האמצעים הנזילים של החברה לסך של כ- 496 מיליון ש"ח הכוללים יתרות עו"ש ופיקדונות בבנקים.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח בקשר עם פעילות החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - תזרים המזומנים	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		הערות והסברים
	30.09.2026	30.09.2025	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	59,610	46,525	
תזרים מזומנים מפעילות השקעה	(400,948)	(165,074)	תשלום יתרת התמורה בגין רכישת המרלו"ג בסך של כ- 142 מיליון ש"ח והשקעות בנדל"ן בסך של כ- 169 מיליון ש"ח וכן השקעה בנכס פיננסי שמוצג בשווי הוגן בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.
תזרים מזומנים מפעילות מימון	621,744	38,861	הנפקת מניות ואופציות בסך 452 מיליון ש"ח, נטילת הלוואה בגין רכישת המרלו"ג בסך של כ- 103 מיליון ש"ח ומימוש אופציות סדרה 1 בסך של כ- 21 מיליון ש"ח.
גידול (קיטון) ביתרות המזומנים	280,406	(79,684)	

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים – תזרים המזומנים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		הערות והסברים
	30.09.2026	30.09.2025	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	37,488	15,724	
תזרים מזומנים מפעילות השקעה	(108,073)	(31,056)	השקעה בנכס פיננסי שמוצג בשווי הוגן בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.
תזרים מזומנים מפעילות מימון	470,042	5,631	הנפקת מניות ואופציות בסך 452 מיליון ש"ח.
גידול (קיטון) ביתרות המזומנים	399,457	(9,702)	

8.1 מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה העסקית באמצעות מימון חיצוני.

מקורות המימון החיצוני של החברה הינם: (א) הלוואות לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים לרבות חלויות שוטפות של הלוואות, אשר יתרתן ליום 30 בספטמבר 2026 הינה 834 מיליון ש"ח; (ב) הלוואות שעיקרן לזמן ארוך מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות אשר יתרתן ליום 30 בספטמבר 2026 הינה כ- 23 מיליון ש"ח; (ג) הנפקת אגרות חוב (סדרה א') אשר יתרתן ליום 30 בספטמבר 2026 עומד על כ- 762 מיליון ש"ח ואגרות חוב (סדרה ב') אשר יתרתן ליום 30 בספטמבר 2026 עומד על כ- 149 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות איגרות החוב שבמחזור, לרבות תנאיהן ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

בנוסף, היקף האשראי מספקים ונותני שירותים הסתכם ביום 30 בספטמבר 2026 לסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

8.2 גרעון בהון החוזר ויכולת החברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה

ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בדוחותיה הכספים המאוחדים בסך של כ- 939 מיליון ש"ח.

ההון החוזר השלילי נובע בעיקר מאשראי לזמן קצר בחברה כדלקמן: (1) הלוואה לזמן קצר בגין סטאר ארי אילת בסך של כ- 398 מיליון ש"ח. בכוונת החברה ליטול הלוואה לזמן ארוך ממוסד בנקאי לצורך המשך מימון הקמת הקניון, וכן (2) החברה נטלה הלוואה ממוסד בנקאי בסך 50 מיליון ש"ח לצורך מימון שובר רמ"י בגין הקרקע בתל השומר. בכוונת החברה להמיר הלוואה זאת להלוואת ליווי להקמת הפרויקט.

כמו כן, לחברה התחייבויות לזמן קצר בסך של כ- 15 מיליון ש"ח שהחברה פועלת להמרתה להלוואה לזמן ארוך כנגד שעבוד הנכס. בנוסף, בכוונת החברה לפרוע הלוואה לזמן קצר בסך של כ-25 מיליון ש"ח מתוך תמורת מכירת נכס שלגביו נחתם הסכם מכר.

אגרות החוב (סדרה א') של החברה בסך של 762 מיליון ש"ח עומדות לפירעון בחודש אפריל 2027. בנוסף, הלוואה לזמן ארוך בסך של 94 מיליון ש"ח עומדת לפירעון בחודש יולי 2027. החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב בתנאים דומים לאור איתנותה הפיננסית וכי תעמוד בכל התחייבויותיה.

לאור האמור לעיל ולאחר שהונחה דעתו לגבי המקורות לפירעון ההתחייבויות כאמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

9. FFO תזרימי מזומנים, מקורות ואמצעים נזילים

להלן נתונים עיקריים אודות FFO (Funds From Operations) עבור החברה (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
רווח לשנה	32,960	8,247	7,507	120
התאמות:				
פחת והפחתות	338	326	107	110
רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(6,133)	6,900	3,337	-
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות	2,967	351	1,171	
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	(6,811)	1,086	(2,914)	(50)
השפעת המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	(1,134)	(4,884)	(982)	(1,042)
FFO לפי גישת הרשות	22,187	12,026	8,226	(861)
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בFFO	223	1,741	(66)	341
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	22,410	13,767	8,160	(520)
הוצאות מימון שאינן במזומן (הפרשי הצמדה)	24,631	25,923	10,671	13,517
FFO לפי גישת הנהלה	**47,041**	**39,690**	**18,831**	**12,997**

FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים, אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי ככללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווחה נקי המדווח. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות הרשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.עוד יודגש, כי מדד זה אינו מבוקר על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

ב. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

אומדנים חשבונאיים קריטיים

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי באופיים ובערכם של האומדנים החשבונאיים הקריטיים אשר שימשו בעריכת הדוחות הכספיים. בדבר האומדנים החשבונאים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית.

ג. גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

<u>תחום מרכזי המסחר בישראל</u>

להלן גילוי ביחד לנכסים אשר עמדו בהגדרת נכסים מהותיים מאוד בתקופת הדוח ולשנה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026:

1. סטאר אשדוד

נתונים לפי 100%	30.09.2026	30.09.2025
שווי הנכס (באלפי ש"ח)	1,284,110	1,193,681
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	50,728	44,527
רווחים משערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	9,344	2,545
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	98%	96%
שיעור תשואה בפועל	5.26%	4.98%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)	99	107
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה לחודש (בש"ח)	112	134

2. סטאר אילת

נתונים לפי 100%	30.09.2026	30.09.2025
שווי הנכס (באלפי ש"ח)	650,650	473,893
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	4,857	3,121
רווחים (הפסדים) משערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	(222)	(7,339)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	-	-
שיעור תשואה בפועל	-	-
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)	-	-
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה לחודש (בש"ח)	-	-

תחום מרכזי המסחר בחו"ל

1. קניון MY MALL לימסול, קפריסין

נתונים לפי 100% (חלק החברה 50%)	30.09.2026	30.09.2025
שווי הנכס (באלפי ש"ח)	537,200	487,205
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	28,943	30,710
רווחים (הפסדים) משערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	99%	99%
שיעור תשואה בפועל	7.18%	8.4%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)	33.88	35.26
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה לחודש (בש"ח)	50.5	45.32

ד. גילוי אודות תוכנית רכישה עצמית

1. ביום 23 בספטמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 30 מיליון ש"ח אשר תחילתה מחלוף יום מסחר אחד ממועד פרסום הדוחות ליום 30 בספטמבר 2023, קרי, 17 בנובמבר 2026 ועד ליום 16 במאי 2027. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 23 בספטמבר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-087561) אשר האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.
2. לאחר תאריך הדוח, ביום 12 באוקטובר 2026 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 12 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-092441) אשר האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.
3. במסגרת תכנית הרכישה, נכון למועד פרסום הדוח, רכשה החברה 594,269 ע.נ מניות של החברה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

דירקטוריון החברה מבקש להודות להנהלת החברה ועובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה בתקופה מאתגרת זו.

צחי אבו, מנכ"ל	**ניר לחיאני, סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל**	**משה קראדי, יו"ר הדירקטוריון**

תאריך: 17 בנובמבר 2026

נספח א' – גילוי ייעודי למחזיקי איגרות החוב – פרטים אודות תעודות התחייבות שהנפיקה החברה

שם הסדרה	סדרה א
מועד הנפקה ראשוני	מאי 2022
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	597,338,980[3]
שווי נקוב ליום 30.09.2026 (ש"ח)	660,783,532
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	763,690,432
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	6,293,966
השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	754,350,480
שווי שוק ליום 30.09.2026 (ש"ח)	754,350,480
סוג הריבית	קבועה – 1.9%
מועדי תשלום קרן	1 באפריל של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל)
מועדי תשלום ריבית	1 באפריל של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל) וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2026 (כולל)
הצמדה	אגרות החוב (סדרה א') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן על בסיס מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באפריל, 2022 בגין חודש מרץ 2022, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי מדד התשלום גבוה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלומי הקרן ו/או הריבית, כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר, כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. יובהר כי שיטת ההצמדה כאמור אינה ניתנת לשינוי.
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	מידרוג
דירוג למועד הדוח	A2.il
דירוג במועד ההנפקה	-
דירוג במועד פרסום הדוח	A2.il
פדיון מוקדם	לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות (סדרה א') של החברה מיום 15.5.2022 (אסמכתא: 2022-01-047604).
פרטי הקשר של הנאמן: שם הנאמן האחראי מטעם הנאמן כתובת פרטי התקשרות	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ עו"ד מיכל אבטליון רח' יד חרוצים 14 תל אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222 דוא"ל: michal@rpn.co.il
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח בתום תקופת הדוח ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות[4]	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה כי עד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה לא תיצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו ,להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת.

[3] כולל אגרות חוב (סדרה א') שהונפקו במסגרת הרחבה שביצעה החברה.

[4] נכון למועד דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') וכן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי.

שם הסדרה	סדרה ב
מועד הנפקה ראשוני	אוקטובר 2024
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	145,745,000
שווי נקוב ליום 30.09.2026 (ש"ח)	145,745,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	152,092,158
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	890,348
השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	155,203,852
שווי שוק ליום 30.09.2026 (ש"ח)	155,203,852
סוג הריבית	קבועה – 3.5%
מועדי תשלום קרן	31 ביולי של כל אחת מהשנים 2028 עד 2029 (כולל)
מועדי תשלום ריבית	31 בינואר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל)
הצמדה	אגרות החוב (סדרה ב') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן על בסיס מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בספטמבר, 2024 בגין חודש אוגוסט 2024, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי מדד התשלום גבוה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלומי הקרן ו/או הריבית, כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר, כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. יובהר כי שיטת ההצמדה כאמור אינה ניתנת לשינוי.
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	מידרוג
דירוג למועד הדוח	A3.il
דירוג במועד ההנפקה	-
דירוג במועד פרסום הדוח	A3.il
פדיון מוקדם	לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות (סדרה ב') של החברה מיום 30.9.2024 (אסמכתא: 2024-01-608581).
פרטי הקשר של הנאמן: שם הנאמן האחראי מטעם הנאמן כתובת פרטי התקשרות	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ עו"ד מיכל אבטליון רח' יד חרוצים 14 תל אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222 דוא"ל: michal@rpn.co.il
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח בתום תקופת הדוח ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות[5]	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה כי עד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה לא תיצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו ,להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת.

לפרטים אודות הבטוחות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א) של החברה, ראו ביאור 14(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

[5] נכון למועד דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב) וכן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב) לפירעון מידי.



פרק ב׳

דוחות כספיים

30 בספטמבר, 2026

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	5-6
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	7-11
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-14
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	15-27

Deloitte.

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של
ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה 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 לתקופת הביניים התמציתית של חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ- 91,736 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026, וחלקה של החברה ברווחיה הינו כ- 6,158 אלפי ש"ח וכ- 2,414 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחות הסקירה שלהם הוצמאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה:

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

תל אביב, 17 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

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים תמציתיים 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	477,370	31,244	216,821
מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים לתשלומי אגרות חוב	19,857	16,306	-
פקדונות ומזומן מוגבל לשימוש	208	207	205
לקוחות	9,694	7,019	7,157
חייבים ויתרות חובה	53,929	7,494	36,099
נכסים פיננסים המוצגים בשווי הוגן	62,420	4,233	4,568
נכס מוחזק למכירה	-	37,923	37,923
סה"כ נכסים שוטפים	623,478	104,426	302,773
נכסים לא שוטפים			
פקדונות ומזומן מוגבל בשימוש	7,702	6,421	7,536
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	2,723,877	2,112,955	2,441,352
מקדמות בגין נדל"ן להשקעה	99,995	45,000	89,099
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	268,962	235,764	268,563
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	65,477	12,106	46,813
רכוש קבוע, נטו	2,255	2,207	25,798
סה"כ נכסים לא שוטפים	3,168,268	2,414,453	2,879,161
סה"כ נכסים	3,791,746	2,518,879	3,181,934

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים תמציתיים 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	732,998	458,022	521,994
חלויות שוטפות של אגרות חוב	762,005	-	24,653
ספקים ונותני שירותים	5,774	2,904	8,254
התחייבויות מס שוטפות	-	862	2,779
זכאים ויתרות זכות	61,866	37,220	165,892
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,562,643	499,008	723,572
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	100,689	91,686	91,366
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	22,821	25,534	24,638
אגרות חוב, נטו	148,989	762,031	876,098
התחייבות בגין מסים נדחים	204,630	176,095	205,763
התחייבות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	87,384	47,643	81,282
התחייבויות אחרות	2,217	2,098	2,256
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	566,730	1,105,087	1,281,403
סה"כ התחייבויות	2,129,373	1,604,095	2,004,975
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,684,850	942,446	1,199,213
זכויות שאינן מקנות שליטה	(22,477)	(27,662)	(22,254)
סה"כ הון	1,662,373	914,784	1,176,959
סה"כ התחייבויות והון	3,791,746	2,518,879	3,181,934

משה קראדי - יו"ר הדירקטוריון | **צחי אבו - מנכ"ל** | **ניר לחיאני - סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל**

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 17 בנובמבר, 2026

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה 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 מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	103,075	84,163	36,948	29,842	112,956
עלות השכרת הנכסים ותפעולם	(27,462)	(22,482)	(11,606)	(9,558)	(30,033)
רווח גולמי	75,613	61,681	25,342	20,284	82,923
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	6,133	(6,900)	(3,337)	-	163,975
הוצאות פרסום ושיווק	(3,117)	(1,984)	(1,164)	(585)	(2,797)
הוצאות הנהלה וכלליות	(11,626)	(9,472)	(4,271)	(3,521)	(14,585)
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	12,969	5,230	5,328	2,340	41,322
הוצאות אחרות, נטו	(596)	(351)	(345)	(1)	(1,550)
רווח מפעולות רגילות	79,376	48,204	21,553	18,517	269,288
הכנסות מימון	9,895	7,637	4,014	1,929	8,864
הוצאות מימון	(53,857)	(48,794)	(17,731)	(20,107)	(84,508)
עלויות מימון, נטו	(43,962)	(41,157)	(13,717)	(18,178)	(75,644)
רווח לפני מסים על ההכנסה	35,414	7,047	7,836	339	193,644
מסים על ההכנסה	(2,454)	1,200	(329)	(219)	(41,552)
רווח לתקופה	32,960	8,247	7,507	120	152,092
רווח (הפסד) כולל אחר:					
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס :					
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	(9,935)	2,318	2,971	(2,191)	(2,862)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	(9,935)	2,318	2,971	(2,191)	(2,862)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	23,025	10,565	10,478	(2,071)	149,230

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

(המשך)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה 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 מיוחס ל:					
בעלי המניות של החברה	33,183	9,988	7,573	461	148,425
זכויות שאינן מקנות שליטה	(223)	(1,741)	(66)	(341)	3,667
	32,960	8,247	7,507	120	152,092
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי המניות של החברה	23,248	12,306	10,544	(1,730)	145,563
זכויות שאינן מקנות שליטה	(223)	(1,741)	(66)	(341)	3,667
	23,025	10,565	10,478	(2,071)	149,230
רווח למניה:					
פעילות נמשכת מיוחס לבעלי המניות של החברה:					
רווח בסיסי למניה (בש"ח)	0.09	0.03	0.02	0.00	0.45
רווח מדולל למניה (בש"ח)	0.09	0.03	0.02	0.00	0.45

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים תמציתיים על השינויים בהון

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

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה וענין	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
						אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2026	91,465	1,518,481	6,104	37,948	1,141	914	1,306	(458,146)	1,199,213	(22,254)	1,176,959
התנועה בתקופת הדוח:											
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	33,183	33,183	(223)	32,960
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	-	-	-	-	-	(9,935)	-	-	(9,935)	-	(9,935)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	-	-	(9,935)	-	33,183	23,248	(223)	23,025
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	1,828	-	-	-	1,828	-	1,828
דיבידנד	-	-	-	-	-	-	-	(12,563)	(12,563)	-	(12,563)
הנפקת מניות ואופציות	9,879	422,953	19,039	-	-	-	-	-	451,871	-	451,871
מימוש אופציות סדרה 1	746	22,197	(1,690)	-	-	-	-	-	21,253	-	21,253
	10,625	445,150	17,349	-	1,828	-	-	(12,563)	462,389	-	462,389
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	102,090	1,963,631	23,453	37,948	2,969	(9,021)	1,306	(437,526)	1,684,850	(22,477)	1,662,373

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים תמציתיים על השינויים בהון

(המשך)

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

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה וענין	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר 2025	53,963	1,433,826	-	6,104	37,948	-	3,776	1,306	(594,056)	942,867	(25,921)	916,946
התנועה בתקופת הדוח:												
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	-	-	-		-	9,988	9,988	(1,741)	8,247
רווח כולל אחר לתקופה	-	-	-	-	-	-	2,318	-	-	2,318	-	2,318
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	2,318	-	9,988	12,306	(1,741)	10,565
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	692	-	-	-	692	-	692
דיבידנד	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,515)	(12,515)	-	(12,515)
רכישה עצמית של מניות	-	-	(904)	-	-	-	-	-	-	(904)	-	(904)
	-	-	-	-	-	692	-	-	(12,515)	(12,727)	-	(12,727)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	53,963	1,433,826	(904)	6,104	37,948	692	6,094	1,306	(596,583)	942,446	(27,662)	914,784

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה וענין	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 ביולי 2026	92,182	1,539,820	4,480	37,948	2,687	(11,992)	1,306	(445,099)	1,221,332	(22,411)	1,198,921
התנועה בתקופת הדוח:											
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	7,573	7,573	(66)	7,507
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	-	-	-	-	-	2,971	-	-	2,971	-	2,971
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	-	-	2,971	-	7,573	10,544	(66)	10,478
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	282	-	-	-	282	-	282
דיבידנד	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
הנפקת מניות ואופציות	9,879	422,953	19,039	-	-	-	-	-	451,871	-	451,871
מימוש אופציות סדרה 1	29	858	(66)	-	-	-	-	-	821	-	821
	9,908	423,811	18,973	-	282	-	-		452,974	-	452,974
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	102,090	1,963,631	23,453	37,948	2,969	(9,021)	1,306	(437,526)	1,684,850	(22,477)	1,662,373

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה וענין	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 ביולי 2025	53,963	1,433,826	(904)	6,104	37,948	244	8,285	1,306	(597,044)	943,728	(27,321)	916,407
התנועה בתקופת הדוח:												
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	461	461	(341)	120
הפסד כולל אחר לתקופה	-	-	-	-	-	-	(2,191)	-	-	(2,191)	-	(2,191)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	(2,191)	-	461	(1,730)	(341)	(2,071)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	448	-	-	-	448	-	448
	-	-	-		-	448	-	-	-	448	-	448
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	53,963	1,433,826	(904)	6,104	37,948	692	6,094	1,306	(596,583)	942,446	(27,662)	914,784

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים תמציתיים על השינויים בהון

(המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025										
	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה וענין	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר 2025	53,963	1,433,826	-	6,104	37,948	-	3,776	1,306	(594,056)	942,867	(25,921)	916,946
התנועה בשנת הדוח:												
רווח לשנה	-	-	-	-	-	-	-	-	148,425	148,425	3,667	152,092
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	-	-	-	-	-	-	(2,862)	-	-	(2,862)	-	(2,862)
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	-	-	(2,862)	-	148,425	145,563	3,667	149,230
דיבידנד	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,515)	(12,515)	-	(12,515)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	1,141	-	-	-	1,141	-	1,141
רכישת עצמית של מניות	-	-	(904)	-	-	-	-	-	-	(904)	-	(904)
הנפקת מניות	37,502	84,655	904	-	-	-	-	-	-	123,061	-	123,061
סה"כ	37,502	84,655	-	-	-	1,141	-	-	(12,515)	110,783	-	110,783
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	91,465	1,518,481	-	6,104	37,948	1,141	914	1,306	(458,146)	1,199,213	(22,254)	1,176,959

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים תמציתיים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה 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 לתקופה	32,960	8,247	7,507	120	152,092
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	26,650	38,278	29,981	15,604	(91,758)(*)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	59,610	46,525	37,488	15,724	60,334
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השבת מקדמה בגין עסקת מכירת נדל"ן להשקעה שבוטלה	-	(5,335)	-	(5,335)	(5,335)
השקעה בנכסים פיננסים המוצגים בשווי הוגן	(57,815)	(4,000)	(57,815)	(4,000)	(4,000)
רכישת רכוש קבוע	(46)	(112)	(4)	(32)	(238)
השקעות בנדל"ן להשקעה	(175,823)	(162,415)	(26,864)	(24,780)	(215,738) (*)
שינוי בפקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש	-	1	-	-	(902)
השקעה והחזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	4,130	(304)	1,805	-	10,802
מקדמות על חשבון עסקאות לרכישת נכסים	(11,961)	-	(529)	-	(51,932)
הלוואות ויתרות חובה	(22,945)	-	(22,089)	-	(34,232)
ריבית שהתקבלה	4,894	-	3,235	-	2,404
רכישת אופציה להגדלת אחזקות בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(4,700)	-	(4,700)	-	-
מקדמה על חשבון רכוש קבוע	(141,753)	-	(3,183)	-	(23,250)
תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה	5,071	7,091	2,071	3,091	10,091
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(400,948)	(165,074)	(108,073)	(31,056)	(312,330)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה 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 - פעילות מימון					
פירעון התחייבות בגין חכירה	(149)	(139)	(51)	(46)	(190)
חלוקת דיבידנד	(12,563)	(12,515)	-	-	(12,515)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	103,000	-	-	-	-
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(6,202)	(4,626)	(5,452)	(4,626)	(4,626)
הלוואה לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	103,099	105,358	29,879	15,087	169,481
פרעון נע"מ לזמן קצר	-	(20,000)	-	-	(20,000)
רכישה עצמית של מניות	-	(904)	-	-	(904)
פירעון אגרות חוב	(12,317)	(10,006)	-	-	(20,272)
שינוי בפקדונות משוכרים, נטו	110	(195)	14	(188)	(230)
הנפקת מניות ואופציות, נטו	451,871	-	451,871	-	123,061
מימוש אופציות למניות	21,253	-	821	-	-
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	-	-	132,471
החזר הלוואה לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	(860)	-	-	-	-
ריבית ששולמה	(25,498)	(18,112)	(7,040)	(4,596)	(24,693)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	621,744	38,861	470,042	5,631	341,583
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח	-	4	-	(1)	-
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	280,406	(79,684)	399,457	(9,702)	89,587
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	216,821	127,234	97,770	57,252	127,234
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	497,227	47,550	497,227	47,550	216,821

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א': התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

	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 והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(6,133)	6,900	3,337	-	(163,975)
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(12,969)	(5,230)	(5,328)	(2,340)	(41,322)
פחת	338	326	107	110	432
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	1,828	692	282	448	1,142
עלויות מימון, נטו	43,962	41,157	13,717	18,178	75,644
מסים על ההכנסה	2,454	(1,200)	329	219	41,552
	29,480	42,645	12,444	16,615	(86,527)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
עליה (ירידה) בלקוחות, חייבים ויתרות חובה לזמן קצר וארוך	25,984	9,191	15,893	(287)	(11,720)
ירידה (עליה) בספקים, זכאים והתחייבויות אחרות לזמן קצר וארוך	(11,204)	(10,985)	3,698	161	13,508(*)
	14,780	(1,794)	19,591	(126)	1,788
מס ששולם	(17,610)	(2,573)	(2,054)	(885)	(7,019)
סך התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	26,650	38,278	29,981	15,604	(91,758)

נספח ב': פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

		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)
א.	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים	6,000	14,706	6,000	14,706	98,600(*)
ב.	נכס בחכירה מימונית	-	-	-	-	545
ג.	מכירת נדל"ן להשקעה	35,929	-	35,929	-	-
ד.	זכאים	-	-	-	-	10,485
ה.	היוון עלויות אשראי	15,807	13,987	4,586	5,028	19,279

(*) סווג מחדש – ראה ביאור 2ד'.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 1 - כ ל ל י

א. ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (לשעבר: ארנה סטאר גרופ בע"מ) (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה עוסקת, באופן ישיר ובאמצעות חברות מוחזקות, בענף הנדל"ן ומתרכזת בעיקר בהשכרה וניהול של נכסים מניבים.

נכון למועד הדוח אחזקותיו של צחי אבו (באמצעות "אבו") הינם 216,076,499 ש"ח ע.נ. ומהוות 46.44% מהון המניות.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש. בנוסף, ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון הצטרף למתקפות נגד ישראל, וישראל החלה במבצע צבאי נגדו.

בעקבות המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק. כמו כן, בעקבות סגירת מיצרי הורמוז על ידי איראן המהווה עורק תחבורה ימי בינלאומי משמעותי ופגיעה באספקת הנפט, חלו עליות מחירים חדות במחירי הנפט.

ההשפעות העיקריות של המצב הבטחוני בישראל על ישויות עשויות לכלול, בין היתר, הפרעות בייצור ובשרשרת האספקה, חוסר זמינות של כוח אדם, ירידה בהיקף המכירות וברווחים, סגירת מפעלים ו/או חנויות, עיכובים בהרחבות עסקיות מתוכננות, חוסר יכולת לגייס מימון, תנודתיות מוגברת בשווי של מכשירים פיננסיים, תיירות מופחתת, שיבושים בנסיעות ופעילויות פנאי ועוד.

ביום 8 באפריל 2026, הודיעה ישראל על תמיכתה בהפסקת אש בת שבועיים, עליה הכריז נשיא ארה"ב במהלכה יתקיים מו"מ בין ארה"ב ואיראן במטרה להגיע להסכם קבע ולסיום המלחמה. עם זאת, המבצע הצבאי בלבנון נגד חיזבאללה עדיין נמשך.

בעקבות המלחמה, הכנסות החברה מדמי השכירות המושפעים מהפדיון של שוכרי החנויות ברבעון הראשון לשנת 2026 בקניון החברה בעיר נהריה הושפעו בצורה ישירה.

להערכת החברה, ככל שהמלחמה תימשך ו/או תסלים, עלולה להיות לכך השפעה על חלק מלקוחותיה ולהביא לירידה בהכנסות החברה שלא ניתן להעריך בשלב זה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים". בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו מועד.

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970 (להלן- "תקנות ניירות ערך").

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 17 בנובמבר, 2026.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי המבוצעת אחת לשנה לערך על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי. בנוסף, בכל תאריך דיווח בוחנת החברה, בסיוע שמאי חיצוני, את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשוויו ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו 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, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, 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 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 באמצעות השמאי.

ג. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים":

ביום 9 באפריל 2024 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (להלן: " IFRS 18" או "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן החדש הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.
השינויים העיקריים בתקן החדש מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד: קטגוריה תפעולית, קטגוריית השקעה, קטגוריית מימון, קטגוריית מסים על ההכנסה וקטגוריית פעילויות שהופסקו.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" (להלן: "IAS 7") שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.
התקן החדש יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן החדש יושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי אולם החברה בחרה שלא ליישם את התקן החדש באימוץ מוקדם.

להלן ההשפעות העיקריות הצפויות כתוצאה מיישום IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקנים אחרים הנלווים לו:

1. מבנה דוח רווח או הפסד-

- לחברה פעילות עסקית עיקרית מוגדרת של השקעה בנכסי נדל"ן מניב. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, להערכת החברה, יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו לא צפוי לשנות מהותית את הרווח התפעולי של החברה.
- סיווג חלק החברה ברווח או בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס בסך 12,969 אלפי ש"ח ו- 41,322 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 לספטמבר 2026 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאמה לקטגוריית ההשקעה חלף הצגתם כחלק מהרווח התפעולי של החברה.

בנוסף, החברה תוסיף בדוח על הרווח או הפסד את סיכום הביניים רווח לפני מימון ומס.

2. מדדי ביצוע ניהוליים (MPM)-

החברה מעריכה כי היא תידרש לכלול גילוי בדבר מדדי הביצוע שלהלן :

- FFO לגישת ההנהלה
- NOI
- NOI מייצג
- NOI אפקטיבי

החברה בוחנת את מדדי הביצוע שתידרש לתת גילוי עליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (המשך):

3. עמידה באמות מידה פיננסיות ותגמול הנהלה-

שטרי הנאמנות והסכמי ההלוואות של החברה מקיימים יחסים פיננסים בהתאם לתקינה שהייתה קיימת במועד החתימה על ההסכמים ולכן ההצגה לפי ביאור IFRS 18 אינה משפיעה על אמות המידה הפיננסיות של החברה. כמו כן, יישום IFRS 18 לא צפוי להשפיע על תגמול אנשי מפתח בהנהלה ו/או נושאי משרה.

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.

ד. החברה סיוגה מחדש סך של כ6.6 מליון שח בגין הפרשה למס רכישה של נכס נדל"ן להשקעה, כפעילות שלא במזומן בדוחות לשנת 2025 חלף הצגתה בתזרימי המזומנים מפעילות השקעה ומפעילות שוטפת.

ביאור 3 - שיעורי השינויים במדדים ובשער החליפין ההרכב:

	דולר ארה"ב	אירו	מדד המחירים לצרכן בגין בסיס 2006	מדד המחירים לצרכן ידוע בסיס 2006
תאריך הדוחות הכספיים:				
ליום 30 בספטמבר 2026	3.063	3.475	143.58	144.26
ליום 30 בספטמבר 2025	3.306	3.880	141.26	142.08
ליום 31 בדצמבר 2025	3.19	3.745	141.26	141.26

שיעורי השינוי:	**דולר ארה"ב** %	**אירו** %	**מדד המחירים לצרכן בגין** %	**מדד המחירים לצרכן ידוע** %
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:				
ביום 30 בספטמבר 2026	(3.98)	(7.21)	1.64	2.12
ביום 30 בספטמבר 2025	(9.35)	2.21	2.64	2.96
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:				
ביום 30 בספטמבר 2026	2.85	2.37	0.48	0.96
ביום 30 בספטמבר 2025	(1.96)	(1.89)	0.51	1.36
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	(12.53)	(1.33)	2.64	2.36

ביאור 4 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. LIMASSOL MALL LTD:

ביום 31 במאי 2022, הושלמה העסקה בה חתמה חברת LIMASSOL MALL LTD (להלן -" LIMASSOL MALL"), חברה המצויה בבעלות ובשליטה משותפת של החברה ושל דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן - "דורסל") (50%-50%), ואשר הוקמה לצורך זה, על הסכם לרכישת השליטה (83%) בחברות המחזיקות בקניון MY MALL בעיר לימסול שבקפריסין (להלן - "הקניון").

בהתאם לתקנה 44(א) לתקנות ניירות ערך נקבעו מספר מבחנים, אשר בהתקיימם יש לצרף דוחות חברה כלולה לדוחות החברה.

לאור אי קיום המבחנים בהתאם לתקנה 44 לתקנות ניירות ערך החברה לא נדרשת לצרף את דוחות של חברת LIMASSOL MALL ליום 30 בספטמבר 2026.

ביאור 4 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של LIMASSOL MALL LTD (השקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני):

מידע תמציתי 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 שוטפים	44,196	79,655	51,072
נכסים לא שוטפים	544,762	495,027	579,418
התחייבויות שוטפות	22,929	19,860	20,058
התחייבויות לא שוטפות	330,332	376,766	364,317
הון מיוחס לבעלי המניות	183,472	130,862	191,023
חלק החברה בהון	91,736	65,431	95,512
הלוואות	32,831	46,011	35,467
סך ההשקעה	124,656	111,442	131,069

מידע תמציתי על תוצאות הפעולות:

	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	43,492	40,527	15,837	13,895	54,718
הוצאות תפעול	(14,549)	(9,817)	(5,950)	(3,944)	(13,737)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	102,939
רווח	15,830	16,243	6,056	5,814	101,944
חלק החברה ברווח	6,158	-	2,414	-	41,579
רווח (הפסד) כולל	(7,553)	17,270	10,771	200	77,431
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל	(3,777)	6,360	5,385	100	38,716

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. ביום 7 בינואר 2026 אישרה האספה הכללית של החברה הסדר תיחום פעילות למר צחי אבו המכהן כדרקטור ומנכ"ל החברה והינו בעל השליטה בחברה.

ב. ביום 15 בינואר 2026 רכשה חברת בת של החברה 1,041 מ"ר בבניין ברחוב האורגים 25 אשדוד (הידוע כבניין בית האופרה בו חברת הבת מחזיקה בנכס נוסף) בתמורה ל- 10 מיליון ש"ח. הנכס מושכר עד ליום 31 באוקטובר 2027 בתמורה שנתית של כ- 855 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וצמוד למדד המחירים לצרכן החדש.

ג. ביום 1 בפברואר 2026 דיווחה החברה על הקצאה פרטית לנושא משרה בחברת בת של 795,686 כתבי אופציה לא סחירים, אשר כל אחד מהם יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 0.1 ש"ח ע.נ. של החברה בהתאם לתוכנית התגמול ההוני ומדיניות התגמול של החברה, ואשר יוקצו במסלול הוני (עם נאמן) לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

במועד המימוש יוכל העובד לבחור באחת משתי דרכי המימוש הבאות:

על פי דרך אחת - מימוש כתבי האופציה תמורת תשלום לחברה של מלוא מחיר המימוש שלהם 4.454 ש"ח ועל פי הדרך האחרת - במועד המימוש לא יוקצו לניצע מלוא המניות הנובעות מכתבי האופציה, אלא רק כמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה (Exercise Cashless), היינו, כמות המשקפת את ההפרש שבין השער של מניה רגילה של החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש של האופציה 4.454 ש"ח (כפוף להתאמות). במקרה של מימוש באמצעות מנגנון Cashless Exercise כאמור תראה החברה את מניות המימוש כנפרעות במלואן. במועד המימוש ישלם העובד את ערכן הנקוב של מניות המימוש, או שהחברה תבצע היוון בהתאם להוראות סעיף 304 לחוק החברות.

33.33% מכתבי האופציה המוענקים לעובד יבשילו לאחר שנה מיום 1.5.2025 ("מועד תחילת ההבשלה"). יתרת כתבי האופציה יבשילו במנות שוות לאורך תקופה של 8 רבעונים שלאחר תחילת ההבשלה, כך שבכל רבעון יבשילו 8.33% מכתבי האופציה שהוענקו לעובד. האופציות אשר יוקצו, יהיו ניתנות למימוש עד למועד שאיננו מאוחר מחלוף 48 חודשים הקצאתן.

מחיר המימוש משקף את ההון העצמי למניה לפי הדוח הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 בתוספת הנפקת מניות שביצעה בחברה על פי דוח הצעת מדף מיום 2 בנובמבר 2025 ובאמצעות הנפקה פרטית של מניות על פי דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 16 בדצמבר 2025 כשהוא מוכפל ב- 1.5, מחיר המימוש גבוה בכ- 2.65% ממחיר הסגירה של מניית החברה בסוף יום המסחר בתאריך 30 בינואר 2026.

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל נעמד בסך של 1,076 אלפי ש"ח תוך יישום מודל בינומי. הפרמטרים ששימשו ביישום המודל: מחיר מניה 4.245 ש"ח, מחיר מימוש 4.454 ש"ח, סטיית התקן הינה 37%, אורך חיי כתבי האופציה הינו 4 שנים ושיעור ריבית חסרת סיכון 3.7%.

ד. ביום 24 בפברואר 2026 חתמה החברה על הסכם לרכישת מגרש לבניית מרכז מסחרי אשר ישמש למטרות מסחר ו/או משרדים ו/או מרפאות. כמו כן הוסכם בין הצדדים כי המוכרת תבנה עבור החברה את המרכז. מועד מסירת המרכז בתום 59 חודשים ממועד החתימה על ההסכם.

התמורה בסך 51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ תשולם בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם. נכון ליום 30 בספטמבר 2026 שילמה החברה מקדמה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

ה. ביום 17 במרץ 2026 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח אשר משקף דיבידנד של 3.44 אגורות למניה. המועד הקובע הינו 30 במרץ 2026 ויום התשלום הינו 10 באפריל 2026.

ו. בהמשך לביאור 10 בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025, נטלה החברה ביום 18 במרץ 2026 הלוואה ממוסד בנקאי בסך 103 מיליון ש"ח למימון הרכישה. ההלוואה הינה לתקופה של 3 שנים, אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.2%. ההלוואה תפרע מדי רבעון (קרן+ריבית) החל מיום 18 ביוני 2026. 11 תשלומי קרן בסך 750 אלפי ש"ח והיתרה בתום התקופה. ביום 3 ביוני 2026 חתמה החברה עם צד שלישי ("הקונה") על הסכם למכירת 25% מאחזקותיה במרלו"ג בתמורה ל- 41 מיליון ש"ח (המשקפים למרלו"ג שווי של 164 מיליון ש"ח). באותו מועד חתמה החברה עם הקונה הסכם שיתוף לתפעול המרלו"ג, הצדדים יקימו חברת תפעול כאשר החברה תחזיק ב- 49% מהון המניות של חברת התפעול והקונה יחזיק 51% מהון המניות של חברת התפעול. ניהול חברת התפעול יהיה בידי הקונה, יו"ר הדירקטוריון של חברת התפעול יהיה נציג הקונה והצדדים הסכימו על מנגנון לפתרון סכסוכים. מועד השלמת העסקה הינו חל ביום 3 ביולי 2026 ובהתאם לכך החלק היחסי מהכנסות השכירות מהמרלו"ג שייכות לקונה. בחודש נובמבר 2026 העלו הצדדים על הכתב את ההסכמות שהיו באותו מועד לפיהן ויתרו על התנאים המתלים בהסכם, ובהתאם מועד ההשלמה היה ביום 3 ביולי 2026. לאור הסכם התפעול שנחתם סיווגה החברה את הנכס מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

ז. בהמשך לאמור בביאור 9 ב(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 13 באפריל 2026 הוגשה לבג"צ עתירה על ידי מועצה אזורית מנשה, ועדה מקומית לתכנון מנשה אלונה ושני ישובים נוספים מתחום המועצה, כנגד ממשלת ישראל וגופים נוספים, בהם גם אס.אל.אס. מפרשים בע"מ ואבני ספירים בה מועלות טענות כנגד הליך הסמכת הזוכות לתכנון תחנת כוח באיזור מנשה ובקשה לצו ביניים. למיטב ידיעת החברה, עיקר הטענות מתרכזות בשאלת הצורך בהקמת תחנת כוח במיקום שנבחר ובחינת חלופות למיקומה. בית המשפט דחה את הבקשה לצו ביניים. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, סיכויי העתירה נמוכים מאוד ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

ח. ביום 23 באפריל 2026 חתמה החברה על הסכם למתן הלוואה לחברת סימון דגן בע"מ ("סימון"), חברת אשראי חוץ בנקאי, בסך 3 מיליון ש"ח. ההלוואה אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית של 10% ותוחזר ב- 36 תשלומים חודשים החל מיום 10 במאי 2026.

ט. במהלך תקופת הדוח מומשו 7,463,830 אופציות סדרה א בסך של כ- 21.3 מיליון ש"ח, עם מימוש זה הנפיקה החברה 746,383 מניות. לאחר תאריך הדוח ועד ליום 15 בנובמבר 2026 מומשו 115,428 אופציות סדרה א של החברה בסכום כולל של כ- 327 אלפי ש"ח.

י. ביום 22 ביוני 2026 אישרה האספה הכללית של החברה את עדכון תנאי כהונתו של מר' צחי אבו, בעל השליטה בחברה המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה, לתקופה של שלוש שנים. החל ממועד זה ובמשך שניים עשר החודשים הבאים יקבל מר אבו דמי ניהול בסך 95,200 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש, לאחר כשניים עשר חודשים יעלו דמי הניהול ל- 105,000 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש ומענק שנתי בהיקף של 1.5% מהרווח לפני מס של החברה (בגין רווח לפני מס של עד 30 מיליון ש"ח, לא יהא זכאי למענק) ועד תקרה של 12 חודשי דמי ניהול (כלומר 1,260 אלפי ש"ח). כמו כן אישרה האספה למר' אבו מענק בגין שנת 2025 של 441,000 ש"ח.

במועד זה אישרה האספה הכללית עדכון למדיניות תגמול של החברה לשלוש שנים.

יא. ביום 29 ביוני 2026 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה), את החלת הפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה, על מר צחי אבו, מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה בחברה, בגין כהונתו בחברה עד ליום 30 ביוני 2027, וזאת בהתאם לתקנות 1ב(5) ו- 1א1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעל עניין).

יב. ביום 3 ביולי 2026 חתמה החברה על הסכם לרכישת מניות ג'י סיטי בע"מ ("ג'י סיטי") מידי חברת נורסטאר ישראל בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של נורסטאר החזקות אינק ("המוכרת"). החברה תרכוש מהמוכרת בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם רכישת המניות, 44,200,000 מניות רגילות של ג'י סיטי, המהוות, למועד זה כ- 26% מהון המניות המונפק והנפרע של ג'י סיטי. התמורה הכוללת שתשלם החברה למוכרת בגין המניות הנרכשות תעמוד על סך של 660,790,000 ש"ח המשקף מחיר של כ-14.95 ש"ח למניה.

השלמת העסקה הייתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים, ובכלל זה קבלת אישור הממונה על התחרות ואישורים של גורמים מממנים לשחרור השעבודים הרשומים על המניות המשועבדות לטובתם כנגד פרעון החוב בגינם. המועד האחרון להשלמת העסקה יהיה לא יאוחר מחלוף 90 ימים ממועד חתימתו, אלא אם הצדדים יסכימו להאריך את מועד זה.

ביום 20 ביולי 2026 התקשרה החברה עם ישפרו בע"מ ("ישפרו") בהסכם על פיו ישפרו תצטרף אל החברה בקשר עם עסקת רכישת מניות ג'י סיטי באמצעות שותפות מוגבלת אשר תוחזק בחלקים שווים בין הצדדים (קרי 50% כל צד) ואשר תשמש כ"רוכשת" על פי ההסכם רכישת המניות ותחזיק את מניות ג'י סיטי שיירכשו בהתאם להוראות הסכם הרכישת המניות של ג'י סיטי.

ביום 3 באוגוסט 2026 חתמה החברה עם נורסטאר על ביטול ההסכם לכישת המניות והסכם ההצבעה בג'י סיטי. באותו מועד חתמה החברה על הסכם לביטול ההסכם עם חברת ישפרו להצטרפותם לרכישת ג'י סיטי.

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

יג. ביום 22 ביולי 2026 הנפיקה החברה 42,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ ביחד עם 14,700,000 כתבי אופציה (סדרה 2) הנסחרים בבורסה וניתנים למימוש למניות רגילות של החברה.
כתבי אופציה (סדרה 2) ניתנים למימוש למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ עד ליום 21 בינואר 2028 תמורת תוספת מימוש של 570 אג' לכל כתב אופציה (בכפוף להתאמות).
תמורת ההנפקה, נטו בסך של כ- 199 מיליון ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה בסך כ-1 מיליון ש"ח) התקבלה ביום 26 ביולי 2026 ובעל השליטה השתתף בהנפקה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביום 27 ביולי 2026 הנפיקה החברה בהקצאה פרטית לגופים מוסדיים 56,793,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ ביחד עם 19,877,550 כתבי אופציה (סדרה 3) לא סחירים הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה.
תמורת ההנפקה, נטו בסך של כ- 252 מיליון ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה בסך כ-3 מיליון ש"ח)
כתבי אופציה (סדרה 3) ניתנים למימוש למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ עד ליום 21 בינואר 2028 תמורת תוספת מימוש של 570 אג' לכל כתב אופציה (בכפוף להתאמות).

יד. ביום 15 ביולי 2026 רכשה חברה בת של החברה ("חברה בת") יחד עם שני צדדים שלישיים נוספים ("הרוכשים" ו- "השותפים") בהתאמה, בהסכם לרכישת כ- 1,203 מ"ר שטחי מסחר ברחוב בית הדפוס בירושלים מצד ג' ("הממכר" ו- "המוכרת") בהתאמה, שהינם חלק מפרויקט במסגרתו ייבנו כ- 85 אלף מ"ר שטחי תעסוקה בשני מגדלים בני 26 קומות ובניין נוסף בן שש קומות וכן כ- 20 אלף מ"ר שטחי מסחר, אשר חברת הבת יחד עם השותפים מחזיקים בכ- 14,000 מ"ר למסחר בפרויקט. עם השלמת רכישת הממכר חברת הבת תהיה הבעלים של 75% מהממכר ויתרת 25% של הממכר יוחזקו על ידי השותפים.

הרוכשים רכשו את הממכר בתמורה לסך של 10.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

כמו כן נחתם בין חברת הבת והשותפים הסכם שיתוף פעולה הכולל בין היתר את הסדרת שיתוף הפעולה בין הצדדים בקשר עם הממכר לרבות אופן קבלת ההחלטות ביחס אליו, בהתאם להסכם שנחתם בגין השטח שחוזק בפרויקט על ידם.

טו. ביום 22 ביולי 2026 נחתמה תוספת להסכם בנוגע למכירת מחצית מזכויות (50%) החברה בקרקע בפארק לכיש באשדוד (ראה ביאור 9ב(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025), בהתאם לתוספת עודכן מועד ההשלמת העסקה למועד כניסת הליווי הבנקאי לפרויקט או מועד הוצאת היתר הבניה לפרויקט המוקדם מבין השניים. לאור האמור לעיל החברה אינה צופה שמועד ההשלמה יהיה בשנה הקרובה ולכן הוצגה הקרקע המיועדת למכירה בנכסים לא שוטפים.

טז. בהמשך לביאור 9ב(7) בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 3 באוגוסט 2026 החליטה הוועדה לתשתיות לאומיות ("הות"ל") לפרסם את דבר הכנת תת"ל 229 – תחנת הכוח אורות יצחק, לפי סעיפים 79ג(1) ו- 77 לחוק התכנון והבניה ("החוק"), וכן לקבוע תנאים להיתרים לפי סעיף 78 לחוק ביחס לשטחים המיועדים לכביש הגישה, לרצועת החשמל ולמיקומי מתקן להפחתת לחץ, הכל כמפורט במסמך החלטות הוועדה. להערכת החברה, בהתבססס על יועציה המקצועיים, מדובר באבן דרך משמעותית לאישור התכניות להקמת תחנת הכוח על ידי הות"ל.

יז. ביום 28 באוגוסט 2026 דורגה החברה לראשונה ע"י חברת מידרוג בע"מ ("מדרוג"). דוח מידרוג קבע דירוג A3 לחברה ודרוג A2 לאגרות חוב סדרה א של החברה עם אופק יציב.

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

יח. ביום 2 בספטמבר 2026 התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם לרכישת 65% מהון המניות המונפק והנפרע של טנא מרכזים מסחריים בע"מ ("טנא"). טנא מחזיקה בזכויות במרכז מסחרי מאוכלס באשדוד, הבנוי על מגרש בשטח רשום של כ- 4,976 מ"ר ברובע ט"ז באשדוד. המרכז כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 5,000 מ"ר בשלושה מפלסים, זכויות בשטחי חניה ובשטחים משותפים בפרויקט, וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 3,000 מ"ר. תמורה הרכישה תחושב על בסיס שווי הנכס, בתוספת יתרות מזומנים ובניכוי חוב פיננסי של טנא, עפ"י המנגנון שנקבע בהסכם. שווי הנכס יתבסס על ה-NOI השנתי של טנא חלקי שעור היוון של 7%, בתוספת תמורה בגין חדר חשמל, שווי עבודות התאמה שבוצעו לשוכרים מסויימים ושווי חניות.
במועד השלמת העסקה ובנוסף לתמורה עבור המניות הנרכשות, תעמיד החברה לטנא את הסכום הנדרש לצורך פרעון מלא של הלוואות הבעלים שהועמדו לטנא ע"י המוכרות. סכום התמורה הסופי ייקבע סמוך למועד ההשלמה על בסיס דוחות פרופורמה ודוחות כספיים מעודכנים של טנא.
השלמת העסקה מותנת בהתקיימות התנאים המתלים הבאים: קבלת אישור הממונה על התחרות (ככל שיידרש), קבלת אישור בנק לאומי לישראל בע"מ למכירת המניות הרכשות לחברה, לרבות הסדרת שחרור המוכרות מערבויותיהן להלוואת טנא, אישור דירקטוריון החברה להתקשרות בהסכם בתוך 30 ימים ממועד החתימה וסיום ההתקשרות עם כל גורם אחר בקשר עם מתן שרותי ניהול למרכז המסחרי. ב 12 באוקטובר 2026 הושלמה העסקה.

יט. בהמשך לביאור 11 בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר החזקה של החברה באמצעות חברת בת ("אס.אל.אס") בחברת מחזיקי אשדוד ("מחזיקי אשדוד"), ביום 10 בספטמבר 2026 חתמה אס אל אס על הסכם אופציה סחירה לרכישת מלוא מניות השותפים ("איירון") במחזיקי אשדוד. ככול שהאופציה תמומש על ידי אס אל אס תחזיק אס אל אס בכ- 95.84% מהון המניות המונפק והנפרע של מחזיקי אשדוד וב- 100% ממניות ההנהלה שלה. במועד החתימה שילמה אס אל אס לאיירון סך של כ- 4.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדמי אופציה. האופציה ניתנת למימוש במשך 60 ימים ממועד החתימה על הסכם האופציה. כמו כן ככול והאופציה תמומש, התמורה בגין הממכר תהיה כ- 155 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשולם במועד השלמת העסקה.
במועד השלמת העסקה כחלק מהתמורה תומחה לאס אל אס הלוואה שהעמידה מחזיקי אשדוד לאיירון בסך של כ- 13.46 מיליון ש"ח.
השלמת העסקה מותנת, בין היתר, בקבלת אישור בנק לאומי להעברת הממכר ובשחרור מלא של איירון ובעלי מניותיה מכל ערבויות וההתחייבויות בקשר לחוב לבנק לאומי.
ביום 9 בנובמבר הוסכם על ידי הצדדים על הארכת האופציה עד ליום 23 בנובמבר 2026.

כ. ביום 22 בספטמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה, התוכנית תחל ביום המסחר לאחר פרסום הדוחות הכספיים של 30 בספטמבר 2026 (17 בנובמבר 2026) ועד ליום 16 במאי 2027, כאשר הרכישה תבוצע באמצעות חבר בורסה עמו התקשרה החברה ובהתאם ובכפוף לתנאים ומגבלות המפורטים בתוכנית. בידי חבר הבורסה יופקד ייפוי כוח בלתי חוזר לביצוע הרכישות מכוח התוכנית, בהתאם ובכפוף למגבלות של תוכנית הרכישה. סך התוכנית עומד על כ- 30 מיליון ש"ח.

כא. בהמשך לביאור 9 בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025 בנוגע לנכס סטאר אשדוד, קיבלה החברה ביום 5 באוקטובר 2026 הודעת החלטה מהוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום בדבר הפקדת התוכנית שעניינה איחוד וחלוקה, שינוי ייעוד ותוספת זכויות בנייה בנכס בתנאים.
התוכנית בשטח של כ- 107 דונם נועדה לחדש את מתחם המסחרי הקיים ולהפכו למתחם עירוני מעורב שימושים, הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מיוחד, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התוכנית כוללת 1,400 יחידת דיור רגילות ו-600 יחידות דיור מיוחד וכן שטחי מסחר ותעסוקה.
ההחלטה להפקיד את התוכנית כפופה לתיקון מסמכיה ולהשלמת תנאים ותיאומים, הכוללים בין היתר, שינוי פריסת שימושי המגורים והפחתת נפחי הבינוי, צמצום הדיור המיוחד, הקצאת שטח לבית ספר, הסדרי תנועה והמשך פעילות המסחר, תנאים סביבתיים ותכנוניים נוספים וכן פיצול מתחם האיחוד והחלוקה לשלושה מתחמים נפרדים. מובהר כי ההפקדה בפועל כפופה להשלמת התנאים שנקבעו בהחלטה וכי אישור התכנית ומימושה כפופים להשלמת הליכי התכנון והרישוי הנדרשים, לרבות התנגדויות, ככל שיוגשו, ולקבלת ההחלטות והאישורים הנדרשים.

כב. ביום 12 באוקטובר 2026 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה מיום לאחר אישור התוכנית ועד ליום אישור הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026 (17 בנובמבר 2026) כאשר הרכישה תבוצע באמצעות חבר בורסה עמו התקשרה החברה ובהתאם ובכפוף לתנאים ומגבלות המפורטים בתוכנית. בידי חבר הבורסה יופקד ייפוי כוח בלתי חוזר לביצוע הרכישות מכוח התוכנית, בהתאם ובכפוף למגבלות של תוכנית הרכישה. סך התוכנית עומד על כ-10 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח רכשה החברה מניות בכ- 3 מיליון ש"ח.

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

כג. ביום 8 בנובמבר 2026 התקשרה חברת בת של החברה ("אס.אל.אס מפרשים בע"מ") יחד עם צד ג' (ביחד "הממחות"), בהסכם עם רפק אנרג'י בע"מ ("רפק") להמחאת זכויות וחובות ולשיתוף פעולה בקשר עם פרויקט לתכנון תחנת כוח אורות יצחק. לאחר השלמת המחאת הזכויות והחובות צפויים שיעורי הזכויות בפרויקט להיות כדלקמן: אס.אל.אס - 29.94%, צד ג' - 19.96%, רפק - 50.1%.
בתמורה לכ- 370 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין, ככל שיחולו. התמורה תחולק בין הממחות ביחס של 60% לאס.אל.אס ו-40% לצד ג'. תשלום ראשוני בסך של 37 מיליון ש"ח ישולם בתוך 15 ימים מהמועד שיחול בחלוף שלושה ימי עסקים לאחר התקיימות התנאי המתלה האחרון ("המועד הקובע"). המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הוא 270 ימים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לאפשרויות ההארכה הקבועות בו. נוסף על כך, סך של 74 מיליון ש"ח ישולם בתוך 15 ימים מהמועד המאוחר מבין מועד אישור התוכנית הסטטוטורית להקמת תחנת הכוח והמתקנים הנלווים ("התוכנית") לבין מועד קבלת אישור רמ"י וסך של 259 מיליון ש"ח ישולם בתוך 15 ימים ממועד הסגירה הפיננסית, שהוא המועד שבו יתקיימו כל התנאים המתלים על פי הסכם מימון שעתיד להיחתם עם מוסד פיננסי מוכר בישראל לצורך מימון הפרויקט ("מועד הסגירה הפיננסית").
עוד נקבע כי בכפוף לקבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים ולהקניית התוקף התכנוני הנדרש להכללת יחידת ייצור נוספת בהספק מותקן מאושר של 850 מגה-ואט, ולהבשלת הפרויקט לכדי סגירה פיננסית, תשולם תמורה נוספת בסך כולל של 180 מיליון ש"ח. ההסכם כולל מנגנון להפחתה יחסית של הסכום במקרה שהספק היחידה הנוספת על פי מסמכי הסגירה הפיננסית יהיה נמוך מ-850 מגה-ואט.
במועד הקובע תשלם רפק לממחות את חלקה היחסי בהוצאות הייזום שהוצאו עד אותו מועד. הוצאות הייזום המצטברות נכון למועד חתימת ההסכם מסתכמות בכ-76.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכוללות את הסכום הראשוני ששולם לרמ"י.
הצדדים יישאו בהוצאות הפרויקט בהתאם לשיעור זכויותיהם, כפי שיהיה מעת לעת, ויעמידו הלוואות בעלים ומימון נוסף בהתאם להוראות ההסכם.
בהתאם לתנאי המכרז, לאחר אישור התוכנית וככל שתמומש הזכות לרכישת יתרת הזכויות במתחם, תשולם לרמ"י יתרת תמורה בסך של כ-290.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כמפורט בהסכם, בתוך 90 ימים ממועד אישור התוכנית. ככל שהסגירה הפיננסית לא תושלם עד למועד התשלום, התחייבו הצדדים להעמיד את המקורות הכספיים הנדרשים לתשלום, בהתאם לשיעור החזקותיהם.
ביצוע המחאת הזכויות והחובות לרפק כפוף להתקיימותם המצטברת של תנאים מתלים, הכוללים הגשת בקשה לרמ"י וקבלת אישור הממונה על התחרות ככל שנדרש לפי דין.
ממועד קבלת מלוא התשלום הראשוני יחולו הוראות לניהול משותף של הפרויקט. בהתאם להוראות אלה, לרפק זכות למנות שני דירקטורים ולכל אחת מהממחות זכות למנות דירקטור אחד, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם. יושב ראש הדירקטוריון ימונה על ידי רפק ויהיה לו קול מכריע במקרה של שוויון בהצבעה. החלטות מסוימות, כמפורט בהוראות הניהול המשותף, טעונות הסכמה פה אחד.
במקרה של שימוש בקול המכריע, תהיה לכל אחת מהממחות, בנפרד, זכות למכור את מלוא החזקותיה לרפק במחיר מימוש שייקבע על בסיס חלקה היחסי של המוכרת בשווי התאגיד, בהתאם להוראות ההסכם.
להבטחת הלוואות רפק לצד ג', נקבע בהסכם כי החברה תעמיד ערבות להתחייבויות צד ג' לפירעון ההלוואות, בהיקף של עד 40 מיליון ש"ח, בנוסח שיוסכם בין הצדדים. עוד נקבע כי החברה תעמיד ערבות להבטחת התחייבויות השבה מסוימות של אס.אל.אס כלפי רפק, בתקופה שעד להשלמת המחאת הזכויות ובנסיבות המפורטות בהסכם.
הערבות תחול על הוצאות הייזום ששולמו על ידי רפק לאס.אל.אס ועל 60% מהתשלום הראשוני, בסך של 22.2 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה.
נכון למועד דוח זה, הפרויקט מצוי בשלב התכנון, והקמת תחנת הכוח כפופה, בין היתר, לאישור התוכנית, לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים ולהשגת מימון.

כד. ביום 8 בנובמבר 2026 חתמה החברה על מזכר עקרונות עם אדמה פתרונות לחקלאות בע"מ ועם ליקורד בע"מ ("המוכרות") לרכישת מלוא זכויותיהן במקרקעין בשטח של כ-407 דונם בבאר שבע, שעליהם בנויים מפעלי המוכרות בתמורה לסכום של 110 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.
במסגרת העסקה בכוונת הצדדים לחתום על הסכמי שכירות, שלפיהם המוכרות ישכרו את שטחי מפעליהן לתקופות של שנתיים עד חמש שנים, עם אפשרויות הארכה. דמי השכירות השנתיים הכוללים יעמדו על 7.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.
ביצוע העסקה מותנה, בין היתר, בהשלמת בדיקת נאותות, בחתימה על הסכם מפורט ועל הסכמי השכירות ובקבלת אישורי האורגנים המוסמכים של הצדדים.

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, הנהלת הקבוצה סבורה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן.

	ליום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	
	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים (א)	198,619	195,376	96,361	92,044	97,443	92,213
אגרות חוב (ב)	910,994	909,554	782,460	775,932	900,751	921,821
אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (ג)	87,384	87,384	47,643	47,643	82,282	82,282

(א) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

(ב) חישוב השווי ההוגן של הינו בהתאם לרמת שווי הוגן 1.

(ג) בהתאם להסכם בין הצדדים נקבע מנגנון לפיו מחיר האופציה יקבע כאחת משתי חלופות: שווי הוגן עפ"י הערכת שווי בניכוי התחייבויות החברה או שווי הנדל"ן להשקעה כמפורט בדוח הכספי האחרון של החברה בניכוי שווי הוגן של התחיבויות החברה.

מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

ליום 30 בספטמבר 2026 החברה מחזיקה בניירות ערך סחירים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של כ-62.4 מיליון ש"ח המוצגים במחיר מצוטט (רמה 1). לימים 30 בספטמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2025 יתרתם: כ-4.2 מיליון ש"ח ו4.6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

גרעון בהון החוזר:

ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה הון חוזר שלילי של כ- 939 מיליון ש"ח.

ההון החוזר השלילי נובע בעיקר מאשראי לזמן קצר בחברה כדלקמן: (1) הלוואה לזמן קצר בגין סטאר ארי אילת בסך של כ- 398 מיליון ש"ח בכוונת החברה ליטול הלוואה לזמן ארוך ממוסד בנקאי לצורך המשך מימון הקמת הקניון, וכן (2) החברה נטלה הלוואה ממוסד בנקאי בסך 50 מיליון ש"ח לצורך מימון שובר רמ"י בגין הקרקע בתל השומר בכוונת החברה להמיר הלוואה זאת לזמן ארוך בתמורה לרישום שעבוד על הנכס.
כמו כן לחברה התחייבויות לזמן קצר בסך 15 מיליון ש"ח שהחברה פועלת להמרתה להלוואה לזמן ארוך כנגד שעבוד הנכס. בנוסף בכוונת החברה לפרוע את ההלוואה לזמן קצר בסך של כ- 25 מיליון ש"ח כנגד נכס שבגינו הסכם מכר, החברה תפרע הלוואה זאת מתמורת המכירה.

אגרות החוב (סדרה א) של החברה בסך 762,005 אלפי ש"ח עומדות לפירעון בחודש אפריל 2027 ובנוסף הלוואה לזמן ארוך בסך 93,679 אלפי ש"ח לפרעון בחודש יולי 2027.

החברה מפיקה תזרים חיובי מפעילות שוטפת של כ- 60 מיליון ש"ח בשנה.

החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב בתנאים דומים לאור איתנותה הפיננסית וכי תעמוד בכל התחייבויותיה.

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתאם ל IFRS 8:

מגזר מרכזי המסחר בישראל - מגזר מרכזי המסחר כולל השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים.

מגזר מרכזי המסחר בחו"ל - מגזר מרכזי המסחר כולל השכרה, ניהול ואחזקה של קניון בקפריסין.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)				
	מרכזי המסחר בישראל	מרכזי המסחר בחו"ל	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ הכנסות המגזר	97,673	43,492	5,402	(43,492)	103,075
סה"כ הוצאות המגזר	(29,879)	(14,549)	(611)	14,549	(30,490)
רווח המגזר (NOI)	67,794	28,943	4,791	(28,943)	72,585
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה					6,133
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני					12,969
הוצאות לא מיוחסות					(12,311)
הוצאות מימון, נטו					(43,962)
רווח לפני מסים					35,414

(*) נתוני לימסול בביאור מוצגים לפי 100%.
(**) בנוגע לחברת מחזיקי אשדוד הנתונים לא נסקרים כלל על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי.

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)			
	מרכזי המסחר בישראל	מרכזי המסחר בחו"ל	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ הכנסות המגזר	84,163	40,527	(40,527)	84,163
סה"כ הוצאות המגזר	(24,377)	(9,817)	9,817	(24,377)
רווח המגזר (NOI)	59,786	30,710	(30,710)	59,786
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(6,900)	-	-	(6,900)
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני				5,230
הוצאות לא מיוחסות				(9,912)
הוצאות מימון, נטו				(41,157)
רווח לפני מסים				7,047

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)				
	מרכזי המסחר בישראל	מרכזי המסחר בחו"ל	אחרים	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ הכנסות המגזר	34,792	15,837	2,156	(15,837)	36,948
סה"כ הוצאות המגזר	(12,713)	(5,950)	(30)	5,950	(12,743)
רווח המגזר (NOI)	22,079	9,887	2,126	(9,887)	24,205
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה					(3,337)
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני					5,328
הוצאות לא מיוחסות					(4,643)
הוצאות מימון, נטו					(13,717)
רווח לפני מסים					7,836

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)			
	מרכזי המסחר בישראל	מרכזי המסחר בחו"ל	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ הכנסות המגזר	29,842	13,895	(13,895)	29,842
סה"כ הוצאות המגזר	(10,117)	(3,944)	3,944	(10,117)
רווח המגזר (NOI)	19,725	9,951	(9,951)	19,725
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	-
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני				2,340
הוצאות לא מיוחסות				(3,548)
הוצאות מימון, נטו				(18,178)
רווח לפני מסים				339

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
	מרכזי המסחר	מרכזי המסחר בחו"ל(*)	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ הכנסות המגזר	112,956	54,718	(54,718)	112,956
סה"כ הוצאות המגזר	(32,729)	(13,737)	13,737	(32,729)
רווח המגזר (NOI)	80,227	40,981	(40,981)	80,227
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	163,975	102,425	(102,425)	163,975
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני				41,322
הוצאות לא מיוחסות				(16,236)
הוצאות מימון, נטו				(75,644)
רווח לפני מסים				193,644

(*) נתוני לימסול בביאור מוצגים לפי 100%.
(**) בנוגע לחברת מחזיקי אשדוד הנתונים לא נסקרים כלל על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2026

ערוך בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 2026

בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
מידע כספי ביניים נפרד:	
נתונים על המצב הכספי	3-4
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5
נתונים על תזרימי המזומנים	6-7
מידע נוסף	8

לכבוד
בעלי המניות של
ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 לתקופת ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר חלקה של החברה בסך נכסיה בניכוי סך התחייבויותיה נטו הסתכם לסך של כ- 91,736 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026 ואשר חלק החברה בסך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, נטו בגין אותה חברה הסתכם לסך של כ-6,158 אלפי ש"ח ולכ- 2,414 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 17 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

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

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	472,161	21,943	177,577
מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים לתשלומי אגרות חוב	19,857	16,306	-
פקדונות ומזומן מוגבל בשימוש	-	3	-
לקוחות	3,884	2,221	2,215
נכסים פיננסים המוצגים בשווי הוגן	62,420	4,233	4,568
נכס מוחזק למכירה	-	37,923	37,923
חייבים ויתרות חובה	38,156	1,124	1,190
	596,478	83,753	223,473
נכסים לא שוטפים			
פקדונות ומזומן מוגבל בשימוש	7,702	6,421	7,536
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	220,554	46,847	53,224
הלוואות ויתרות חובה	1,695	-	-
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	6,256	-	-
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	2,005,180	1,675,724	1,919,328
רכוש קבוע, נטו	504	412	23,940
	2,241,891	1,729,404	2,004,028
סה"כ נכסים	2,838,369	1,813,157	2,227,501

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

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)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	28,067	25,000	25,000
חלויות שוטפות של אגרות חוב	762,005	20,429	24,653
ספקים ונותני שירותים	995	487	1,942
זכאים ויתרות זכות	25,256	15,018	19,032
	816,323	60,934	70,627
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	100,689	-	-
התחייבויות אחרות	134	103	282
התחייבויות בגין אופציית מכר לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	87,384	47,643	81,281
אגרות חוב, נטו	148,989	762,031	876,098
	337,196	809,777	957,661
סה"כ התחייבויות	1,153,519	870,711	1,028,288
הון			
הון מניות	102,090	53,963	91,465
פרמיה על מניות	1,963,631	1,433,826	1,518,481
רכיב הוני של אג"ח להמרה	4,414	6,104	6,104
תקבולים על חשבון כתבי אופציה	19,039	-	-
רכישה עצמית של מניות	-	(904)	-
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה ועניין	37,948	37,948	37,948
קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	(9,021)	6,094	914
קרן הון תשלום מבוסס מניות	2,969	692	1,141
קרנות הון אחרות	1,306	1,306	1,306
יתרת הפסד	(437,526)	(596,583)	(458,146)
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,684,850	942,446	1,199,213
סה"כ התחייבויות והון	2,838,369	1,813,157	2,227,501

משה קראדי - יו"ר הדירקטוריון | **צחי אבו - מנכ"ל** | **ניר לחיאני - סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל**

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 17 בספטמבר, 2026.

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה 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 מדמי ניהול וניהול נדל"ן להשקעה	34,949	24,303	12,291	9,148	32,875
התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה	2,104	-	(1,006)	-	6,153
עלות השכרת הנכסים ותפעולם	(10,837)	(9,077)	(4,720)	(4,194)	(11,764)
הוצאות הנהלה וכלליות	(10,039)	(7,537)	(3,739)	(2,792)	(12,487)
הוצאות אחרות, נטו	(469)	(351)	(269)	(1)	(350)
רווח מפעולות רגילות	15,708	7,338	2,557	2,161	14,427
הכנסות מימון	20,559	14,358	7,935	4,706	17,727
הוצאות מימון	(48,215)	(39,288)	(15,629)	(16,255)	(72,763)
הוצאות מימון, נטו	(27,656)	(24,930)	(7,694)	(11,549)	(55,036)
חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות, נטו	45,378	27,581	12,957	9,849	189,034
רווח לפני מסים על ההכנסה	33,430	9,989	7,820	461	148,425
מסים על ההכנסה	(247)	(1)	(247)	-	-
רווח נקי לתקופה	33,183	9,988	7,573	461	148,425
רווח (הפסד) כולל אחר:					
סכומים אשר מסווגים מחדש לרווח והפסד או יסווגו בעתיד לרווח והפסד:					
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	(9,935)	2,318	2,971	(2,191)	(2,862)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	(9,935)	2,318	2,971	(2,191)	(2,862)
סה"כ רווח כולל לתקופה	23,248	12,306	10,544	(1,730)	145,563

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה 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 שוטפת					
רווח לתקופה	33,183	9,988	7,573	461	148,425
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')	(16,388)	(2,247)	(4,057)	1,633	(137,915)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	16,795	7,741	3,516	2,094	10,510
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
תמורה ומקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה	5,071	7,091	2,071	3,091	10,091
מקדמות בגין נדל"ן להשקעה	(9,321)	-	(2)	-	-
מקדמות בגין רכוש קבוע	(141,753)		(3,183)	-	(23,250)
נכסים פיננסים מוצגים בשווי הוגן	(57,815)	(4,000)	(57,815)	(4,000)	(4,000)
ריבית שהתקבלה	4,894	-	3,235	-	2,404
שינוי בפקדונות ומזומן מוגבל בשימוש	-	-	-	-	(903)
השקעה בנדל"ן להשקעה	(234)	(89)	(64)	(1)	(314)
חייבים לזמן ארוך	(2,635)	-	221	-	-
רכישת רכוש קבוע	(26)	(34)	-	(10)	(52)
החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות	(34,951)	(29,967)	17,479	(548)	(113,472)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(236,770)	(26,999)	(38,058)	(1,468)	(129,496)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
פרעון נע"מ לזמן קצר	-	(20,000)	-	-	(20,000)
הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	101,500	-	(750)	-	-
מימוש אופציות למניות	21,253	-	821	-	-
פירעון אגרות חוב	(12,317)	(10,006)	-	-	(20,272)
הנפקת מניות וכתבי אופציות, נטו	451,871	-	451,871	-	122,160
חלוקת דיבידנד	(12,563)	(12,515)	-	-	(12,515)
רכישה עצמית של מניות	-	(904)	-	-	-
הנפקת אגרות חוב, נטו	-	-	-		132,471
פירעון התחייבות בגין חכירה	(149)	(139)	(51)	(46)	(190)
ריבית ששולמה, נטו	(15,179)	(13,243)	(3,741)	(2,998)	(19,405)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	534,416	(56,807)	448,150	(3,044)	182,249
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח	-	-	-	-	-
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	314,441	(76,065)	413,608	(2,418)	63,263
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	177,577	114,314	78,410	40,667	114,314
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	492,018	38,249	492,018	38,249	177,577

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה 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 והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
פחת	211	197	67	64	258
התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(2,104)	-	1,006	-	(6,153)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	(45,378)	(27,581)	(12,957)	(9,849)	(189,034)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	27,656	24,930	7,694	11,549	55,036
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	1,828	692	282	448	1,141
	(17,787)	(1,762)	(3,908)	2,212	(138,752)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן קצר	(1,770)	(522)	8,403	(818)	(579)
עליה בספקים, זכאים ויתרות זכות	3,416	37	(8,305)	239	1,416
	1,646	(485)	98	(579)	837
מס ששולם	(247)	-	(247)	-	-
	(16,388)	(2,247)	(4,057)	1,633	(137,915)

נספח ב' - פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה 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)
חכירה מימונית	-	-	-	-	545
מכירת נדל"ן להשקעה	35,929	-	-	-	-

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

ליום 30 בספטמבר 2026

1. כללי:

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026.

2. הגדרות:

החברה - ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ.

חברות מוחזקות - חברות אשר לחברה שליטה בהן במישרין או בעקיפין וחברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן.

3. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו מועד.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

א. לפירוט אירועים נוספים ראה ביאור 5 לתמצית הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

פרק ג׳

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית והצהרות הנהלה

30 בספטמבר, 2026

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

אני, צחי אבו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 ("**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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 17 בנובמבר 2026

_____

צחי אבו, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

אני, ניר לחיאני מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 ("**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 דוחות;
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 פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות , בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

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

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

תאריך: 17 בנובמבר 2026

_____

ניר לחיאני, סמנכ"ל כספים

<u>דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970</u>

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.
לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

מר צחי אבו – מנכ"ל ודירקטור
מר ניר לחיאני – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים
גב' ליאת מוסייב - חשבת

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 למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה כאפקטיבית.
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.

צחי אבו **מנכ"ל ודירקטור**	**ניר לחיאני** **משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים**	**ליאת מוסייב** **חשבת**

אשדוד, 12 באוגוסט 2025