

קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ

(להלן "החברה")

תמצית דוחות כספיים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2026

קרדן

נדל"ן



תוכן עניינים

חלק א'

- אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד

חלק ב'

- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2026

חלק ג'

- דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

  נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

חלק ד'

- מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

חלק ה'

- הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



חלק א׳

אירועים וחידושים
מהותיים בעסקי התאגיד

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

("קרדן נדל"ן" או "החברה")

אירועים וחידושים מהותיים בעסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, להלן תיאור אירועים וחידושים מהותיים בכל עניין שיש לתאר בדו"ח התקופתי של קרדן נדל"ן לשנת 2025, אשר פורסם ביום 19 במרס 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-024799), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("**הדוח השנתי**"):

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו ברבעון הראשון לשנת 2026 עד ליום 19 במרס 2026, ראה בדוח השנתי. לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו ברבעון הראשון לשנת 2026 ועד ליום 19 במאי 2026, ראה בדוח הרבעוני לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2026 שפרסמה החברה ביום 19 במאי 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-046416), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("**דוח רבעון ראשון**"). לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו ברבעון השני לשנת 2026 ועד ליום 13 באוגוסט 2026, ראה בדוח הרבעוני לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 שפרסמה החברה ביום 13 באוגוסט 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-076215), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("**דוח רבעון שני**").

מדיניות חלוקת דיבידנד

1. בהמשך לאמור בסעיף 4 לחלק א' לדוח השנתי, ביום 17 בנובמבר 2026, אימצה החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה החברה תפעל לחלק מדי שנה, החל משנת 2027, דיבידנד בסך השווה לעד 50% מהרווח הנקי של החברה באותה שנה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים (בנטרול רווחי שיערוך), בכפוף להוראות כל דין, מבחני החלוקה, צרכי תזרים המזומנים השוטפים של החברה ותוכנית ההשקעות של החברה, מגבלות מתוקף הסכמים קיימים ו/או עתידיים בהם תתקשר החברה מעת לעת, לרבות תניות פיננסיות (Covenants) שנטלה ו/או שתיטול על עצמה החברה בעתיד. החברה תהיה רשאית לדחות חלוקה כאמור, כולה או חלקה, לשנים עוקבות, בהתאם לצרכיה ובכפוף להוראות כל דין, כאשר סכומים שלא חולקו בשנה מסוימת יובאו בחשבון לצורך חלוקות בשנים הבאות. יובהר, כי אין במדיניות האמורה כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לסטות ממנה, לשנותה או לעדכנה בכל עת ונסיבות, כפי שימצא לנכון על-פי צורכי החברה ושיקול דעתו. כל חלוקת דיבידנד בפועל, הן בכלל והן על-פי המדיניות כאמור, תהא כפופה לאישור דירקטוריון החברה מראש ולעמידת החברה במבחני החלוקה שנקבעו בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

תחום הבנייה למגורים

1. בהמשך לאמור בסעיף 7.4.6 ו- 7.4.11 לחלק א' לדוח השנתי, ביחס לנתונים עיקריים בקשר עם הולילנד ירושלים (קרקע I ו-II), ROVA 7 תל אביב, מצדה בת ים וכרמי גת קרית גת, שהינם פרויקטים מהותיים מאוד של החברה, ראה להלן נתונים עיקריים אודות פרויקטים אלה לרבעון הראשון, השני והשלישי לשנת 2026:

הולילנד ירושלים – קרקע I (פרויקט בביצוע)

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	197,775	197,775	197,795	197,720
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	10,291	10,291	10,124	10,100
עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	143,941	132,346	119,942	106,626
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	7,319	6,991	6,810	6,558
סה"כ עלות מצטברת	**359,326**	**347,403**	**334,671**	**321,004**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**143,199**	**153,961**	**167,005**	**175,094**
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה (***):				
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	17,075	17,075	17,075	17,075
עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)	68,172	79,473	90,155	103,166
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,479	3,787	3,875	4,112
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**88,726**	**100,335**	**111,105**	**124,353**
שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	**65%**	**60%**	**55%**	**50%**
מועד השלמת בנייה צפוי	2027			

(*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציית תמורות.
(**) לא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.
(***) העלויות החזויות המפורטות כוללות, בין היתר, הוצאות חזויות בקשר לדרישות לאגרות סלילה והיטלי פיתוח, אשר למועד הדוח פועלת קרדן נדל"ן לערער עליהן.

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
יחידות דיור (#)	3	6	2	8
יחידות דיור (מ"ר)	299	620	212	898
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת, ללא מע"מ (בש"ח):				
יחידות דיור	32,134 (I)(30,618)	31,173 (I)(29,587)	32,017 (I)(31,289)	30,946 (I)(30,014)
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
יחידות דיור (#)	115	112	106	104
יחידות דיור (מ"ר)	13,764	13,465	12,845	12,633
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה, ללא מע"מ (בש"ח):				
יחידות דיור	29,505 (I)(28,467)	29,446 (I)(28,420)	29,363 (I)(28,371)	29,318 (I)(28,323)
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שיעור השיווק של הפרויקט:				
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	522,903	521,501	518,805	517,683
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	408,695	398,807	378,120	336,798
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	78%	76%	73%	71%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
יחידות דיור (#)	38	41	47	49
יחידות דיור (מ"ר)	3,973	4,272	4,892	5,104
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	**82,951**	**86,094**	**94,675**	**94,443**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)	1	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)	29,290	-	-	-

(I) נתונים בסוגריים הינם לאחר התאמות חשבונאיות.

הולילנד ירושלים – קרקע II (פרויקט בביצוע *)

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100% (*)	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)	140,210	140,210	140,210	140,210
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	4,537	6,013	7,331	7,274
עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	8,641	7,480	5,917	5,081
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	7,141	7,141	7,048	7,016
סה"כ עלות מצטברת	**160,529**	**160,844**	**160,506**	**159,581**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**160,529**	**160,844**	**160,506**	**159,581**
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:				
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	23,727	22,251	20,933	20,990
עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (***)	207,036	207,461	204,222	205,058
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	6,549	6,545	6,562	6,561
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**237,312**	**236,257**	**231,717**	**232,609**
שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	**8%**	**8%**	**8%**	**8%**
מועד השלמת בנייה צפוי	2029			

(*) בחודש יולי, 2026 החלו עבודות ההקמה בפרויקט. ליום 30 בספטמבר, 2026 טרם התקיימו התנאים החשבונאים להכרה בהכנסה.

(**) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת קומבינציית תמורות.

(***) לא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
יחידות דיור (#)	-	1	1	25
יחידות דיור (מ"ר)	-	135	124	2,706
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת, ללא מע"מ (בש"ח):				
יחידות דיור	-	37,037	31,215	31,616 (1)(29,852)
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
יחידות דיור (#)	27	27	26	25
יחידות דיור (מ"ר)	2,965	2,965	2,830	2,706
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה, ללא מע"מ (בש"ח):				
יחידות דיור	31,846 (1)(30,236)	31,846 (1)(30,236)	31,598 (1)(29,912)	31,616 (1)(29,852)
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שיעור השיווק של הפרויקט:				
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	471,369	471,271	469,734	469,734
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	90,178	90,080	84,656	80,792
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	20%	19%	18%	17%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
יחידות דיור (#)	117	117	118	119
יחידות דיור (מ"ר)	12,669	12,669	12,804	12,928
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים	**160,529**	**160,844**	**160,506**	**159,581**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)	-	-	-	-

(I) נתונים בסוגריים הינם לאחר התאמות חשבונאיות.

ROVA 7 תל אביב (פרויקט בעתודה)

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 50% (*) (**)	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	217,048	217,048	217,048	217,048
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	11,258	11,258	11,258	11,258
עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	14,116	14,116	13,924	13,539
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	47,510	43,268	39,365	35,446
סה"כ עלות מצטברת	**289,932**	**285,690**	**281,595**	**277,291**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**289,932**	**285,690**	**281,595**	**277,291**
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:				
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	240,805	240,805	240,805	240,805
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	33,511	33,511	33,511	33,511
עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)	494,747	494,747	494,939	495,324
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	58,293	62,535	66,438	70,357
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**827,356**	**831,598**	**835,693**	**839,997**
שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	**11%**	**10%**	**10%**	**9%**
מועד השלמת בנייה צפוי	2032			

(*) לא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.

(**) הפרויקט מסווג כעתודת קרקע וביצועו צפוי להתחיל בטווח הארוך ולפיכך נתוני תקציב הפרויקט הינם משוערים ונלקחו תחת הנחות עבודה של טווח ארוך ובהינתן שיבנה בשלבים ואף לא כללו התאמה בגין שינויים במדד תשומות הבניה.

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 50%	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
יחידות דיור (#)	-	-	-	-
יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	-
שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת, ללא מע"מ (בש"ח):				
יחידות דיור	-	-	-	-
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
יחידות דיור (#)	-	-	-	-
יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	-
שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה, ללא מע"מ (בש"ח):				
יחידות דיור	-	-	-	-
שטחי מסחר ומשרדים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שיעור השיווק של הפרויקט:				
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	1,311,326	1,311,326	1,311,326	1,311,326
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	-	-	-	-
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	0%	0%	0%	0%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
יחידות דיור (#)	296	296	296	296
יחידות דיור (מ"ר)	26,879	26,879	26,879	26,879
שטחי מסחר ומשרדים (מ"ר)	10,852	10,852	10,852	10,852
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים	**289,932**	**285,690**	**281,595**	**277,291**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)	-	-	-	-

מצדה בת ים (פרויקט בביצוע)

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	114,931	114,881	89,430	89,627
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	57,643	56,962	56,962	56,962
עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	20,866	14,106	9,116	4,191
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	10,795	10,643	10,391	10,446
סה"כ עלות מצטברת	**204,235**	**196,592**	**165,899**	**161,226**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**195,634**	**190,624**	**161,997**	**161,226**
עלויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח) ושיעור השלמה:				
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	466
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)	368,772	374,473	370,856	375,040
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	9,721	9,873	10,125	10,070
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**378,493**	**384,346**	**380,981**	**385,576**
שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	**19%**	**18%**	**17%**	**16%**
מועד השלמת בנייה צפוי	2030			

(*) כולל עלויות קרקע מכניסה לעסקת פינוי בינוי. **לא כולל** עלויות ממתן שירותי בנייה לפרויקט פינוי בינוי. העלויות המפורטות כוללות, הוצאות בקשר לדרישת היטל השבחה, אשר נתקבלה בבוררות על ידי שמאי מכריע. החברה שילמה את הדרישה והגישה ערר להפחיתן.
(**) כולל עלויות הריסת מבנה קיים, ולא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.

	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
יחידות דיור (#)	-	-	-	53
יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	5,091
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת, ללא מע"מ (בש"ח):				
יחידות דיור	-	-	-	27,394 (1)(26,031)
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
יחידות דיור (#)	69	69	69	69
יחידות דיור (מ"ר)	6,603	6,603	6,603	6,603
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה, ללא מע"מ (בש"ח):				
יחידות דיור	27,120 (1)(26,070)	27,120 (1)(26,070)	27,120 (1)(26,070)	27,120 (1)(26,070)
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שיעור השיווק של הפרויקט:				
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)	673,292	673,102	672,081	671,001
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	175,498	175,302	174,591	174,474
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	26%	26%	26%	26%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
יחידות דיור (#)	167	167	167	167
יחידות דיור (מ"ר)	18,777	18,777	18,777	18,777
שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים	**210,385**	**205,694**	**183,620**	**161,226**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)	-	-	-	-

(*) **לא כולל** הכנסות ממתן שירותי בנייה לפרויקט פינוי בינוי.
(1) נתונים בסוגריים הינם לאחר התאמות חשבונאיות.

כרמי גת קרית גת (פרויקט בביצוע)

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	76,882	77,247	76,256	76,256
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	5,241	3,903	2,096	2,047
עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	24,578	18,796	7,097	5,781
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	11,513	10,681	10,681	10,681
סה"כ עלות מצטברת	**118,214**	**110,627**	**96,130**	**94,765**
סה"כ עלות מצטברת בספרים	**105,459**	**110,627**	**96,130**	**94,765**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	711	1,160	1,160
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	1,001	2,808	2,857
עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)	503,424	507,085	511,033	512,347
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	5,997	6,790	6,790	6,790
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**509,421**	**515,587**	**521,791**	**523,154**
שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	8%	6%	4%	**3%**
מועד השלמת בנייה צפוי	2029/2030			

(*) לא כולל עלויות פרסום ושיווק אשר מוצגות במסגרת הרווח התפעולי.

נתונים לפי חלקה של קרדן נדל"ן בפרויקט – 100%	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
יחידות דיור (#) – שוק חופשי	6	1	14	18
יחידות דיור (#) - מחיר מטרה	11	128	85	-
יחידות דיור (מ"ר) – שוק חופשי	682	102	1,522	1,973
יחידות דיור (מ"ר) - מחיר מטרה	1,302	12,834	4,805	-
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת, ללא מע"מ (בש"ח):				
יחידות דיור – שוק חופשי	16,760 (1)(15,754)	17,439 (1)(16,371)	16,481 (1)(15,517)	16,552 (1)(15,539)
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
יחידות דיור (#) – שוק חופשי	39	33	32	18
יחידות דיור (#) - מחיר מטרה	224	213	85	-
יחידות דיור (מ"ר) – שוק חופשי	4,279	3,597	3,495	1,973
יחידות דיור (מ"ר) - מחיר מטרה	22,412	17,639	4,805	-
שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה, ללא מע"מ (בש"ח):				
יחידות דיור	16,581 (1)(15,585)	16,547 (1)(15,553)	16,521 (1)(15,529)	16,552 (1)(15,539)
שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שיעור השיווק של הפרויקט:				
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)	730,215	729,884	729,379	729,170
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) (*)	324,706	298,501	148,970	30,651
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	44%	41%	20%	4%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
יחידות דיור (#)	196	202	331	430
יחידות דיור (מ"ר)	22,274	26,427	39,363	45,690
שטחי מסחר (מ"ר)	1,707	1,707	1,707	1,707
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים	**52,189**	**110,627**	**96,130**	**94,765**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)	2	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדיווח (יח"ד)	18,695	-	-	-

(*) בפרויקט 224 יח"ד בתנאי שוק חופשי ו-224 יח"ד בתנאי מחיר מטרה. ההכנסה הצפויה בפרויקט מושפעת מתנאי מחיר מטרה.

(1) נתונים בסוגריים הינם לאחר התאמות חשבונאיות (שוק חופשי בלבד).

תחום הנכסים המניבים

בהמשך לאמור בסעיף 8.17 לחלק א' לדוח השנתי, ביחס לנתונים עיקריים בקשר עם בית קרדן, ראה להלן נתונים עיקריים אודות נכס זה בדוחות המאוחדים לשלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2026:

בית קרדן

	רבעון שלישי 2026	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	2025
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	185,315	183,309	182,666	178,881
NOI (אלפי ש"ח)	3,540	3,131	2,685	10,309
רווח (הפסד) משערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	-	12,067
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	כ-90%	כ-91%	כ-91%	כ-82%
שיעור תשואה בפועל (%)	7.7%	6.8%	5.9%	5.8%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	108	106	104	106
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	-(*)	-	-	137

(*) ברבעון השני לשנת 2026 נחתם חוזה במסגרתו הוסכם על דמי שכירות בסך של 145 ש"ח למ"ר, השוכרים קיבלו חזקה בנכס במהלך חודש נובמבר 2026. שיעור התפוסה בפועל למועד פרסום הדו"ח הינו כ-92%.

מימון

הסכמי הלוואות ואגרות חוב מהותיים:

בהמשך לתיאור ההלוואות, מסגרות האשראי ואגרות החוב של קרדן נדל"ן בסעיף 14.3 לחלק א' לדוח השנתי, להלן יובאו פרטים בנוגע להסכמי ההלוואות ואגרות החוב המהותיים של קרדן נדל"ן:

	סעיף בדו"ח השנתי 2025	עדכון ברבעון שלישי 2026	חישוב התניות פיננסיות
.1	14.3(1) - אגרות חוב (סדרה ה') של החברה		ראה סעיף 14.5 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 30 בספטמבר 2026, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ-40.41%. ליום 30 בספטמבר 2026, הון עצמי מוחשי של החברה עומד על סך של כ-714,933 אלפי ש"ח. חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו סולו ליום 30 בספטמבר 2026, הינו 52.02%. יחס הון מוחשי מאוחד מסך מאזן מאוחד ליום 30 בספטמבר 2026, הינו 33.70%.
.2	14.3(2) - אגרות חוב (סדרה ו')		ראה סעיף 14.5 לחלק א' לדוח השנתי. ליום 30 בספטמבר 2026, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ-43.84%. ליום 30 בספטמבר 2026, הון עצמי מוחשי של החברה עומד על סך של כ-717,151 אלפי ש"ח. יחס הון מוחשי מאוחד מסך מאזן מאוחד ליום 30 בספטמבר 2026, הינו 38.64%.
.3	14.3 (3) – מימון פרויקט הולילנד.		ל.ר.
.4	14.3(4) - אשראי לרכישת קרקע בתל אביב.	לאחר תאריך המאזן בחודש נובמבר 2026 הוארך האשראי, כך שמועד פירעונו החדש הינו בחודש אוקטובר 2028. אין שינוי בתנאי האשראי ובהיקפו.	ראה סעיף 14.5.3 לחלק א' לדוח השנתי. ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי לא יפחת בכל עת מ 20%. ליום 30 בספטמבר 2026 היחס הנ"ל עומד ל 40.41%. ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 150,000 אלפי ש"ח. ליום 30 בספטמבר 2026 ההון העצמי המוחשי של החברה הינו על על סך של כ-714,933 אלפי ש"ח.
.5	אגרות חוב (סדרה ז')	לאחר תאריך המאזן, ביום 19.10.2026, הנפיקה החברה 171,998,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ז'.[1]	ליום 30 בספטמבר 2026, ההון העצמי המוחשי של החברה מסך מאזן מוחשי הינו כ-43.84%. ליום 30 בספטמבר 2026, הון עצמי מוחשי של החברה עומד על סך של כ-717,151 אלפי ש"ח. יחס הון מוחשי מאוחד מסך מאזן מאוחד ליום 30 בספטמבר 2026, הינו 38.64%.

[1] לפרטים נוספים אודות שטר הנאמנות, עיקר תנאי השטר וההתחייבויות הפיננסיות, ראה דיווח מידי של החברה אשר פורסם ביום 20 באוקטובר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-095223), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

כללי

1. השפעת מלחמת חרבות ברזל והמצב המדיני והפוליטי על פעילות החברה:

לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על פעילות הקבוצה, ראה סעיף 6 לחלק א' לדוח השנתי, המובא כאן על דרך ההפנייה.

שנת 2026 מתאפיינת בחוסר יציבות גיאו- פוליטית. ביום 28 בפברואר 2026 פתחו כוחות אמריקאים בשילוב מדינת ישראל במבצע "שאגת הארי" כנגד מטרות באיראן. ביום 8 באפריל 2026 התגבשה הפסקת אש זמנית בין ארצות הברית ואיראן והצדדים החלו בשלבי משא ומתן לגיבוש הסכם קבע. ביום 13 באפריל ,2026 הוכרזה הפסקת אש גם בגבול הצפון ומדינת ישראל פתחה במשא ומתן מול לבנון. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נמשכים מגעים בין ארה"ב לאיראן אך יחד עם זאת, ממשיכה לשרור מתיחות ביטחונית ואי ודאות אזורית, ולצידה השפעות נלוות על המשק ועל סביבת הפעילות העסקית, כמתואר בדוח השנתי וכן מערכת בחירות שהסתיימה לאחרונה ותוצאותיה מתאפיינות בחוסר ודאות מדינית.

לאורך כל תקופת המבצע המשיכה הקבוצה בפעילותה העסקית באופן רציף, ככל הניתן, למעט במקרים של סגירה נקודתית של אתרים, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

על רקע המשך השפעות המלחמה וביניהן, מחסור בכוח אדם, הפסקת והאטת עבודות באתרים ומחסור בחומרי גלם, במהלך תקופת הדוח נמשך עיכוב בהליכי התכנון והביצוע והקושי של קבלני המשנה לחזור לרמת התפוקה הרגילה (לרבות עצירת עבודות נקודתית במהלך מבצע "שאגת הארי") וכתוצאה מכך נאלצה אל-הר במקרים מסוימים גם לשלם תוספות לקבלני משנה ולתאגידי כח אדם ו/או להחליפם. גורמים אלו מעכבים את התקדמות הפרויקטים ואת קצב מימוש הצבר של חברות הקבוצה (ובעיקר בתחום הביצוע) ואף גורמים לירידה ברווחיות פרויקטים מסוימים של הקבוצה, בתחום ביצוע עבודות הבנייה ובתחום הבנייה למגורים. האמור ניכר בעיקר בקצב מימוש צבר העבודות של אל הר ביחס לצפי השנתי. השפעה כאמור אינה גורעת מסך הצבר של אל הר.

כמו כן, באופן כללי, ניכרת מגמת ירידה בביקוש לדירות מגורים בשוק והדבר ניכר בתוצאותיהן של חברות הייזום בתחום הנדל"ן.

על רקע ההשפעות האמורות, מבצעות חברות הקבוצה באופן שוטף בחינה של תקציבי הפרויקטים וככל שנדרש מבצעת גם שינויים באמדני הרווחיות לעומת האמדנים בתקופות קודמות. בשל עיכובים במסירת פרויקטים בתחום ביצוע עבודות בניה, תביעה ופניות שקיבלה אל הר מיזמים, עדכנה אלהר את אומדניה באופן המשקף את העיכוב הצפוי שבאחריות אלהר בהתאם להערכותיה והערכות יועציה המשפטיים.

באופן כללי, קיימת אי-ודאות ביחס לכלל ההשלכות הכלכליות והפיננסיות של המצב הבטחוני והמדיני, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך. ככלל, הידרדרות במצב הביטחוני משפיעה ועלולה להמשיך להשפיע באופן שלילי על כלכלת ישראל, ובפרט על תחומי פעילות ענף הנדל"ן.

החברה מבחינה בהתמשכות השפעות המלחמה והמצב הכלכלי והמדיני בארץ, כאשר השפעה ניכרת על תוצאותיה המאוחדות. למועד הדוח ולאור אי הוודאות המאפיינת את כלל השווקים בימים אלו, אין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד השלכות עתידיות של המשך המצב הכלכלי והמדיני בארץ על פעילותה ו/או עסקיה, או השלכות פוטנציאליות נוספות ככל שיהיו והחברה תמשיך ותעדכן בהתאם להתפתחויות השונות.

2. <u>השפעת האינפלציה ושינוי שיעורי הריבית ומדד תשומות הבניה על פעילות החברה:</u>

לפירוט בדבר השפעת האינפלציה, עליית שיעורי הריבית ומדד תשומות הבניה על מצב החברה ועל פעילותה ראה בהרחבה סעיף 6 לחלק א' לדוח השנתי, המובא כאן על דרך ההפניה.

ביום 1 בספטמבר 2026, הופחתה הריבית בשיעור נוסף של 0.25 נקודות אחוז, לרמה של 3.25%. ביום 21 באוקטובר 2026 החליטה הוועדה המוניטרית להותיר את הריבית ללא שינוי. בהתאם לכך, נכון למועד הדוח, שיעור ריבית בנק ישראל עומד על 3.25%, ושיעור ריבית הפריים עומד על 4.75%. ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראים ומכבידה על הוצאות המימון השוטפות.
ליום 30 בספטמבר 2026, לקרדן נדל"ן בדוחותיה המאוחדים קיים אשראי המושפע משינויים בריבית ה-"פריים" בסך של כ-387 מיליון ש"ח. שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של קרדן נדל"ן ועל רווחיותה.
לקרדן נדל"ן בדוחותיה המאוחדים אגרות חוב בריבית קבועה (ליום 30 בספטמבר 2026 בסך של כ-591 מיליון ש"ח, מתוכם כ-81 מיליון ש"ח צפויים להיפרע בשניים-עשר (12) החודשים הקרובים) ולמועד הדוח בסך של 763 מיליוני ₪. שינוי הריבית במשק אינו משפיע על מרכיב זה, אך עלויות מחזור החוב הקיים עשויות להיות גבוהות יותר.
תחום הבנייה למגורים מושפע בצורה ישירה מעלויות מימון הרכישה, כאשר לגובה הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשים פוטנציאליים לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה.

לשינויים האמורים ישנה השפעה כלשהי על פעילות הקבוצה, אם כי למועד הדוח קרדן נדל"ן אינה יכולה לכמת אותה. ככל שתנאי האינפלציה והריבית יימשכו ובצירוף השלכות המצב הבטחוני, כמפורט לעיל, הדבר עלול להוביל להאטה כלכלית נוספת בישראל, אשר עלולה להביא לגידול נוסף בעלויות

המימון בקבוצה, להקטנת ביקושים ואף לפגיעה בחלק מלקוחות הקבוצה ובביקוש לדירות, ובעקבות כך לפגיעה (לרבות פגיעה מהותית) בתוצאות פעילותה.
בהמשך לאמור בסעיף 6 לחלק א' לדוח השנתי בעניין "הלוואות קבלן" ומבצעי "20/80" הניתנים ללקוחות החברה בתחום הבנייה למגורים, יצוין כי ביום 23 במרס 2025, פרסם המפקח על הבנקים טיוטת הוראת שעה אשר מטילה על המערכת הבנקאית מגבלות בקשר למתן מימון במכירת דירה בדחיית תשלום ובמימון הלוואות בולט/בלון, כאשר הוראת שעה זו תהא בתוקף עד לסוף שנת 2026. מגמה זו עשויה לפגוע בביקושים לדירות מגורים, להגביל את גמישות החברה בתנאי התשלומים ולהשפיע על תזרים התקבולים בפרויקט. בהקשר זה יצוין, כי במהלך שנת 2025 וכן במהלך שנת 2026, העניקה קרדן נדל"ן לחלק מלקוחותיה תנאי "20/80".

לעניין החשיפה למדד תשומות הבניה-
בהמשך למפורט בנושא זה בסעיף 6 לחלק א' לדוח השנתי, בשנים האחרונות עליית מדד תשומות הבנייה לא שיקפה את עליית התשומות בתחום הבניה אשר היו גבוהות יותר בפועל, בין היתר, על רקע המשך השפעות המלחמה והאינפלציה כאמור לעיל.
מאז תחילת שנת 2026 עלה מדד תשומות הבניה במצטבר בכ-3.2% כאשר העלייה נובעת בעיקר מהמשך ההגבלות על כניסת פועלים פלסטינים לענף הבנייה, שיבושים בשרשראות האספקה, עלייה בשכר העבודה והשלכות הסכסוך עם טורקיה, שהייתה ספקית משמעותית של חומרי בנייה לישראל. עליה זו מפצה באופן חלקי בלבד על עליית התשומות כאמור.

התייקרות התשומות כאמור, אשר אינה מתוקנת במלואה על ידי עליית מדד תשומות הבניה, מביאה לשחיקה ברווחיות החברות. אשר אינה ניתנת לכימות. שינויים בשוק והשפעתם האפשרית על פעילות קרדן ואל-הר, כמתואר לעיל, עלולה להביא לפגיעה (לרבות פגיעה מהותית) בתוצאות פעילותן.



חלק ב׳

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 30 בספטמבר 2026



הדמיה להמחשה בלבד

דוח הדירקטוריון

30 בספטמבר 2026

קרדן

נדל"ן

דוח הדירקטוריון
על מצב עניני התאגיד
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון קרדן נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל - 1970 (להלן: "תקופת הדיווח").

פרק א'
כללי

קרדן נדל"ן הינה חברה ציבורית הפועלת בשלושה מגזרי פעילות עיקריים:



בנייה למגורים

ייזום למגורים בישראל
התחדשות עירונית



ביצוע עבודות בנייה

בנייה בישראל



נכסים מניבים

משרדים
נכסי נדל"ן להשקעה

אירועים עיקריים בתקופת הדוח

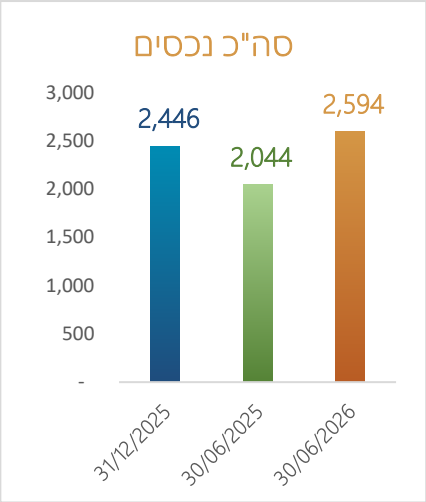
1. לפרטים בדבר המשך השפעת המלחמה ראה באור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026.
2. לפרטים בדבר אישור חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, ראה באור 3 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026.
3. לפרטים בדבר הנפקת אג"ח ז' לאחר תאריך המאזן, ראה באור 3 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026.

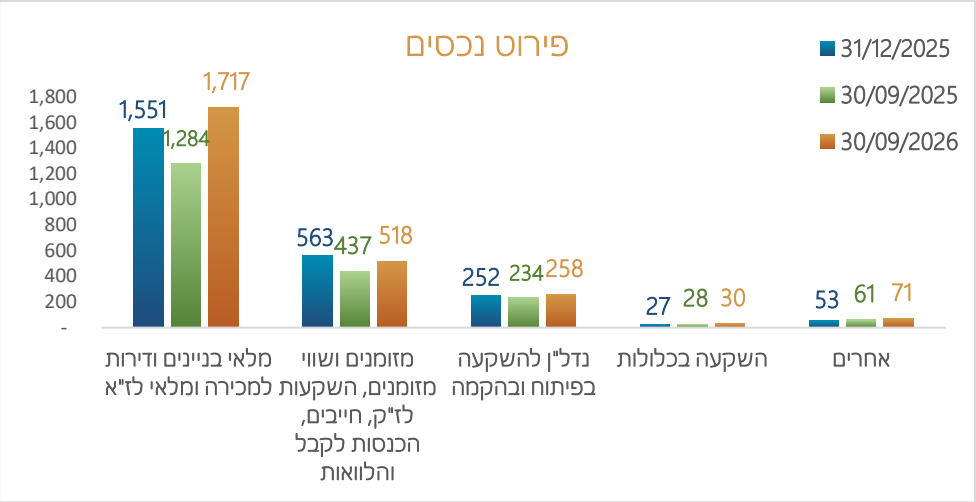

הדמיה להמחשה בלבד

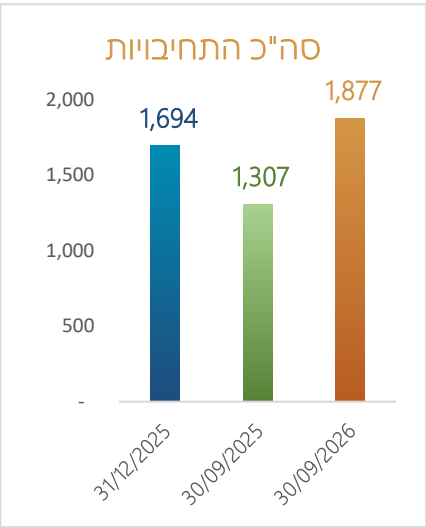
פרק ב'

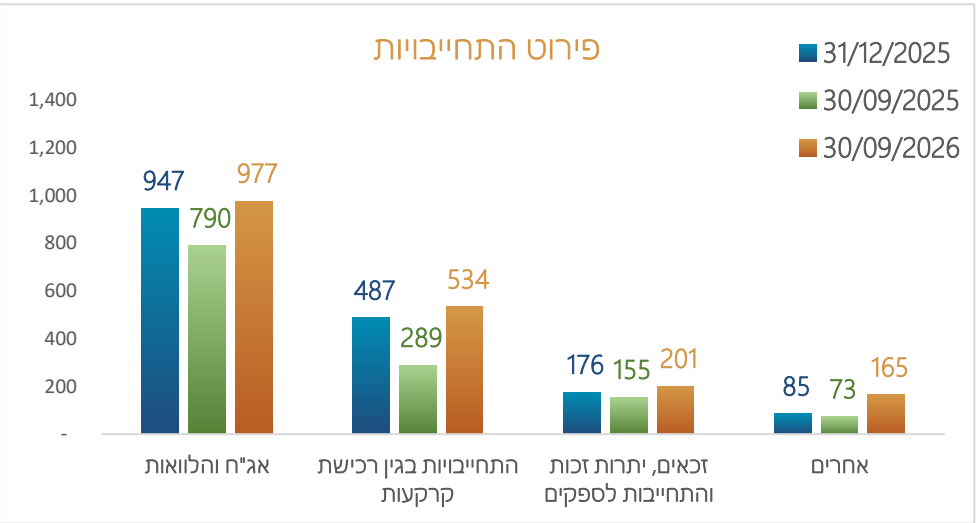
הסבר הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

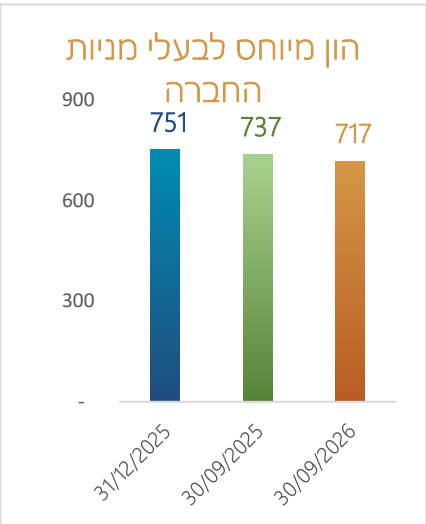
נתונים פיננסיים עיקריים מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה (במיליוני ש"ח):

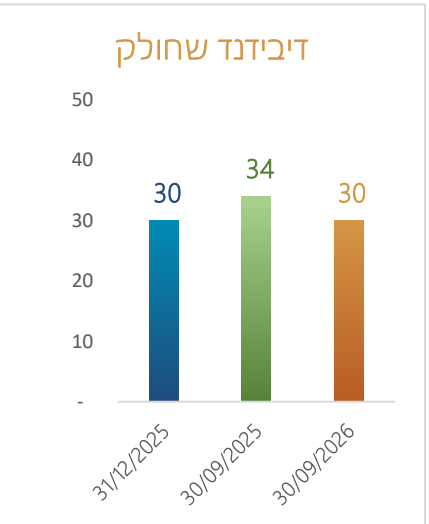












המצב הכספי ותוצאות הפעילות העסקית

1. סקירת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

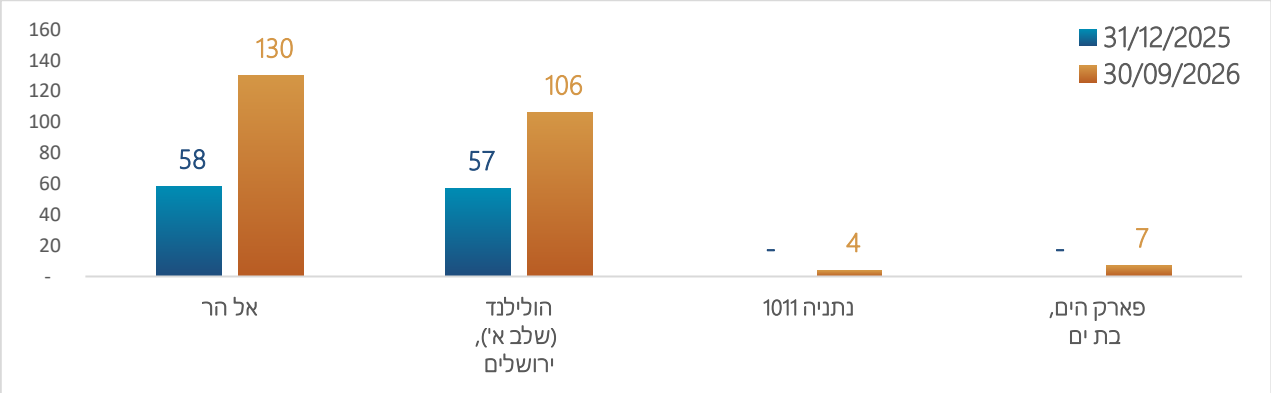
	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025	הערה
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים	72,188	187,952	239,827	1
השקעות לזמן קצר	71,693	28,177	71,865	2
חייבים ויתרות חובה	77,377	105,468	95,784	3
חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה	247,312	77,449	115,929	4
מלאי בניינים ודירות למכירה	1,210,642	380,480	999,032	5
נכס המוחזק למכירה	-	12,040	-	
נדל"ן להשקעה	207,237	185,187	200,781	6
נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה	50,910	49,223	50,720	7
מלאי מקרקעין בלתי שוטף	506,283	903,433	551,748	8
השקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	29,984	27,856	27,123	9
חייבים והלוואות לזמן ארוך	49,872	37,736	39,755	10
רכוש קבוע, נטו	31,815	25,350	24,324	
נכסי זכות שימוש	10,229	9,575	10,717	
מוניטין	2,218	2,218	2,218	
נכסי מסים נדחים	26,265	11,868 (*)	15,903	
סה"כ נכסים	2,594,025	2,044,012	2,445,726	
התחייבויות והון				
אשראי מתאגידים בנקאיים (זמן קצר)	351,570	26,952	155,751	11
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	112,875	77,282	87,919	
זכאים ויתרות זכות	87,991	77,408	87,658	
התחייבויות בגין רכישת קרקעות (זמן קצר וזמן ארוך)	533,575	289,056	487,057	12
מקדמות מרוכשי דירות וממזמיני עבודות	135,963	48,220	56,393	
התחייבויות לתאגידים בנקאיים (זמן ארוך)	35,040	292,840	202,340	13
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	590,641	470,332	588,664	14
התחייבויות בגין חכירות (כולל חלויות שוטפות)	10,336	9,877	10,937	
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	659	614	659	
מסים נדחים	18,224	14,169 (*)	16,978	
הון	717,151	737,262	751,370	15
סה"כ התחייבויות והון	2,594,025	2,044,012	2,445,726	

(*) סווג מחדש

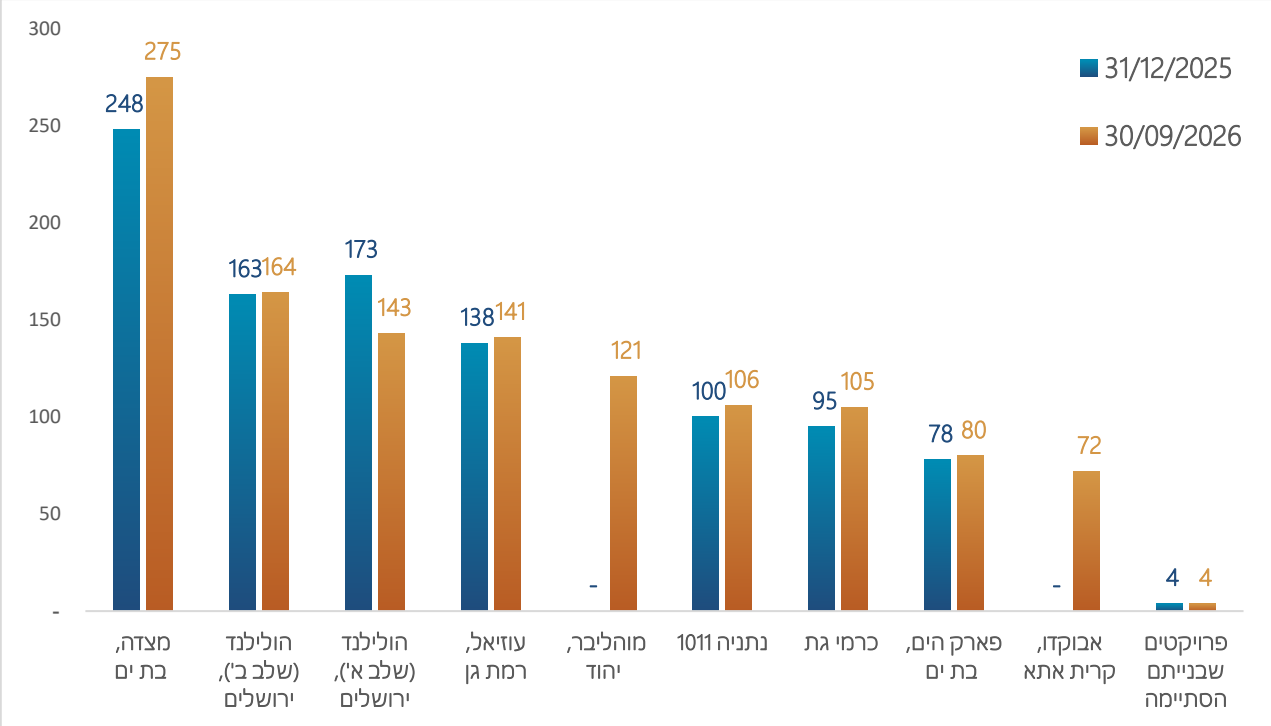
עיקר הסעיפים בהם חלה עליה או ירידה הינם כדלקמן:

1. **מזומנים ושווי מזומנים:** ראה דוח על תזרימי המזומנים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026.
2. **השקעות לזמן קצר** ליום 30 בספטמבר, 2026 סעיף זה כולל בעיקר מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בפרויקטים הבאים: פארק הים כ-30 מיליוני ש''ח, כרמי גת כ-16 מיליוני ש"ח, נתניה 1011 כ-11 מיליוני ש"ח ויהוד מוהליבר כ-10 מיליוני ש"ח.
3. **חייבים ויתרות חובה:** ליום 30 בספטמבר, 2026 סעיף זה כולל בעיקר הכנסות לקבל מבעלי קרקע בפרויקטים לזמן קצר בסך של כ-20 מיליוני ש"ח, מוסדות (מע"מ לקבל ומקדמות למס הכנסה) בסך כולל של כ-18 מיליוני ש''ח, עלות השגת חוזים עם רוכשי דירות בסך של כ-10 מיליוני ש"ח, הכנסות לקבל ממכירת חברות (מיקדן ונופי השמש) בסך של כ-6 מיליוני ש''ח, רכישת ברזל ותשלומי ביטוח מראש של אל הר בסך של כ-5 מיליוני ש"ח כל אחד.
4. **חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה:** סעיף זה כולל את הכנסות לקבל מרוכשי דירות, וכן את הכנסות אל הר שהוכרו בדוחות הכספיים מביצוע הפרויקטים הקיימים ושטרם התקבלה התמורה בגינם לאור הכרה בהכנסה בהתאם ל-IFRS 15 (לפרטים ראה באור 2יא' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

להלן פירוט יתרת חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה (במיליוני ש"ח):



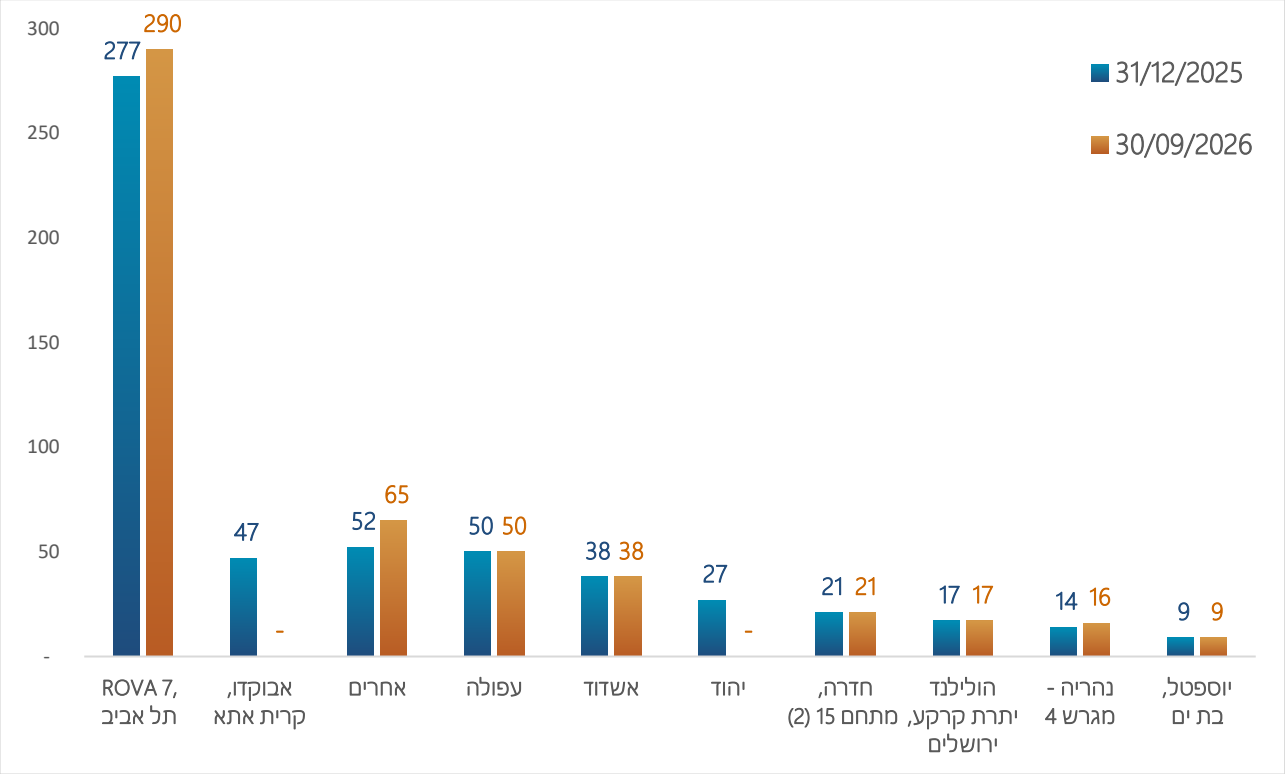
5. **מלאי בניינים ודירות למכירה:** להלן פירוט יתרת המלאי (במיליוני ש"ח):



6. **נדל"ן להשקעה:** ליום 30 בספטמבר, 2026 יתרת הנדל"ן להשקעה כוללת את חלק החברה בגין בית קרדן בסך של כ-185 מיליוני ש''ח, וכן כ-22 מיליוני ש''ח בגין מתחם ה- we work (ROVA 7).

7. **נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה:** ליום 30 בספטמבר, 2026 יתרת הנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה כוללת סך של כ-22 מיליוני ש"ח קרקע בבית דגן, סך של כ-20 מיליוני ש"ח המיוחסים למרכיב הדב"י בפרויקט ROVA 7, סך של כ-3.5 מיליוני ש''ח בגין מגרש תעסוקה בפרויקט יוספטל, בת ים וסך של כ-3.5 מיליוני ש"ח בגין שטחי מסחר בפרויקט מצדה בבת-ים וסך של כ-1 מיליוני ש''ח בגין זכויות לכ-125 מ"ר בקרקע המיועדת לבניית משרדים ברעננה.

8. **מלאי מקרקעין בלתי שוטף:** להלן פירוט יתרת המלאי (במיליוני ש"ח):



9. **השקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:** ליום 30 בספטמבר, 2026 הסעיף כולל השקעה בשותפות חדרה בסך של כ-28 מיליוני ש''ח, וכן יתרת השקעה בארה"ב של 2 מיליוני ש"ח.

10. **חייבים והלוואות לזמן ארוך:** ליום 30 בספטמבר, 2026 היתרה מורכבת מהלוואות לשותפים לזמן ארוך בסך של כ-37 מיליוני ש"ח, פקדונות בסך של כ-6 מיליוני ש"ח, וכן הכנסות לקבל בגין חוזי הקמה של אל הר בסך של כ-5 מיליוני ש"ח.

11. **אשראי מתאגידים בנקאיים (זמן קצר):** היתרה כוללת הלוואות לזמן קצר בפרויקטים הבאים: בפרויקט ROVA 7 סך של כ-140 מיליוני ש"ח, הולילנד סך של כ-91 מיליוני ש''ח, קרית אתא סך של כ-48 מיליוני ש"ח, מסגרת אשראי בית קרדן 25 מיליוני ש"ח, פארק הים בת-ים סך של כ-21 מיליוני ש"ח, כרמי גת סך של כ-17 מיליוני ש''ח, עוזיאל ומצדה סך של כ-4 מיליוני ש"ח כל אחד.

12. **התחייבויות בגין רכישת קרקעות (זמן קצר וזמן ארוך):** ליום 30 בספטמבר, 2026 היתרה מורכבת בעיקר מהתחייבות לבעלי קרקעות, לרבות בעסקאות קומבינציה, בפרויקטים עוזיאל הולילנד, פארק הים, מצדה, נתניה 1011 ויהוד.

13. **התחייבויות לתאגידים בנקאיים (זמן ארוך):** ליום 30 בספטמבר, 2026 היתרה כוללת הלוואה בגין פרויקט לזמן ארוך: פרויקט עפולה בסך של כ-35 מיליוני ש"ח.

14. **אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות):** ליום 30 בספטמבר, 2026 היתרה כוללת את סדרות ד', ה' ו-ו' בסך כולל של כ-591 מיליוני ש"ח.

15. **הון:** השינוי בסעיף זה ליום 30 בספטמבר, 2026 בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2025 נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-30 מיליוני ש"ח.

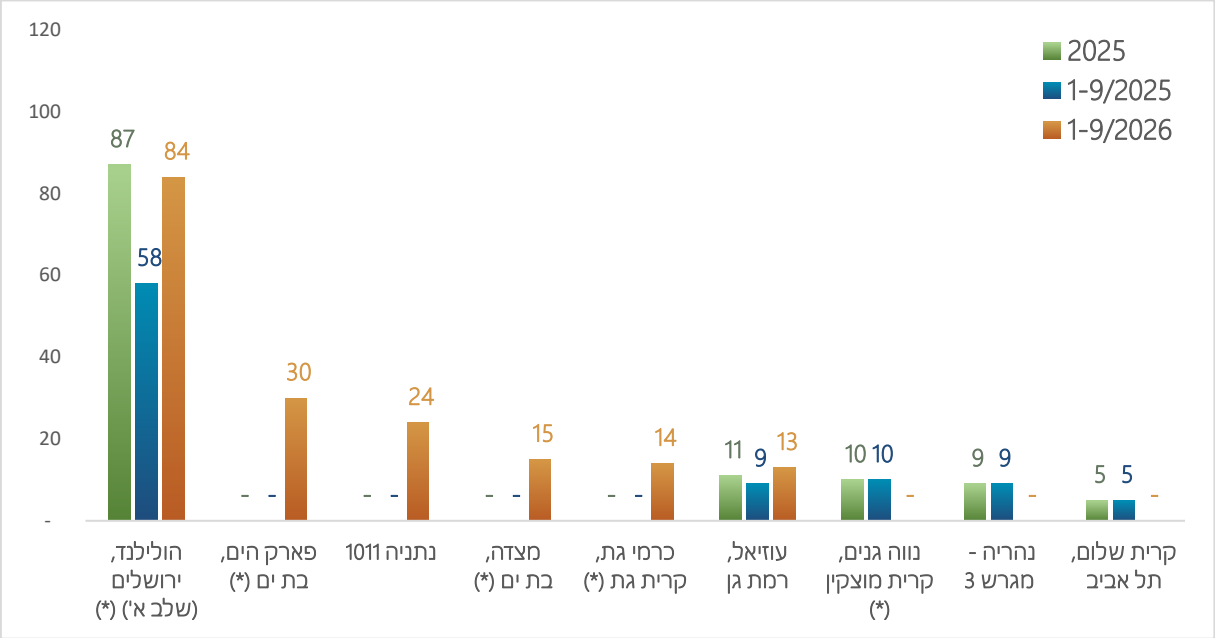
2. סקירת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד (באלפי ש"ח):

	30.09.2026	30.09.2025	2025	הערה
הכנסות	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה	179,991	90,665	122,039	1
הכנסות מביצוע עבודות	298,929	251,909	347,323	2
הכנסות מהשכרת נכסים	12,107	10,329	13,872	3
הכנסות מדמי ניהול וייזום	171	1,445	1,519	4
	491,198	354,348	484,753	
עלות הדירות שנמכרו	(150,791)	(67,575)	(91,812)	1
עלות ביצוע עבודות	(279,638)	(226,409)	(310,771)	2
עלות אחזקת נכסים מושכרים	(1,477)	(1,515)	(1,884)	
	(431,906)	(295,499)	(404,467)	
רווח גולמי	59,292	58,849	80,286	
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו	-	-	12,067	5
הוצאות שיווק וייזום פרויקטים	(8,884)	(8,689)	(11,117)	6
הוצאות הנהלה וכלליות	(30,892)	(31,160)	(43,004)	7
הכנסות אחרות, נטו	854	1,942	1,075	8
רווח תפעולי	20,370	20,942	39,307	
הכנסות מימון	14,925	11,085	15,302	9
הוצאות מימון	(45,466)	(23,657)	(30,574)	10
חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	456	3,300	2,792	11
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(9,715)	11,670	26,827	
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	3,999	(1,465)	(2,560)	
רווח נקי (הפסד)	(5,716)	10,205	24,267	

עיקר הסעיפים בהם חלה עליה או ירידה הינם כדלקמן:

1. **הכנסות ועלויות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה:** החברה מכירה בהכנסה בהתאם להוראות תקן חשבונאות IFRS15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות. בהתאם לתקן זה, מכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

להלן פירוט ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בהתאם לפרויקטים השונים (במיליוני ש"ח):



(*) מבוצע ע"י אל-הר, חברה מוחזקת.

2. **הכנסות מביצוע עבודות ועלות ביצוע עבודות:** סעיפים אלו כוללים את הכנסותיה והוצאותיה של אל-הר ממתן שירותי קבלן לחיצוניים בלבד. השינוי בסעיפים אלו נובע מתמהיל פרויקטים, שיעור רווחיות ומספר הפרויקטים אותם מבצעת אל הר, בהתחשב בשיעורי ההתקדמות של ביצוע העבודות בכל תקופה.

3. **הכנסות מהשכרת נכסים:** סעיף זה כולל את חלקה של החברה בהכנסות מהשכרת שטחים בבית קרדן וב- ROVA 7, לימים 30 בספטמבר, 2026 ו- 31 בדצמבר, 2025 שיעור התפוסה בבית קרדן הינו כ-90% ו- 82% בהתאמה.

4. **הכנסות מדמי ניהול ויזום:** בשנת 2025 כללה החברה הכנסות בסך של כ-1,290 אלפי ש"ח לאור עדכון שווי הקרקע. (לפרטים ראה באור 14ב'(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025)

5. **עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו:** במהלך שנת 2025 רשמה החברה עליית ערך בגין בית קרדן בסך של כ-12 מיליוני ש"ח. עליית הערך נבעה מעליה בשכר דירה לאור השכרה במחיר למ"ר גבוה מהמחיר למ"ר הצפוי, מעליה בשטח המושכר לאור שיפוצים ומדידות מחודשות, אכלוס בלוח זמנים מהיר מהצפוי, וכן מעליית המדד בקשר עם השטחים המושכרים. כמו כן, בקשר עם מרכיב ה-we work בפרויקט ROVA 7, נרשמה עליית ערך בסך של כ-1.2 מיליוני ש''ח כתוצאה מגידול בתזרים צפוי וכן מעליית המדד. מנגד, החברה רשמה ירידת ערך בסך של כ-1.3 מיליוני ש''ח בגין מרכיב הדב"י בפרויקט ROVA 7 כתוצאה מגידול בעלויות הקמה (לפרטים נוספים ראה ביאורים 11ו-12 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים).

6. **הוצאות שיווק ויזום פרויקטים:** השינוי בהוצאות בין התקופות השונות נובע בעיקר משינוי בתמהיל הפרויקטים הנמצאים בשלבי שיווק ומכירה שונים ומהוצאות פרסום ומיתוג ככל שישנם. הוצאות השיווק, המכירה ויזום הפרויקטים בתקופה מיוחסות בעיקר לפרויקטים שהחל שיווקם טרם תחילת ביצועם. כמו כן, במסגרת סעיף זה, ליום 30 בספטמבר, 2026 נכללות הוצאות בסך של כ-3.3 מיליוני ש"ח שנובעות מקידום של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

7. **הוצאות הנהלה וכלליות:** הוצאות הנהלה וכלליות בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2026 ו-2025 הסתכמו לסך של כ-31 מיליוני ש"ח בכל אחת מהתקופות, סעיף זה מורכב בין היתר מהוצאות בגין שירותים מקצועיים, שכר עבודה, תשלום מבוסס מניות ואחזקת משרד.

8. **הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:** ברבעון הראשון של 2026 נרשם רווח של כ-0.8 מיליוני ש"ח מהפקעת שטח במטאורולוגית.

   בשלושת הרבעונים הראשונים של 2025 מימשה החברה את אחזקותיה בנכס בפולטון (ארה"ב). קרן ההון בסך של כ- 0.8 מיליוני ש''ח שנצברה, הופשרה לרווח והפסד, ונרשמה כנגד הוצאות אחרות, בנוסף נרשמה הכנסה מביטול ירידת ערך של מיקדן בסך של כ-2.5 מיליוני ש"ח.

9. **הכנסות מימון:** הכנסות המימון בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2026 ובתקופה המקבילה אשתקד נובעות בעיקר מהכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים ומהכנסות ריבית בגין הלוואות שנתנה החברה לאחרים.

10. **הוצאות מימון:** הגידול בהוצאות המימון בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהוצ' מימון שאינן כספיות בסך של כ-8 מיליוני ש''ח, שנובעות מגידול בהתחייבות לבעלי קרקעות כתוצאה מכניסה לפרויקטים חדשים, בנוסף חל גידול בהוצאות ריבית בגין אג"ח בסך של כ-8 מילוני ש"ח בעקבות גיוס אג"ח ו' במהלך שנת 2025, וכן גידול בהוצאות מימון בגין אשראי בפרויקטים בסך של כ-5 מיליוני ש"ח.

    הוצאות המימון בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2025 כללו בעיקר הוצאות ריבית בגין אגרות חוב בסך של כ-8 מיליוני ש''ח, סך של כ-5 מיליוני ש"ח בגין הוצאות מימון על אשראי בנקאי, סך של כ-8 מיליוני ש"ח בשל מימון הנובע מהתחייבויות לבעלי קרקעות וירידה בשער הדולר גרמה להפסד של הפרשי שער בסך של כ-2 מיליוני ש''ח.

11. **חלק הקבוצה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו**: סעיף זה כולל את חלק החברה בתוצאות החברות "ישראלנד חדמוס", ("Kardan Midwest USA INC ("KMU", KRE USA LLC ("KRE", קרדן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, ומיקדן ניהול ואחזקה בע"מ ("מיקדן") (חברה כלולה לשעבר).

3. ניתוח התוצאות של מגזרי הפעילות:

מידע מגזרי – רווח והפסד (באלפי ש"ח)	1-9/2026	1-9/2025	2025
בנייה למגורים	14,616	16,613	19,923
ביצוע עבודות בנייה	16,705	19,492	28,522
נכסים מניבים	11,387	8,814	24,055
אחרים	(22,338)	(23,977)	(33,193)
סך רווח תפעולי	20,370	20,942	39,307

השינוי ברווח התפעולי של מגזר ביצוע עבודות הבנייה בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2026 נובע מכך שחלק מהפרויקטים מצויים בשלבי ביצוע ראשוניים, בהם הרווחיות נמוכה יותר. כמן כן, ניכר עיכוב בקצב הביצוע בחלק מהפרויקטים שנבע בעיקר כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל", "עם כלביא" ו"שאגת הארי" שהביא לירידה בהכנסות, גידול בעלויות וכתוצאה מכך ירידה ברווחיות.
לפרטים נוספים ראה ביאור 1 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026.

3.1 ניתוח התוצאות של מגזרי הפעילות:

פרויקטים בביצוע/בשיווק:

פרויקט	סטאטוס	סה"כ יח"ד ביזום	סה"כ חלק החברה ביח"ד	חלק החברה ביח"ד שנמכרו ליום 30/09/2026	מלאי יח"ד בשיווק ליום 30/09/2026	יח"ד שנמכרו לאחר 30/09/2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
הולילנד, ירושלים (שלב א')	בביצוע ובשיווק	153	153	115	38	1
עוזיאל, רמת גן	בביצוע ובשיווק	152	109	30	79	-
כרמי גת	בביצוע ובשיווק	448	448	263	185	2
נתניה 1011	בביצוע ובשיווק	117	54	11	43	-
מצדה, בת-ים	בביצוע ובשיווק	300	236	69	167	-
פארק הים, בת-ים	בביצוע ובשיווק	160	60	11	49	-
הולילנד, ירושלים (שלב ב')	בביצוע ובשיווק (*)	144	144	27	117	-
מוהליבר, יהוד	בביצוע ובשיווק (*)	391	148	17	131	-
גבעת האבוקדו, קרית אתא	טרם החל ביצוע, החל שיווק	217	217	5	212	10
		2,082	1,569	548	1,021	13

(*) ליום 30 בספטמבר, 2026 טרם הבשילו התנאים החשבונאים להכרה בהכנסה.
(**) ליום 30 בספטמבר, 2026 נותרה דירה אחת למכירה בפרויקט קרית שלום, ת"א.

פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע

שם פרויקט	עיר	ייעוד בנייה	אחוז החזקה בפרויקט	מס' יח"ד צפויות ביזום	הערות
קרדן UP	נהריה	מגורים	100%	262	
קצנלסון (פינוי בינוי)	נתניה	מגורים + מסחרי	100%	192	100% חתימות
אשדוד	אשדוד	מגורים	100%	101	
מתחם 20	נתניה	מגורים + מסחרי + משרדים	100%	218	(1,2)
בר כוכבא 18-24, (פינוי בינוי)	ירושלים	מגורים + מסחרי	50%	233	87% חתימות
עפולה	עפולה	מגורים	60%	707	
A18	נתניה	מגורים + מסחרי + משרדים	100%	230	(1,2)
אילת, (פינוי בינוי)	חולון	מגורים + מסחרי + משרדים	100%	538	100% חתימות
יוספטל, (פינוי בינוי)	בת ים	מגורים + מסחרי + משרדים	49%	300	100% חתימות
נווה אליעזר, (פינוי בינוי)	חדרה	מגורים + מסחרי	70%	310	71% חתימות
ROVA 7	תל אביב	מגורים + מסחרי + משרדים	50%	631	
הקוממיות, (פינוי בינוי)	קרית גת	מגורים + מסחרי + משרדים	50%	618	86% חתימות (3)
בן צבי (פינוי בינוי)	טירת הכרמל	מגורים + מסחרי	100%	734	91% חתימות
דוד המלך מתחם 1 (פינוי בינוי)	לוד	מגורים + מסחר	100%	465	76% חתימות
מתחם 15 (1)	חדרה	מגורים + מסחרי	50%	2,017	(1)
מתחם 15 (2)	חדרה	מגורים	100%	83	(1)
וייסבורג, (פינוי בינוי)	פתח תקווה	מגורים + מסחרי	100%	258	82% חתימות (1)
בן גוריון (פינוי בינוי)	אזור	מגורים + מסחרי	60%	213	92% חתימות
קרית אליעזר - ההגנה יואב - א', (פינוי בינוי)	חיפה	מגורים + מסחרי	100%	465	91% חתימות
דרך חברון (פינוי בינוי)	ירושלים	מגורים + מסחרי	100%	346	85% חתימות (1)
גן יבנה	גן יבנה	מגורים	100%	348	(1)
נת 1000	נתניה	מגורים + מסחרי + משרדים	100%	65	(1)
דרך צרפת 24-42, (פינוי בינוי)	ירושלים	מגורים + מסחרי	100%	396	79% חתימות (1)
בר כוכבא 17-19 (פינוי בינוי)	ירושלים	מגורים + מסחרי	50%	195	72% חתימות (1)
סוקולוב-טרומפלדור (פינוי בינוי)	נתניה	מגורים + מסחרי	100%	99	77% חתימות (1)
כפר יונה	כפר יונה	מגורים	100%	341	(1)
רמות	ירושלים	מגורים + מסחרי + משרדים	100%	837	(1)
סה"כ				11,202	

(1) אין ודאות למספר יח"ד שיבנו. הכמות הינה משוערת ע"פ הערכת החברה ומותנה באישור הרשות. לפרטים ראה סעיפים 7.4.7, 7.4.8 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

(2) מספר היח"ד אשר בהם התקשרה החברה מול בעלי הקרקע במתחם. החברה פועלת להחתמת בעלי קרקע נוספים.

(3) בין היתר סוכם כי החברה תזרים 100% מההון הנדרש בפרויקט וכי רווחי הפרויקט יחולקו בהתאם למנגון תשואה שהוסכם בין הצדדים. החברה פועלת לקבלת מענק כספי כחלק מכתב התחייבות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בקשר עם הפרויקט.

התחדשות עירונית

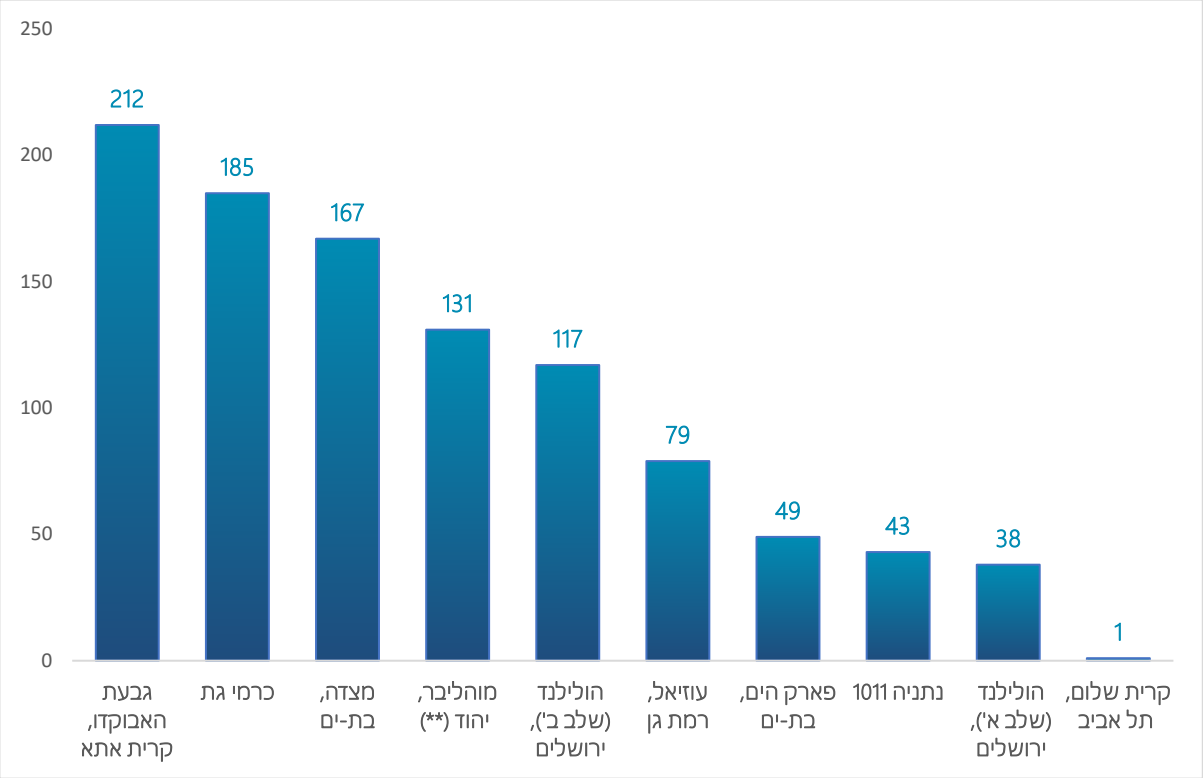
החברה עוסקת באיתור, יזום ופיתוח של פרויקטים בשיטת "פינוי בינוי" (הריסה ובנייה מחדש) להתחדשות עירונית. יציאתם לפועל של פרויקטים בהתחדשות עירונית תלויה בתנאים מתלים שונים, ביניהם חתימת הרוב הדרוש לפי חוק, מקרב בעלי הזכויות בכל אחד מהמתחמים (בשיעור של מעל כ-67%), אישור תכנית בניין עיר (תב"ע) לכל מתחם, עמידה בתנאי כדאיות כלכלית לפרויקט, קבלת ליווי בנקאי וכיוצ"ב ועל כן, אין ודאות כי הם יצאו לפועל. כמו כן, תאריך הגעה צפוי ל-100% חתימות בעלי דירות בפרויקט אינו ידוע בשלב זה, מכיוון שהנ"ל תלוי, בין היתר, בשיתוף פעולה של בעלי הדירות וצדדי ג' נוספים שאינם בהכרח בשליטת החברה. במהלך רבעון 3 לשנת 2026 הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית אליה הועברה עיקר פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית.

להלן רשימת הפרויקטים אשר החברה מקדמת ובהם הושגו למעלה מ-20% חתימות:

שם פרויקט	עיר	חלק החברה	מס' יח"ד צפויות ביזום	מס' יח"ד צפויות ביזום ללא חלק בעלים	אחוז חתימות	מועד התחלת חתימות
רמת ורבר - מתחם 13 (*)	פתח תקווה	65%	600	444	67%	11/2018
סמטת רודן	חיפה	100%	490	383	64%	3/2020
יוספטל	גבעת עדה	70%	252	179	60%	9/2021
הרקפת	בנימינה	70%	110	86	75%	10/2021
הרותם	אור יהודה	100%	324	252	67%	10/2021
קרית אליעזר - ההגנה יואב – ב'	חיפה	100%	275	187	71%	11/2021
סוקולוב - ירושלים - ההגנה (מתחם צפוני)	הרצליה	100%	162	80	(**) 75%	3/2022
מתחם גני אלון (מזרח+מערב)	חדרה	70%	1,782	1,386	61%	3/2022
ארלוזרוב	רמת גן	73%	187	115	73%	5/2022
ההגנה- לוחמי הגטאות- בר כוכבא	ירושלים	50%	455	281	48%	5/2022
הרצל-הדרור	ראשון לציון	73%	424	327	58%	8/2022
סוקולוב 2-4	הרצליה	75%	114	79	68%	12/2022
המתמיד 7-9	נתניה	100%	117	75	74%	1/2023
יהושוע בן נון	ראש העין	73%	590	458	61%	6/2023
ורבורג 9-15	חיפה	73%	284	220	72%	12/2023
ורבורג 17-23	חיפה	73%	284	220	68%	1/2024
מסלנט	תל אביב	100%	88	48	70%	5/2024
הרב עובדיה יוסף (***)	אור יהודה	100%	128	96	50%	7/2024
יהדות איטליה	שדרות	100%	1,440	1,200	40%	9/2024
סוקולוב אחד העם	באר שבע	50%	715	585	68%	4/2025
רח' בר כוכבא 2-12	ירושלים	100%	400	302	54%	4/2025
יש"י	קרית אתא	50%	1,375	1,125	64%	11/2025
ירושלים הבירה (****)	בית שאן	100%	210	170	30%	06/2026
סה"כ			10,806	8,298		

(*) תכנית בניין עיר (תב"ע) לפרויקט מתוכננת ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
(**) בגין חלקות הפינוי בינוי בפרויקט בלבד (קיימות בפרויקט חלקות נוספות בעסקת קומבינציה).
(***) תכנית בניין עיר (תב"ע) מקודמת במסלול רשויות.
(****) תכנית בניין עיר (תב"ע) שאושרה ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומותנית במענק כלכלי להשלמת כדאיות.

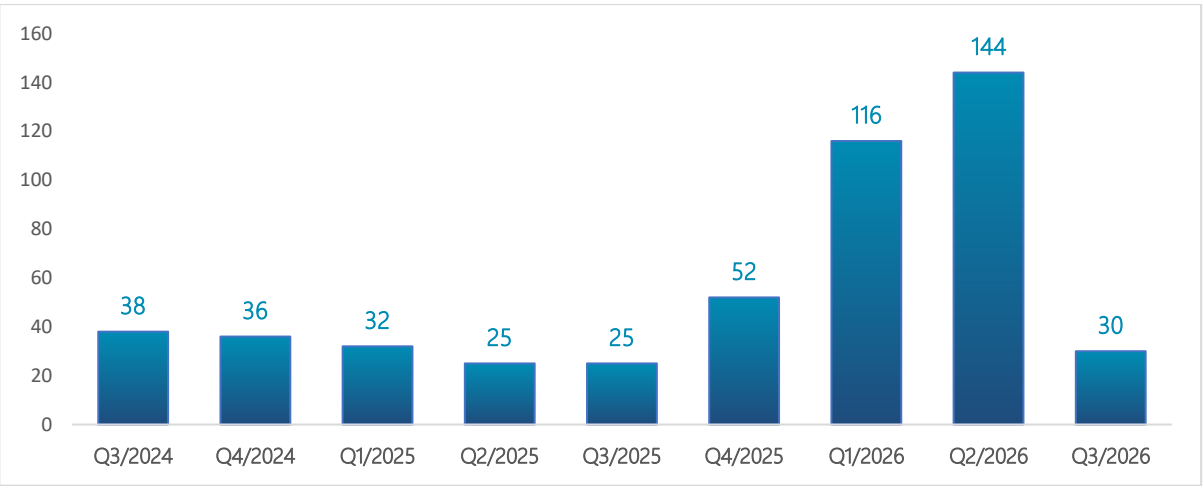
מלאי יחידות לשיווק ומכירה ליום 30.09.2026 (סה"כ 1,022 יח"ד):



(*) ראה גם מכירות לאחר תאריך המאזן בטבלה שלעיל (עמוד 12).

(**) חלק קרדן

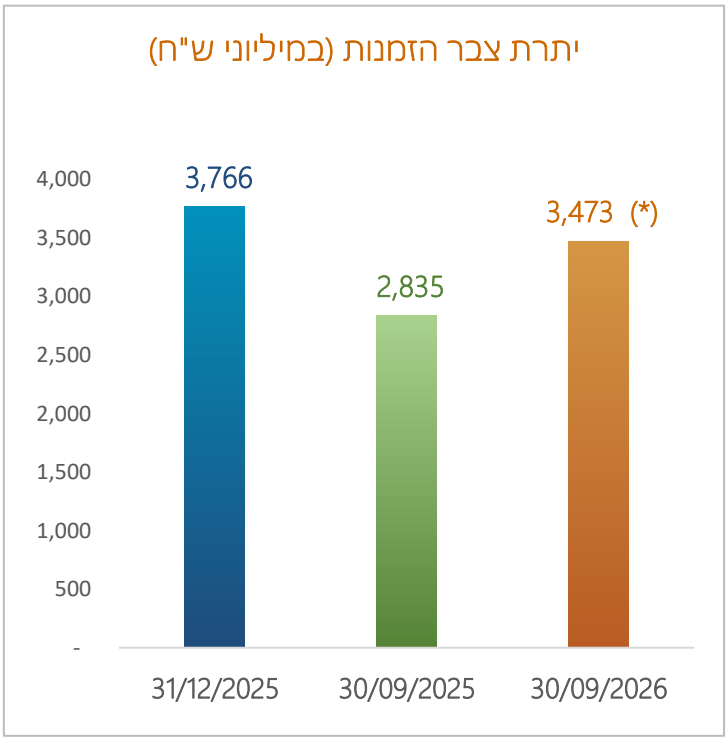
להלן התפלגות מכירת הדירות לפי רבעונים בשנים 2024-2026:



3.2 ניתוח התוצאות של מגזרי הפעילות:

החברה מחזיקה ב-100% ממניות חברת אל-הר הנדסה ובנין בע"מ. חברת אל-הר עוסקת במתן שירותי קבלן מבצע בפרויקטים לבניית מבני מגורים, מסחריים ומבנים ציבוריים בישראל.

השינויים בהכנסות בין התקופות ובתוצאות המגזר נובעים משינויים בהיקפי הפעילות, מתמהיל פרויקטים משתנה, משינויי אומדני רווח בפרויקטים ובשונות בשיעורי ההתקדמות בביצוע בכל תקופה ובשלב בו מצוי כל פרויקט בביצוע.



* מתוך יתרת הצבר ליום 30 בספטמבר, 2026 האמור, סך של 1,213 מיליוני ש"ח מיוחס לחמישה פרויקטים שאל הר מבצעת עבור החברה.

נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

4.1 נזילות ומקורות מימון (באלפי ש"ח):

תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)	1-9/2026	1-9/2025	2025	הערה
שוטפת	(131,617)	(98,878)	(129,828)	1
השקעה	(31,195)	92,420	21,185	2
מימון	(4,821)	100,065	254,247	3

1. **תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת:** בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2026 סך של כ-132 מיליוני ש"ח שימשו לפעילות שוטפת של החברה. עיקר השינוי בתקופה נבע מעלייה במלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו בסך של כ-167 מיליוני ש"ח, מעלייה בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בביצוע וחייבים ויתרות חובה בסך של כ-107 מיליוני ש"ח, עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשים בסך של כ-96 מיליוני ש"ח ועלייה בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות של כ-34 מיליוני ש"ח. בנוסף, שולמו ריביות בסך של כ-21 מיליוני ש"ח לעומת ריבית שהתקבלה בסך של כ-8 מיליוני ש"ח ושולמו מיסים בסך של כ-11 מיליוני ש"ח לעומת מיסים שהתקבלו בסך של כ-7 מיליוני ש"ח.

   בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2025 סך של כ-99 מיליוני ש"ח שימשו לפעילות שוטפת של החברה. עיקר השינוי בתקופה נבע מעלייה במלאי מקרקעין בלתי שוטף בסך של כ-192 מיליוני ש"ח, ירידה בחייבים והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה ומכירת דירות בסך של כ-13 מיליוני ש"ח, עלייה בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות בסך של כ-50 מיליוני ש''ח, עליה בספקים וזכאים של 28 מיליוני ש"ח, מיסים ששולמו בסך של כ-36 מיליוני ש"ח.

   ליום 30 בספטמבר, 2026 לחברה (בדוח סולו ובדוח מאוחד) תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. הדירקטוריון דן וקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בהתחשב בכך שליום 30 בספטמבר, 2026 לחברה (במאוחד ובסולו) הון חוזר חיובי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2026 (במאוחד ובסולו), ועל העובדה כי יחס המינוף של החברה הינו נמוך ביחס למקובל בענף וקיימים נכסים המאפשרים לחברה גיוסים נוספים בעתיד, במידה ותידרש לכך, וכן בהתבסס על כך שהתזרים השלילי נובע בעיקרו מיוזמת החברה להגדלת מלאי הקרקעות ופיתוחן. בהקשר זה יצוין כי לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר, 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של 171,998 אלפי ש"ח אגרות חוב ערך נקוב (סדרה ז') וכי בחודש נובמבר, 2026 חודש אשראי מהותי של החברה בסך של כ-139,800 אלפי ש"ח כך שמועד פרעונו יחול ביום 31 באוקטובר, 2028.

2. **תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה:** בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2026 שימשו לפעילות ההשקעה של החברה סך של כ-31 מיליוני ש"ח. עיקר ההשפעה נבעה ממתן הלוואות לאחרים ולחברות מוחזקות בסך של כ-13 מיליוני ש"ח, השקעה ברכוש קבוע של כ-12 מיליוני ש"ח, רכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-7 מיליוני ש"ח.

בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2025 נבעו לחברה סך של כ-92 מיליוני ש"ח מפעילות השקעה. עיקר ההשפעה נבעה ממשיכת פיקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר נטו, בסך של כ-96 מיליוני ש''ח, ומהחזר השקעה של חברה מוחזקת בסך של כ-20 מיליוני ש"ח ומנגד מתן הלוואות לאחרים בסך של כ-14 מיליוני ש"ח.

3. **תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון:** בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2026 שימשו לפעילות מימון החברה סך של כ-5 מיליוני ש"ח. השינוי בתקופה נבע מקבלת הלוואה לזמן ארוך בסך של כ-21 מיליוני ש"ח ומקבלת הלוואה לזמן קצר בסך של כ-7 מיליוני ש"ח מנגד דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה בסך של כ-30 מיליוני ש"ח ופרעון התחייבות חכירה בסך של כ-3 מיליוני ש"ח.

בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2025 נבעו לחברה סך של כ-100 מיליוני ש"ח מפעילות מימון. השינוי בתקופה נבעה מהנפקת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של כ-175 מיליוני ש"ח, מנגד פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-39 מיליוני ש"ח ודיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה בסך של כ-34 מיליוני ש"ח.

4.2 התחייבויות פיננסיות, נטו:

להלן פירוט התחייבויות פיננסיות, נטו בחברה ("סולו") נכון ליום 30 בספטמבר, 2026:

	במיליוני ש"ח
התחייבויות	
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	591
אשראי מתאגידים בנקאים (זמן קצר וארוך)	295
התחייבויות בגין רכישת קרקעות	54
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	31
זכאים ויתרות זכות	34
אחרות	3
סה"כ	1,008

נכסים	
מזומנים ושווי מזומנים	52
השקעות לזמן קצר	68
חייבים, הלוואות ויתרות חובה (זמן קצר וארוך)	105
חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה	12
סה"כ	237

סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו	771

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

	אג"ח (סדרה ד')
מועד הנפקה	(הנפקת סדרה ד', מקורית) 16/01/2020 הרחבת סדרה ד') 21/11/2020
מהותי/לא מהותי	לא מהותי
שם החברה המדרגת	מדרוג בע"מ
הנאמן, כתובתו ופרטיו	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
ע.נ במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	155,493
ע.נ ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	38,873
סך הריבית הצבורה ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	233
ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/2026, ללא ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	38,849 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-24 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	38,811
סוג הריבית הנקובה ושיעורה (%)	קבועה 2.4%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	ממוצע – 2.64% (הנפקה מקורית 2.63%, הרחבת סדרה 2.75%)
מועדי תשלומי הקרן	שישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026, כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 תשלום בשיעור של 12.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 תשלום בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
מועדי תשלומי ריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026.
הצמדה	לא
אג"ח ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 15 בינואר 2020 (אסמכתאות מספר: 2020-01-359832).
עמידה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
עמידה באמות המידה הפיננסיות	כן
נכסים משועבדים	לא

	אג"ח (סדרה ה')
מועד הנפקה	(הנפקת סדרה ה', מקורית), 16/02/2021 (הרחבת סדרה ראשונה) 06/02/2023 (הרחבת סדרה שניה) 31/01/2024
מהותי/לא מהותי	מהותי
שם החברה המדרגת	מדרוג בע"מ
הנאמן, כתובתו ופרטיו	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
ע.נ במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	283,773
ע.נ ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	179,421
סך הריבית הצבורה ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	1,121
ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/2026, ללא ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	175,786 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-3,634 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	175,940
סוג הריבית הנקובה ושיעורה (%)	קבועה 2.5%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	ממוצע – 4.04% (הנפקה מקורית 2.71%, הרחבת סדרה ראשונה 6.05%, הרחבת סדרה שניה 6.53%)
מועדי תשלומי הקרן	קרן אגרות החוב המקורית עומדת לפירעון בשמונה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028, כדלקמן: ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023 תשלום בשיעור של 5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר 2024 תשלום בשיעור 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 תשלום בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר 2027 תשלום בשיעור 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב וביום 31 בדצמבר 2028 תשלום בשיעור 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
מועדי תשלומי ריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2028.
הצמדה	לא
אג"ח ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 15 בפברואר, 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-018000).
עמידה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
עמידה באמות המידה הפיננסיות	כן
נכסים משועבדים	לא

	אג"ח (סדרה ו')
מועד הנפקה	(הנפקת סדרה ו', מקורית), 13/02/2025 (הרחבת סדרה ו'), 01/12/2025
מהותי/לא מהותי	מהותי
שם החברה המדרגת	מדרוג בע"מ
הנאמן, כתובתו ופרטיו	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
ע.נ במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	376,510
ע.נ ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	376,510
סך הריבית הצבורה ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	5,139
ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/2026, ללא ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	376,006 (כולל יתרת ניכיון בסך של כ-504 אלפי ש"ח)
שווי בורסאי ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	385,358
סוג הריבית הנקובה ושיעורה (%)	קבועה 5.46%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	ממוצע – 5.57% (הנפקה מקורית 5.80%, הרחבת סדרה 5.37%)
מועדי תשלומי הקרן	קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים לא שווים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2027 תשלום בשיעור 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2030 תשלום בשיעור של 30% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
מועדי תשלומי ריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030.
הצמדה	לא
אג"ח ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 12 בפברואר, 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-010984).
עמידה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
עמידה באמות המידה הפיננסיות	כן
נכסים משועבדים	לא

	אג"ח (סדרה ז')
מועד הנפקה	(הנפקת סדרה ז', מקורית), 19/10/2026
מהותי/לא מהותי	- (*)
שם החברה המדרגת	מדרוג בע"מ
הנאמן, כתובתו ופרטיו	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל אביב, טלפון 03-6237777, פקס 03-5613824
ע.נ במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	171,998
ע.נ ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	- (*)
סך הריבית הצבורה ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	- (*)
ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/2026, ללא ריבית צבורה (אלפי ש"ח)	- (*)
שווי בורסאי ליום 30/09/2026 (אלפי ש"ח)	- (*)
סוג הריבית הנקובה ושיעורה (%)	קבועה 5.70%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	6.01%
מועדי תשלומי הקרן	קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2029 עד 2033, כדלקמן: בשנת 2029 תשלום בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן, בשנת 2030 תשלום בשיעור של 15% מהערך הנקוב של הקרן, בשנים 2031 ו-2032 תשלום בשיעור של 30% מהערך הנקוב של הקרן, בשנת 2033 תשלום בשיעור של 15% מהערך הנקוב של הקרן.
מועדי תשלומי ריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033.
הצמדה	לא
אג"ח ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות, כפי שפורסם בדוח הצעת המדף להנפקת הסדרה מיום 12 בפברואר, 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-010984).
עמידה בתנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	- (*)
עמידה באמות המידה הפיננסיות	- (*)
נכסים משועבדים	לא

(*) האג"ח הונפק לאחר תקופת החתך.

מצבת התחייבויות החברה

פרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של קרדן נדל"ן לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר, 2026 נכללים כאן על דרך ההפניה לדיווח מיידי שמפרסמת קרדן נדל"ן בד בבד עם פרסומו של דוח תקופתי זה.

איילת שקד יו"ר הדירקטוריון	עמוס דאבוש מנכ"ל

תאריך החתימה: 17 בנובמבר, 2026



חלק ג׳

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר2026



קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	5-6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7-11
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-14
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	15-23

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

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

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

Shape the future with confidence

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל-אביב,
17 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	72,188	187,952	239,827
השקעות לזמן קצר	71,693	28,177	71,865
חייבים ויתרות חובה	77,377	105,468	95,784
חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בחוזי הקמה	247,312	77,449	115,929
מלאי בניינים ודירות למכירה	1,210,642	380,480	999,032
	1,679,212	779,526	1,522,437
נכס המוחזק למכירה	-	12,040	-
	1,679,212	791,566	1,522,437
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	207,237	185,187	200,781
נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה	50,910	49,223	50,720
מלאי מקרקעין בלתי שוטף	506,283	903,433	551,748
השקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	29,984	27,856	27,123
חייבים והלוואות לזמן ארוך	49,872	37,736	39,755
רכוש קבוע, נטו	31,815	25,350	24,324
נכסי זכות שימוש	10,229	9,575	10,717
מוניטין	2,218	2,218	2,218
מסים נדחים	26,265	11,868(*)	15,903
	914,813	1,252,446	923,289
	2,594,025	2,044,012	2,445,726

(*) סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	351,570	26,952	155,751
חלויות שוטפות של אגרות חוב	81,530	80,507	81,047
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	112,875	77,282	87,919
זכאים ויתרות זכות	87,991	77,408	87,658
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות	4,385	3,474	4,036
התחייבויות בגין רכישת קרקעות	533,575	224,392	487,057
מקדמות מרוכשי דירות וממזמיני עבודות	135,963	48,220	56,393
	1,307,889	538,235	959,861
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	35,040	292,840	202,340
אגרות חוב	509,111	389,825	507,617
התחייבויות בגין רכישת קרקעות	-	64,664	-
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	659	614	659
מסים נדחים	18,224	(*)14,169	16,978
התחייבויות בגין חכירות	5,951	6,403	6,901
	568,985	768,515	734,495
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
הון מניות	202,029	201,682	201,891
פרמיה על מניות	303,518	302,187	302,887
קרנות הון	13,552	10,548	12,824
יתרת רווח	198,052	219,724	233,768
	717,151	734,141	751,370
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	3,121	-
סה"כ הון	717,151	737,262	751,370
	2,594,025	2,044,012	2,445,726

(*) סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

17 בנובמבר, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	איילת שקד יו"ר הדירקטוריון	עמוס דאבוש מנכ"ל	איילת נעים לבנון משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
הכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בנייה	179,991	90,665	84,138	24,673	122,039
הכנסות מביצוע עבודות	298,929	251,909	115,280	88,341	347,323
הכנסות מהשכרת נכסים	12,107	10,329	4,334	3,544	13,872
הכנסות מדמי ניהול ויזום	171	1,445	85	-	1,519
	491,198	354,348	203,837	116,558	484,753
עלות הדירות שנמכרו ומתן שירותי בנייה	(150,791)	(67,575)	(72,355)	(20,759)	(91,812)
עלות ביצוע עבודות	(279,638)	(226,409)	(107,712)	(80,408)	(310,771)
עלות אחזקת נכסים מושכרים	(1,477)	(1,515)	(357)	(534)	(1,884)
	(431,906)	(295,499)	(180,424)	(101,701)	(404,467)
רווח גולמי	59,292	58,849	23,413	14,857	80,286
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו	-	-	-	-	12,067
הוצאות שיווק ויזום פרויקטים	(8,884)	(8,689)	(3,033)	(3,591)	(11,117)
הוצאות הנהלה וכלליות	(30,892)	(31,160)	(10,058)	(10,424)	(43,004)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	854	1,942	115	2,647	1,075
רווח תפעולי	20,370	20,942	10,437	3,489	39,307
הכנסות מימון	14,925	11,085	4,248	3,953	15,302
הוצאות מימון	(45,466)	(23,657)	(15,364)	(7,869)	(30,574)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	456	3,300	2	73	2,792
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(9,715)	11,670	(677)	(354)	26,827
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	3,999	(1,465)	(643)	668	(2,560)
רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה	(5,716)	10,205	(1,320)	314	24,267

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	-	-	(18)
סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד	-	-	-	-	(18)
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(52)	(639)	52	(106)	(730)
העברה לרווח והפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	752	-	-	752
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	9	-	-	9
סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד	(52)	122	52	(106)	31
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(52)	122	52	(106)	13
סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלי מניות החברה	(5,768)	10,327	(1,268)	208	24,280
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל	(0.03)	0.05	(0.01)	-	0.13

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	בלתי מבוקר						
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	201,891	302,887	11,320	(1,041)	2,545	233,768	751,370
הפסד	-	-	-	-	-	(5,716)	(5,716)
הפסד כולל אחר	-	-	-	(52)	-	-	(52)
סה"כ הפסד כולל	-	-	-	(52)	-	(5,716)	(5,768)
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו	-	-	1,549	-	-	-	1,549
מימוש כתבי אופציה	138	631	(769)	-	-	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	202,029	303,518	12,100	(1,093)	2,545	198,052	717,151

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר								
	אלפי ש"ח								
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	200,948	301,933	10,092	(1,072)	(111)	243,519	755,309	3,121	758,430
רווח נקי	-	-	-	-	-	10,205	10,205	-	10,205
רווח כולל אחר	-	-	-	122	-	-	122	-	122
סה"כ רווח כולל	-	-	-	122	-	10,205	10,327	-	10,327
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו	-	-	1,771	-	-	-	1,771	-	1,771
מימוש כתבי אופציה	734	254	(254)	-	-	-	734	-	734
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(34,000)	(34,000)	-	(34,000)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	201,682	302,187	11,609	(950)	(111)	219,724	734,141	3,121	737,262

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	בלתי מבוקר						
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 ביולי, 2026	202,027	303,502	11,631	(1,145)	2,545	199,372	717,932
הפסד	-	-	-	-	-	(1,320)	(1,320)
רווח כולל אחר	-	-	-	52	-	-	52
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	52	-	(1,320)	(1,268)
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו	-	-	487	-	-	-	487
מימוש כתבי אופציה	2	16	(18)	-	-	-	-
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	202,029	303,518	12,100	(1,093)	2,545	198,052	717,151

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר								
	אלפי ש"ח								
יתרה ליום 1 ביולי, 2025	201,682	302,187	10,989	(844)	(111)	219,410	733,313	3,121	736,434
רווח נקי	-	-	-	-	-	314	314	-	314
הפסד כולל אחר	-	-	-	(106)	-	-	(106)	-	(106)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	(106)	-	314	208	-	208
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו	-	-	620	-	-	-	620	-	620
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	201,682	302,187	11,609	(950)	(111)	219,724	734,141	3,121	737,262

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	מיוחס לבעלי מניות החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	מבוקר								
	אלפי ש"ח								
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	200,948	301,933	10,092	(1,072)	(111)	243,519	755,309	3,121	758,430
רווח נקי	-	-	-	-	-	24,267	24,267	-	24,267
רווח (הפסד) כולל אחר	-	-	-	31	-	(18)	13	-	13
סה"כ רווח כולל	-	-	-	31	-	24,249	24,280	-	24,280
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו	-	-	2,391	-	-	-	2,391	-	2,391
מימוש כתבי אופציה	943	954	(1,163)	-	-	-	734	-	734
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(465)	(465)
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	2,656	-	2,656	(2,656)	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(34,000)	(34,000)	-	(34,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	201,891	302,887	11,320	(1,041)	2,545	233,768	751,370	-	751,370

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי (הפסד)	(5,716)	10,205	(1,320)	314	24,267
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו	-	-	-	-	(12,067)
רווח ממכירת רכוש קבוע	-	(220)	-	(220)	(220)
פחת והפחתות	7,918	6,931	2,852	2,400	9,472
ביטול הפרשה לירידת ערך חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	-	(2,458)	-	(2,458)	(2,453)
הוצאות מימון, נטו	30,541	12,572	11,116	3,916	15,272
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(456)	(3,300)	(2)	(73)	(2,792)
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	(3,999)	1,465	643	(668)	2,560
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	22
מימוש פעילות חוץ	-	752	-	-	752
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו	1,549	1,771	487	620	2,391
	35,553	17,513	15,096	3,517	12,937
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ועבודות בביצוע וחייבים ויתרות חובה	(106,888)	12,593	(20,196)	(37,080)	(3,169)
עלייה במלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו	(166,997)	(192,421)	(89,340)	(82,948)	(460,972)
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשים	96,400	27,346	27,619	27,366	58,656
עלייה בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות	34,235	49,840	74,180	5,059	279,258
	(143,250)	(102,642)	(7,737)	(87,603)	(126,227)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
ריבית ששולמה	(21,388)	(6,347)	(2,797)	(1,552)	(17,849)
ריבית שהתקבלה	7,554	10,143	2,735	2,973	10,355
מסים ששולמו	(11,144)	(35,563)	(1,175)	(9,725)	(41,124)
מסים שהתקבלו	6,774	7,813	6,774	7,813	7,813
	(18,204)	(23,954)	5,537	(491)	(40,805)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(131,617)	(98,878)	11,576	(84,263)	(129,828)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעות ומתן הלוואות לחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(2,455)	(2,359)	(628)	(1,094)	(4,995)
החזר השקעות וגביית הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	19,761	-	-	22,558
תמורה בגין מימוש חברה כלולה (בניכוי עלויות מימוש), נטו	-	-	-	-	6,875
מתן הלוואות לאחרים	(10,013)	(14,242)	(2,574)	(2,132)	(47,783)
פרעון (הפקדות) פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר, נטו	526	96,009	(30,478)	13,495	52,242
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	220	-	220	220
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה	(7,142)	(3,229)	(1,439)	(1,573)	(3,704)
רכישת רכוש קבוע	(12,111)	(3,740)	(1,935)	(2,178)	(4,228)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(31,195)	92,420	(37,054)	6,738	21,185
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	21,136	-	-	-	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	7,383	(38,548)	(17,478)	3,752	(249)
פרעון אגרות חוב	-	-	-	-	(88,302)
פרעון התחייבויות בגין חכירות	(3,340)	(2,733)	(1,148)	(931)	(3,711)
תמורה ממימוש אופציות לעובדים	-	734	-	-	734
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	174,612	-	-	380,240
חלוקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(465)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(30,000)	(34,000)	-	-	(34,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(4,821)	100,065	(18,626)	2,821	254,247
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(6)	(1,865)	9	(331)	(1,987)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(167,639)	91,742	(44,095)	(75,035)	143,617
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	239,827	96,210	116,283	262,987	96,210
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	72,188	187,952	72,188	187,952	239,827

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
א) פעילויות מהותיות שלא במזומן:					
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירות	2,972	3,480	517	1,048	6,084
חייבים בגין מימוש חברה כלולה	-	-	-	-	5,525
הסבת חייבים לזמן ארוך בגין דמי ניהול להשקעה בשותפות כלולה	-	21,063	-	-	21,063
מיון ממלאי לנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה	-	-	-	-	2,733
השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי	1,320	-	664	-	1,816
ב) ריבית ששולמה והוונה למלאי	11,430	17,922	1,954	6,236	23,751

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

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

ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על פעילות הקבוצה:

בהמשך למתואר בבאור 1ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי".

שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2026 התאפיינו בחוסר יציבות גיאו- פוליטית ומדינית. ביום 28 בפברואר 2026 פתחו כוחות אמריקאים בשילוב מדינת ישראל במבצע "שאגת הארי" כנגד מטרות באיראן. ביום 8 באפריל 2026 התגבשה הפסקת אש זמנית בין ארצות הברית ואיראן והצדדים החלו בשלבי משא ומתן לגיבוש הסכם קבע. ביום 13 באפריל , 2026 הוכרזה הפסקת אש גם בגבול הצפון ומדינת ישראל פתחה במשא ומתן מול לבנון. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נמשכים מגעים בין המדינות אך יחד עם זאת, ממשיכה לשרור מתיחות ביטחונית ואי ודאות אזורית, ולצידה השפעות נלוות על המשק ועל סביבת הפעילות העסקית, כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. כמו כן, שוררת אוירת אי ודאות בשווקים בישראל ובעולם בעקבות תוצאות הבחירות בישראל שהתקיימו באוקטובר 2026 וכן בחירות האמצע בארה"ב.

לאורך כל תקופת המבצע המשיכה הקבוצה בפעילותה העסקית באופן רציף, ככל הניתן, למעט במקרים של סגירה נקודתית של אתרים, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

על רקע המשך השפעות המלחמה וביניהן, מחסור בכוח אדם, הפסקת והאטת עבודות באתרים ומחסור בחומרי גלם, במהלך תקופת הדוח נמשך עיכוב בהליכי התכנון והביצוע והקושי של קבלני המשנה לחזור לרמת התפוקה הרגילה (לרבות עצירת עבודות נקודתית במהלך מבצע "שאגת הארי") וכתוצאה מכך נאלצה אל-הר במקרים מסוימים גם לשלם תוספות לקבלני משנה ולתאגידי כח אדם ו/או להחליפם. גורמים אלו מעכבים את התקדמות הפרויקטים ואת קצב מימוש הצבר של חברות הקבוצה (ובעיקר בתחום הביצוע) ואף גורמים לירידה ברווחיות פרויקטים מסוימים של הקבוצה, בתחום ביצוע עבודות הבנייה ובתחום הבנייה למגורים. האמור ניכר בעיקר בקצב מימוש צבר העבודות של אל-הר ביחס לצפי השנתי. ההשפעה כאמור אינה גורעת מסך הצבר של אל-הר.
כמו כן, באופן כללי, ניכרת מגמת ירידה בביקוש לדירות מגורים בשוק והדבר ניכר בתוצאותיהן של חברות הייזום בתחום הנדל"ן. על רקע ההשפעות האמורות, מבצעות חברות הקבוצה באופן שוטף בחינה של תקציבי הפרויקטים וככל שנדרש מבצעת גם שינויים באמדני הרווחיות לעומת האמדנים בתקופות קודמות. בשל עיכובים במסירת פרויקטים בתחום ביצוע עבודות בניה, תביעה ופניות שקיבלה אל-הר מיזמים, עדכנה אל-הר את אומדניה באופן המשקף את העיכוב הצפוי שבאחריות אל-הר בהתאם להערכותיה והערכות יועציה המשפטיים. באופן כללי, קיימת אי-ודאות ביחס לכלל ההשלכות הכלכליות והפיננסיות של המצב הבטחוני והמדיני, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך. ככלל, הידרדרות במצב הביטחוני משפיעה ועלולה להמשיך להשפיע באופן שלילי על כלכלת ישראל בכלל, ובפרט על תחומי פעילות ענף הנדל"ן.

הקבוצה מבחינה בהתמשכות השפעות המלחמה והמצב הכלכלי והמדיני בארץ, כאשר השפעה ניכרת על תוצאותיה המאוחדות. למועד הדוח ולאור אי הוודאות המאפיינת את כלל השווקים בימים אלו, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך ו/או לאמוד השלכות עתידיות של המשך המצב הכלכלי והמדיני בארץ על פעילותה ו/או עסקיה, או השלכות פוטנציאליות נוספות ככל שיהיו והקבוצה תמשיך ותעדכן בהתאם להתפתחויות השונות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

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

בהמשך למפורט בבאור 5 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מצויה בהליך בחינת כלל השפעות התקן החדש, לרבות השפעות התיקונים לתקנים אחרים שנכללו במסגרתו, על דוחותיה הכספיים ועל הגילויים הנכללים בהם. בהתבסס על תוצאות הבחינה שבוצעה עד כה, החברה מעריכה כי ההשפעות המהותיות הצפויות של התקן החדש על הדוחות הכספיים המאוחדים הן כדלקמן:

1. פעילות עסקית עיקרית מוגדרת

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

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

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות – כיום, החברה מסווגת את חלקה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מתחת לרווח התפעולי. לאחר יישום התקן החדש, סכומים אלה יוצגו בדוח רווח או הפסד במסגרת קטגוריית ההשקעה.

הכנסות מימון מפקדונות והכנסות ריבית מהלוואות לצדדים חיצוניים, אשר סווגו בעבר בסעיף הכנסות מימון, יוצגו לאחר יישום התקן החדש בדוח רווח או הפסד במסגרת קטגוריית ההשקעה.

הכנסות מימון מרוכשי דירות בגין עסקאות בתנאי תשלום 80-20, אשר סווגו בעבר כהכנסות מימון, יוצגו לאחר יישום התקן החדש במסגרת הקטגוריה התפעולית. כמו כן, עמלות בנק אשר סווגו בעבר כהוצאות מימון, יוצגו במסגרת הקטגוריה התפעולית.

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

3. השפעות על הסיווג בדוח על תזרימי מזומנים

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

החברה לא זיהתה בשלב זה מדדים העשויים להוות מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש.

5. השפעות על אמות מידה פיננסיות

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשת לעמוד בהן ולתקן החדש לא צפויה להיות השפעה על עמידת החברה בהן.

6. תגמול לנושאי משרה ולעובדים

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

באור 3: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 16 במרס, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-0.1604 ש"ח לכל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ המסתכם לסך כולל של 30 מליוני ש"ח. הדיבידנד שולם בחודש אפריל, 2026.

ב. לאחר תאריך המאזן, ביום 19 באוקטובר, 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של 171,998 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה כוללת של 171,998 אלפי ש"ח (כ-170,163 אלפי ש"ח לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A3 עם אופק יציב.
אגרות החוב (סדרה ז') הינה שקליות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.7%. הריבית האפקטיבית הינה בשיעור של 6.01%.

אגרות החוב (סדרה ז') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו, ותעמודנה לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2029 עד 2033, כדלקמן: בשנת 2029 תשלום בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן, בשנת 2030 תשלום בשיעור של 15% מהערך הנקוב של הקרן, בשנים 2031 ו-2032 תשלום בשיעור של 30% מהערך הנקוב של הקרן, בשנת 2033 תשלום בשיעור של 15% מהערך הנקוב של הקרן. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של הקרן תשולם בתשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר החל מיום 31 בדצמבר 2026 ועד 31 בדצמבר 2033.

אמות מידה פיננסיות:

1. ההון העצמי המוחשי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת משיעור של 23% מסך המאזן המוחשי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים (סולו).

2. ההון העצמי המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) לא יפחת מסך של 360 מיליוני ש"ח.

3. ההון העצמי המוחשי המאוחד של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן המוחשי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים).

באור 3: - אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יצוין כי החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה הפיננסיות האמורות לעיל רק במידה ולא עמדה בהן במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

בנוסף, נקבע מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות להלן:

א. ההון העצמי המוחשי יפחת מ 25% מסך המאזן המוחשי.
ב. ההון העצמי המוחשי יפחת מסכום של 390,000 אלפי ש"ח.
ג. ההון העצמי המוחשי המאוחד יפחת מ 22% מסך המאזן המוחשי המאוחד.

נקבע כי הפרת כל אחת מהתניות תגרום לעליה בשיעור הריבית בהיקף של 0.25% לתקופת ההפרה. עוד נקבע, כי הורדת דירוג תגרום לעליה בשיעור הריבית בהיקף של 0.25% בגין כל ירידה בדרגה בדירוג ועד לשיעור של 1%. אולם בכל מקרה, נקבע כי עליית הריבית בגין כל עילה בתנאי אגרות החוב לא תביא לעליה שמעל 1.5% מהריבית שנקבעה במועד ההנפקה ("שיעור הריבית המרבי").

בנוסף, התחייבה החברה כי כלל חובות הסולו של החברה מגוף פיננסי שאינם חובות ליווי ושאינם מובטחים בנכס ספציפי ואינם לאגרות החוב ואשר ישנה התחייבות לפרוע אותם מעודפים, לא יעלה על שיעור של 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים.

מגבלות על ביצוע חלוקה:

נקבעו מצבים בהם החברה לא תבצע חלוקה כלשהי לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ולרבות רכישה עצמית של מניותיה לרבות חלוקה אשר כתוצאה ממנה יחול אחד (או יותר) מן המקרים הבאים:
א) שיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) יפחת מ-27%.
ב) ההון העצמי המוחשי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) יפחת מסך של 450 מיליוני ש"ח.

תנאי אגרות החוב כוללים אירועי הפרה נוספים וביניהם, שינוי בשליטה של החברה האם בחברה (אך למעט העברה לקרוב או למי מבעלי השליטה), הפסקת או ירידת דירוג מתחת לרף שנקבע, אם עיקר פעילותה (80%) יפסיק להיות בתחום הנדל"ן והבנייה בישראל ועוד.

ג. בהמשך לאמור בבאור 23א' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 בקשר עם אשראי מהותי של החברה, ליום 30 בספטמבר, 2026 סווג האשראי בסך של כ- 139,800 אלפי ש"ח מזמן ארוך לזמן קצר לאור מועד הפירעון החוזי של האשראי.
לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר, 2026 הוארך אשראי זה כך שמועד פרעונו יחול ביום 31 באוקטובר, 2028.

באור 4: - הכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
הכנסות ממכירת דירות	128,932	85,490	57,249	23,464	115,913
הכנסות ממתן שירותי בניה	51,059	5,175	26,889	1,209	6,126
סה"כ הכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה	179,991	90,665	84,138	24,673	122,039

באור 5: - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה פועלת בשלושה מגזרי פעילות עיקריים, כלהלן:

- בניה למגורים - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, עסקאות משותפות, חברות ושותפויות מוחזקות וכוללת יזום והקמת פרויקטים, בעיקר למגורים, באזורים שונים בישראל. תחום פעילות זה כולל מעת לעת גם מלאי נכסים אשר יעודם לתעסוקה ולמסחר, כחלק מפרויקטים למגורים הנמצאים בשלבי תכנון לשימושים מעורבים. נתוני המגזר כוללים את חלק הקבוצה בהכנסות, הוצאות ונכסים של חברות כלולות מסוימות.
- ביצוע עבודות בניה - הפעילות מרוכזת על ידי חברה מאוחדת אשר מבצעת עבודות בניה של פרויקטים בתחומים שונים (מגורים, משרדים, מסחר וכו') בישראל.
- נכסים מניבים - יזום, פיתוח והשכרה של מבני משרדים, שטחי מסחר וחניון בישראל.
- אחרים - פעילות החברה באמצעות חברות כלולות, בעיקר בארה"ב ומיקדן (חברה כלולה לשעבר).

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026					
	בניה למגורים	ביצוע עבודות בניה	נכסים מניבים	אחרים	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
הכנסות מחיצוניים	179,871	298,929	12,107	1,751	(1,460)	491,198
הכנסות בין מגזרים	-	81,984	-	-	(81,984)	-
סה"כ הכנסות	179,871	380,913	12,107	1,751	(83,444)	491,198
תוצאות המגזר	14,616	16,705	11,387	707	(1,724)	41,691
הוצאות בלתי מוקצות						(21,321)
רווח תפעולי						20,370
הוצאות מימון, נטו						(30,541)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						456
הפסד לפני מסים על ההכנסה						(9,715)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025					
	בניה למגורים	ביצוע עבודות בניה	נכסים מניבים	אחרים	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
הכנסות מחיצוניים	105,902	251,909	10,329	13,631	(27,423)	354,348
הכנסות בין מגזרים	-	39,070	-	-	(39,070)	-
סה"כ הכנסות	105,902	290,979	10,329	13,631	(66,493)	354,348
תוצאות המגזר	16,613	19,492	8,814	5,121	(8,524)	41,516
הוצאות בלתי מוקצות						(20,574)
רווח תפעולי						20,942
הוצאות מימון, נטו						(12,572)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						3,300
רווח לפני מסים על ההכנסה						11,670

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026					
	בניה למגורים	ביצוע עבודות בניה	נכסים מניבים	אחרים	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
הכנסות מחיצוניים	83,747	115,280	4,334	85	391	203,837
הכנסות בין מגזרים	-	34,966	-	-	(34,966)	-
סה"כ הכנסות	83,747	150,246	4,334	85	(34,575)	203,837
תוצאות המגזר	6,351	7,310	3,977	76	(879)	16,835
הוצאות בלתי מוקצות						(6,398)
רווח תפעולי						10,437
הוצאות מימון, נטו						(11,116)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						2
הפסד לפני מסים על ההכנסה						(677)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025					
	בניה למגורים	ביצוע עבודות בניה	נכסים מניבים	אחרים	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
הכנסות מחיצוניים	43,250	88,341	3,544	4,023	(22,600)	116,558
הכנסות בין מגזרים	-	15,928	-	-	(15,928)	-
סה"כ הכנסות	43,250	104,269	3,544	4,023	(38,528)	116,558
תוצאות המגזר	3,852	6,418	3,010	3,474	(6,050)	10,704
הוצאות בלתי מוקצות						(7,215)
רווח תפעולי						3,489
הוצאות מימון, נטו						(3,916)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						73
הפסד לפני מסים על ההכנסה						(354)

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
	בניה למגורים	ביצוע עבודות בניה	נכסים מניבים	אחרים	התאמות	סה"כ
	מבוקר					
	אלפי ש"ח					
הכנסות מחיצוניים	137,234	347,323	13,872	14,939	(28,615)	484,753
הכנסות בין מגזרים	-	61,745	-	-	(61,745)	-
סה"כ הכנסות	137,234	409,068	13,872	14,939	(90,360)	484,753
תוצאות המגזר	19,923	28,522	24,055	3,741	(9,286)	66,955
הוצאות בלתי מוקצות						(27,648)
רווח תפעולי						39,307
הוצאות מימון, נטו						(15,272)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						2,792
רווח לפני מסים על ההכנסה						26,827

התאמות

התאמות לנתוני ההכנסות מחיצוניים כוללות בעיקר ביטול הכנסות של חברות כלולות שנכללו בדיווח המגזרי לפי שיטת האיחוד היחסי.
בנוסף, כוללות ההתאמות לנתוני ההכנסות מחיצוניים תיאומים נדרשים לאור שיעור ההשלמה המאוחד של פרויקטים אותם מבצעת חברה בת עבור החברה.

ההתאמות לתוצאות המגזר כוללות ביטול הכללת התוצאות של חברות כלולות שנכללו בדיווח המגזרי על בסיס איחוד יחסי וכן התאמות נדרשות לאור שיעור ההשלמה המאוחד של פרויקטים אותם מבצעת חברה בת עבור החברה וביטול (או הפשרת) רווחים בין חברתיים בגין פרויקטים אלה.

באור 6: - מכשירים פיננסיים

א. השפעת האינפלציה ועליית שעורי הריבית על פעילות החברה

לפירוט בדבר השפעת האינפלציה, עליית שיעורי הריבית והמצב הכלכלי והכללי במשק על מצב החברה ועל פעילותה ראה באור 32 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ליום 30 בספטמבר, 2026 לחברה בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, קיים אשראי המושפע משינויים ב-"פריים" בסך של כ-387 מליוני ש"ח. בנוסף, לחברה אגרות חוב בריבית קבועה (ליום 30 בספטמבר, 2026 סך של כ-591 מליוני ש"ח).

ב. אגרות חוב

ליום 30 בספטמבר, 2026 יתרת אגרות החוב סדרה ד' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 233 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ-38,849 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 38,811 אלפי ש"ח.

ליום 30 בספטמבר, 2026 יתרת אגרות החוב סדרה ה' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 1,121 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ-175,786 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 175,940 אלפי ש"ח.

ליום 30 בספטמבר, 2026 יתרת אגרות החוב סדרה ו' בספרי החברה (כולל ריבית צבורה בסך של 5,139 אלפי ש"ח) הינה בסך של כ-376,006 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של אגרות החוב אלו לאותו מועד הינו בסך של כ- 385,358 אלפי ש"ח.

ליום 30 בספטמבר, 2026 ערכם בספרים של יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות האחרים שווה או קרוב לשווים ההוגן.

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

קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

Shape the future
with confidence

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

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

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

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל-אביב,
17 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחס לחברה

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	52,400	103,415	186,794
השקעות לזמן קצר	67,669	25,450	62,783
חייבים ויתרות חובה	60,324	90,792	78,669
חייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות	12,025	-	-
מלאי בניינים ודירות למכירה	908,770	198,923	668,535
	1,101,188	418,580	996,781
נכס המוחזק למכירה	-	12,040	-
	1,101,188	430,620	996,781
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	211,308	189,258	204,852
נדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה	50,910	49,223	50,720
מלאי מקרקעין בלתי שוטף	489,583	724,116	535,048
השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות	283,522	285,438	286,517
חייבים והלוואות לזמן ארוך	44,539	31,736	34,422
נכסי זכות שימוש	3,020	2,821	3,020
רכוש קבוע, נטו	6,091	7,068	6,820
מסים נדחים	24,990	11,868(*)	14,919
	1,113,963	1,301,528	1,136,318
	2,215,151	1,732,148	2,133,099

(*) סווג מחדש

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחס לחברה

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	259,946	-	92,800
חלויות שוטפות של אגרות חוב	81,530	80,507	81,047
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	30,645	14,559	30,034
זכאים ויתרות זכות	34,598	26,591	34,958
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות	967	834	917
התחייבויות בגין רכישת קרקעות	417,353	173,417	371,860
מקדמות מרוכשי דירות	109,515	29,699	42,364
	934,554	325,607	653,980
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	35,040	264,340	202,340
אגרות חוב	509,111	389,825	507,617
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	504	439	504
התחייבויות בגין חכירות	2,389	2,269	2,404
התחייבות לחלק שותף בנכסים נטו של פרויקט	-	3,121	-
מסים נדחים	16,402	(*)12,406	14,884
	563,446	672,400	727,749
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	202,029	201,682	201,891
פרמיה על מניות	303,518	302,187	302,887
קרנות הון	13,552	10,548	12,824
יתרת רווח	198,052	219,724	233,768
סה"כ הון	717,151	734,141	751,370
	2,215,151	1,732,148	2,133,099

(*) סווג מחדש

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים	איילת שקד יו"ר הדירקטוריון	עמוס דאבוש מנכ"ל	איילת נעים לבנון משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים
17 בנובמבר, 2026			

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחס לחברה

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה	96,297	33,774	56,169	2,664	35,644
הכנסות מהשכרת נכסים	12,107	10,329	4,334	3,544	13,872
הכנסות מדמי ניהול ויזום	171	1,445	85	-	1,519
סה"כ הכנסות	108,575	45,548	60,588	6,208	51,035
עלות הדירות שנמכרו ומתן שירותי בניה	(86,356)	(22,270)	(50,776)	(2,278)	(23,716)
עלות אחזקת נכסים מושכרים	(1,477)	(1,515)	(357)	(534)	(1,884)
סה"כ עלות המכירות והשירותים	(87,833)	(23,785)	(51,133)	(2,812)	(25,600)
רווח גולמי	20,742	21,763	9,455	3,396	25,435
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו	-	-	-	-	12,067
הוצאות שיווק ויזום פרויקטים	(6,349)	(7,746)	(1,385)	(3,134)	(9,761)
הוצאות הנהלה וכלליות	(21,129)	(20,353)	(6,884)	(7,106)	(27,802)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	845	2,472	112	2,429	2,469
רווח (הפסד) תפעולי	(5,891)	(3,864)	1,298	(4,415)	2,408
הכנסות מימון	12,260	10,128	3,296	3,221	13,393
הוצאות מימון	(35,985)	(17,514)	(12,537)	(5,586)	(24,045)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו	16,698	18,407	5,827	5,190	29,032
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(12,918)	7,157	(2,116)	(1,590)	20,788
הטבת מס	7,202	3,048	796	1,904	3,479
רווח נקי (הפסד)	(5,716)	10,205	(1,320)	314	24,267
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):					
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>					
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	-	-	(18)
סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד	-	-	-	-	(18)
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(52)	(639)	52	(106)	(730)
העברה לרווח והפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	752	-	-	752
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברה מוחזקת	-	9	-	-	9
סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד	(52)	122	52	(106)	31
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(52)	122	52	(106)	13
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(5,768)	10,327	(1,268)	208	24,280

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח נקי (הפסד)	(5,716)	10,205	(1,320)	314	24,267
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה, נטו	-	-	-	-	(12,067)
ביטול הפרשה לירידת ערך חברה מוחזקת, נטו	-	(2,458)	-	(2,458)	(2,453)
פחת והפחתות	1,592	1,578	480	531	2,132
הוצאות מימון, נטו	23,725	7,386	9,241	2,365	10,652
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו	(16,698)	(18,407)	(5,827)	(5,190)	(29,032)
הטבת מס	(7,202)	(3,048)	(796)	(1,904)	(3,479)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	4
עלות תשלום מבוסס מניות, נטו	1,517	1,671	487	600	2,271
	2,934	(13,278)	3,585	(6,056)	(31,972)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
ירידה (עלייה) בחייבים והכנסות לקבל בגין מכירת דירות וחייבים ויתרות חובה	14,559	27,663	23,938	(4,676)	47,895
עלייה במלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף, נטו	(195,622)	(189,624)	(99,924)	(96,293)	(471,852)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשים	59,968	(1,090)	18,264	8,780	35,043
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין רכישת קרקעות	33,210	44,795	73,314	(1,850)	273,520
	(87,885)	(118,256)	15,592	(94,039)	(115,394)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:					
ריבית ששולמה	(13,898)	(3,520)	(903)	(1,205)	(12,158)
ריבית שהתקבלה	7,110	5,782	2,720	2,056	15,358
מסים ששולמו	(4,466)	(25,867)	(3)	(6,066)	(28,982)
	(11,254)	(23,605)	1,814	(5,215)	(25,782)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה	(101,921)	(144,934)	19,671	(104,996)	(148,881)

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
השקעות ומתן הלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות	(4,605)	(1,788)	(1,889)	(1,094)	(4,312)
החזר השקעות וגביית הלוואות מחברות מוחזקות	25,000	10,186	5,000	10,065	16,866
מתן הלוואות לאחרים	(10,013)	(14,242)	(2,574)	(2,132)	(47,783)
תמורה בגין מימוש חברה כלולה (בניכוי עלויות מימוש), נטו	-	-	-	-	6,875
פרעון (הפקדת) פקדונות והשקעות אחרות לזמן קצר,נטו	(4,602)	90,702	(34,671)	6,876	53,226
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה	(7,142)	(3,229)	(1,439)	(1,573)	(3,704)
רכישת רכוש קבוע	(125)	(117)	(101)	(90)	(191)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	(1,487)	81,512	(35,674)	12,052	20,977
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	21,136	-	-	-	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(21,290)	(50,000)	(26,650)	-	(19,200)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	174,612	-	-	380,240
פרעון אגרות חוב	-	-	-	-	(88,302)
פרעון התחייבויות בגין חכירות	(832)	(685)	(274)	(245)	(950)
תמורה ממימוש אופציות לעובדים	-	734	-	-	734
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(30,000)	(34,000)	-	-	(34,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	(30,986)	90,661	(26,924)	(245)	238,522
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(134,394)	27,239	(42,927)	(93,189)	110,618
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	186,794	76,176	95,327	196,604	76,176
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	52,400	103,415	52,400	103,415	186,794
א) **פעילויות מהותיות שלא במזומן:**					
מיון ממלאי לנדל"ן להשקעה בפיתוח ובהקמה	-	-	-	-	2,733
חייבים בגין מימוש חברה כלולה	-	-	-	-	5,525
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירות	861	1,006	212	120	1,440
השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי	1,320	-	664	-	1,816
הסבת חייבים לזמן ארוך בגין דמי ניהול להשקעה בשותפות כלולה	-	21,063	-	-	21,063
ב) ריבית ששולמה והוונה למלאי	11,430	17,922	1,954	6,236	23,751

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

מידע נוסף

1. כללי

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

לפרטים בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה, ראה באור 2 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026.

3. דיבידנדים

ביום 16 במרס, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-0.1604 ש"ח לכל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. המסתכם לסך כולל של 30 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם בחודש אפריל 2026.

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



חלק ד'

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

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

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

Shape the future
with confidence

17 בנובמבר, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") מיום 17 באוגוסט, 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 17 באוגוסט, 2026 שמספרו 53644:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר, 2026, על תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

חלק ה'

הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד),

אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עמוס דאבוש , מנהל כללי;
2. איילת נעים לבנון , משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים.

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

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

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

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

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל:
הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים
הצהרת מנכ"ל

אני, עמוס דאבוש, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן - הדוחות);

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

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

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של 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 המנכ"ל 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

_____

עמוס דאבוש, מנכ"ל

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, איילת נעים לבנון, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות 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, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 17 בנובמבר, 2026

_____

איילת נעים לבנון,
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים