דורסל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של דורסל בע"מ (להלן: "**החברה**") לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026 (להלן: "**תקופת הדוח**").
הדוח נערך מתוך הנחה שבפני קוראי הדוח מצוי גם הדוח התקופתי לשנת 2025, שפורסם ביום 31 במרץ, 2026 (אסמכתא: 2026-01-030118) (להלן: "**הדוח התקופתי**").

1. <u>התאגיד והסביבה העסקית</u>

החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב, הפעילות הינה בהשקעה בנכסים מניבים לענף ההיי-טק, המשרדים התעשיה, הלוגיסטיקה והמסחר. עיקר נכסי החברה נמצאים בישראל וכן ברשותה נכסים באנגליה ובקפריסין.
ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ארצות הברית ומדינת ישראל במתקפה משולבת נגד איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". בתגובה שגרה איראן טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. עם תחילת מבצע "שאגת הארי", הוכרז מצב מיוחד בעורף מדינת ישראל כאשר כל אזורי הארץ הועברו ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, והוטלו מגבלות שונות. במהלך חודש אפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש. למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למבצעים ולהכרזת המצב המיוחד בעורף כאמור לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות. יחד עם זאת, יצוין כי חזרה ללחימה עצימה וממושכת וגורמים כגון התרחבות לחימה לרבות לגזרות נוספות והשלכותיהם של אלו (שמטבעם אינם בשליטת החברה), עלולים להשפיע על פעילות החברה וכי רמת אי הודאות והמתיחות הגיאופוליטית באזור עודנה גבוהה.

<u>הריבית והאינפלציה בארץ ובעולם והשפעתן על החברה</u>

בעקבות התחזקות השקל והתמתנות סביבת האינפלציה, הוריד בנק ישראל , במהלך שנת 2026, את הריבית בארבע פעימות בנות 0.25%, כל אחת, כך שבהורדת הריבית האחרונה בחודש ספטמבר 2026, הועמדה הריבית על שיעור של 3.25%.
מדד המחירים לצרכן עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ 1.6%, נכון לפרסום מדד אוקטובר 2026, עומד קצב האינפלציה השנתי על 1.1%.
ע"פ תרחיש הבסיס בתחזית בנק ישראל מחודש אוקטובר 2026[1], התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 3.4% ובשנת 2027 ב־5.1%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2027, צפוי לעמוד על 2% (ובמהלך שנת 2026 על 1.5%). הריבית הממוצעת ברבעון השלישי של 2027 צפויה לעמוד על 3.0%. התחזית גובשה תחת הנחות העבודה כי עצימות הלחימה נותרת נמוכה, בדומה לרמה הנוכחית, באופן שמקל במידת מה את מגבלות ההיצע במשק וכי הסביבה הגאו-פוליטית צפויה להישאר מתוחה. התחזית אינה כוללת התייחסות להשפעות אפשריות של תוצאות הבחירות בישראל על המשק.

בארה"ב, חלה בחודש ספטמבר עליה בשיעור האינפלציה השנתי, אשר עמדה על 3.7% (זאת לעומת שיעור שנתי של 3.4% בחודשים יולי ואוגוסט), ריבית הבנק המרכזי בארה"ב נותרה ללא שינוי במהלך השנה ועומדת על 3.75%.

[1] התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, אוקטובר 2026

באנגליה חלה עליה משמעוית בשיעורי האינפלציה ברבעון השלישי של השנה, ובחודש ספטמבר, עמד שיעורה השנתי על 3.5%, בחודש נובמבר, העלה הבנק המרכזי את שיעור הריבית ב- 0.25% והריבית כיום עומדת על 4%.

רובם ככולם של חוזי השכירות של החברה עם לקוחותיה בישראל, צמודים למדד המחירים לצרכן, ובהתאם עולות הכנסות החברה עם עלייתו. כך, לעליית המדד בשיעור של 1% תהיה השפעה בסך של כ-900 אלפי ש"ח על הכנסות החברה לתקופה של שנה. כמו כן, הכנסות החברה מהוות בסיס להערכות שווי הנכסים ומכאן ככל שהרווח התפעולי (NOI) של נכסים אלו יעלה כתוצאה מהשינוי בשיעור האינפלציה וככל ששיעורי ההיוון לא יעלו או יעלו בשיעור נמוך יותר מהגידול ב- NOI, תתורגם העליה בהכנסות החברה כתוצאה מהצמדת מחירי השכירות למדד, לעליה בשווי נכסי הנדל"ן בישראל.

חוזי השכירות של לקוחות הקניון בלימסול צמודים לשיעור האינפלציה בקפריסין באופן בו מחירי השכירות מתעדכנים בתחילת כל שנה בשיעור עליית האינפלציה בשנה שהסתיימה. חוזי השכירות של החברה עם לקוחותיה באנגליה, אינם צמודים למדד.

לפרטים בדבר השפעת השינויים בשער הלישט והאירו על תוצאותיה הכספיות של החברה ראו ניתוח התוצאות ע"פ תחומי פעילות בסעיף 5 להלן.

2. <u>המצב הכספי</u>

סך הנכסים במאזן הסתכם ב- 1,624,632 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2026 לעומת סך 1,350,793 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025 ו- 1,538,671 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2025.

<u>להלן ניתוח השינויים העיקריים במצב הכספי בתקופה</u>:

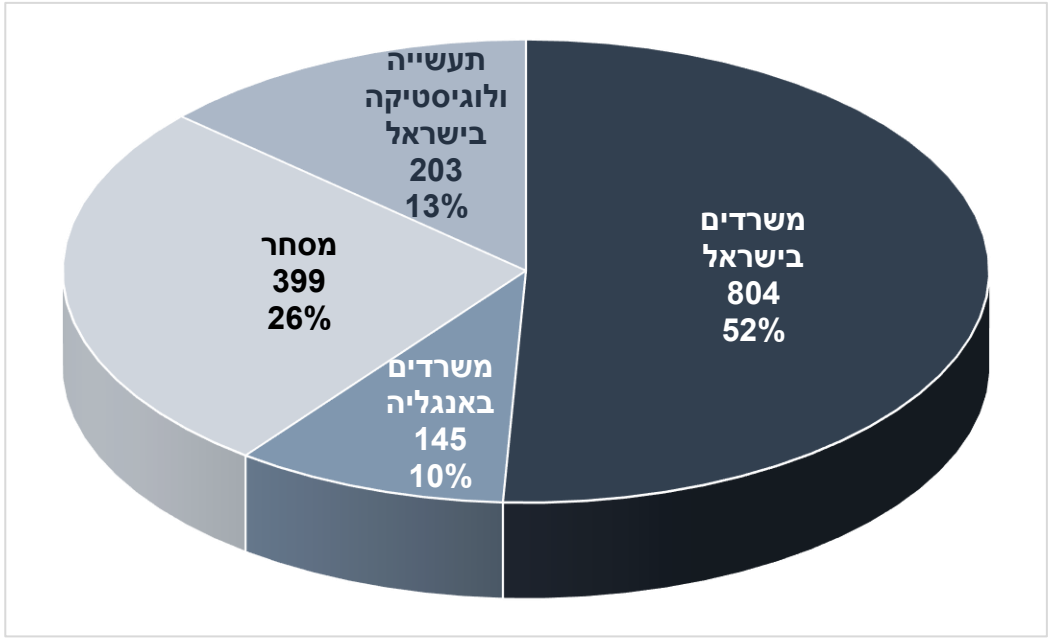
3.

סעיף	30/09/26	% מסך המאזן	30/09/25	% מסך המאזן	31/12/25	% מסך המאזן	הסבר
נכסים שוטפים	200,655	12%	56,073	5%	213,500	14%	הקיטון בנכסים השוטפים ביחס ל- 31 בדצמבר, 2025, נובע מקיטון ביתרות הנזילות של החברה בעקבות רכישת הנכס בחיפה (לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5)
נכסים לא שוטפים	1,423,977	88%	1,294,720	95%	1,325,171	86%	הגידול בנכסים הלא שוטפים בסך של 98,806 אלפי ש"ח, ביחס ליתרתם ליום 31 בדצמבר, 2025, נובע בעיקר מרכישת הנכס בחיפה כאמור (ראה סעיף 7.5 להלן), ורווח משערוך קניון מעלות בסך 10,961 אלפי ש"ח ומנגד קיטון בהסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני כתוצאה מהתחזקות השקל אל מול האירו וסיווג נכס Egham לנכס מוחזק למכירה (לפרטים נוספים ראה סעיף 7.8)
התחייבויות שוטפות	205,978	13%	247,861	13%	186,476	12%	הקיטון בהתחייבויות השוטפות בסך 41,883 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון של הלוואות לזמן קצר בסך של 107,000 אלפי ש"ח ומנגד מיון של הלוואות באנגליה מזמן ארוך לזמן קצר בסך של 40,000 אלפי ש"ח וגידול בחלויות השוטפות בגין אגרות חוב בעקבות הנפקת אגרות חוב סדרה ב'. הגידול בסך 19,502 אלפי ש"ח ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר, 2025, נובע בעיקר ממיון של הלוואות באנגליה מזמן ארוך לזמן קצר כאמור.
התחייבויות לא שוטפות	791,245	49%	543,246	44%	734,814	48%	הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות בסך 247,999 אלפי ש"ח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ב' בסך של 349,246 אלפי ש"ח ומנגד פירעונות של אשראי בנקאי לזמן ארוך. הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות בסך 56,431 אלפי ש"ח ביחס ל- 31 בדצמבר, 2025, נובע בעיקר מהרחבת אגרות חוב סדרה ב' (לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4).
הון	627,409	39%	559,686	43%	617,381	40%	הגידול בהון בסך 10,028 אלפי ש"ח, ביחס ל-31 בדצמבר, 2025 נובע מרווח לתקופה בסך של 34,055 אלפי ש"ח, מהשפעה הונית של הפרשי שער בסך (6,815) אלפי ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך 14,094 (נטו, בניכוי דיבידנד שחולק לחברות בנות) אלפי ש"ח ובניכוי רכישת עצמית של מניות (מניות באוצר) בסך של 2,002 אלפי ש"ח.

להלן הרכב נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה (במיליוני ש"ח):

שווי נכסים (חלק החברה לרבות חלקה בשווי הנכסים של חברות כלולות) –

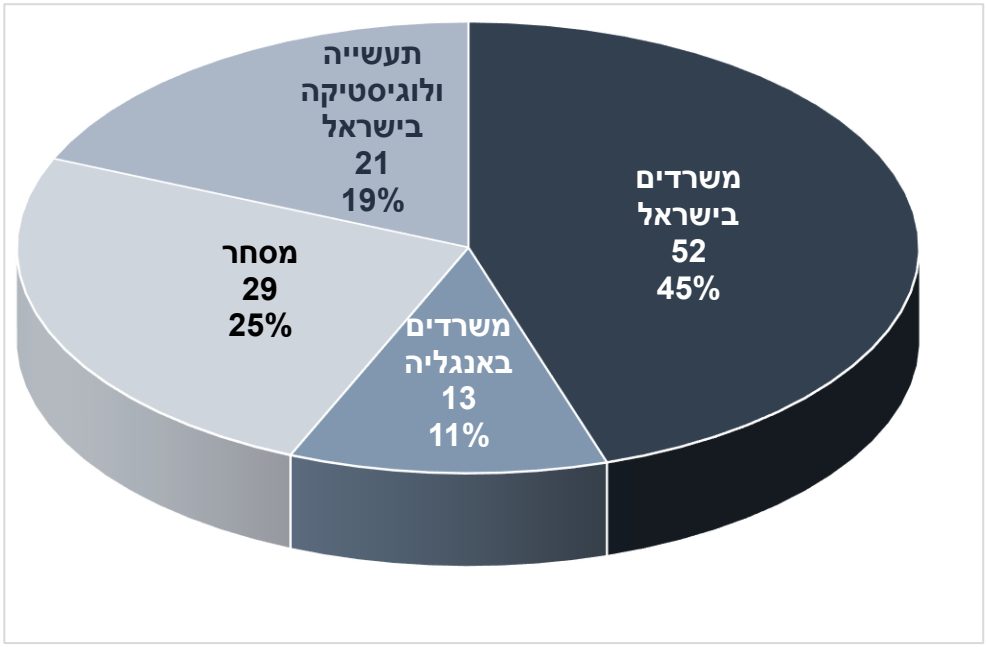
1,550 מיליון ש"ח



NOI (חלק החברה לרבות חלקה בNOI- של חברות כלולות) -

114 מיליון ש"ח

(מנורמל לשנה על פי תוצאות הרבעון השלישי של 2026)



תוצאות הפעילות

בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2026 רשמה החברה רווח נקי בסך 34,055 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך 44,526 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (סך של 105,563 אלפי ש"ח בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025), להלן פירוט השוואתי של עיקר סעיפי דוחות רווח והפסד לתקופה:

סעיף	1-9/26	% מסך ההכנסות	1-9/25	% מסך ההכנסות	2025	% מסך ההכנסות	הסבר
הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל	77,812	80%	75,231	75%	99,670	54%	עיקר הגידול לעומת התקופה המקבילה נובע מהכנסות שכירות בגין הנכס שנרכש בחיפה (לפרטים ראה סעיף 7.5)
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו	10,879	11%	17,102	17%	38,696	21%	הרווח בתקופה הינו בעיקר בעקבות עליית ערך של נכסי יקנעם, עליית ערך של קניון מעלות ובקיזוז מס רכישה ששולם על נכס חיפה (ראה סעיף 7.5)
חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	8,513	9%	8,543	8%	45,928	25%	-
סה"כ הכנסות	97,204	-	100,876	100%	184,294	-	-
הוצאות תפעול	14,135	15%	11,891	12%	15,511	8%	עיקר הגידול לעומת התקופה המקבילה נובע מגידול בהוצאות החשמל וגידול בהוצאות התפעול של הנכס שנרכש בחיפה.
הוצאות הנהלה וכלליות	9,686	10%	8,970	9%	12,067	7%	עיקר הגידול לעומת התקופה המקבילה נובע מעדכון תנאי הכהונה של נושאי המשרה בחברה ומהוצאות בקשר עם בחינת השקעות בנכסים חדשים.
הוצאות אחרות	2,000	2%	-	-	-	-	בתקופת הדוח חלה הוצאה חד פעמית בסך של 2,000 אלפי ש"ח, בעקבות תשלום היטל סלילה והיטל שצ"פ בקשר עם בית אומגה, לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2 להלן.
רווח הפעלה	71,383	73%	80,015	79%	156,716	85%	עיקר הקיטון נובע מקיטון ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה והוצאות אחרות .
הוצאות מימון, נטו	29,314	30%	26,733	27%	33,716	18%	השפעת הפרשי השער נטו על הוצאות המימון בתקופה הסתכמו בהוצאה בסך של 3,003 אלפי ש"ח, לעומת 2,855 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה.
הוצאות מס	8,014	8%	8,756	9%	17,437	9%	-
רווח נקי	34,055	35%	44,526	44%	105,563	57%	-
רווח (הפסד) כולל אחר	(6,815)	35%	3,017	3%	(1,221)	(1%)	-
רווח (הפסד) כולל	27,240	28%	47,543	47%	104,342	57%	-

4. **<u>נזילות ומקורות מימון</u>**

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 30 בספטמבר, 2026 הסתכמה לסך 143,815 אלפי ש"ח, לעומת 37,486 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (193,766 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2025).

סעיף	1-9/26	1-9/25	2025	הסבר
מזומנים נטו מפעילויות שוטפת	31,115	26,526	39,257	גידול בתזרים התפעולי בין היתר כתוצאה מרכישת הנכס החדש בחיפה
מזומנים נטו, מפעילויות (לפעילויות) השקעה	(137,664)	2,276	14,154	מזומנים לפעילות השקעה בתקופה שימשו בעיקר לתשלום רכישת הנכס בחיפה (לפרטים נוספים ראה סעיף 7.5)
מזומנים נטו, לפעילויות מימון	56,598	(48,326)	83,345	תזרים מזומנים מפעילות מימון בתקופה כולל נטילת הלוואות בסך של 66,542 אלפי ש"ח ותמורה מהרחבת אגרות חוב סדרה ב' בסך של 101,540 אלפי ש"ח (לפרטים ראה סעיף 7.4 להלן) ומנגד פירעונות של הלוואות לזמן ארוך בסך של 91,614 אלפי ש"ח.

ההיקף הממוצע של ההלוואות לזמן ארוך (כולל אגרות חוב וכולל חלויות שוטפות) ליום 30 בספטמבר, 2026 הסתכם בסך כ- 778,060 אלפי ש"ח (ליום 30 בספטמבר, 2025 - 518,061 אלפי ש"ח).

לחברה גרעון בהון החוזר בסך 5,323 אלפי ש"ח. לאחר שדירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי מפעילות שוטפת לשנתיים הקרובות, לרבות הכנסות צפויות מדמי שכירות בהתאם להסכמי השכירות הקיימים, בניכוי הוצאות תפעול שוטפות, יתרות המזומנים הקיימות, פירעונות אשראי צפויים, מסגרות אשראי קיימות וכן יכולת החברה לגייס אשראי נוסף כנגד הביטחונות הקיימים, לרבות על דרך של מחזור אשראי בנקאי קיים, הן להמשך פעילות שוטפת והן לביצוע השקעות, וכשהדירקטוריון לוקח בחשבון, בין היתר, כי בבעלות החברה שני נכסים שאינם משועבדים כלל וחלקים נוספים במבנים שבבעלותה ואשר שווים המצטבר עומד על כ-342 מיליון ש"ח, אזי, להערכת דירקטוריון החברה, אין חשש ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים ובהגיע מועד קיומן של ההתחייבויות, וכן אין בגירעון האמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

הערכת הדירקטוריון כאמור לעיל, מבוססת על נתונים והערכות בהתאם למיטב ידיעתה והבנתה של החברה ביחס לפעילותה ותוכניותיה, שהינם בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה מצויה בשליטת החברה בלבד.

לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות אלו תתממשנה, כולן או חלקן, והן עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו לעיל, וזאת בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה כגון שינויים במגמות במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות של אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו-כלכליים, אשר ישפיעו על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר, יכולת השוכרים להמשיך בפעילותם ולעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה וכן מדיניות של הבנקים במתן אשראי למימון פעילות בתחום הנדל"ן המניב.

5. <u>ניתוח התוצאות ע"פ תחומי פעילות</u>

החברה פועלת בשלושה תחומי פעילות:

תחום פעילות השכרת נכסים בישראל - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבנים למסחר, להייטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ומכירת חשמל בישראל. כמו כן כוללות תוצאות התקופה בתחום פעילות זה, רווח מעליית ערך קניון מעלות בסך 10,961 אלפי ש"ח, רווח מעליית ערך נכסי יקנעם בסך 13,065 אלפי ש"ח ובקיזוז מס רכישה ששולם על רכישת הנכס החדש שנרכש בחיפה (ראה סעיף 7.5).

תחום פעילות השכרת נכסים באנגליה - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבני משרדים באנגליה, כל אחד מארבעת הנכסים בתחום פעילות זה, מושכרים לשוכר יחיד, לפיכך לא חלו בתקופה שינויים בדמי השכירות וברווח התפעולי מהנכסים במט"ח.

תוצאות התקופה כוללות רווח מעליית שווי של נכסי החברה באנגליה בסך 334 אלפי ליש"ט (1,362 אלפי ש"ח), עיקרה בנכס החברה ב Egham המושכר לחב' Enterprise rent a car, לפרטים נוספים ראה ביאור 7 ח' לדוח הכספי המאוחד.

התחזקות השקל מול הליש"ט בתקופה הביאה לקיטון בסך של 1,308 אלפי ש"ח בהכנסות מול התקופה המקבילה, בנוסף הכירה החברה בתקופת הדוח בהוצאות הפרשי שער (נטו לאחר עסקאות הגנה) בסך 3,003 אלפי ש"ח, זאת כתוצאה מהתחזקות השקל מול הליש"ט, במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026, נחלש השקל מול הליש"ט, השפעת החלשות כאמור, מיום 1 באוקטובר, 2026 ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה, מסתכמת, ברווח מהפרשי שער, בסכום של כ- 1,813 אלפי ש"ח.

תחום פעילות השכרת נכסים בקפריסין - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבנה מסחר בקפריסין (להלן "**הקניון**") באמצעות חברה מוחזקת בשליטה משותפת, הקניון הוקם בשנת 2009, ונרכש על ידי החברה (בשיעור אחזקה בשרשור 41.5%), בשנת 2022. בתקופת הדוח המשיך הקניון לשמור על שיעור תפוסה של כ 100%, תוך המשך מגמת שיפור מחירים. בשטח הקניון זכויות לבניה למגורים כמפורט להלן, כמו כן בנכסי המגזר נכלל גם מלאי קרקעות שטרם הוכרו הכנסות בגינו, בעיר לרנקה, כמפורט להלן.

התחזקות השקל מול האירו בתקופה הביאה לקיטון בהון (רווח כולל אחר, נטו לאחר עסקאות הגנה) בסך של 4,629 אלפי ש"ח, במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026 נחלש השקל מול האירו, השפעת ההיחלשות כאמור, מיום 1 באוקטובר, 2026 ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה, מסתכמת בגידול בהון, בסכום של כ- 1,306 אלפי ש"ח.

בשטח הקניון קיימות זכויות בניה למגורים בהיקף של כ- 4,680 מ"ר, כאשר השותפות בקניון פועלות להגדלת זכויות הבניה לכ- 8,000 מ"ר. הרווח הצפוי בפרויקט עומד על כ- 9 מיליון אירו (כאמור, חלק החברה בפרויקט עומד על 41.5%).

בלרנקה, מחזיקה החברה בשטח על קו החוף, הכולל זכויות בניה למגורים בהיקף של כ- 4,687 מ"ר. בחודשים הקרובים צפוי להתקבל היתר בניה ראשוני. הרווח הצפוי בפרויקט עומד על כ- 7 מיליון אירו (חלק החברה בפרויקט עומד על 75%).

יודגש כי הערכות ותחזיות החברה בדבר הרווח הצפוי בפרויקטים המפורטים לעיל, הינו בגדר "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, הכרוך באי-ודאות, ואשר מבוסס בין היתר על גורמים אחרים שאינם החברה, ועל משתנים שלחברה אין בהכרח שליטה עליהם. בשל כך, המידע, ההערכות והתחזיות עשויים שלא להתממש ו/או לא להתממש במלואם ו/או להתממש באופן השונה מהותית מכפי שנמסר, הוערך או נצפה מלכתחילה. בין הגורמים העלולים לגרום לכך כי המידע, התחזיות והערכות החברה לגבי האמור לעיל לא יתממשו באופן

הרצוי או כלל, ניתן לציין את אי-הוודאות בנוגע לקבת היתרי בניה והיקפם, הצלחת שיווק יחידות הדיור שייבנו ומחירי המכירה של היחידות, וכן התממשות אי-אלו מגורמי הסיכון בפעילות החברה בקפריסין, כמפורט בסעיף 1.8.21 לתיאור עסקי התאגיד (פרק א' של הדוח התקופתי), אשר תוכנו נכלל בדוח דירקטוריון זה על דרך ההפניה.

נתוני תחומי הפעילות כוללים גם את מלוא (100%) פעילותן וכן את מלוא הנכסים וההתחייבויות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואשר תוצאות פעילותן, כמו גם הנכסים וההתחייבויות שלהן אינן נכללות בדוח המאוחד על הרווח או הפסד ובדוח המאוחד על המצב הכספי, בהתאמה. נתונים אלה מבוטלים בטור "**התאמות למאוחד**" שלהלן.

30/09/2026	תחום פעילות ישראל	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות קפריסין	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות ממסחר	11,228	-	43,492	(43,492)	11,228
הכנסות ממשרדים	44,922	9,839	-	-	54,761
הכנסות מתעשייה ולוגיסטיקה	24,180	-	-	(12,357)	11,823
סה"כ הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל	**80,330**	**9,839**	**43,492**	**(55,849)**	**77,812**
רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממסחר	11,426	-	-	-	11,426
רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממשרדים	2,634	1,362	-	-	3,996
הפסד מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה מתעשייה ולוגיסטיקה	(4,543)	-	-	-	(4,543)
סה"כ רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו	**9,517**	**1,362**	**-**	**-**	**10,879**
רווח (הפסד) ממסחר	20,810	-	30,581	(30,581)	20,810
רווח ממשרדים	33,988	11,201	-	-	45,189
רווח (הפסד) מתעשייה ולוגיסטיקה	16,109	-	-	(9,552)	6,557
סה"כ רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח	**70,907**	**11,201**	**30,581**	**(40,133)**	**72,556**
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - לוגיסטיקה	2,355	-	-	-	2,355
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - מסחר	-	-	6,158	-	6,158
הוצאות הנהלה וכלליות					9,686
רווח מפעולות רגילות					**71,383**
סה"כ נכסי התחום ליום 30/09/2026	1,594,103	149,523	610,197	(729,191)	1,624,632
סה"כ התחייבויות התחום ליום 30/09/2026	990,626	180,848	369,649	(543,900)	997,223

30/09/2025	תחום פעילות ישראל	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות קפריסין	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות ממסחר	10,927	-	40,527	(40,527)	10,927
הכנסות ממשרדים	42,454	11,147	-		53,600
הכנסות מתעשייה ולוגיסטיקה	22,473	-	-	(11,769)	10,704
סה"כ הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל	**75,853**	**11,147**	**40,527**	**(52,296)**	**75,231**
רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממסחר	16,765	-	-	-	16,765
רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממשרדים	3,242	(5,772)	-	-	(2,530)
רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה מתעשייה ולוגיסטיקה	2,867	-	-	-	2,867
סה"כ רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו	**22,874**	**(5,772)**	**-**	**-**	**17,102**
רווח (הפסד) ממסחר	25,518	-	32,158	(32,158)	25,518
רווח ממשרדים	36,087	5,260	-	-	41,347
רווח (הפסד) מתעשייה ולוגיסטיקה	22,729	-	-	(9,152)	13,577
סה"כ רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח	**84,334**	**5,260**	**32,158**	**(41,310)**	**80,442**
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - לוגיסטיקה	2,226	-	-	-	2,226
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - מסחר	-	-	6,317	-	6,317
הוצאות הנהלה וכלליות					8,970
רווח מפעולות רגילות					**80,015**
סה"כ נכסי התחום ליום 30/09/2025	1,329,666	167,717	598,815	(745,405)	1,350,793
סה"כ התחייבויות התחום ליום 30/09/2025	771,873	204,526	423,748	(609,040)	791,107

31/12/2025	תחום פעילות ישראל	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות קפריסין	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות ממסחר	14,752	-	54,718	(54,718)	14,752
הכנסות ממשרדים	55,932	14,626	-	-	70,558
הכנסות מתעשייה ולוגיסטיקה	30,110	-	-	(15,749)	14,360
סה"כ הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל	**100,793**	**14,626**	**54,718**	**(70,467)**	**99,670**
רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממסחר	20,214	-	102,939	(102,939)	20,214
רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממשרדים	22,429	(5,678)	-	-	16,751
רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה מתעשייה ולוגיסטיקה	5,498	-	-	(3,768)	1,730
סה"כ רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו	**48,141**	**(5,678)**	**102,939**	**(106,707)**	**38,695**
רווח (הפסד) ממסחר	32,122	-	146,531	(146,531)	32,122
רווח ממשרדים	65,802	8,799	-	-	74,600
רווח (הפסד) מתעשייה ולוגיסטיקה	32,182	-	-	(16,050)	16,132
סה"כ רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח	**130,106**	**8,799**	**146,531**	**(162,581)**	**122,855**
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - לוגיסטיקה	4,349	-	-	-	4,349
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - מסחר	-	-	41,579	-	41,579
הוצאות הנהלה וכלליות					12,067
רווח מפעולות רגילות					**156,716**
סה"כ נכסי התחום ליום 31/12/2025	1,496,601	165,663	653,382	(776,975)	1,538,671
סה"כ התחייבויות התחום ליום 31/12/2025	902,087	201,443	402,038	(584,278)	921,290

התאמות לרווחי FFO, מאוחד

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025
	אלפי ש"ח		
רווח נקי לתקופה	**34,055**	**44,715**	**105,813**
התאמות			
נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית	-	-	-
פחת והפחתות	-	-	-
רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(10,879)	(17,102)	(38,696)
רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירת פעילות	-	-	-
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות	2,000	-	(2,854)
הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת בשיטת השווי המאזני(או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי)	-	-	-
רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסים	61	274	305
עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד	-	-	-
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	1,256	2,649	7,920
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	-	129	(34,695)
FFO לפי גישת הרשות	**26,493**	**30,665**	**37,793**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב FFO	-	-	-
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	**26,493**	**30,665**	**37,793**
תשלום מבוסס מניות	757	570	863
השפעת הפרשי שער	3,003	2,855	5,604
הוצאות/הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב	6,375	-	-
התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מכלל ההתאמות לעיל	(2,157)	(657)	(1,289)
FFO- לפי גישת ההנהלה (AFFO)	**34,471**	**33,433**	**42,971**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-
FFO- לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה	**34,471**	**33,433**	**42,971**

6. מידע בדבר אשראי מהותי

6.1. הלוואות מבנקים ונע"מ

התאגיד הלווה	המלווה	מועד נטילת ההלוואה המקורית	סכום קרן ההלוואה המקורית באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30/09/26 באלפי ש"ח	יתרת תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
החברה	בנק ב'	2024	66,000	66,222	תשלום קרן אחד ביום 5 בדצמבר, 2027 6 תשלומי ריבית רבעוניים	5 לדצמבר, 2027	כל זכויות החברה בקניון צים אורבן מעלות, לרבות הסכמי השכירות והניהול שנחתמו בקשר אליו	פריים+ 0.38%	-	-	יחס LTV לכלל חובות החברה, כפי שהוגדרו ביחס לכלל נכסי הנדל"ן שלה, לרבות השקעה בחברות כלולות לא יעלה על 70%. יחס יתרת אשראי החברה ל NOI כפי שהוגדר, לא יעלה על 9.8.
		2024	9,000	3,762	5 תשלומים רבעוניים	5 לדצמבר, 2027		פריים+ 0.38%	-	-	
	בנק א	2026	24,389	23,205	20 תשלומים רבעוניים	30 בספטמבר, 2031	ערבות דורסל (ב.א.ז)	SONIA +2.49%	ליש"ט	-	-
	ניירות ערך מסחריים	2025	50,000	50,864	"תחנות יציאה" יומיות, בהתראה של שבעה ימי עסקים מראש. תשלום ריבית שנתית.	21 באפריל, 2030	-	ריבית בנק ישראל+ 0.25%	-	-	-

התאגיד הלווה	המלווה	מועד נטילת ההלוואה המקורית	סכום קרן ההלוואה המקורית באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30/09/26 באלפי ש"ח	יתרת תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
דורסל ב.א.ז.	בנק א'	2021	70,000	37,109	22 תשלומים רבעוניים	17 במרץ, 2032	שעבודים קבועים ללא הגבלה בסכום על מבנה המדע 6 וכן הסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליו	פריים+ 0.4%	-	-	-
		2021	30,000	10,313	11 תשלומים רבעוניים	1 ביולי, 2029		2.55% קבועה	-	-	-
		2023	30,000	21,135	18 תשלומים רבעוניים	1 בינואר, 2031		פריים+ 0.5%	-	-	-
		2024	14,000	11,552	33 תשלומים רבעוניים	31 בדצמבר, 2034		פריים+ 0.65%	-	-	-
		2026	22,153	18,876	18 תשלומים רבעוניים	19 בפברואר, 2031		יוריבור + 2.4%	אירו		-
דורסל ב.א.ז.	בנק ב'	2025	62,574	47,551	82 תשלומים חודשיים	21 ביולי, 2033.	ערבות תורן ודורסל בונדד	יוריבור +2.96%	אירו	-	LTV בדוח המאוחד של דורסל ב.א.ז (יחס יתרת האשראי נטו לשווי הנכסים) לא יעלה על 65%.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד נטילת ההלוואה המקורית	סכום קרן ההלוואה המקורית באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30/09/26 באלפי ש"ח	יתרת תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
דורסל בונדד	בנק ב'	2019	30,000	15,178	22 תשלומים רבעוניים	1 באוקטובר, 2031	שיעבוד הסכם ההרשאה מול חנ"י, שיעבוד הסכמי השכירות, ערבות דורסל ב.א.ז[2].	פריים +0.62%		-	הרווח התפעולי של דורסל בונדד כהגדרתו- ההפרש בין הכנסות השכירות והוצאות דמי אחזקה ותפעול, לא יפחת מ 10 מיליון ש"ח בשנה, כמו כן יחס האשראי הבנקאי לרווח התפעולי כהגדרתו לא יעלה על 6.
		2021	25,700	13,492	22 תשלומים רבעוניים	1 באוקטובר, 2031		פריים + 0.55%		-	
תורן	בנק ב'	2015	40,000	4,166	23 תשלומים חודשיים	10 בדצמבר, 2027	שיעבוד בית אומגה והסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליו	פריים +0.55	-	-	ה-NOI של תורן לא יפחת מ-9 מיליון ש"ח בכל שני חציונים שנתיים עוקבים. יחס יתרת האשראי לזמן ארוך של תורן ל-NOI לא יעלה על 9.5
		2020	41,000	9,077	18 תשלומים רבעוניים	1 בינואר, 2031		פריים+ 0.55%	-	-	

ליום 30 בספטמבר, 2026 לקבוצה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של 30,000 אלפי ש"ח.

6.2. אגרות חוב אשר הנפיקה החברה (באלפי ש"ח)

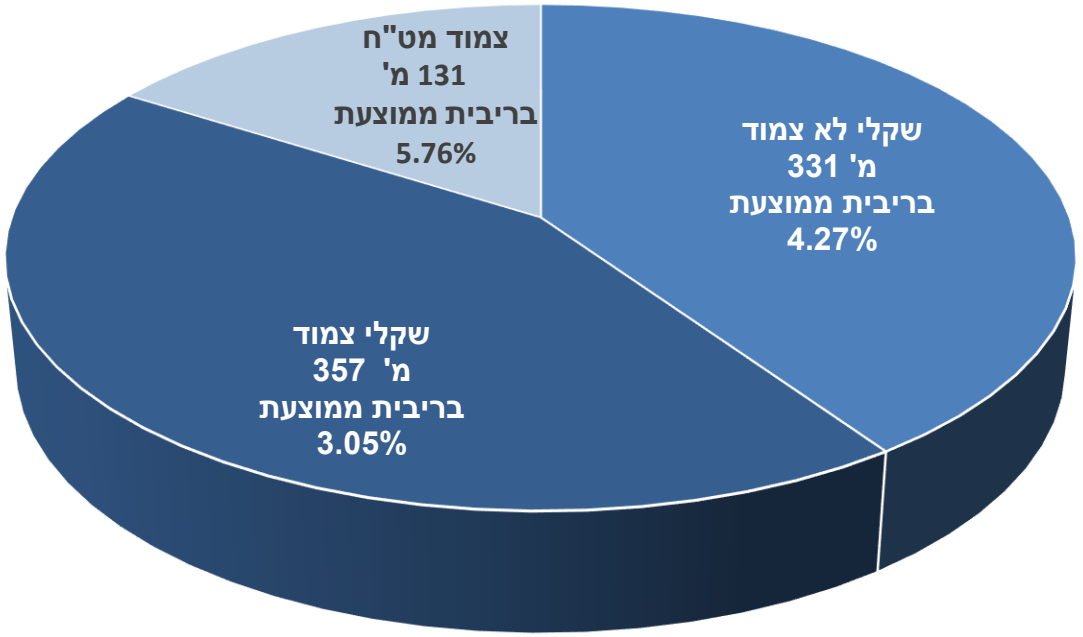
התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום קרן ההלוואה	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30/09/26	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
החברה	אגרות חוב (סדרה א')	15 באוקטובר, 2025	120,000	88,181	יתרת הקרן תיפרע ב-3 תשלומים שווים ביום 31 בדצמבר בשנים 2026-2028. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028.	דצמבר 2028	אגרות החוב מובטחות בשעבוד שני, אחרי השעבוד הראשון בדרגה שניתן לבנק הממן, על זכויות החברה בקניון מעלות. בנוסף התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה ברוב מיוחד.	3% קבועה שקלית בכפוף להתאמה[3] במקרה של הפחתה בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או עקב הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מסיבה הקשורה בחברה ו/או עקב אי עמידה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין זה. (ריבית אפקטיבית 4.7%)	במקרה של העברת השליטה בחברה ובתנאי שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב החלטה רגילה להתנגד להעברת השליטה בחברה, כך שמר גבריאל בוגנים ו/או מי מבני משפחתו מקרבה ראשונה לא יחזיק במישרין או בעקיפין לרבות ביחד עם אחרים, בשליטה בחברה. תהא זו עילה לפירעון מיידי[4].	ראו להלן.
	אגרות חוב (סדרה ב')	10 בנובמבר, 2025 לפרטים בדבר הרחבת הסדרה ביום 25 ביוני, 2026 ראה סעיף 7.4 להלן)	350,000	358,543	הקרן תיפרע ב-8 תשלומים לא שווים ביום 31 בדצמבר בשנים 2026-2033 : 5% מיתרת הקרן המקורית תיפרע בכל אחת מהשנים-2026 ו 2027 ; 10% מיתרת הקרן המקורית תיפרע בכל אחת מהשנים- 2028 ו 2029 ; 15% מיתרת הקרן המקורית תיפרע בכל אחת מהשנים- 2030 ו 2031 ; 20% מיתרת הקרן המקורית תיפרע בכל אחת מהשנים- 2032 ו 2033.	דצמבר 2033	החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בהחלטה ברוב מיוחד.	3.05% קבועה צמודה בכפוף להתאמה [5] במקרה של הפחתה בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או עקב הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') מסיבה הקשורה בחברה ו/או עקב אי עמידה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין זה. (ריבית אפקטיבית 3.23% בהנפקה הראשונה.)	במקרה של העברת השליטה בחברה ובתנאי שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב החלטה רגילה להתנגד להעברת השליטה בחברה, כך שמר גבריאל בוגנים ו/או מי מבני משפחתו מקרבה ראשונה לא יחזיק במישרין או בעקיפין לרבות ביחד עם אחרים, בשליטה בחברה. תהא זו עילה לפירעון מיידי[6].	ראו להלן.

[3] של עד 1.5% במונחי הריבית השנתית.
[4] להגדרת, "שליטה" הנובעת מאחזקה עם אחרים במניות החברה, ראו ס' 9.1.19 לשטר הנאמנות.
[5] של עד 1.25% במונחי הריבית השנתית.
[6] להגדרת, "שליטה" הנובעת מאחזקה עם אחרים במניות החברה, ראו ס' 9.1.19 לשטר הנאמנות.

להלן הרכב סך האשראי של החברה במאוחד (בנקים ואג"ח) ושיעור הריבית הממוצע, ליום 30 בספטמבר, 2026 (סה"כ 820 מיליון ש"ח).

הריבית הממוצעת ליום 30 בספטמבר, 2026 עומדת על 3.98%

האשראי צמוד המט"ח מהווה כ-16% מסך האשראי



6.3. אמות מידה לאגרות חוב אשר הנפיקה החברה

התניה פיננסית	אג"ח סדרה א'		אג"ח סדרה ב'	
	תיאור ההתניה	תחשיב אמת המידה ליום 30 בספטמבר, 2026	תיאור ההתניה	תחשיב אמת המידה ליום 30 בספטמבר, 2026
ההון העצמי המאוחד (בניכוי זכויות מיעוט)	לא יפחת מ- 220 מיליון ש"ח, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. במידה ויפחת מ- 250 מיליון ש"ח תחול תוספת ריבית.	622	לא יפחת מ- 250 מיליון ש"ח, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. במידה ויפחת מ- 260 מיליון ש"ח תחול תוספת ריבית.	622
היחס בין החוב הפיננסי נטו (חוב פיננסי נטו - חוב לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב וכן התחייבויות פיננסיות אחרות נושאות ריבית, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לטווח קצר) ל- CAP נטו (CAP נטו - משמעו ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) לפי הדוחות הכספיים המאוחדים, בצירוף חוב פיננסי נטו), בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים.	לא יעלה על 75%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. היה והיחס האמור יעלה על 65% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	52%	-	-
יחס ההון העצמי המאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן	לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יפחת מ- 24% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	38%	לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יפחת מ- 24% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	38%
יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI (NOI-כל ההכנסות התפעוליות למעט שינויים בשווי ההוגן שנזקפו לרווח והפסד בניכוי הוצאות תפעוליות ובניכוי הוצאות שהם תוצאה של יישום תקן IFRS 16).	לא יעלה על 13.5 במשך תקופה של שלושה רבעונים ומעלה, היה והיחס האמור יעלה על 12, במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	8.4	-	-

7. <u>אירועים בתקופת הדוח ולאחריה</u>

7.1 ביום 30 במרץ 2026, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 15 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 20 באפריל, 2026, מתוך סכום זה סך של 906 אלפי ש"ח התקבל בחברות הבנות, בגין מניות החברה המוחזקות על ידן.

7.2 ביום 30 במרץ, 2025, התקבלה דרישה מאת עיריית טירת הכרמל, לתשלום היטל סלילה והיטל שצ"פ בקשר עם בית אומגה, שבבעלות תורן, חברה נכדה בבעלות מלאה של החברה, בסך כולל מצטבר של כ- 7.7 מיליון ש"ח.

בחודש אוקטובר, 2025 הגישה תורן עתירה מנהלית, באמצעות יועציה המשפטים. במהלך הרבעון השני לשנת 2026 התקיים הליך גישור מול העיריה במסגרתו נחתם הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין לתשלום היטלים כאמור, בסך של 2 מיליון ש"ח בדרך של פריסת תשלומים, נכון למועד פרסום הדוח שולם 1.7 מיליון ש"ח, דוחות החברה כוללים הפרשה עבור יתרת הסכום.

7.3 ביום 26 במאי, 2026 חודשה התקשרות של תורן, בהסכם שכירות עם קוואלקום ישראל בע"מ, שהינו שוכר עיקרי של בית אומגה (להלן: השוכר) על ידי מימוש אופציה להארכת הסכם השכירות לתקופה של 5 שנים נוספות מיום 1 ביוני, 2027 ועד ליום 31 במאי, 2032.

עם תחילתה של תקופת האופציה יעלו דמי השכירות ודמי הניהול בשיעור של 5% ויעמדו על כ-6.3 מיליון ש"ח לשנה (בתוספת הצמדה למדד), בנוסף לחברה הכנסות ממכירת חשמל בסך של כ-1 מיליון ש"ח לשנה, כך שסך ההכנסות המצטברות מהשוכר במהלך 6 השנים הקרובות ועד ליום 31 במאי, 2032, צפויות לעמוד על כ- 43 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד).

7.4 ביום 25 ביוני, 2026 הנפיקה החברה 100,000 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב סדרה ב' וזאת בהקצאה פרטית שאינה הצעה פרטית מהותית, בדרך של הרחבת סדרה ב'. התמורה נטו שהתקבלה לאחר הוצאות הנפקה הינה 101,540 אלפי ש"ח וכוללת פרמיה בסך 592 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית 2.96%.

7.5 ביום 30 ביוני, 2026 נחתם הסכם מכר לרכישה, מצד ג' שאינו קשור לחברה, של בניין בחיפה המשמש למשרדים ולמסחר, בשטח בנוי כולל של כ- 12,500 מ"ר, והכולל בנוסף 321 מקומות חניה. סכום הרכישה עומד על 140.5 מיליון ש"ח, במהלך הרבעון השלישי של השנה, החלה החברה בשיפור הניהול של הבניין וביצעה אופטימיזציה של עלויות, כך שה NOI מהבניין ברבעון השלישי עמד על קצב שנתי של 10,500 אלפי ש"ח.

7.6 ביום 27 במאי, 2026 אושרו באסיפה כללית מיוחדת, וזאת, לאחר אישורם בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה, עדכון תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה ובעל השליטה, מר גבריאל בוגנים, וכן עדכון תנאי כהונתו של מר יצחק זינגר כיו"ר דירקטוריון החברה, לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים מיום 14 במאי, 2026 (אסמכתא: 2026-01-044725) ומיום 28 במאי, 2026 (אסמכתא: 2026-01-049771).

7.7 ביום 11 בנובמבר, 2026 חברה בת בבעלותה העקיפה, Dorsel UK 3 Limited (להלן: "**החברה הבת**"), התקשרה בהסכם לרכישת 7 מבני משרדים בפארק העסקים Quorum Business Park, הממוקם בעיר ניוקאסל שבצפון מזרח אנגליה, והשלימה את רכישתם, בתמורה לסך של 28.5 מיליון לישי"ט.

בנוסף, במעמד ההשלמה, שולמו הוצאות עסקה הכוללות, בין היתר, מס בולים (Stamp Duty) בסך של כ- 1.4 מיליון לישי"ט, והוצאות נוספות בסך של כ- 800 אלפי לישי"ט, לרבות בגין תיווך וההתקשרות בהסכם המימון.

הנכסים הנרכשים מהווים חלק מפארק עסקים הכולל מבני משרדים ומבנים נוספים. שבעת המבנים הנרכשים כוללים שטחים בנויים בהיקף של כ-364 אלף רגל מרובע (כ-34 אלף מ״ר), המאוכלסים בשיעור של כ-72%, והמייצרים כיום NOI בסך של כ-3.4 מיליון לישׂ״ט לשנה. החברה הבת מחזיקה כבר כיום בנכס בפארק, הידוע בשם Q13, והרכישה נועדה להרחיב את פעילות החברה בפארק ולאפשר ניהול והשבחה משותפים של הנכסים.

לצורך מימון העסקה, הועמדו לחברה הבת מסגרות הלוואה בהיקף כולל של 21.75 מיליון לישׂ״ט, לתקופה של שבע שנים, בריבית שנתית קבועה של 6.75% בחמש השנים הראשונות, ולאחר מכן בריבית משתנה המבוססת על ריבית הבסיס של הבנק המרכזי באנגליה.

במסגרת העסקה, הצטרף לחברה הבת שותף מקומי, אשר יחזיק באמצעות משקיעיו ב־10% מהון החברה הבת, בעוד שהחברה תחזיק ביתרת 90%. בהתאם להסכמות בין הצדדים, השותף המקומי יהיה זכאי למנגנון השתתפות ברווחים (Promote) בשיעור של 15%, שהזכאות לו תתגבש במועד מכירת הנכסים או מכירת החברה הבת, ורק לאחר שהמשקיעים ישיגו תשואה פנימית (IRR) של לפחות 15%, בהתאם למנגנון חלוקה שהוסכם בין הצדדים. בנוסף, השותף המקומי יהיה זכאי למענק הצלחה חד־פעמי בשיעור של 1% ממחיר הרכישה הבסיסי, בכפוף להשגת NOI שנתי של 5.5 מיליון לישׂ״ט בתוך חמש שנים ממועד השלמת העסקה.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 12 בנובמבר, 2026 (אסמכתא: 2026-01-100645), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.8 ביום 18 בנובמבר, 2026, נחתם הסכם מחייב למכירת נכס Egham, המוחזק על ידי Dorsel UK 1 Limited, חברה בת בבעלות מלאה של החברה. הרוכשת בעסקה היא החברה השוכרת את הנכס. התמורה בהסכם עומדת על 12 מיליון לישׂ״ט.
התמורה תתקבל ביום 27 בנובמבר, 2026, במועד החתימה שילם הרוכש פיקדון בגובה 10% ממחיר המכירה בתוספת מע״מ (1.44 מיליון לישׂ״ט), המוחזק בנאמנות, לחברה אין חוב כנגד הנכס, ולא יחולו מיסים במכירה, ולפיכך מלוא התמורה, תצטרף ליתרות הנזילות שבידי החברה.
בהתאם לאמור, עודכן שווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם לשווי ההוגן העולה מתמורת המכירה והחברה הכירה ברווחי שערוך בסך של כ-2.9 מיליון לישׂ״ט ברבעון השלישי של שנת 2026, כאשר רווחי השערוך המצטברים בגין הנכס לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 הסתכמו בכ-1.2 מיליון לישׂ״ט . לפרטים ראו דוח מיידי (אסמכתא: 2026-01-102553), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

8. <u>מדיניות החברה בנושא מתן תרומות</u>

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה תרומות בסך 18 אלפי ש״ח.

9. <u>פרטים בדבר החשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם</u>

בחברה לא מתקיים אף אחד מהתנאים המפורטים בתקנה 10(ב)(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש״ל - 1970.

10. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

מבנה המדע 6

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לשנה שנסתיימה ביום
	30 בספטמבר 2026	30 ביוני 2026	31 במרץ 2026	31 בדצמבר 2025
שיעור ההחזקה בנכס	100%	100%	100%	100%
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	161,900	154,147	154,065	153,710
NOI/NOI מתואם (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל	2,640	2,409	2,621	11,177
רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)	7,674	-	-	1,086
שיעור תפוסה ממוצע	88%	88%	88%	88%
שיעור תשואה בפועל/ שיעור תשואה מתואם	6.5%	6.3%	6.8%	7.3%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)	1,090	931	982	1,060

בית אומגה

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לשנה שנסתיימה ביום
	30 בספטמבר 2026	30 ביוני 2026	31 במרץ 2026	31 בדצמבר 2025
שיעור ההחזקה בנכס	100%	100%	100%	100%
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	223,212	222,943	222,186	222,050
NOI/NOI מתואם (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל	3,670	3,295/3,495*	3,476	14,932
רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)	-	-	-	13,610
שיעור תפוסה ממוצע	97%	97%	97%	97%
שיעור תשואה בפועל/ שיעור תשואה מתואם	6.6%	5.9%/6.3%	6.2%	6.7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)	1,451	1,217	1,232	1,346

* התאמה בגין שוכר בשטח של 1,132 מ"ר ו 50 חניות שנכנס לנכס בחודש יוני, 2026.

מתחם נמל אשדוד

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
שיעור ההחזקה בנכס	100%	100%	100%	100%
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	118,603	119,755	120,662	122,373
NOI (אלפי ש"ח) *	3,720	3,672	3,708	14,360
NOI מתואם (NOI בניכוי תשלומי חכירה לחנ"י המוכרים בדוחות הכספיים כהחזר הלוואה ותשלום ריבית)	2,670	2,622	2,657	10,160
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)	(1,497)	(1,369)	(1,677)	1,731
שיעור תפוסה ממוצע	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל ***	12.5%	12.3%	12.3%	11.8%
שיעור תשואה מתואם	13.1%	12.8%	12.8%	12.1%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח)**	377	376	374	342

(*) נתוני ה NOI ביחס למתחם נמל אשדוד המובאים להלן נערכו באופן שהם כוללים הכנסות משכירות והוצאות אחזקת מתחם נמל אשדוד אך הם אינם כוללים את תשלום דמי החכירה לחנ"י העומדים כיום על סך של כ- 4.2 מיליון ש"ח לכל שנה, תשלומים אלו מוצגים בעקבות יישום תקן IFRS 16, כפירעון התחייבות.

(**) דמי השכירות הממוצעים למ"ר לשנה עבור המרכז הלוגיסטי עומדים על 629 ש"ח, ובגין השטח הפתוח על 241 ש"ח לשנה.

(***) הנכס הינו בחכירה עד לשנת 2037, שוויו הוערך על ידי שמאי החברה בדרך של היוון תזרימי המזומנים עד למועד זה בשיעור של 6.3%-7%.

LIMASSOL MALL

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 41.5%	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
שיעור ההחזקה בנכס	41.5%	41.50%	41.5%	41.5%
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	537,200	520,827	555,904	571,874
NOI /NOI מתואם (אלפי ש"ח)	9,887	9,079	9,977	40,981
חלק החברה ב- NOI /NOI מתואם (אלפי ש"ח)	4,103	3,768	4,141	17,007
רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)	-	-	-	102,939
שיעור תפוסה ממוצע	99%	99%	99%	99%
שיעור תשואה בפועל/ שיעור תשואה מתואם	7.4%	6.97%	7.18%	7.17%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (אירו)	415	405	400	414
דמי שכירות מפדיון (מופיע כחלק מה-NOI)	1,786	1,200	731	5,320
הכנסות מדמי ניהול והכנסות מהפעלת חניונים (מופיע כחלק מה-NOI)	5,033	4,158	2,604	10,958

קניון צים אורבן מעלות

(נתונים לפי 50%; חלק החברה בנכס - 50%)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
שיעור ההחזקה בנכס	50%	50%	50%	50%
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) (*) חלק החברה בלבד	141,762	141,762	141,700	132,602
NOI/NOI מתואם (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל	2,304	2,292	2,396	9,612
רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)	-	-	10,961	15,612
שיעור תפוסה ממוצע	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל/ שיעור תשואה מתואם	6.5%	6.4%	6.8%	7.3%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	1,826	1,646	1,656	1,708

11. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים

מבנה המדע 4

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לשנה שנסתיימה ביום
	30 בספטמבר 2026	30 ביוני 2026	31 במרץ 2026	31 בדצמבר 2025
שיעור ההחזקה בנכס	100%	100%	100%	100%
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	89,160	84,896	84,884	84,820
NOI/NOI מתואם (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל	1,465	1,451	1,492	5,758
רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)	4,264	-	-	2,008
שיעור תפוסה ממוצע	92.1%	92%	92%	92%
שיעור תשואה בפועל/ שיעור תשואה מתואם	6.6%	6.8%	7%	6.8%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)	1,107	1,007	989	1,004

מבנה קריית יבנה

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 50%	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לשנה שנסתיי מה ביום
	30 בספטמבר 2026	30 ביוני 2026	31 במרץ 2026	31 בדצמבר 2025
שיעור ההחזקה בנכס	50%	50%	50%	50%
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	168,147	168,147	167,742	167,530
NOI/NOI מתואם (אלפי ש"ח)	3,249	3,239	3,064	12,282
רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)	-	-	-	3,768
שיעור תפוסה ממוצע	99%	99%	99%	99%
שיעור תשואה בפועל/ שיעור תשואה מתואם	7.7%	7.7%	7.3%	7.3%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)	878	816	770	785

EGHAM

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לשנה שנסתיימה ביום
	30 בספטמבר 2026	30 ביוני 2026	31 במרץ 2026	31 בדצמבר 2025
שיעור ההחזקה בנכס	100%	100%	100%	100%
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ליש"ט)	12,000	9,084	10,780	10,780
NOI/NOI מתואם (אלפי ליש"ט)	312	312	312	1,242
רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ליש"ט)	1,220	(1,696)	-	(584)
שיעור תפוסה ממוצע	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל/ שיעור תשואה מתואם	10.4%	13.8%	11.6%	11.5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה ((אלפי ליש"ט)	343	342	342	342

מבנה צ'ק סנטר

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לשנה שנסתיימה ביום
	30 בספטמבר 2026	30 ביוני 2026	31 במרץ 2026	31 בדצמבר 2025
שיעור ההחזקה בנכס	100%	100%	100%	100%
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	122,083	121,778	121,752	121,650
NOI/NOI מתואם (אלפי ש"ח)	2,017	2,060	2,068	8,072
רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)	-	-	-	10,085
שיעור תפוסה ממוצע	97%	97%	97%	97%
שיעור תשואה בפועל/ שיעור תשואה מתואם	6.6%	6.8%	6.8%	6.7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח)	890	821	826	778

12. פרטים אודות הערכת שווי מהותית של קניון מעלות

(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)		31/03/2026(*)	31/03/2025
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)		141,700	132,300
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (*)		31/03/2026	31/03/2025
מודל הערכת השווי		היוון תזרימי מזומנים לפי מספר תרחישים אפשריים	היוון תזרימי מזומנים לפי מספר תרחישים אפשריים
הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	11,644	11,644
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי	100%	99%
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר (ללא הכנסות מחשמל) לצורך הערכת שווי (ש"ח)	108	103
	תזרים מייצג משכירות ופדיון לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	16,092	15,364
	תזרים מייצג מניהול לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	2,520	2,340
	תזרים מייצג ממכירת חשמל לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	858	718
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	דמי שכירות 6.5% רווח מחשמל ומניהול 8.5%	דמי שכירות 6.5%-6.75% רווח מחשמל ומניהול 8.5%

(*)התקופה שחלפה מתאריך התוקף של הערכת השווי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי עולה על 90 ימים. להערכת החברה לא חלו שינויים מהותיים העשויים להשפיע על מסקנת הערכת השווי.

שם מעריך השווי	מנור סגל
השכלתו וניסיונו	עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006, במשרד "דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ" רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רשיון מס' 4085097), בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין , הטכניון (השלוחה בת"א) תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013) מצטיין נשיא. בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן. בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי?	כן
מספר הנכסים שהוערכו על ידי השמאי	1
זהות התאגיד מזמין הערכות השווי	דורסל בע"מ
זהות האורגן בתאגיד מזמין הערכות השווי	ליאור סום, סמנכ"ל כספים
מועד ההתקשרות	6 באפריל, 2026
הסיבות שבגינן הוזמנו הערכות השווי	יישום IAS 40
מועד החתימה על הערכות השווי	25 במאי, 2026
האם ניתנה הסכמה מראש לצירוף ההערכה?	כן
התניות לגבי שכ"ט	לא

פרטים אודות הערכת שווי מהותית של קניון נכס המדע 6

(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)		30/09/2026	30/09/2025
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)		161,900	153,600
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (*)		30/09/2026	30/09/2025
מודל הערכת השווי		הנכס מוערך בשיטת היוון תזרימי מזומנים וכן נערכה בקרה בשיטת ההשוואה	הנכס מוערך בשיטת היוון תזרימי מזומנים וכן נערכה בקרה בשיטת ההשוואה
הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	12,312 בתוספת חניות	12,312 בתוספת חניות
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי	88%	100%
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר (ללא הכנסות מחשמל) לצורך הערכת שווי (ש"ח)	66	65
	תזרים מייצג משכירות לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	10,949	10,693
	תזרים מייצג ממכירת חשמל לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	513	558
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	שכ"ד- 6.85% חשמל- 8.85%	שכ"ד- 7.1% חשמל- 9.1%

שם מעריך השווי	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ
השכלתו וניסיונו	שמאי מקרקעין מוסמך, מ.ר. 296, בעל תואר ראשון ושני במנהל עסקים . לשמאי ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של הערכות הרלוונטיות או עולים על היקפים אלה.
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי?	לא
מספר הנכסים שהוערכו על ידי השמאי	3
זהות התאגיד מזמין הערכות השווי	החברה
זהות האורגן בתאגיד מזמין הערכות השווי	סמנכ"ל נכסים
מועד ההתקשרות	16 בספטמבר, 2026
הסיבות שבגינן הוזמנו הערכות השווי	יישום IAS 40
מועד החתימה על הערכות השווי	16 בנובמבר, 2026
האם ניתנה הסכמה מראש לצירוף ההערכה?	ל.ר
התניות לגבי שכ"ט	-

להלן פרטים באשר לתעודות התחייבות שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור:

1. **<u>אגרות חוב (סדרה א')</u>**

	אגרות חוב (סדרה א')
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)	כן
מועד הנפקה	15 באוקטובר 2025
מועדי הגדלת הסדרה	ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	120,000
שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)	ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)
שווי נקוב ליום 30.09.2026 (אלפי ש"ח)	90,000
שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2026 (אלפי ש"ח)	ל.ר.
סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2026	675
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2026 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם	88,181
שווי בבורסה ליום 30.09.2026 (אלפי ש"ח)	89,091
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	שיעור ריבית שנתית קבוע - 3%. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028.
מועדי תשלום הקרן	יתרת הקרן תיפרע ב-3 תשלומים שווים ביום 31 בדצמבר בשנים 2026-2028.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), כפי שפורסם במסגרת שטר נאמנות מיום 15 באוקטובר, 2025, אסמכתא: 2025-01-075062 (להלן: "**שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')**"), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה	לא

1.1 <u>פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') של החברה</u>:

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א'), ראו את שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), הכולל בין היתר, את הסעיפים המפורטים להלן:

- איסור על הרחבת הסדרה - סעיף 4.7 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א');
- התניות פיננסיות בהן החברה נדרשת לעמוד - סעיף 6.4 לשטר הנאמנות;
- מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין שינוי או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') - סעיף 6.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א');
- מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין אי עמידה בהתניות הפיננסיות - סעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א');
- מגבלות על חלוקה - סעיף 6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

1.2 פרטים בדבר הנאמן של אגרות החוב (סדרה א') של החברה:

	אגרות חוב (סדרה א')
שם חברת הנאמנות	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על סדרת תעודות ההתחייבות בחברת הנאמנות	רו"ח רמי סבטי
פרטי התקשרות	טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: ramis@mtrust.co.il
כתובת למשלוח מסמכים	דרך מנחם בגין 48, תל אביב

1.3 דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה:

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון ליום 30 בספטמבר, 2026	הדירוג הקבוע לאגרות החוב במועד פרסום דוח זה	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ	ilA אופק יציב	ilA אופק יציב	ilA אופק יציב	-

1.4 בטחונות והתחייבויות אחרות

אגרות החוב מובטחות בשעבוד שני, אחרי השעבוד הראשון בדרגה שניתן לבנק הממן, על זכויות החברה בקניון מעלות. לפרטים ראו סעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א');

יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה ברוב מיוחד, כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה.

1.5 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה, ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

1.6 אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב (סדרה א')

נכון למועד הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'). כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א').

2. **<u>אגרות חוב (סדרה ב')</u>**

	אגרות חוב (סדרה ב')
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)	כן
מועד הנפקה	10 בנובמבר 2025
מועדי הגדלת הסדרה	25 ביוני 2026
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	250,000
שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)	350,000
שווי נקוב ליום 30.09.2026 (אלפי ש"ח)	350,000
שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2026 (אלפי ש"ח)	357,433
סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2026	2,725
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2026 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם	358,543
שווי בבורסה ליום 30.09.2026 (אלפי ש"ח)	370,515
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	שיעור ריבית שנתית קבוע – 3.05%. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033. (תשלום הריבית הראשון בוצע ב 31 בדצמבר, 2025).
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ב') תיפרע בשמונה (8) תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033 (כולל), שישולמו כדלהלן: שני תשלומים שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 5% מהקרן, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2026 ו- 2027, שני תשלומים שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מהקרן, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2028 ו- 2029, שני תשלומים שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 15% מהקרן, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2030 ו- 2031, שני תשלומים שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מהקרן ישולמו בימים 31 בדצמבר 2032 ו - 2033.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	הצמדה למדד
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), כפי שפורסם במסגרת שטר נאמנות מיום 12 בנובמבר, 2025, אסמכתא: 2025-01-086497 (להלן: "**שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב')**"), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה	לא

2.1 <u>פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') של החברה</u>:

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב'), ראו את שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), הכולל בין היתר, את הסעיפים המפורטים להלן:

- תנאים להרחבת הסדרה - סעיף 4.6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב');
- התניות פיננסיות בהן החברה נדרשת לעמוד - סעיף 6.4 לעיל לשטר הנאמנות

- מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין שינוי או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') - סעיף 6.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב');
- מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין אי עמידה בהתניות הפיננסיות - סעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב);
- מגבלות על חלוקה - סעיף 6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב').

2.2 פרטים בדבר הנאמן של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה:

	אגרות חוב (סדרה ב')
שם חברת הנאמנות	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על סדרת תעודות ההתחייבות בחברת הנאמנות	רו"ח רמי סבטי
פרטי התקשרות	טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: ramis@mtrust.co.il
כתובת למשלוח מסמכים	דרך מנחם בגין 48, תל אביב

2.3 דירוג אגרות החוב (סדרה ב') של החברה:

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון ליום 30 בספטמבר, 2026	הדירוג הקבוע לאגרות החוב במועד פרסום דוח זה	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ	ilA אופק יציב	ilA אופק יציב	ilA אופק יציב	-

2.4 בטחונות והתחייבויות אחרות

אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.

יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בהחלטה ברוב מיוחד, כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

2.5 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב')

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה, ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב').

2.6 אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב (סדרה ב')

נכון למועד הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'). כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה ב').

<u>דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה</u>.

יצחק זינגר - יו"ר דירקטוריון	**גבריאל בוגנים - מנהל כללי**

דורסל בע"מ

תאריך אישור דוח הדירקטוריון: 18 בנובמבר, 2026

דורסל בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2026
(בלתי מבוקרים)

ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34
ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

דורסל בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2026
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5-6
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	7-9
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-12
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	13-27

Shape the future
with confidence

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

טל. 6232525-3-972+
ey.com

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
דורסל בע"מ

מבוא:

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-63,286 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2026 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,355 אלפי ש"ח וכ-798 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

תל-אביב,
18 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דורסל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	143,815	37,486	193,766
מזומנים מוגבלים בשימוש	1,319	7,568	10,917
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	178	39
נכס מוחזק למכירה	48,722	-	-
לקוחות וחייבים אחרים	6,799	10,841	8,778
סה"כ נכסים שוטפים	200,655	56,073	213,500
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	1,193,975	1,080,977	1,090,254
מקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה	-	1,500	-
מלאי קרקעות	20,855	21,968	21,575
פקדון מוגבל בשימוש וחייבים אחרים	10,291	6,221	8,326
נכסים פיננסיים אחרים	572	886	760
רכוש קבוע, נטו	9,580	10,206	9,938
נכסי מיסים נדחים	692	799	752
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	188,012	172,163	193,566
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,423,977	1,294,720	1,325,171
סה"כ נכסים	1,624,632	1,350,793	1,538,671

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות	85,791	147,931	71,764
ניירות ערך מסחריים	50,000	50,000	50,000
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	47,513	30,000	41,084
חלויות שוטפות בגין חכירה	2,475	2,394	2,370
ספקים	2,422	1,804	1,995
זכאים ויתרות זכות	17,777	15,732	19,263
סה"כ התחייבויות שוטפות	205,978	247,861	186,476
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	235,812	297,604	283,872
אגרות חוב	396,485	89,543	293,799
התחייבויות בגין חכירה	37,776	43,963	38,840
הכנסות מראש	3,188	3,188	3,188
התחייבויות מסים נדחים	117,984	108,948	115,115
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	791,245	543,246	734,814
הון			
הון מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.נ	225	226	226
פרמיה על מניות	45,276	47,148	47,148
קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	(11,659)	6,281	55
קרנות הון אחרות	3,173	(5,283)	(2,890)
עודפים	602,798	521,739	582,836
בניכוי מניות באוצר	(17,805)	(15,803)	(15,803)
הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם	622,008	554,308	611,572
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,401	5,378	5,809
סה"כ הון	627,409	559,686	617,381
סה"כ התחייבויות והון	1,624,632	1,350,793	1,538,671

18 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	יצחק זינגר יו"ר דירקטוריון	גבי בוגנים מנהל כללי	ליאור סום סמנכ"ל כספים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:					
דמי שכירות, דמי ניהול ומכירת חשמל	77,812	75,231	29,683	26,021	99,670
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	10,879	17,102	15,287	2,279	38,696
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	8,513	8,543	3,212	2,837	45,928
	97,204	100,876	48,182	31,137	184,294
הוצאות:					
הוצאות תפעול וחשמל	14,135	11,891	6,376	4,737	15,511
הוצאות הנהלה וכלליות	9,686	8,970	3,669	3,310	12,067
	23,821	20,861	10,045	8,047	27,578
הוצאות אחרות	2,000	-	-	-	-
רווח הפעלה	71,383	80,015	38,137	23,090	156,716
הכנסות מימון	6,974	4,961	1,834	937	9,410
הוצאות מימון	(36,288)	(31,694)	(11,403)	(11,021)	(43,126)
הוצאות מימון, נטו	(29,314)	(26,733)	(9,569)	(10,084)	(33,716)
רווח לפני מסים על הכנסה	42,069	53,282	28,568	13,006	123,000
מסים על הכנסה	8,014	8,756	1,895	1,801	17,437
רווח נקי לתקופה	34,055	44,526	26,673	11,205	105,563
רווח נקי לתקופה המיוחס ל:					
בעלי מניות החברה האם	34,056	44,715	26,674	11,270	105,813
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)	(189)	(1)	(65)	(250)
רווח נקי לתקופה	34,055	44,526	26,673	11,205	105,563
רווח כולל אחר:					
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס					
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	(2,186)	267	834	(888)	(890)
חלק ברווח הכולל האחר של השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(9,935)	2,318	2,971	(2,191)	(2,863)
הפרשי שער בגין מכשירים שיועדו לגידור השקעות	5,306	432	(1,607)	432	2,532
רווח כולל לתקופה	27,240	47,543	28,871	8,558	104,342

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה האם	27,648	47,635	28,750	8,688	104,607
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(408)	(92)	121	(130)	(265)
רווח כולל לתקופה	27,240	47,543	28,871	8,558	104,342
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.01 ש"ח ע.נ					
רווח בסיסי למניה	1.62	2.1	1.27	0.53	5.00
רווח מדולל למניה	1.62	2.1	1.27	0.53	5.00
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)					
בסיסי	21,047	21,195	21,047	21,195	21,139
מדולל	21,071	21,195	21,071	21,195	21,154

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין גידור פעילות חוץ	עודפים	מניות באוצר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח									
לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)										
יתרה ליום 1 בינואר 2026	226	47,148	55	(2,633)	(257)	582,836	(15,803)	611,572	5,809	617,381
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	-	-	34,056	-	34,056	(1)	34,055
רווח כולל אחר לתקופה	-	-	(11,714)	-	5,306	-	-	(6,408)	(407)	(6,815)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	(11,714)	-	5,306	34,056	-	27,648	(408)	27,240
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	757	-	-	-	757	-	757
ביטול מניות באוצר	(1)	(1,872)	-	-	-	-	1,873	-	-	-
מניות באוצר	-	-	-	-	-	-	(3,875)	(3,875)	-	(3,875)
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(14,094)	-	(14,094)	-	(14,094)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	225	45,276	(11,659)	(1,876)	5,049	602,798	(17,805)	622,008	5,401	627,409
לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)										
יתרה ליום 1 בינואר 2025	226	47,148	3,793	(3,496)	(2,789)	492,999	(15,249)	522,632	5,470	528,102
רווח (הפסד) לתקופה				-	-	44,715	-	44,715	(189)	44,526
רווח כולל אחר לתקופה	-	-	2,488	-	432	-	-	2,920	97	3,017
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	2,488	-	432	44,715	-	47,635	(92)	47,543
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	570	-	-	-	570	-	570
מניות באוצר	-	-	-	-	-	-	(554)	(554)	-	(554)
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(15,975)	-	(15,975)	-	(15,975)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	226	47,148	6,281	(2,926)	(2,357)	521,739	(15,803)	554,308	5,378	559,686

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין גידור פעילות חוץ	עודפים	מניות באוצר	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח									
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)										
יתרה ליום 1 ביולי 2026	226	47,148	(15,343)	(2,060)	6,656	576,124	(17,676)	595,075	5,281	600,356
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	-	-	26,674	-	26,674	(1)	26,673
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	-	-	3,684	-	(1,607)	-	-	2,077	121	2,198
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	3,684	-	(1,607)	26,673	-	28,750	121	28,871
ביטול מניות באוצר	(1)	(1,872)	-	-	-	-	1,873	-	-	-
מניות באוצר	-	-	-	-	-	-	(2,002)	(2,002)	-	(2,002)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	184	-	-	-	184	-	184
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	225	45,276	(11,659)	(1,876)	5,049	602,798	(17,805)	622,008	5,401	627,409
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)										
יתרה ליום 1 ביולי 2025	226	47,148	9,295	(3,496)	(2,789)	517,047	(15,803)	551,628	5,508	557,136
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	-	-	11,270	-	11,270	(65)	11,205
רווח כולל אחר לתקופה	-	-	(3,014)	-	432	-	-	(2,582)	(65)	(2,647)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	(3,014)	-	432	11,270	-	8,688	(130)	8,558
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	570	-		-	570	-	570
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(6,578)	-	(6,578)	-	(6,578)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	226	47,148	6,281	(2,926)	(2,357)	521,739	(15,803)	554,308	5,378	559,686

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין גידור פעילות חוץ	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר 2025	226	47,148	3,793	(3,496)	(2,789)	492,999	(15,249)	522,632	5,470	528,102
רווח נקי (הפסד) לשנה	-	-	-	-	-	105,813	-	105,813	(250)	105,563
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	-	-	(3,738)	-	2,532	-	-	(1,206)	(15)	(1,221)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	(3,738)	-	2,532	105,813	-	104,607	(265)	104,342
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	863	-	-	-	863	-	863
מיון לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	604	604
מניות באוצר	-	-	-	-	-	-	(554)	(554)	-	(554)
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	(15,976)	-	(15,976)	-	(15,976)
סה"כ יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	226	47,148	55	(2,633)	(257)	582,836	(15,803)	611,572	5,809	617,381

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	34,055	44,526	26,673	11,205	105,563
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	(8,513)	(8,543)	(3,212)	(2,837)	(45,928)
דיבידנד שהתקבל מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,500	1,500	500	500	2,000
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(10,879)	(17,102)	(15,287)	(2,279)	(38,696)
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו ממס	60	(1,722)	881	(1,888)	(1,552)
שערוך יתרות מזומנים במט"ח	-	23	-	-	23
רווח מהחלפת אגרות חוב	-	-	-	-	(2,854)
הוצאות ריבית אג"ח שלא במזומן	1,050	-	350	-	-
שחיקת (שערוך) פקדון ומקדמות לזמן ארוך	65	(219)	76	(89)	(391)
הוצאות מימון שלא במזומן	356	407	117	130	545
רווח הון ממכירת רכוש קבוע		(7)	-	-	(7)
פחת והפחתות	367	401	119	158	511
שערוך הלוואות לזמן ארוך, נטו	2,556	(49)	(3,366)	2,453	2,186
הפחתת ניכיון והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב	6,525	189	3,476	72	279
תשלום מבוסס מניות	757	570	184	570	863
מסים נדחים, נטו	2,929	3,842	352	501	10,056
	30,828	23,816	10,863	8,496	32,598
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים	2,023	20,817	1,385	833	20,619
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	427	(19,588)	442	(627)	(19,400)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(2,163)	1,481	65	(2,516)	5,440
	287	2,710	1,892	(2,310)	6,659
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	31,115	26,526	12,755	6,186	39,257

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה					
השקעה בנדל"ן להשקעה	(142,652)	(981)	(141,206)	(193)	(1,756)
מקדמה בגין נדל"ן להשקעה	-	(1,500)	-	(1,500)	3,520
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	120	-	-	120
החזר (מתן) הלוואה מחברה מוחזקת	4,280	(300)	1,880	-	10,718
מס רכישה בגין השקעה בנדל"ן להשקעה	(8,430)	-	(8,430)	-	-
החזר מע"מ בגין השקעה בנדל"ן להשקעה	-	-	25,290	-	-
פרעון (הפקדה) לפקדון מוגבל	8,972	1,100	1,176	2,540	(2,538)
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	166	3,995	5	1,913	4,090
רכישת רכוש קבוע	-	(158)	-	(158)	-
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה	(137,664)	2,276	(121,285)	2,602	14,154
תזרימי מזומנים מפעילויות מימון					
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים (בניכוי הוצאות עסקה)	66,542	62,574	24,388	62,574	62,574
תקבולים מהנפקת אגרות חוב נטו (בניכוי הוצאות הנפקה)	101,540	-	-	-	247,706
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי ואחרים (בניכוי הוצאות עסקה)	-	(42,500)	-	(74,408)	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	(91,614)	(100,179)	(31,888)	-	(228,132)
תקבולים מהנפקת ניירות ערך מסחריים	-	50,000		-	50,000
פרעון התחייבות חכירה	(1,901)	(1,692)	(534)	(575)	(2,672)
פרעון אגרות חוב	-	-	-	-	(29,601)
תשלומים בגין רכישת מניות באוצר	(3,875)	(554)	(2,002)	-	(554)
דיבידנד ששולם	(14,094)	(15,975)	-	(6,578)	(15,976)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	56,598	(48,326)	(10,036)	(18,987)	83,345
עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	(49,951)	(19,524)	(118,566)	(10,199)	136,756
מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	193,766	57,033	262,381	47,685	57,033
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ	-	(23)	-	-	(23)
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	143,815	37,486	143,815	37,486	193,766

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים					
תשלומי ריבית	21,380	22,502	4,733	6,516	31,235
תקבולי ריבית	2,329	759	301	199	2,560
תשלומי מסים, נטו	4,176	2,391	1,289	540	3,485
פעילות שלא במזומן					
היוון עלויות אשראי- נכס כנגד התחייבות	677	802	234	249	1,108
הכרה בנכס נדל"ן כנגד התחייבות חכירה	-	1,993	-	-	-

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. דורסל בע"מ (להלן- "החברה") הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12 באפריל 2022, כחברה בבעלות מלאה של סינאל מלל פייוויי בע"מ (להלן- "סינאל"). ביום 23 ביוני 2022, הקימה החברה את חברת דורסל יעד מיזוג בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה (להלן- "חברת היעד"). החברה הוקמה כחלק משינוי מבני מתוכנן בקבוצת סינאל, אשר הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן- "הבורסה"), ובמטרה כי עם השלמת השינוי המבני האמור, תחזיק החברה במלוא (100%) מהון המניות המונפק והנפרע של דורסל (ב.א.ז) בע"מ (להלן- "דורסל ב.א.ז"), אשר היתה חברה ציבורית עד ליום 15 באוקטובר, 2025.

ביום 6 בנובמבר, 2022 הושלם תהליך שינוי המבנה כך ש: (1) מניות החברה חולקו כדיבידנד בעין לבעלי המניות של סינאל; (2) סינאל העבירה את כל החזקותיה בדורסל ב.א.ז לחברה בהתאם להוראות סעיף 104ב(ו) לפקודת מס הכנסה ולתקנות מס הכנסה (תנאים להעברת נכס בפטור ממס בין חברות אחיות), תשנ"ד - 1994; ו-(3) התבצעה החלפת מניות בדרך של מיזוג סטטוטורי, לפי סעיף 320 לחוק החברות, בין חברת היעד לבין דורסל ב.א.ז, באופן שיתרת בעלי המניות בדורסל ב.א.ז, שאינם החברה העבירו את מניותיהם בדורסל ב.א.ז, לחברה. חברת היעד מוזגה לתוך דורסל ב.א.ז והתחסלה, ויתרת בעלי המניות בדורסל ב.א.ז קיבלו בהקצאה מניות של החברה, הכל בהתאם להוראות סעיף 104ח לפקודת מס הכנסה. בסיום התהליך, ביום 7 בנובמבר, 2022, החלו מניות החברה להיסחר בבורסה ודורסל ב.א.ז הפכה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה.

הקבוצה עוסקת בהקמה, פיתוח והשכרת נכסי נדל"ן. בבעלות החברה מבני משרדים תעשייה, מסחר ולוגיסטיקה בישראל ובחו"ל.

הדוחות הכספיים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2026 כוללים גם את זכויות החברה בחברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני קרית יבנה בע"מ (להלן - "קרית יבנה") ו- LTD LIMASSOL MALL (להלן – "לימסול מול ") וכן את זכויות החברה בחברות מאוחדות, דורסל (ב.א.ז) בע"מ, תורן חברה לפיתוח ונכסים (1989) בע"מ (להלן - "תורן"), דורסל בונדד בע"מ, Dorsel UK Ltd (להלן - "Dorsel UK"), Dorsel UK 1 Ltd (להלן - "Dorsel UK 1"), Dorsel UK 2 Ltd (להלן - "Dorsel UK 2"), Dorsel UK 3 Ltd (להלן - "Dorsel UK 3"), Dorsel UK 4 Ltd (להלן - "Dorsel UK 4"), ו- DORSEL & SHUNA CYPRUS Ltd (להלן – " DORSEL & SHUNA ").

ב. 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).

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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

ביאור 3- גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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

בהמשך למפורט בבאור 3 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 וזאת בדומה לאופן ההצגה תחת התקן הקיים.

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

- **הפרשי שער בגין יתרה כספית בין-חברתית של נכס או התחייבות שאינה חלק מההשקעה נטו בפעילות חוץ-** כיום, החברה מסווגת הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער בגין יתרה כספית בין-חברתית של נכס או התחייבות שאינה חלק מההשקעה נטו בפעילות חוץ בסעיף הכנסות (הוצאות) מימון. לאחר יישום התקן החדש, בכוונת החברה לבחור במדיניות חשבונאית לפיה הפרשי השער כאמור יסווגו בדוח רווח או הפסד בהתאם לאותה קטגוריה שבגינה הם נוצרו טרם ביטול היתרות הבין חברתיות, קרי קטגוריית השקעה.

- **רווחים או הפסדים ממכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לניהול סיכונים** - החברה מתקשרת בעסקאות גידור כלכלי (שאינו גידור חשבונאי) לצורך גידור סיכוני מטבע הנובעים מחוזי שכירות עם לקוחות בחו"ל, ומסווגת, טרם יישום התקן החדש, רווחים והפסדים משערוך נגזרים אלה בסעיף הכנסות מימון (הוצאות מימון). לאחר יישום התקן החדש, רווחים או הפסדים משערוך מכשירים נגזרים אלו יסווגו בקטגוריית התפעול.

- **התחייבות בגין תמורה מותנית בצירוף עסקים** - כיום, החברה מסווגת את השינויים בשווי ההוגן של ההתחייבות בגין תמורה מותנית בצירוף עסקים במסגרת סעיף הכנסות מימון (הוצאות מימון). לאחר יישום התקן החדש, שערוך כאמור יסווג במלואו בקטגוריית התפעול.

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

ביאור 3- תיקונים לתקני חשבונאות ודיווח כספי- המשך

ביאור בדבר השפעות לפני יישום לראשונה – חברה עם פעילות עסקית עיקרית מוגדרת של השקעה בנדל"ן מניב- המשך

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, *'הצגה וגילוי בדוחות כספיים'-המשך*

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. כמו כן, כיום החברה מסווגת תזרימי מזומנים מדיבידנד שהתקבל במסגרת פעילות שוטפת. לאחר יישום התקן החדש, תזרימי מזומנים כאמור יסווגו במסגרת פעילות השקעה.

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

4. מדדי ביצוע מוגדרים על ידי ההנהלה (MPMs - management-defined performance measures)

להערכת החברה, המדדים הבאים צפויים להוות מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש: מדד ה NOI ומדד ה AFFO.

מדד ה NOI (Net Operating Income) הוא מדד ביצוע אשר משמש את הנהלת החברה להערכת הביצועים התפעוליים של פעילות הנדל"ן המניב. המדד משקף את ההכנסות המופקות מהנכסים, בעיקר הכנסות מדמי שכירות והכנסות נלוות, בניכוי ההוצאות התפעוליות הישירות הכרוכות בהפעלת הנכסים, ואינו כולל, ככלל, השפעות של מימון, מיסים, פחת והפחתות, שינויים בשווי ההוגן של הנכסים ופריטים אחרים שאינם משקפים את הפעילות התפעולית השוטפת של הנכסים. ההנהלה עושה שימוש במדד זה לצורך בחינת הביצועים השוטפים והרווחיות התפעולית של הנכסים ויכולת הפקת הכנסה מהם.

מדד ה AFFO (Adjusted Funds From Operation) הוא מדד ביצוע אשר משמש את הנהלת החברה להערכת הביצועים השוטפים של פעילות הנדל"ן, תוך נטרול פריטים אשר, לדעת ההנהלה, אינם משקפים את תוצאות הפעילות השוטפת. המדד מבוסס על הרווח לתקופה, המותאם, בין היתר, בגין השפעות של שינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן, רווחים או הפסדים ממימוש נכסים, פחת והפחתות של נכסי נדל"ן, ככל שרלוונטי, וכן התאמות נוספות בהתאם להגדרת המדד המיושמת על ידי החברה.

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

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

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשת לעמוד בהן. בהתאם להוראות הסכמי המימון, אמות המידה הפיננסיות ימשיכו להיבחן על בסיס הוראות התקינה החשבונאית שהייתה בתוקף במועד נטילת האשראי. ולכן, ליישום התקן החדש לא צפויה השפעה מהותית על אמות המידה הפיננסיות.

דורסל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 4: - דיווח מגזרי

א. כללי

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מיקום גאוגרפי. מקבל ההחלטות התפעולי הראשי סוקר את תוצאות המגזרים כשהם כוללים את הרווח התפעולי וכן הוצאות הנהלה וכלליות, הכנסות אחרות ועליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה:

מגזר השכרת נכסים בישראל	- מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבנים להייטק, משרדים ומסחר, תעשייה, לוגיסטיקה ומכירת חשמל בישראל.
מגזר השכרת נכסים באנגליה	- מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבני משרדים באנגליה.
מגזר השכרת נכסים בקפריסין	- מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבנה מסחר בקפריסין באמצעות חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני.. כמו כן בנכסי המגזר נכלל גם מלאי קרקעות

נתוני המגזרים כוללים גם את מלוא (100%) פעילותן וכן את הנכסים וההתחייבויות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ומבוטלות בטור התאמות.

באור 4: - דיווח מגזרי- המשך

ב. ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות:

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)				
	השכרת נכסים בישראל	השכרת נכסים באנגליה	השכרת נכסים בקפריסין	התאמות	מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממסחר	11,228	-	43,492	(43,492)	11,228
הכנסות ממשרדים	44,922	9,839	-	-	54,761
הכנסות מתעשייה ולוגיסטיקה	24,180	-	-	(12,357)	11,823
סה"כ הכנסות	80,330	9,839	43,492	(55,849)	77,812
רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממסחר	11,426	-	-	-	11,426
רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממשרדים	2,634	1,362	-	-	3,996
הפסד מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה מתעשייה ולוגיסטיקה	(4,543)	-	-	-	(4,543)
סה"כ רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה	9,517	1,362	-	-	10,879
רווח (הפסד) ממסחר	20,810	-	30,581	(30,581)	20,810
רווח ממשרדים	33,988	11,201	-	-	45,189
רווח (הפסד) מלוגיסטיקה	16,109	-	-	(9,552)	6,557
סה"כ רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח	70,907	11,201	30,581	(40,133)	72,556
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - לוגיסטיקה	2,355	-	-	-	2,355
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - מסחר	-	-	6,158	-	6,158
הוצאות הנהלה וכלליות					9,686
רווח מפעולות רגילות					71,383
הוצאות מימון, נטו					29,314
מיסים על הכנסה					8,014
רווח לתקופה					34,055

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

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

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
	השכרת נכסים בישראל	השכרת נכסים באנגליה	השכרת נכסים בקפריסין	התאמות	מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממסחר	10,927	-	40,527	(40,527)	10,927
הכנסות ממשרדים	42,454	11,147	-	-	53,600
הכנסות מלוגיסטיקה	22,473	-	-	(11,769)	10,704
סה"כ הכנסות	75,853	11,147	40,527	(52,296)	75,231
רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממסחר	16,765	-	-	-	16,765
רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממשרדים	3,242	(5,772)	-	-	(2,530)
רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה מלוגיסטיקה	2,867	-	-	-	2,867
סה"כ רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה	22,874	(5,772)	-	-	17,102
רווח (הפסד) ממסחר	25,518	-	32,158	(32,158)	25,518
רווח ממשרדים	36,087	5,260	-	-	41,347
רווח (הפסד) מלוגיסטיקה	22,729	-	-	(9,152)	13,577
סה"כ רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח	84,334	5,260	32,158	(41,310)	80,442
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס- לוגיסטיקה	2,226	-	-	-	2,226
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - מסחר	-	-	6,317	-	6,317
הוצאות הנהלה וכלליות					8,970
רווח מפעולות רגילות					80,015
הוצאות מימון, נטו					26,733
מיסים על הכנסה					8,756
רווח לתקופה					44,526

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

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

	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)				
	השכרת נכסים בישראל	השכרת נכסים באנגליה	השכרת נכסים בקפריסין	התאמות	מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממסחר	3,966	-	15,837	(15,837)	3,966
הכנסות ממשרדים	18,496	3,262	-	-	21,758
הכנסות מתעשייה ולוגיסטיקה	8,361	-	-	(4,403)	3,958
סה"כ הכנסות	30,824	3,262	15,837	(20,240)	29,682
הפסד מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממסחר	(40)	-	-	-	(40)
רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממשרדים	3,409	13,419	-	-	16,828
הפסד מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה מלוגיסטיקה	(1,500)	-	-	-	(1,500)
סה"כ רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה	1,869	13,419	-	-	15,288
רווח (הפסד) ממסחר	3,084	-	10,317	(10,317)	3,084
רווח ממשרדים	16,609	16,681	-	-	33,291
רווח (הפסד) מלוגיסטיקה	5,468	-	-	(3,248)	2,220
סה"כ רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח	25,161	16,681	10,317	(10,814)	38,594
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - לוגיסטיקה	798	-	-	-	798
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - מסחר	-	-	2,414	-	2,414
הוצאות הנהלה וכלליות					3,669
רווח מפעולות רגילות					38,137
הוצאות מימון, נטו					9,569
מיסים על הכנסה					1,895
רווח לתקופה					26,673

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

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

	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
	השכרת נכסים בישראל	השכרת נכסים באנגליה	השכרת נכסים בקפריסין	התאמות	מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממסחר	3,750	-	13,895	(13,895)	3,750
הכנסות ממשרדים	15,000	3,649	-	-	18,649
הכנסות מתעשייה ולוגיסטיקה	7,965	-	-	(4,343)	3,622
סה"כ הכנסות	26,715	3,649	13,895	(18,238)	26,021
רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממסחר	16,765	-	-	-	16,765
רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממשרדים	(13,777)	53	-	-	(13,724)
רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה מלוגיסטיקה	(762)	-	-	-	(762)
סה"כ רווח מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה	2,226	53	-	-	2,279
רווח (הפסד) ממסחר	19,691	-	10,420	(10,420)	19,691
רווח (הפסד) ממשרדים	(2,655)	3,667	-	-	1,012
רווח (הפסד) מלוגיסטיקה	6,000	-	-	(3,138)	2,861
סה"כ רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח	23,035	3,667	10,420	(13,558)	23,563
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - לוגיסטיקה	547	-	-	-	547
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - מסחר	-	-	2,291	-	2,291
הוצאות הנהלה וכלליות					3,310
רווח מפעולות רגילות					23,092
הוצאות מימון, נטו					10,084
מיסים על הכנסה					1,801
רווח לתקופה					11,206

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
	השכרת נכסים בישראל	השכרת נכסים באנגליה	השכרת נכסים בקפריסין	התאמות	מאוחד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממסחר	14,752	-	54,718	(54,718)	14,752
הכנסות ממשרדים	55,932	14,626	-	-	70,558
הכנסות מתעשייה ולוגיסטיקה	30,110	-	-	(15,749)	14,360
סה"כ הכנסות	100,793	14,626	54,718	(70,467)	99,670
רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממסחר	20,214	-	102,939	(102,939)	20,214
רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה ממשרדים	22,429	(5,678)	-	-	16,751
רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה מלוגיסטיקה	5,498	-	-	(3,768)	1,730
סה"כ רווח (הפסד) מהתאמת שווי של נדל"ן להשקעה	48,141	(5,678)	102,939	(106,707)	38,695
רווח (הפסד) ממסחר	32,122	-	146,531	(146,531)	32,122
רווח ממשרדים	65,802	8,799	-	-	74,600
רווח (הפסד) מלוגיסטיקה	32,182	-	-	(16,050)	16,132
סה"כ רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח	130,106	8,799	146,531	(162,581)	122,855
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - לוגיסטיקה	4,349	-	-	-	4,349
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס - מסחר	-	-	41,579	-	41,579
הוצאות הנהלה וכלליות					12,067
רווח מפעולות רגילות					156,716
הוצאות מימון, נטו					33,716
מיסים על הכנסה					17,437
רווח לתקופה					105,563

ג. נכסים והתחייבויות של מגזרים בני דיווח שחל בהם שינוי מהותי

נתוני המגזרים כוללים גם את מלוא (100%) פעילותן וכן את הנכסים וההתחייבויות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ומבוטלות בטור התאמות.

הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים באנגליה ליום 30 בספטמבר, 2026 מסתכם לסך של 149,523 אלפי ש"ח לעומת 167,717 ו-165,663 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025 ו-31 בדצמבר, 2025 בהתאמה .

הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים בקפריסין ליום 30 בספטמבר, 2026 מסתכם לסך של 610,197 אלפי ש"ח לעומת 598,815 ו- 652,382 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025 ו-31 בדצמבר, 2025 בהתאמה.

הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים בישראל ליום 30 בספטמבר, 2026 מסתכם לסך של 1,594,103 אלפי ש"ח לעומת 1,176,715 ו- 1,496,601 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025 ו-31 בדצמבר, 2025 בהתאמה.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

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

	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	ליום 30 בספטמבר 2026		ליום 30 בספטמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2025	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
התחייבויות פיננסיות						
הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)	10,312	10,960	15,046	15,521	13,781	13,281
הלוואה לזמן ארוך בליש"ט בריבית קבוע (1)	-	-	30,420	30,051	28,957	28,957
אגרות חוב סדרה א' (2)	88,181	89,091	-	-	90,000	86,859
אגרות חוב סדרה ב' (2)	355,817	370,514	120,000	116,880	250,000	252,075
	454,310	470,565	165,466	162,452	382,738	381,012

(1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעורי ריבית 5.1%, המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים

(2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

בדבר אמות מידה של הקבוצה ראה ביאור 13 וביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025. ליום 30 בספטמבר, 2026 הקבוצה עומדת בכל האמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

א. להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 30 בספטמבר 2026	רמה 1	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	572	-	572
נגזרים – חוזים להחלפת מטבע חוץ	-	-	-
	572	-	572

ליום 30 בספטמבר 2025	רמה 1	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	866	-	866
נגזרים – חוזים להחלפת מטבע חוץ	-	178	178
	866	178	1,044

ליום31 בדצמבר 2025	רמה 1	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	760	-	760
נגזרים – חוזים להחלפת מטבע חוץ	-	39	39
	760	39	799

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של החברה הכלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני LIMASSOL MALL.
החברה אינה מצרפת את הדוחות הכספיים של חברה קרית יבנה בע"מ כיוון שדוחותיה הכספיים הינם חסרי משמעות ביחס לדוחות הכספיים של החברה.

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

מידע תמציתי על המצב הכספי:

	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
נכסים שוטפים	44,193	79,655	51,072
נכסים לא שוטפים	544,762	495,027	579,418
התחייבויות שוטפות	22,929	19,860	20,058
התחייבויות לא שוטפות	330,332	376,766	364,317
הון המיוחס לבעלי המניות	183,471	130,862	191,023
חלק החברה בהון	91,736	65,431	95,511
זכויות שאינן מקנות שליטה	52,223	47,194	55,092
הלוואת בעלים (*)	65,734	91,665	35,535

(*) כלול בנכסים הלא שוטפים

מידע תמציתי על תוצאות הפעולות:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	43,492	40,527	15,837	13,895	54,718
הוצאות תפעול והנהלה וכלליות	15,409	10,109	6,222	4,062	12,694
הוצאות (הכנסות) אחרות	(394)	(411)	34	(31)	499
הוצאות מימון	8,626	11,879	2,614	3,716	15,493
רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס לבעלי מניות החברה האם	(7,552)	17,270	10,770	200	77,433 (*)
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל לתקופה	(3,776)	8,635	5,385	100	38,716

(*) מתוך סכום זה, סך של 42,720 אלפי ש"ח לפני מס, הינם בגין רווחי שערוך.

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

להלן מידע מצרפי מתוך דוחותיה הכספיים של קרית יבנה בע"מ (השקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני):

	ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
יתרת ההשקעה בספרים	**63,286**	**60,261**	**62,430**

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
חלק החברה ברווח הנקי לתקופה	**2,355**	**2,226**	**798**	**546**	**4,349**

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. <u>דרישת תשלום מעיריית טירת הכרמל ועיריית יקנעם בגין היטלי שצ"פ</u>

ביום 30 במרץ, 2025, התקבלה דרישה מאת עיריית טירת הכרמל, לתשלום היטל סלילה והיטל שצ"פ בקשר עם בית אומגה, שבבעלות תורן, חברה נכדה בבעלות מלאה של החברה, בסך כולל מצטבר של כ- 7.7 מיליון ש"ח.
בחודש אוקטובר, 2025 הגישה תורן עתירה מנהלית, באמצעות יועציה המשפטים. במהלך הרבעון השני לשנת 2026 התקיים הליך גישור מול העיריה במסגרתו נחתם הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין לתשלום היטלים כאמור, בסך של 2 מיליון ש"ח בדרך של פריסת תשלומים, נכון למועד פרסום הדוח שולם 1.7 מיליון ש"ח, דוחות החברה כוללים הפרשה עבור יתרת הסכום.
ביום 17 בפברואר, 2025, התקבלה דרישה מאת עיריית יקנעם לתשלום היטל סלילה והיטל שצ"פ בקשר עם מבנה המדע 4, שבבעלות דורסל ב.א.ז.
דורסל ב.א.ז הגישה עתירה מנהלית, באמצעות יועציה המשפטים, טרם הוגשה כנגדה תשובת העירייה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, עקב השלב הראשוני בו נמצא ההליך, לא ניתן לאמוד את סיכויי העתירה שדורסל הגישה.

ב. <u>חלוקת דיבידנד</u>

ביום 30 במרס, 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח (כ- 0.66 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 20 באפריל, 2026.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה- המשך

ג. תוכנית רכישת מניות החברה

ביום 20 בנובמבר, 2025 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישת מניות החברה, לרבות באמצעות חברות בבעלות ובשליטה משותפת ובתמורה כוללת שלא תעלה על 25 מיליון ש"ח. הרכישות תבוצענה מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים, על-פי שיקול דעתה של הנהלת החברה בהתאם להזדמנויות בשוק.

בתקופת הדוח בוצעו רכישות כאמור בהיקף של 3,875 אלפי ש"ח. מתוכם בוטלו מניות באוצר בעלות של 1,873 אלפי ש"ח. בהתאם, הופחת הון המניות בערכן הנקוב ויתרת העלות נזקפה לפרמיה על מניות.

ד. הארכת הסכם שכירות עם קוואלקום ישראל בע"מ

ביום 26 במאי, 2026 חודשה התקשרות של תורן, בהסכם שכירות עם קוואלקום ישראל בע"מ, שהינו שוכר עיקרי של בית אומגה (להלן: השוכר) על ידי מימוש אופציה להארכת הסכם השכירות לתקופה של 5 שנים נוספות מיום 1 ביוני, 2027 ועד ליום 31 במאי, 2032.

עם תחילתה של תקופת האופציה יעלו דמי השכירות ודמי הניהול בשיעור של 5% ויעמדו על כ-6.3 מיליון ש"ח לשנה (בתוספת הצמדה למדד), בנוסף לחברה הכנסות ממכירת חשמל בסך של כ-1 מיליון ש"ח לשנה, כך שסך ההכנסות המצטברות מהשוכר במהלך 6 השנים הקרובות ועד ליום 31 במאי, 2032, צפויות לעמוד על כ- 43 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד).

ה. הרחבת אגרות חוב סדרה ב'

ביום 25 ביוני, 2026 הנפיקה החברה 100,000 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב סדרה ב' וזאת בהקצאה פרטית שאינה הצעה פרטית מהותית, בדרך של הרחבת סדרה ב'. התמורה נטו שהתקבלה לאחר הוצאות הנפקה הינה 101,540 אלפי ש"ח וכוללת פרמיה בסך 592 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית 2.96%.

ו. רכישת נכס בחיפה

ביום 30 ביוני, 2026 נחתם הסכם מכר לרכישה, מצד ג' שאינו קשור לחברה, של בניין בחיפה המשמש למשרדים ולמסחר, בשטח בנוי כולל של כ- 12,500 מ"ר, והכולל בנוסף 321 מקומות חניה. סכום הרכישה עומד על 140.5 מיליון ש"ח, במהלך הרבעון השלישי של השנה, החלה החברה בשיפור הניהול של הבניין וביצעה אופטימיזציה של עלויות, כך שה NOI מהבניין ברבעון השלישי עמד על קצב שנתי של 10,500 אלפי ש"ח.

ז. רכישת נכס באנגליה

ביום 11 בנובמבר, 2026 חברה בת בבעלותה העקיפה, Dorsel UK 3 Limited (להלן: "החברה הבת"), התקשרה בהסכם לרכישת 7 מבני משרדים בפארק העסקים Quorum Business Park, הממוקם בעיר ניוקאסל שבצפון מזרח אנגליה, והשלימה את רכישתם, בתמורה לסך של 28.5 מיליון ליש"ט.
בנוסף, במעמד ההשלמה, שולמו הוצאות עסקה הכוללות, בין היתר, מס בולים (Stamp Duty) בסך של כ- 1.4 מיליון ליש"ט, והוצאות נוספות בסך של כ- 800 אלפי ליש"ט, לרבות בגין תיווך וההתקשרות בהסכם המימון.
הנכסים הנרכשים מהווים חלק מפארק עסקים הכולל מבני משרדים ומבנים נוספים. שבעת המבנים הנרכשים כוללים שטחים בנויים בהיקף של כ-364 אלף רגל מרובע (כ-34 אלף מ"ר), המאוכלסים בשיעור של כ-72%, והמייצרים כיום NOI בסך של כ-3.4 מיליון ליש"ט לשנה.
החברה הבת מחזיקה כבר כיום בנכס בפארק, הידוע בשם Q13, והרכישה נועדה להרחיב את פעילות החברה בפארק ולאפשר ניהול והשבחה משותפים של הנכסים.
לצורך מימון העסקה, הועמדו לחברה הבת מסגרות הלוואה בהיקף כולל של 21.75 מיליון ליש"ט, לתקופה של שבע שנים, בריבית שנתית קבועה של 6.75% בחמש השנים הראשונות, ולאחר מכן בריבית משתנה המבוססת על ריבית הבסיס של הבנק המרכזי באנגליה.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה- המשך

ז. רכישת נכס באנגליה-המשך

במסגרת העסקה, הצטרף לחברה הבת שותף מקומי, אשר יחזיק באמצעות משקיעיו ב־10% מהון החברה הבת, בעוד שהחברה תחזיק ביתרת 90%. בהתאם להסכמות בין הצדדים, השותף המקומי יהיה זכאי למנגנון השתתפות ברווחים (Promote) בשיעור של 15%, שהזכאות לו תתגבש במועד מכירת הנכסים או מכירת החברה הבת, ורק לאחר שהמשקיעים ישיגו תשואה פנימית (IRR) של לפחות 15%, בהתאם למנגנון חלוקה שהוסכם בין הצדדים. בנוסף, השותף המקומי יהיה זכאי למענק הצלחה חד־פעמי בשיעור של 1% ממחיר הרכישה הבסיסי, בכפוף להשגת NOI שנתי של 5.5 מיליון ליש"ט בתוך חמש שנים ממועד השלמת העסקה.

ח. מכירת נכס באנגליה

ביום 18 בנובמבר, 2026, נחתם הסכם מחייב למכירת נכס Egham, המוחזק על ידי Dorsel UK 1 Limited, חברה בת בבעלות מלאה של החברה. הרוכשת בעסקה היא החברה השוכרת את הנכס. התמורה בהסכם עומדת על 12 מיליון ליש"ט.
התמורה תתקבל ביום 27 בנובמבר, 2026, במועד החתימה שילם הרוכש פיקדון בגובה 10% ממחיר המכירה בתוספת מע"מ (1.44 מיליון ליש"ט), המוחזק בנאמנות, לחברה אין חוב כנגד הנכס, ולא יחולו מיסים במכירה, ולפיכך מלוא התמורה, תצטרף ליתרות הנזילות שבידי החברה.

בהתאם לאמור, עודכן שווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם לשווי ההוגן העולה מתמורת המכירה והחברה הכירה ברווחי שערוך בסך של כ-2.9 מיליון ליש"ט ברבעון השלישי של שנת 2026, כאשר רווחי השערוך המצטברים בגין הנכס לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 הסתכמו בכ-1.2 מיליון ליש"ט.

דורסל בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר, 2026
(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

דורסל בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר, 2026
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	1
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)	
נתונים על המצב הכספי	2
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	3
נתונים על תזרימי המזומנים	4
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים	5

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

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

לכבוד
בעלי המניות של דורסל בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של **דורסל בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים 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 של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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,
18 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דורסל בע"מ
נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	133,205	13,238	185,876
חלויות שוטפות של הלוואות לחברות בנות	12,300	-	7,500
לקוחות וחייבים אחרים	4,880	7,254	5,488
סה"כ נכסים שוטפים	150,385	20,492	198,864
נכסים לא שוטפים			
רכוש קבוע	-	158	-
חייבים אחרים לזמן ארוך	4,764	-	2,455
הלוואות לחברות בנות	172,545	-	144,150
השקעה בחברות מוחזקות	606,682	538,432	595,318
נדל"ן להשקעה	282,286	132,300	132,602
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,066,277	670,890	874,525
סה"כ נכסים	1,216,662	691,382	1,073,389
התחייבויות שוטפות			
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות	6,972	13,000	3,000
ניירות ערך מסחריים	50,000	50,000	50,000
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	47,513	-	41,084
ספקים וזכאים	6,170	2,800	3,109
סה"כ התחייבויות שוטפות	110,655	65,800	97,193
התחייבויות לא שוטפות			69,000
הלוואות מתאגידים בנקאיים	85,979	69,750	293,799
אגרות חוב	396,485	-	-
עתודה למסים נדחים	1,535	1,524	1,825
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	483,999	71,274	364,624
הון			
הון מניות רגילות	225	226	226
פרמיה על מניות	45,276	47,148	47,148
קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	(11,659)	6,281	55
קרנות הון אחרות	3,173	(5,283)	(2,890)
עודפים	602,798	521,739	582,836
בניכוי מניות באוצר	(17,805)	(15,803)	(15,803)
סה"כ הון	622,008	554,308	611,572
סה"כ התחייבויות והון	1,216,662	691,382	1,073,389

18 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	יצחק זינגר יו"ר דירקטוריון	גבי בוגנים מנהל כללי	ליאור סום סמנכ"ל כספים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:					
דמי שכירות, דמי ניהול ומכירת חשמל	14,816	11,316	7,408	3,879	15,221
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	2,996	16,765	(8,471)	(10)	16,755
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	31,110	28,815	32,617	10,743	89,533
	48,922	56,896	31,554	14,612	121,509
הוצאות:					
הוצאות תפעול וחשמל	2,209	1,981	1,389	761	2,607
הוצאות הנהלה וכלליות	3,220	2,712	1,137	1,086	3,984
	5,429	4,693	2,526	1,847	6,591
רווח הפעלה	43,493	52,203	29,028	12,765	114,918
הכנסות מימון	10,455	562	3,259	184	3,492
הוצאות מימון	(20,183)	(6,526)	(8,074)	(2,013)	(10,773)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(9,728)	(5,964)	(4,815)	(1,829)	(7,281)
רווח לפני מסים על הכנסה	33,765	46,239	24,213	10,936	107,637
מסים על הכנסה	(291)	1,524	(2,460)	(334)	1,824
רווח נקי לתקופה	34,056	44,715	26,673	11,270	105,813
רווח כולל אחר					
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס					
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	(6,408)	2,920	2,075	(2,582)	(1,206)
רווח כולל לתקופה	27,648	47,635	28,748	8,688	104,607

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	דורסל בע"מ נתונים על תזרימי המזומנים				
	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	34,056	44,715	26,673	11,270	105,813
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת, נטו ממס	(31,110)	(28,815)	(32,617)	(10,743)	(89,533)
(רווח) הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(2,996)	(16,765)	8,471	10	(16,755)
הפרשי שער על הלוואה בינחברתית	(645)	-	(644)	-	-
שערוך פקדון לזמן קצר	-	(105)	-	(105)	(150)
מסים נדחים, נטו	(290)	1,524	(2,459)	(333)	1,825
הפחתת ניכיון והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב	6,525	-	3,476	-	54
הוצאות ריבית על אגרות חוב שלא במזומן	1,050	-	350	-	-
התאמות נטו להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	6,590	554	3,250	99	1,254
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרת חובה	608	20,911	1,399	1,190	20,256
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	3,061	(18,492)	4,193	563	(18,186)
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	3,669	2,419	5,592	1,753	2,070
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	10,259	2,973	8,842	1,852	3,324
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה					
דיבידנד שהתקבל	14,094	15,975	-	6,578	15,976
רכישת נדל"ן להשקעה	(140,567)	-	(140,567)	-	(34,926)
תשלום מס רכישה	(8,430)	-	(8,430)	-	-
הלוואה שניתנה לחברה בת	(32,577)	-	(27,000)	-	-
רכישת רכוש קבוע	-	(158)	-	(66)	(301)
החזר (תשלום) מע"מ בגין השקעה בנדל"ן להשקעה	-	-	25,290	-	-
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה	(167,480)	15,817	(150,707)	6,512	(19,251)
תזרימי מזומנים מפעילויות מימון					
תקבולים מהנפקת אג"ח (בניכוי הוצאות הנפקה)	101,540	-	-		247,706
תקבולים מהנפקת ניירות ערך מסחריים	-	50,000	-	-	50,000
פירעון הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי	-	(45,000)	-	-	(55,000)
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	(3,410)	(2,250)	(1,910)	(750)	(3,000)
דיבידנד ששולם	(14,094)	(15,975)	-	(6,578)	(15,975)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים	24,389	-	24,389	-	
פירעון אגרות חוב		-	-	-	(29,601)
רכישת מניות באוצר	(3,875)	-	(2,002)	-	
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	104,550	(13,225)	20,477	(7,328)	194,130
ירידה (עלייה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	(52,671)	5,565	(121,388)	1,036	178,203
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	185,876	7,673	255,099	12,202	7,673
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	133,205	13,238	133,205	13,238	185,876

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

דורסל בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

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 כספיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

3. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. הרחבת אגרות חוב סדרה ב'

ביום 25 ביוני, 2026 הנפיקה החברה 100,000 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב סדרה ב' וזאת בהקצאה פרטית שאינה הצעה פרטית מהותית, בדרך של הרחבת סדרה ב'. התמורה נטו שהתקבלה לאחר הוצאות הנפקה הינה 101,540 אלפי ש"ח וכוללת פרמיה בסך 592 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית 2.96%.

ב. רכישת נכס בחיפה

ביום 30 ביוני, 2026 נחתם הסכם מכר לרכישה, מצד ג' שאינו קשור לחברה, של בניין בחיפה המשמש למשרדים ולמסחר, בשטח בנוי כולל של כ- 12,500 מ"ר, והכולל בנוסף 321 מקומות חניה. סכום הרכישה עומד על 140.5 מיליון ש"ח, במהלך הרבעון השלישי של השנה, החלה החברה בשיפור הניהול של הבניין וביצעה אופטימיזציה של עלויות, כך שה NOI מהבניין ברבעון השלישי עמד על קצב שנתי של 10,500 אלפי ש"ח.

<u>הצהרות מנהלים</u>

<u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנות 5ד(ב)(4)(ג) ו-38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מיידיים), תש"ל 1970 (להלן: "תקנות הדוחות")</u>

אני, גבי בוגנים מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של דורסל 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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

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

18 בנובמבר, 2026

גבי בוגנים, מנכ"ל

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנות 5ד(ב)(4)(ג) ו-38ג(ד)(2) לתקנות הדוחות</u>

אני, ליאור סום, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דורסל 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 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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

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

18 בנובמבר, 2026

ליאור סום, סמנכ"ל כספים

לימסול מול בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

לימסול מול בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	2
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	5
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	6-7
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-9
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	10-15

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

טל. 6232525-3-972+
ey.com

Shape the future
with confidence

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

לימסול מול בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של לימסול מול בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2026 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34" - IAS דיווח כספי לתקופות ביניים". 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.

תל-אביב,
16 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

לימסול מול בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	36,489	73,764	43,654
הלוואות לבעלים	8	8	8
לקוחות	5,384	4,701	5,871
חייבים ויתרות חובה	2,312	1,182	1,539
סה"כ נכסים שוטפים	44,193	79,655	51,072
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	537,200	487,205	571,874
פקדון מוגבל בשימוש	4,344	4,851	4,682
רכוש קבוע, נטו	3,184	2,871	2,782
נכסים לא מוחשיים	34	99	80
סה"כ נכסים לא שוטפים	544,762	495,027	579,418
סך נכסים	588,955	574,682	630,490

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לימסול מול בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		מבוקר
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	10,664	15,071	14,725
ומנותני אשראי אחרים			
ספקים, זכאים ויתרות זכות	12,265	4,789	5,333
סה"כ התחייבויות שוטפות	22,929	19,860	20,058
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	205,214	240,696	229,505
זכאים אחרים	5,003	4,945	4,903
הלוואות בעלים	65,734	91,665	71,003
מסים נדחים	54,381	39,459	58,906
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	330,332	376,766	364,317
הון			
הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ	20,000	20,000	20,000
קרנות הון	(26,521)	3,710	(6,652)
עודפים	189,992	107,152	177,675
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם	183,471	130,862	191,023
זכויות שאינן מקנות שליטה	52,223	47,194	55,092
סה"כ הון	235,694	178,056	246,115
סך התחייבויות והון	588,955	574,682	630,490

16 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים | **גבי בוגנים - דירקטור** | **ניר לחיאני - דירקטור**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לימסול מול בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר				מבוקר
הכנסות					
הכנסות מדמי שכירות	43,492	40,527	15,837	13,895	54,718
הכנסות אחרות	394	411	(34)	31	499
רווח מהתאמת שוויו ההוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	102,939
	43,886	40,938	15,803	13,926	158,156
הוצאות					
הוצאות תפעול	12,399	7,306	5,297	3,019	9,561
הוצאות מכירה ושיווק	906	1,063	189	456	1,565
הוצאות הנהלה וכלליות	2,104	1,740	736	586	3,133
רווח הפעלה	28,477	30,829	9,581	9,865	143,897
הוצאות מימון, נטו	8,626	11,879	2,614	3,716	15,493
רווח לפני מיסים על ההכנסה	19,851	18,950	6,967	6,149	128,404
הוצאות מיסים על ההכנסה	4,020	2,707	911	335	26,460
רווח נקי לתקופה	**15,831**	**16,243**	**6,056**	**5,814**	**101,944**
רווח נקי לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה האם	12,317	12,634	4,829	4,582	83,157
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	3,514	3,609	1,227	1,232	18,787
רווח נקי לתקופה	**15,831**	**16,243**	**6,056**	**5,814**	**101,944**
רווח כולל אחר לתקופה					
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד					
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממס	(23,847)	5,588	7,124	(5,280)	(6,624)
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(8,016)	21,831	13,180	534	95,320
רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה האם	(7,552)	17,270	10,770	200	77,431
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(464)	4,561	2,410	334	17,889
רווח (הפסד) כולל לתקופה	**(8,016)**	**21,831**	**13,180**	**534**	**95,320**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לימסול מול בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	קרן הון מעסקאות עם המיעוט	עודפים	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)							
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	20,000	341	(6,993)	177,675	191,023	55,092	246,115
רווח נקי לתקופה	-	-	-	12,317	12,317	3,514	15,831
הפסד כולל אחר	-	(19,869)	-	-	(19,869)	(3,978)	(23,847)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	(2,405)	(2,405)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	20,000	(19,528)	(6,993)	189,992	183,471	52,223	235,694
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)							
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	20,000	6,067	(6,993)	94,518	113,592	43,650	157,242
רווח נקי לתקופה	-	-	-	12,634	12,634	3,609	16,243
רווח כולל אחר	-	4,636	-	-	4,636	953	5,589
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	(1,018)	(1,018)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	20,000	10,703	(6,993)	107,152	130,862	47,194	178,056

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לימסול מול בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	קרן הון מעסקאות עם המיעוט	עודפים	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)							
יתרה ליום 1 ביולי 2026	20,000	(25,469)	(6,993)	185,163	172,701	49,813	222,514
רווח נקי לתקופה	-	-	-	4,829	4,829	1,227	6,056
רווח כולל אחר	-	5,941	-	-	5,941	1,183	7,124
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	20,000	**(19,528)**	(6,993)	**189,992**	**183,471**	**52,223**	**235,694**
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)							
יתרה ליום 1 ביולי 2025	20,000	15,085	(6,993)	102,570	130,662	46,860	177,522
רווח נקי לתקופה	-	-	-	4,582	4,582	1,232	5,814
הפסד כולל אחר	-	(4,382)	-	-	(4,382)	(898)	(5,280)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	20,000	10,703	(6,993)	107,152	130,862	47,194	178,056
לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)							
יתרה ליום 1 בינואר 2025	20,000	6,067	(6,993)	94,518	113,592	43,650	157,242
רווח נקי לשנה	-	-	-	83,157	83,157	18,787	101,944
הפסד כולל אחר	-	(5,726)	-	-	(5,726)	(898)	(6,624)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	(6,447)	(6,447)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	20,000	341	(6,993)	177,675	191,023	55,092	246,115

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לימסול מול בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר				מבוקר
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:					
רווח לתקופה	15,831	16,243	6,056	5,814	101,944
רווח מהתאמת שוויו ההוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(102,939)
התאמת הוצאות מימון	8,945	11,462	2,853	3,386	14,774
פחת והפחתות	399	381	133	137	515
מיסים נדחים, נטו	(1,020)	666	(1,298)	(316)	21,099
	24,155	28,752	7,744	9,021	35,393
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים	(826)	650	(2,039)	(1,180)	(1,245)
גידול (קיטון) במסים שוטפים	2,997	636	180	(603)	1,850
גידול (קיטון) בספקים וזכאים ויתרות זכות	4,702	(4,579)	3,280	(280)	(4,897)
	6,873	(3,293)	1,421	(2,063)	(4,292)
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	**31,028**	**25,460**	**9,165**	**6,958**	**31,101**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לימסול מול בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר				מבוקר
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעה ברכוש קבוע	(970)	(788)	(464)	(321)	(914)
השקעה ברכוש לא מוחשי	-	(19)	-	(12)	(19)
קיטון בפקדון מוגבל בשימוש	-	13,000	-	13,000	13,162
השקעה בנדל"ן להשקעה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	(6,681)	(15,898)	(4,027)	(5,942)	(18,452)
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(7,651)	(3,705)	(4,491)	6,725	(6,223)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים (בניכוי הוצאות עסקה)	-	269,721	-	255,887	267,205
פירעון קרן הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	(11,129)	(241,219)	(2,404)	(231,687)	(238,324)
פירעון ריבית הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	(5,695)	(6,944)	(1,933)	(2,081)	(12,424)
קבלת (פירעון) קרן הלוואת בעלים	(8,562)	600	(3,762)	-	(21,433)
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה	(2,403)	(1,018)	(1,153)	-	(6,447)
מזומנים נטו לפעילות מימון	**(27,789)**	**21,139**	**(9,252)**	**22,118**	**(11,423)**
עלייה נטו במזומנים ושווי מזומנים	**(4,412)**	**42,894**	**(4,578)**	**35,802**	**13,455**
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	43,654	30,670	39,872	39,307	30,670
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ	(2,753)	199	1,195	(1,345)	(471)
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**36,489**	**73,763**	**36,489**	**73,763**	**43,654**
מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים:					
תשלומי ריבית, נטו	5,695	6,944	1,933	2,081	12,424
תשלומי מסים, נטו	-	-	-	-	2,601

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

ביאור 1 - כללי

תיאור כללי של החברה ופעילותה:

לימסול מול בע"מ (להלן – החברה) הוקמה בחודש פברואר 2022 וביום 24 בפברואר 2022, חתמה החברה על הסכם לרכישת השליטה (83%) בחברות המחזיקות בקניון MY MALL בעיר לימסול שבקפריסין (להלן - "הקניון") (החברה והחברות כאמור להלן - "הקבוצה") בתמורה כוללת של כ- 45 מיליון אירו. רכישת מניות השליטה, (53%) בוצעה מהמנהלים המיוחדים של ב.ס.ר אירופה (להלן: "המוכרת"), אשר קיבלו אותו לניהול במסגרת הליכי כינוס מטעם מחזיקי שתי סדרות אג"ח של ב.ס.ר אירופה וכן נרכשו 30% מבעלי מניות נוספים. החברה מימנה את רכישתה זו באמצעות הלוואה בעלים בסך של 140 מיליון ש"ח והזרמת הון על ידי הבעלים בסך 20 מיליון ש"ח.

הקניון כולל שטחי מסחר בהיקף של 31,800 מטר, המחולקים בין כ 127 יחידות, ו 1,600 חניות, כל זאת על מגרש בן 100 דונם. הקניון מניב NOI בסכום הנאמד בכ- 10.5 מיליון אירו בשנה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) :

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - "תקני IFRS Accounting Standards ") והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.

ג. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח והפסד ורווח כולל אחר

הוצאות הקבוצה בדוח על הרווח והפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מהות ההוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מוצגים בש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה שכן החברה מהווה חברת החזקות ביניים לרכישת חברת נדל"ן ופועלת בהקשר זה עבור בעלי המניות. מטבע הפעילות של החברות המאוחדות הפועלות בקפריסין הינו אירו.

(2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

(3) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של הקבוצה:

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות. הפרשי התרגום מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. כאשר המגבלות החוזיות נמשכות מעבר ל- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח, סכומי המזומנים ושווי המזומנים המוגבלים מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי.

ו. נדל"ן להשקעה:

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה ולאחר מכן נמדד הנדל"ן להשקעה בשוויו ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

ז. רכוש קבוע

החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע בהתאם למודל העלות אשר לפיו פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימושו המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא"

שיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינם כדלקמן:

	אורך חיים שימושיים	שיעור פחת
ריהוט וציוד משרדי	10	10%
מחשוב	5	20%
כלי רכב	5	20%

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(2) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(3) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות הפיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

ט. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים).

להלן סוגי ההכנסות בקבוצה:

הכנסות מדמי שכירות:

לקבוצה הכנסה מהשכרת שטחי מסחר ללקוחות הקניון, ההכנסה כאמור מוכרת לאורך תקופת השכירות. החברה בוחנת את הצורך במיצוע ההכנסה לאורך תקופת החכירה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של הקבוצה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס, או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו, או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז, כאשר לישות קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו, או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות, לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך המאזן. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת ,או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים על בסיס שיעור המס הצפוי בעת היפוך ההפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של מכירת הנכס.

ביאור 3- <u>גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם</u>

<u>תקן דיווח כספי בינלאומי 18, 'הצגה וגילוי בדוחות כספיים</u>

בהמשך למפורט בבאור 3 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:

ביאור 3- גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, 'הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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 וזאת בדומה לאופן ההצגה תחת התקן הקיים.

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

הפרשי שער - לחברה יתרות משמעותיות של לקוחות וספקים הנקובות במטבע חוץ אשר ההשפעות הנובעות מהפרשי השער בגינן מסווגות כיום במסגרת סעיף הכנסות מימון (הוצאות מימון). לאחר יישום התקן החדש, הפרשי שער אלה יסווגו בקטגוריית התפעול.

סיכומי ביניים- כיום, החברה מציגה בדוח על הרווח או הפסד סיכום ביניים של רווח (הפסד) תפעולי, רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס) ורווח (הפסד) 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. כמו כן, כיום החברה מסווגת תזרימי מזומנים מדיבידנד שהתקבל במסגרת פעילות שוטפת. לאחר יישום התקן החדש, תזרימי מזומנים כאמור יסווגו במסגרת פעילות השקעה.

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

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשת לעמוד בהן. ליישום התקן החדש לא צפויה השפעה מהותית על אמות המידה הפיננסיות.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

ביום 1 בינואר, 2026 , לאחר פרסום ואישור ברשומות 2025, נכנס לתוקף עדכון שיעור מס החברות בקפריסין, מקום פעילותן של החברות המאוחדות של החברה הוא נאמד בשיעור של כ-15% (בשנת 2025-12.5%).

ביאור 5 - אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכם מימון מחדש בין הקבוצה ובין Bank of Cyprus, שנחתם ביום 9 בספטמבר, 2025,בהיקף של 70 מיליון אירו, התחייבה הקבוצה לאמות המידה: יחס שירות החוב (NOI לתשלומי קרן וריבית) לא יפחת מ 1.3, LTV (גובה החוב לשווי הקניון) לא יפחת מ 65%. לתאריך המאזן וליום פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה כאמור.