

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר
2026

Sufrin

פרק
א

תיאור עסקי
התאגיד



סופרין אחזקות בע"מ ("החברה")

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 ועד למועד פרסום דוח זה

עד ליום 31 בדצמבר 2025 הייתה החברה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה אימץ את ההקלות המנויות בתקנות 5ד(ב)(1)-(4) לתקנות הדוחות ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; ו-(3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית.

החל מיום 1 בינואר 2026 חדלה החברה להיות תאגיד קטן. בהתאם לתקנה 5ה(ג) לתקנות הדוחות, החברה תמשיך לדווח לפי תקנה 5ד לתקנות הדוחות, תוך יישום ההקלות שאומצו כאמור לעיל, וזאת עד וכולל דוח החברה לרבעון השלישי לשנת 2026.

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות הדוחות, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים בכל עניין שיש לתאר בדוח תקופתי, שאירעו במהלך תשעת (9) החודשים הראשונים של שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח.

1. <u>פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה</u>

לפרטים אודות פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה במהלך תשעת (9) החודשים הראשונים של שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח, ראה סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון לרבעון השלישי של שנת 2026, המצורף בחלק ב' לדוח זה ("**דוח הדירקטוריון**"); סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון לרבעון השני של שנת 2026,[1] המובא בדוח זה על דרך ההפניה ("**דוח החברה לרבעון השני של שנת 2026**"); סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון של שנת 2026,[2] המובא בדוח זה על דרך ההפניה ("**דוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2026**"); והעדכונים הרלוונטיים בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025,[3] המובאים אף הם בדוח זה על דרך ההפניה ("**הדוח התקופתי לשנת 2025**").

2. <u>תחום ייזום הנדל"ן</u>

לפרטים אודות כניסתה של קבוצת סופרין לתחום ביצוע עבודות בניה, באמצעות חברה ייעודית בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה, ראה סעיף 1.2.2 לדוח הדירקטוריון שצורף בחלק ב' לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2026.

לפרטים בדבר התקשרויות בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין ולקידום פרויקט מגורים ברעננה, ראה סעיף 1.2.3 לדוח הדירקטוריון.

2.1. <u>להלן נתונים אודות פרויקטים מהותיים מאוד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026</u>:

2.2.1. <u>פרויקט EAST & TLV, תל אביב</u>

2.2.1.1. <u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט</u>

(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 10%)		7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025	2024	2023
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	454,409	454,302	454,302	454,302	416,911	416,911
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות[1]	60,863	60,645	60,590	60,503	58,116	55,346
	עלויות מצטברות בגין בניה	460,087	454,700	452,442	448,862	385,676	259,392
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	36,602	36,750	36,631	37,374	33,957	31,080
	סה"כ עלות מצטברת	**1,011,962**	**1,006,396**	**1,003,965**	**1,001,042**	**894,660**	**762,729**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**1,029,386**	**1,022,772**	**1,020,162**	**1,016,281**	**908,479**	**774,512**
	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	(707,546)	(699,227)	(691,726)	(683,855)	(602,914)	(364,562)
	סה"כ עלות מופחתת בספרים	321,851	323,545	328,436	332,426	305,565	409,950
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה (באלפי ש"ח)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	30,030	30,030
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	218	273	755	2,747	3,650
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	1,202	5,387	7,645	11,225	52,211	176,256
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	2,177	5,054
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**1,202**	**5,605**	**7,918**	**11,980**	**87,165**	**214,990**

[1] כפי שפורסם ביום 19 באוגוסט 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-077800).
[2] כפי שפורסם ביום 20 במאי 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-047106).
[3] כפי שפורסם ביום 25 במרס 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-027266).

(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 10%)		7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025	2024	2023
	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)	100%	100%	100%	100%	89%	62%
	מועד השלמת בניה צפוי(***)	יולי 2025(***)					

(*) כולל עלויות בגין יועצים.

(**) העלויות צמודות למדד תשומות הבניה שהתפרסם במועד הרלוונטי.

(***) ביום 2 ביולי התקבל טופס 4 לפרויקט.

2.2.1.2. שיווק הפרויקט(*)(**)

(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 10%)		7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025	2024	2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	4	2	3	1	29	19
	יחידות דיור (מ"ר)	485	264	261	82	2,896	1,995
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	35,604	44,917	39,549	40,978	41,613	45,523
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה (***)	יחידות דיור	276	276	274	271	-	241
	יחידות דיור (מ"ר)	25,812	25,636	25,372	25,111	25,128	22,232
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	35,104	35,185	35,084	35,038	34,965	34,098
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	1,414,816	1,412,699	1,419,365	1,419,287	1,430,994	1,425,552
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	975,169	972,267	956,362	951,325	938,540	806,334
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	69%	71%	70%	69%	69%	62%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים(**)	יחידות דיור	114	114	116	119	120	149
	יחידות דיור (מ"ר)	12,066	12,242	12,505	12,766	12,750	15,646
	שטחי מסחר (מ"ר)	400	400	400	400	400	400
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)		**321,841**	**330,556**	**336,828**	**332,426**	**305,796**	**290,565**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (# (מ"ר))		-	3 (196)	2 (264)	2 (178)	1 (82)	4 (351)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (ש"ח)		-	38,586	36,133	40,655	40,978	42,653

(*) הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

(**) יצוין כי הנתונים כוללים 60 יחידות דיור להשכרה (דיור בהישג יד) אשר בכוונת החברה והשותפים לפעול למכירתן לצד ג', כפי שמתאפשר על פי הוראות הסכם החכירה, ועל כן דירות אלו מסווגות למלאי.

(***) יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח מתוך כלל ההסכמים שנחתמו בפרויקט, בוטלו מספר הסכמים בהיקף לא מהותי.

2.2.2. פרויקט תלפיות ב' ו-ג', ירושלים

2.2.2.1. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 25%)		7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025(*)	2024(**)	2023(**)
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	4,437	4,437	4,437	4,437	4,437	4,437
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	97,999	93,933	82,534	79,116	62,185	57,200
	עלויות מצטברות בגין בניה	269,898	251,545	235,458	215,702	121,414	50,546
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,856	4,846	4,835	4,789	7,306	3,187
	סה"כ עלות מצטברת	**377,190**	**354,761**	**327,265**	**304,044**	**195,342**	**115,370**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**377,190**	**354,761**	**327,265**	**304,044**	**195,342**	**115,370**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה (באלפי ש"ח)	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	3,902	7,168	18,091	21,260	7,274	17,365
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	2,615	20,968	37,055	55,732	71,978	139,616
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	5,643	7,536	7,613	4,326	5,296	4,561
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**12,160**	**35,672**	**62,759**	**81,318**	**84,548**	**161,542**
	שיעור השלמה (הנדסי) (לא כולל קרקע) (%) (שלב ב') (***)	**99%**	**96%**	**90%**	**84%**	**72%**	**31.9%**
	שיעור השלמה (הנדסי) (לא כולל קרקע) (%) (שלב ג')	**99%**	**96%**	**87%**	**75%**	**ל.ר.**	**ל.ר.**
	מועד השלמת בניה צפוי	**2026**					

(*) החל משנת 2025 העלויות שהושקעו ושטרם הושקעו כוללות עלויות של שלבים ב' + ג'.

(**) ביחס לשנים 2024-2023 הנתונים מתייחסים לשלב ב' בלבד.

(***) ביום 3 בספטמבר התקבל טופס 4 לשלב ב', וביום 8 באוקטובר, התקבל טופס 4 לשלב ג'.

2.2.2.2. שיווק הפרויקט(*)(**)(***)(****)

(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 25%)		7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025	2024	2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות משרדים	3	1	-	6	22	74
	שטחי משרדים (מ״ר)	4,787	118	-	770	2,905	13,104
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות משרדים ללא מחסנים וחניות	12,326	14,930	-	14,225	13,987	13,563
	יחידות משרדים מגלם מחסנים וחניות	13,936	16,090	-	15,461	14,969	14,852
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות משרדים	126	123	122	122	116	94
	יחידות משרדים (מ״ר)	24,862	20,075	19,957	19,957	19,187	16,282
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות משרדים ללא מחסנים וחניות	13,003	13,822	13,813	13,813	13,709	13,554
	יחידות משרדים מגלם מחסנים וחניות	14,377	15,065	14,932	14,932	14,928	14,865
שיעור השיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (שלב ב׳) (אלפי ש״ח)	392,360	392,360	392,360	388,638	383,914	381,367
	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (שלב ג׳) (אלפי ש״ח)	151,135	166,688	166,688	166,688	140,507	-
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש״ח)	365,567	300,667	298,018	298,018	284,257	242,390
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (שלב ב׳) (%)	77%	77%	76%	77%	74%	64%
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (שלב ג׳) (%)	37%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר.	ל.ר.
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות משרדים	(****)	(****)	(****)	(****)	(****)	(****)
	שטחי משרדים (מ״ר) (שלב ב׳)	4,899	4,899	5,057	5,057	5,827	8,515
	שטחי משרדים (מ״ר) (שלב ג׳)	5,909	10,696	10,696	10,696	10,696	10,696
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש״ח) – שלב ב׳ + ג׳		**117,863**	**137,965**	**122,374**	**54,311**	**60,424**	**26,616**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (# (מ״ר))		-	-	-	4 (460 מ״ר)	1 (146.6 מ״ר)	1 (146.5)
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח ללא מחסנים וחניות (אלפי ש״ח)		-	-	-	14,689	13,300	13,900

(*) הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע״מ.

(**) החברה החלה בשיווק הפרויקט במהלך החציון השני של שנת 2022.

(***) ביחס לשנת 2024 הנתונים מתייחסים לשלב ב׳ בלבד. החל משנת 2025 הנתונים מתייחסים לשלב ב׳ ו-ג׳.

(****) סך השטחים שנותרו לשיווק ניתנים לחלוקה לגדלים שונים, בהתאם לשיקולי שיווק ודרישות הלקוח.

2.2. להלן נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026:(*)

שם הפרויקט		עד למועד פרסום הדוח	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	2025	2024	2023
פרויקט בבלי 47, תל אביב (חלק החברה 25%)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-	1	1	1	4	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ״ר)	-	-	118	102	143	458	-
	מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו (ש״ח)	-	-	48,585	56,497	62,226	57,198	-
פרויקט נווה שמיר, בית שמש (חלק החברה – 50%)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	1	1	1	2	11	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ״ר)	-	290	94.7	97	676	1,230	-
	מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו (ש״ח)	-	מסחר: 25,862	33,111	35,820	מגורים: 36,118 מסחר: 25,862	25,043	-
פרויקט האם, רמת גן (חלק החברה – 100%)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	1	2	5	1	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ״ר)	-	78	156	449	64	-	-
	מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו (ש״ח)	-	30,204	31,291	31,603	33,104	-	-
פרויקט יוספטל 8, בת ים (חלק החברה – 100%)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-	4	-	-	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ״ר)	-	-	197.8	-	-	-	-
	מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו (ש״ח)	-	-	34,868	-	-	-	-

(*) המחירים למ״ר ללא מע״מ.

2.3. <u>עדכון אודות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית של החברה</u>

בהמשך לאמור בסעיף 7.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, להלן עדכון אודות פרויקטים <u>בתכנון</u> בתחום ההתחדשות העירונית של החברה: (**)

כתובת	גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	חלק החברה בשרשור מלא	מספר דירות קיים	מספר דירות בתכנון	מספר דירות לשיווק	סוג הפרויקט	מועד תחילת החתמות	אחוז חתימות ליום 30.9.2026	מועד השלמת שיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט/ הזמן הצפוי עד השלמת שיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט	מצב תכנוני קיים	מצב תכנוני מבוקש	סה"כ הכנסות שנותרו/ צפויות (אלפי ש"ח)	סה"כ עלויות הפרויקט (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח שנותר/ צפוי (אלפי ש"ח)	מטרת שימוש
הלסינקי 7, תל אביב	6108	227	2,690	50%	12	26	14	תמ"א 38/2	אפריל 2017	100%	אפריל 2019	התקבל היתר בנייה	החברה פועלת להכנת בקשה להיתר שינויים	69,607	59,800	15,457	9,807	מגורים
האם 25-29, רמת גן(*******)	6180	308	2,466	100%	33	95	62	תמ"א 38/2	מרס 2022	100%	אפריל 2022	החברה פועלת לקבלת היתר בניה והחלה בשיווק הפרויקט	הקמת שני בניינים בני 9 קומות מעל קומת קרקע	166,344	143,128	35,585	23,517	מגורים
מתחם הרב מימון, רובע ב' אשדוד	2066	407-434, 442-444	21,021	25%	318	1,363	1,045	פינוי בינוי	דצמבר 2019	97%	2020	המתחם הוכרז כעל מתחם מועדף על-ידי הוותמ"ל	התב"ע אושרה בוועדה המחוזית לתו"ב	2,247,370	1,806,626	616,411	440,744	מגורים, מסחר ומבנה ציבור
מתחם קנדי, אור עקיבא	10650, 10526, 10635, 10639, 10646, 12310	שלב א: 95, 97-102, 14, 9-11, 5-7. שלב ב: 19 36, 47, 48.	93,514	20%	638	2,809	2,171	פינוי בינוי	08.2022	(***)	(*)	תכנון ראשוני – הכנת התב"ע לפרויקט	החברה פועלת להגשת תב"ע	(*)	(*)	(*)	(*)	מגורים, מסחר ומבנה ציבור
בורוכוב 7-9, רעננה	6580	40+41	1,843	100%	25	76	51	תמא 38/2	05.2023	81%	יולי 2024	נפתחה בקשה להיתר בנייה	הקמת בנין בעל 9 קומות מעל קומת קרקע הכולל 76 דירות	143,819	122,293	39,402	21,526	מגורים
דוד המלך 16-20, נתניה	8270	46, 47, 48	3,124	25%	54	148	94	פינוי בינוי	09.2023	70%	דצמבר 2025	תכנון ראשוני – הכנת התב"ע לפרויקט	הקמת שני בניינים בני 14 ו- 27 קומות מעל קומות מסחר עם 148 יח"ד	337,815	290,479	79,116	47,066	מגורים, מסחר ומבנה ציבור

כתובת	גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	חלק החברה בשרשור מלא	מספר דירות קיים	מספר דירות בתכנון	מספר דירות לשיווק	סוג הפרויקט	מועד תחילת החתמות	אחוז חתימות ליום 30.9.2026	מועד השלמת השיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט/ הזמן הצפוי עד השלמת שיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט	מצב תכנוני קיים	מצב תכנוני מבוקש	סה"כ הכנסות שנותרו/ צפויות (אלפי ש"ח)	סה"כ עלויות הפרויקט (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח שנותר/ צפוי (אלפי ש"ח)	מטרת שימוש
מתחם התנאים ג'סי כהן, חולון	7127	74, 77, 78, 79, 85, 86, 87	9,495	50%	208	728	520	פינוי בינוי	06.2023	70%	דצמבר 2025	תכנון ראשוני – הכנת התב"ע לפרויקט	החברה פועלת להגשת תב"ע בשיתוף עם חברת ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ	1,111,175	981,726	212,610	129,449	מגורים, מסחר ומבנה ציבור
מתחם דניה, רחובות	3705	565, 571, 568, 567, 559, 560	6,856	100%	176	517	341	פינוי בינוי	09.2024	65%	(*)	התב"ע עברה הליך שמיעת התנגדויות על-ידי חוקר בותמ"ל	החברה ממתינה להחלטת הוועדה	840,570	728,289	136,375	112,281	מגורים
מתחם ליבריכט פינסקר, פתח תקווה (******)	6377	213, 264, 85, 118, 119, 257, 263	4,700	70%	74	229	155	פינוי בינוי/חלופת שקד	06.2023	36%	(*)	תכנון ראשוני – הכנת התב"ע לפרויקט	החברה פועלת להגשת תב"ע	359,646	312,736	74,004	46,910	מגורים
מתחם פרופ' שור פרץ נפתלי, פתח תקווה	6361	295, 294, 293, 434, 297, 298, 299, 300, 296, 312	5,300	70%	68	219	151	חלופת שקד	03.2021	84%	(*)	תכנון ראשוני – הכנת התב"ע לפרויקט	הקמת 4 בנייני מגורים הכוללים כ- 219 יח"ד	357,106	306,625	77,146	50,481	מגורים ומבני ציבור
מתחם גאולים - חירות, רמת גן	6205	321,322,324, 333,335,502, 503,653	3,900	50%	72	187	115	פינוי בינוי	10.2024	51%	(*)	תכנון ראשוני – הכנת התב"ע לפרויקט	החברה פועלת להגשת תב"ע	391,906	363,177	58,199	28,729	מגורים ומסחר
מתחם טבריה, עמישב פתח תקוה	7285 4048	72-78 53-58	28,000	50%	279	1,042	763	פינוי בינוי	04.2015	72%	(*)	התב"ע אושרה להפקדה בדיון בוועדה המחוזית	הקמת 8 מגדלי מגורים ו-4 מבנים מרקמיים הכוללים 1,042 יח"ד ומסחר בהיקף כולל של כ-5,048 מ"ר ומבני ציבור	1,878,081	1,639,527	368,516	238,554	מגורים, מסחר ומבנה ציבור

כתובת	גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	חלק החברה בשרשור מלא	מספר דירות קיים	מספר דירות בתכנון	מספר דירות לשיווק	סוג הפרויקט	מועד תחילת החתמות	אחוז חתימות ליום 30.9.2026	מועד השלמת שיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט/ הזמן הצפוי עד השלמת שיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט	מצב תכנוני קיים	מצב תכנוני מבוקש	סה"כ הכנסות שנותרו/ צפויות (אלפי ש"ח)	סה"כ עלויות הפרויקט (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח שנותר/ צפוי (אלפי ש"ח)	מטרת שימוש
עוזיאל 23-37, רמת גן (******)	6158	275,281,282 1223,1227,1251 1304,1348	5,200	50%	93	256	163	פינוי בינוי	09.2019	(*****)	(*)	תכנון ראשוני – הכנת התב"ע לפרויקט	הקמת ארבעה בניינים מגורים בני 11 קומות; סה"כ כ-256 יח"ד.	454,943	390,827	96,131	64,116	מגורים ומסחר
המעפילים 20 - הגפן 6-2, בת ים	7151	312,313	1,683	50%	35	99	64	פינוי בינוי	07.2024	81%	(*)	תכנון ראשוני – הכנת תב"ע לפרויקט	החברה פועלת להגשת תב"ע	131,195	118,245	22,267	12,950	מגורים ומסחר
מתחם רש"י, ראשל"צ	3930	164-169 ,171 ,645 ,649 ,653 ,656 ,659 ,662 ,665	9,730	50%	250 (****)	1,026	776	פינוי בינוי	09.2023	59%	(*)	תכנון ראשוני – הכנת תב"ע לפרויקט	החברה פועלת להגשת תב"ע	2,074,338	1,771,713	426,314	302,624	מגורים ומסחר
העצמאות עוזיאל, בת ים	7148	189,191,195,196,225	4,850	50%	86	267	181	פינוי בינוי	09.2024	83%	(*)	תכנון ראשוני – הכנת תב"ע לפרויקט	החברה פועלת להגשת תב"ע	527,388	452,184	114,963	75,205	מגורים, מסחר ותעסוקה

(*) למועד הדוח הפרויקט מצוי בשלבים ראשוניים ו/או שסבירות בנייתו בטווח זמן הנראה לעין), להערכת החברה למועד הדוח, עדיין נבחנת, ובהתאם למועד זה החברה אינה יכולה לבצע אומדן מדויק של נתונים כאמור.

(**) הנתונים לעיל מוצגים לפי סה"כ הפרויקט בכללותו.

(***) פרויקט אור עקיבא מחולק לשני מתחמים הכוללים 638 יח"ד, כאשר במתחם א' קיימות 254 יח"ד ושיעור החתימות במתחם זה נכון למועד הדוח, הינו 73.6%. במתחם ב' קיימות 384 יח"ד ושיעור החתימות במתחם זה, נכון למועד הדוח, הינו 71.7%. יצוין, כי החתימות המפורטות לעיל מתייחסות לכלל הבניינים במתחם הרלוונטי, אך החברה טרם הגיעה לאחוז חתימות המהווה רוב דרוש.

(****) יצוין, כי בפרויקט מתחם רש"י ישנם שלושה הסכמי קומבינציה במסגרתם נקבע כי בעלי הזכויות בקרקע יהיו זכאים לכ-19 יחידות דיור.

(*****) פרויקט עוזיאל 23-37, ר"ג, הינו פרויקט שהורחב וכעת כולל 93 יח"ד, כאשר שיעור החתימות ב-עוזיאל 23-31 נכון למועד הדוח, הינו 64%, ואחוז החתימות ב- עוזיאל 33-37 [הבניינים אשר התווספו] נכון למועד הדוח, הינו 58%.

(******) יצוין, כי חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("**חוק פינוי-בינוי**"), מקנה לבעלי דירות קיימות בפרויקט פינוי בינוי זכאות להחליט במקרים מסוימים על ביטול עסקת פינוי-בינוי עם יזם (בהחלטת אסיפת דיירים כללית), כגון חלוף שנתיים מהמועד בו נחתם הסכם פינוי-בינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות הקיימות, בחלוף ארבע (4) שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על הסכם פינוי-בינוי והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות הקיימות וכדומה. יצוין, כי ביחס לפרויקטים המסומנים בטבלה (בלבד), על אף שחלף אחד או יותר מהמועדים הקבועים בחוק פינוי-בינוי כאמור, למועד הדוח לא התקבלה בחברה כל הודעה מטעם מי מבעלי הדירות או עורכי דינם בגין טענה או בקשה לביטול הסכם.

(*******) לפרטים בדבר התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הפרויקט, ראה סעיף 1.2.1 לדוח הדירקטוריון.

להלן עדכון אודות פרויקטים <u>בביצוע</u> בתחום ההתחדשות העירונית של החברה:

כתובת	גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	חלק החברה בשרשור מלא	מספר דירות קיים	מספר דירות בתכנון	מספר דירות לשיווק	סוג הפרויקט	מועד תחילת החתמות	אחוז חתימות ליום 30.09.2026	מועד השלמת שיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט/ הזמן הצפוי עד השלמת שיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט	מצב תכנוני קיים	מצב תכנוני מבוקש	סה"כ הכנסות שנותרו להכרה (אלפי ש"ח)	סה"כ עלויות הפרויקט שנותרו להכרה (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי שנותר להכרה (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח שנותר/ צפוי (אלפי ש"ח)	מטרת שימוש
בבלי 47, תל אביב	6106	241	2,887	25%	27	27	15	תמ"א 38/2	אפריל 2017	100%	אפריל 2018	התקבלה תעודת גמר	ל.ר	9,991	8,140	1,851	917	מגורים

(*) הנתונים מוצגים הינם לפי 100% מהפרויקט.

תחזיות, הערכות והנחות הקבוצה האמורות בטבלה לעיל, לרבות בקשר למועד השלמת הבניה הצפוי, לעלויות שטרם הושקעו, למצב התכנוני של הפרויקטים והשלמת רוב החתימות הנדרש ובקשר להכנסות ולרווחים הצפויים מהפרויקטים ומחוזים שנחתמו, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תחזיות ותוכניות עבודה של הקבוצה, על עלויות ההקמה והסכמים שונים שנחתמו בקשר אליהם עם קבלנים ויועצים (לפי העניין) ועל היכרותה של הקבוצה עם הליכי התכנון במוסדות התכנון הרלוונטיים ביחס למקרקעין ולפרויקטים, לפי העניין. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיטון במכירות עקב ירידה בביקושים), משינוי בתכניות העבודה של הקבוצה בקשר עם הפרויקטים, מהתארכות הליכי תכנון, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין, וכן מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם החמרה במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 20 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

3. **תחום הנכסים המניבים**

להלן נתונים אודות נכסים מניבים מהותיים מאד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026

3.1. אוניקס, קריית אונו (נכס מהותי מאוד)

נתונים לפי 100% העסקה המשותפת אוניקס - חלק החברה בעסקה המשותפת - 12.5%	**7-9/2026**	**4-6/2026**	**1-3/2026**	**2025(**)**	**2024**	**2023**
שווי הנכס לתום התקופה (או עלות הנכס, אם הנכס מוצג לפי עלות) (באלפי ש"ח) (*)	233,106	232,770 (*)	226,430	226,430	388,760	326,800
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	1,282	1,157	831	555	ל.ר.	ל.ר.
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-	51,780	35,637	14,189
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)	33%	33%	33%	כ- 25%	ל.ר.	ל.ר.
שיעור תשואה בפועל (ב-%)	(***)	(***)	(***)	(***)	ל.ר.	ל.ר.
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי, בש"ח)	85	85	89	88	ל.ר.	ל.ר.
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי, בש"ח)	-	(****)	(****)	91	63	244

(*) מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (ליום 31 בדצמבר 2025) אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכס ועד למועד הדוח, חלפו כעשרה (10) חודשים (קרי, למעלה מתשעים (90) ימים). להערכת החברה, ולצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי. לפרטים אודות הערכת השווי האחרונה בגין הנכס כאמור (ליום 31 בדצמבר 2025), ראה סעיף 9.8.ט בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

(**) כמפורט בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון אשר צורף בחלק ב' לדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2025 (כפי שפורסם ביום 28 במאי 2025 ; אסמכתא מספר: 2025-01-038052), החברה (יחד עם שותפותיה בעסקה המשותפת) ("**המוכרים**") זכתה במכרז למכירת בניין משרדים בפרויקט (הידוע כבניין A) למקורות חברת מים בע"מ ("**מקורות**"). יצוין, כי ביום 13 בנובמבר 2025 מקורות קיבלה את החזקה בשטחים הנמכרים והתקיימו התנאים להעברת יתרת התמורה על-ידי מקורות לחשבון נאמנות לטובת המוכרים, כך שהתמורה הכוללת למעט פקדון לתיקון ליקויים, בסך של כ-231 מיליון ש"ח (חלק החברה 28.8 מיליון ש"ח), הועברה לחשבון הנאמנות בהתאם להסכם בין הצדדים.

(***) הנכס נמצא בשלבי אכלוס.

(****) נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו חוזי שכירות בהיקף של כ-6,526 מ"ר מתוך כ-19,617 מ"ר המהווים את המשרדים בבניין B ושטחי המסחר בפרויקט. שיעור התפוסה משקף את החוזים החתומים. החברה בהליכי מסירה של השטחים המושכרים לשוכרים.

3.2. מגדלי עתיד, ירושלים (נכס מהותי מאוד בהקמה)

נתונים לפי חלק החברה בנכס בשרשור מלא (*)	**7-9/2026**	**4-6/2026**	**1-3/2026**	**2025**	**2024**	**2023**
שווי הנכס לתום התקופה (או עלות הנכס, אם מוצגים לפי עלות) (באלפי ש"ח) (**)	62,160 (**)	60,482 (**)	51,671 (**)	51,671	38,446	38,126
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-	1,231	320	-
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שיעור תשואה בפועל (ב-%)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי, בש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי, בש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

(*) יצוין, כי הנכס עצמו מורכב ממספר יחידות משרדים באותו מבנה, בין קומות שלמות ובין חלקי קומות, אשר ההחזקה בכל אחת מהן על-ידי גופים כאמור להלן הינה בשיעורים שונים הנעים בין 16.5%-50% (בשרשור מלא לחברה): **(א)** סופרין וייס נכסים בע"מ (חברה כלולה של החברה המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי החברה, בשרשור מלא); **(ב)** סופרין וייס המיטיאן, שותפות מוגבלת וסופרין וייס חכימי, שותפות מוגבלת (אשר החברה מחזיקה בשותף המוגבל בכל אחת מהן בשיעור של 25%, בשרשור מלא). עיקר החזקות הקבוצה בנכס הינו במושע.

(**) מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (ליום 31 בדצמבר 2025) אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכס ועד למועד הדוח, חלפו כעשרה (10) חודשים (קרי, למעלה מתשעים (90) ימים). להערכת החברה, ולצורך קביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי. לפרטים אודות הערכת השווי האחרונה בגין הנכס כאמור (ליום 31 בדצמבר 2025), ראה סעיף 9.8.ט בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.



Sufrin

פרק
ב

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

ליום 30 בספטמבר 2026

סופרין אחזקות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון סופרין אחזקות בע"מ ("**החברה**"), מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה המתייחס לתקופות של תשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 ("**תקופות הדוח**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח ויש לעיין בה ביחד עם הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אשר צורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 כפי שפורסם ביום 25 במרס 2026 ("**הדוח התקופתי לשנת 2025**"), עם הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרס 2026 אשר צורפו לדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2026 כפי שפורסם ביום 20 במאי 2026, ועם הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2026 אשר צורפו לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2026 כפי שפורסם ביום 19 באוגוסט 2026 ("**דוח החברה לרבעון השני של שנת 2026**").[1]

1. **<u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה</u>**

1.1. <u>כללי</u>

1.1.1. סופרין אחזקות בע"מ ("**החברה**") נוסדה בישראל בשנת 2015 כחברה פרטית על-פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").[2] בחודש נובמבר 2021, הנפיקה החברה לראשונה מניות לציבור. עם השלמת הנפקת המניות, הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות), ומניותיה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

1.1.2. למועד הדוח, עיקר פעילות החברה, לרבות, באמצעות חברות המוחזקות על-ידה (ביחד: "**הקבוצה**" או "**קבוצת סופרין**"), נעשית בישראל וממוקדת בשלושה תחומי פעילות: (א) ייזום נדל"ן; (ב) קבוצות רכישה ו-(ג) נכסים מניבים (אשר מרביתם נרכשים על-ידי הקבוצה כחלק ממעורבותה בקבוצות הרכישה).

1.2. **<u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי</u>**

1.2.1. ביום 31 באוגוסט 2026 התקשרה החברה (באמצעות סופרין וייס פיתוח בע"מ[3]), יחד עם שותפותיה של החברה במקרקעין (כהגדרת מונח זה להלן) (בסעיף זה, ביחד: "**המוכרים**"), בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה[4] הקיימות להם במגרשים באזור התעשייה בעיר נשר (המיועדים למסחר ולתעסוקה) (בסעיף זה: "**המקרקעין**"),[5] לצד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה: "**הקונה**" ו-"**ההסכם**", לפי העניין).

בהתאם לתנאי ההסכם, בתמורה למקרקעין כאמור, ישלם הקונה סך כולל של 113 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה בשרשור מלא – כ-28.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין), אשר שולם (או ישולם, לפי העניין) במספר תשלומים (כפוף לביצוע פעולות מסוימות שנקבעו), כאשר האחרון בהם יבוצע לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2026 (מועד בו גם תימסר החזקה במקרקעין). בהקשר זה יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, חלק מהתשלומים האמורים ששימשו את המוכרים לצורך פירעון הלוואה שנטלו מגורם מממן לצורך רכישת המקרקעין (ולסילוק המשכנתא הקיימת עליהם לטובתו) (בסעיף זה: "**ההלוואה**").

חלקה של החברה בשרשור מלא בתזרים המזומנים מהעסקה, נטו (קרי, התמורה הצפויה בניכוי ההלוואה), הינו כ-9 מיליון ש"ח.

יודגש, כי המידע המתואר בסעיף זה לעיל בקשר עם השלמת העסקה (לרבות חלק החברה בתזרים המזומנים הנובע ממנה) ומועד מסירת החזקה במקרקעין, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק

---

[1] אסמכתאות מספר: 2026-01-027266, 2026-01-047106 ו-2026-01-077800, בהתאמה.

[2] פעילותה של קבוצת סופרין החלה עוד בשנת 2009 עם הקמתה של סופרין פרויקטים בע"מ, אשר הינה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (100%).

[3] חברה כלולה של החברה המוחזקת על-ידה, בשרשור מלא, בשיעור של כ-50%.

[4] למעט זכויות התביעה של המוכרים כנגד רשות מקרקעי ישראל. יצוין, כי למועד הדוח המקרקעין מושכרים לצד ג' ובמסגרת ההסכם נקבע, כי זכויות וחובות המוכרים מכח הסכם השכירות יומחו לקונה החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין.

[5] לפרטים אודות המקרקעין ראו סעיף 8.10.ג בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. יצוין, כי למועד הדוח חלק החברה במקרקעין (בשרשור מלא) הינו 25%.

ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס, בין היתר, על הוראות ההסכם, על עמידת הצדדים בהתחייבויותיהם על-פי ההסכם ועל הנחות החברה ביחס להשלמת העסקה במלואה ובמועדה. תחזיות והערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה מאי-התקיימות תנאים להשלמת העסקה, מעיכובים בביצוע פעולות הנדרשות על פי ההסכם, מאי-עמידה של הקונה בתנאי או במועדי תשלום התמורה, מעיכובים בקישום הזכויות או במסירת החזקה במקרקעין ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון החלים על החברה.

1.2.2. בהמשך למפורט בסעיף 7.8.2 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ובסעיף 2.1.2 בחלק א' לדוח החברה לרבעון השני של שנת 2026, בקשר עם פרויקט "מתחם התנופה" תלפיות בירושלים, שלבים ב' ו-ג' (קרי, פרויקט לייזום, הקמה ושיווק של 20 קומות משרדים בהיקף של כ-35,000 מ"ר) (בסעיף זה: "**הפרויקט**"), ביום 2 בספטמבר 2026 התקשרו החברה (באמצעות נכסי פנדום הברזל בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי החברה) ושותפתה בפרויקט (בסעיף זה: "**המוכרים**") בהסכם מכר עם צד שלישי (בסעיף זה: "**הרוכש**"), במסגרתו ירכוש הצד השלישי מהמוכרים שטחי משרדים בפרויקט בהיקף כולל של כ-4,657 מ"ר ברוטו, 49 חניות ושטחי אחסנה (בסעיף זה: "**שטחי הפרויקט הנמכרים**" ו-"**ההסכם**", לפי העניין).

במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי בתמורה לרכישת הזכויות בשטחי הפרויקט הנמכרים, ישלם הרוכש למוכרים סך של 82,130,000 ש"ח (מתוכו חלק החברה בשרשור מלא - כ-20.5 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם בשני (2) מועדים. בגין העסקה האמורה, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026 רווח (לפני מס) בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח. בהקשר זה יצוין, כי ביום 15 באוקטובר 2026 הושלמה קבלת תעודת גמר ואישורי אכלוס (טופס 4) לפרויקט. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מימים 3 בספטמבר ו-15 באוקטובר 2026 (אסמכתאות מספר: 2026-01-083180 ו-2026-01-093774, בהתאמה), הכלולים בדוח זה בדרך של הפניה.

יודגש, כי המידע המתואר לעיל בקשר עם השלמת העסקה (לרבות חלק החברה ברווח הנובע ממנה), מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר ולפי העניין, על הוראות ההסכם, על עמידת הצדדים בהתחייבויותיהם על-פי ההסכם ועל הנחות החברה ביחס להשלמת העסקה במלואה ובמועדה. תחזיות והערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה מאי-התקיימות תנאים להשלמת העסקה, מעיכובים בביצוע פעולות הנדרשות על פי ההסכם, מאי-עמידה של 'הרוכש' בתנאי או במועדי תשלום התמורה ו/או אי עמידה של יתר הרוכשים בתנאים ומועדים כאמור ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון החלים על החברה.

1.2.3. ביום 5 בנובמבר 2026, התקשרה החברה (באמצעות סופרין נכסים בע"מ[6] ("**סופרין נכסים**")) בהסכמים עם מספר חברות ("**החברות המוכרות**") לרכישת חלק מזכויותיהן בשש (6) חלקות, הידועות כחלקות 20, 28, 32, 37, 38 ו-39 בגוש 7652 והמצויות ברחוב י.ל. פרץ בשכונת קריית שרת ברעננה (בסעיף זה: "**המקרקעין**"),[7] כאשר על חלקות 37, 38 ו-39 (בסעיף זה: "**החלקות המושבחות**") חלה תכנית המאפשרת הקמת שני (2) בנייני מגורים, הכוללים 44 יח"ד חלף חמישה (5) בתים פרטיים הבנויים עליהן; ועל חלקות 20, 28 ו-32 (בסעיף זה: "**החלקות הנוספות**") בכוונת סופרין נכסים והחברות המוכרות לפעול לקידום תכנית מפורטת להקמת מבני מגורים בבנייה רוויה, חלף ארבעה (4) בתים פרטיים הקיימים עליהן. הפעילות במקרקעין, לרבות הקמת הבניינים בחלקות המושבחות וקידום התכנון בחלקות הנוספות, תכונה בסעיף זה להלן "**הפרויקט**".

במסגרת ההסכמים נקבע, בין היתר, כי: **(א)** סופרין נכסים תרכוש חלק מהזכויות במקרקעין בתמורה כוללת של 38 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין); **(ב)** סופרין נכסים תעמיד לצד שלישי, אשר הוא ו/או בעל השליטה בו מחזיקים (במישרין ו/או בעקיפין) ביתרת הזכויות במקרקעין, הלוואה בסך של 15 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "**הלווה**" ו-"**ההלוואה**", לפי העניין), לצורך פירעון חלק מחוב בנקאי של החברות

---

[6] חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (100%).

[7] בכפוף להשלמת העסקה נשוא ההסכמים, זכויות סופרין נכסים במקרקעין יהיו 50%.
ביחס לחלקה 37 יצוין, כי הרכישה תתבצע באמצעות סיחור אופציה לסופרין נכסים ומימושה, וכן רכישת חלק מזכויות הבנייה השייכות לחברות המוכרות.

המוכרות בקשר עם המקרקעין לתאגיד הבנקאי;[8] **(ג)** בד בבד, התקשרה סופרין נכסים עם הלווה בהסכם (בסעיף זה: "**הסכם השירותים**"), שלפיו יעניק הלווה שירותים לקידום תכנית לבנייה רוויה בחלקות הנוספות (בסעיף זה: "**השירותים**"). התמורה בגין השירותים מותנית בתוצאות הרווחיות וקידום התכנית המשביחה וסך התמורה לא יעלה על 15 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וריבית פיגורים, ככל שיחולו); **(ד)** היה ובתוך שמונה-עשר (18) חודשים ממועד חתימת הסכם השירותים לא יתקיימו התנאים המזכים שנקבעו ביחס לאיזו מהחלקות הנוספות, תהיה סופרין נכסים רשאית למכור את זכויותיה באותה חלקה ולחייב את החברות המוכרות להצטרף למכירה, בכפוף לזכות סירוב ראשונה של הלווה (לרבות באמצעות החברות המוכרות). במקרה כאמור, ההפרש החיובי בין מחיר המכירה לבין מחיר הרכישה של סופרין נכסים ייחשב כתמורה בגין השירותים.

למועד הדוח, השלמת רכישת הזכויות במקרקעין ורישומן, כפופה להתקיימות תנאים שונים, ובכלל זה ולפי העניין, קבלת אישור מתאגיד בנקאי להעמדת מימון לעסקה, בתוך 30 ימים ממועד החתימה (בכפוף להארכה ב-30 ימים נוספים), סילוק או הסדרה של משכנתאות ושעבודים החלים על הזכויות הנרכשות, עמידה בתנאים כלכליים שונים וכדומה, כאשר נכון למועד הדוח אין כל ודאות ביחס להתקיימותם בפועל. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 בנובמבר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-099435, בהתאמה), הכלול בדוח זה בדרך של הפניה.

יודגש, כי המידע המתואר לעיל בקשר עם ההתקשרויות בהסכמים והפרויקט, לרבות קידום תכנוני להקמת הפרויקט והקמתו בפועל, היקף יחה"ד שניתן יהיה להקים בו, וכדומה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה של החברה ועל היכרותה עם הליכי התכנון במוסדות התכנון הרלוונטיים ביחס למקרקעין ועל הצהרות הצדדים בהסכם ובדיקות החברה ביחס לפרויקט. תחזיות והערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי בתוכניות העבודה של החברה בקשר עם הפרויקט, משינוי מחירים באזור המקרקעין או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי במשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית, שינוי מדיניות המיסוי וקיטון בביקושים), משינויים בעלויות צפויות של הבנייה ו/או תשומות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או בזמינות כוח אדם, משינויים סטטוטוריים ו/או החלטות שונות של גורמי התכנון, מהתארכות הליכי תכנון, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין, הקטנת היקפי זכויות הבנייה מצד רשויות התכנון, אי התקיימות התנאים להשלמת ההסכמים, אי פירעון ההלוואה על-ידי הלווה, אי התקיימות איזה מהתנאים המקובלים בפרויקטים מסוג זה והדרושים להקמת הפרויקט, אי התקשרות בעלי זכויות בחלקות סמוכות בהסכמי צירוף, אי עמידת שותפים בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון החלים על החברה.

1.2.4. <u>סביבה כללית</u>

א. <u>השפעות והשלכות המצב הבטחוני, המדיני והגיאופוליטי של ישראל</u>

לפרטים אודות השפעות והשלכות המצב הבטחוני, המדיני והגיאופוליטי של ישראל על רקע מלחמת "חרבות ברזל" והמערכות מול איראן, בשנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, ראה סעיף 6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

כידוע, בתחילת חודש אפריל 2026 הושגה הפסקת אש מול איראן, אשר נותרה בתוקף נכון למועד הדוח, ומאז לא נרשמו שיגורים ישירים מאיראן לעבר ישראל.

באופן כללי, במהלך תקופת הדוח, העימותים הצבאיים והמתיחות הביטחונית, המדינית והגיאופוליטית הביאו לחוסר וודאות במגוון היבטים, ואף להאטה מסוימת בפעילות הכלכלית. כל אלה הובילו, בין היתר, לפגיעה בפעילותם של ענפי משק רבים. כמו-כן, הורגש קיטון בביקושים למוצרים ושירותים רבים, הן בשל חששות וירידה במצבם הכלכלי של הצרכנים (לרבות על רקע האינפלציה בישראל) והן על רקע 'מצב הרוח הלאומי'. בהקשר זה יצוין, כי על רקע האירועים הביטחוניים כאמור והשלכותיהם, במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 (בעיקר

[8] ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 84 חודשים ממועד העמדתה בפועל, בצירוף ריבית בשיעור שבו תחויב סופרין נכסים על-ידי הגורם שיעמיד לה מימון לצורך העמדת ההלוואה. להבטחת פירעון ההלוואה יועמדו, בין היתר, שעבוד על סכומים שיגיעו ללווה מכוח הסכם השירותים (כהגדרתו להלן) ומשכנתה מדרגה שנייה על יתרת זכויות החברות המוכרות במקרקעין (מוגבלת לסכום של 150% מקרן ההלוואה).

בחודשים מרס ואפריל) חלו עיכובים מסוימים בהליכי התכנון והביצוע, וכן קשיים בזמינות עובדים, קבלנים, חומרי גלם ושירותים נלווים, וכתוצאה מכך גם נוצר גידול בעלויות פרויקטים, איחור מסוים במסירת יחידות דיור ועיכוב או דחיית תחילת ביצוע פרויקטים ביחס לצפי תחילת ביצועם. עם זאת יודגש, כי ברוב המוחלט של תקופת הדוח (ולמועד הדוח) פעילות החברה הייתה סדירה בכלל תחומי הפעילות ואתרי החברה פעלו ופועלים כסדרם, וכן למועד הדוח איחורים ועיכובים כאמור לא הביאו, למיטב ידיעת החברה, להשתת קנסות, חילוט ערבויות ו/או תביעות כנגד החברה. יובהר, כי גורמים כאמור לעיל עלולים לגרום לירידה ברווחיות פרויקטים מסוימים של החברה, אם כי למועד הדוח החברה אינה יכולה להעריך או לאמוד השלכות כאמור על פעילותה ו/או תוצאותיה.

באופן כללי, למועד הדוח עדיין קיימת אי-ודאות מסוימת ביחס לכלל ההשלכות הכלכליות והפיננסיות של המצב הבטחוני, המדיני והגיאופוליטי של ישראל, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך, ועל אף התייצבות יחסית במצב הביטחוני (לעומת השנים 2024 ו-2025), בתקופת הדוח נמשכו עליות המחירים במשק, בין היתר על רקע ניסיון הממשלה להתמודד עם הגרעון התקציבי שנוצר בעקבות הוצאות המלחמה, והדבר השפיע גם על מחירי רכישת דירות.

לפרטים אודות גורמי סיכון הנובעים ממצבים בטחוניים ואשר אליהם עלולה להיות חשופה החברה במהלך פעילותה השוטפת (אשר כאמור לעיל חלקם אף השפיעו בפועל בהיקפים מוגבלים), ראה סעיף 6.1 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו-כן, לפרטים בדבר גורמי סיכון נוספים החלים על פעילות החברה, ראה סעיף 20 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

ב. <u>מבצעי תנאי תשלום לקוחות בתחום הבנייה למגורים</u>

בהתאם למגמה שחלה בהקשר זה בשוק ולתנאי המכירה המקובלים, במהלך השנים האחרונות ניתנת לחלק מלקוחות החברה בתחום הבנייה למגורים גמישות גדולה יותר בתנאי התשלום, כגון "הלוואות קבלן",[9] מבצעי "20/80"[10] וכדומה, המגלמת לרוכש הטבה כלכלית במחיר הדירה. בתנאי השוק הנוכחיים בעסקאות מכר מסוגים אלה קיימת חשיפה שעיקרה ביטול עסקאות במקרה של ירידת מחירים, או במקרה של היעדר אפשרויות מימון של הרוכש - במועד התשלום. יחד עם זאת, תחת תנאי השוק הנוכחיים, החברה סבורה כי החשיפה שלה ממתן הגמישות בתנאי התשלום ללקוחותיה כאמור לעיל, הינה מוגבלת, וזאת, בין היתר לאור מועד המסירה החוזי הרחוק של רוב יחידות הדיור שנמכרו בתנאים כאמור (וצפי לשיפור במצב השוק עד לאותו המועד) וניסיון העבר בפרויקטים שהסתיימו עד סמוך למועד הדוח בעלי תנאי מכירה דומים. כמו-כן, בעסקאות מסוג 'הלוואות קבלן' הבנק אשר מעניק את ההלוואה מבצע חיתום לרוכש על מנת לוודא שיעמוד בכלל התחייבויותיו בעת העמדת ההלוואה, גורם אשר מקטין את הסיכון.[11]

---

[9] ככלל, "הלוואת קבלן" הינה שם כללי להטבה שנותן יזם הפרויקט לרוכש דירה, במסגרתה משלם היזם את תשלומי הריבית החלים בגין הלוואה שניטלת על-ידי רוכש הדירה (הלוואת בולט, בה אין החזר חודשי מצד הרוכש), כאשר על-פי רוב הרוכש מתחייב כלפי המלווה להחזיר את קרן ההלוואה במועד מסירת הדירה ותחתיה נוטל לרוב הלוואת משכנתא רגילה. גובה ההלוואה, הנקבע על-ידי היזם, עומד בדרך כלל על כ-30% עד 40% ממחיר הדירה, ובכל מקרה אינו חורג מתקרת המשכנתא שהרוכש יכול לקבל, ומאפשר ליזם להוזיל את עלויות המימון לרוכש ביחס לעלות המימון הגבוהה המוצעת לו על-ידי הבנקים בהלוואות רגילות. מנגנון זה מגדיל את סיכון הנזילות של היזם, מעלה את עלויות המימון ומציב בפניו מספר סיכונים מרכזיים כגון סיכון לביטול עסקאות על-ידי רוכש (במיוחד בתרחיש של ירידת מחירים בשוק הנדל"ן או הרעה במצב הכלכלי של הרוכש), כאשר הפיצוי המוסכם שבין הרוכש ליזם במקרה כזה עלול שלא לכסות את הנזק הכלכלי שייגרם ליזם.

[10] מבצעי "80/20" (או לצורך העניין "90/10" וכדומה) הינם מבצעי מכירות במסגרתם הלקוח משלם 20% ממחיר הדירה בעת חתימת הסכם המכר עם היזם, ואת היתרה (במקרה זה של 80%) רק עם מסירת הדירה, וזאת בשונה מהמצב 'הרגיל', לפיו התשלום מתבצע בהתאם להתקדמות הבנייה. כמו-כן, פעמים רבות יתרת התמורה אינה צמודה למדד תשומות הבנייה או מדד אחר, ואף ניתן סבסוד משמעותי של ריבית המשכנתא. יצוין, כי ככלל, קיים חשש כי מבצעים אלה עלולים למשוך גם לקוחות עם יכולת החזר נמוכה (אשר עשויים אף לשקלל בשיקוליהם עליית ערך של הדירה עד מועד מסירתה כך שיוכלו למכור אותה ברווח), ובהתאם – במועד מסירת הדירה ייתכן שלא יוכלו לקבל משכנתא ולהשלים את רכישת הדירה. במקרה בו מספר משמעותי של רוכשים לא יוכלו לשלם את יתרת התמורה במועד המסירה, עלולה להיפגע יכולתו של היזם לשלם לבנק המלווה של הפרויקט.

[11] **הערכות החברה ביחס להשפעות חוזים שנחתמו בתנאי תשלום של "80/20" ו-'הלוואות קבלן' מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ותוכניות עבודה של החברה ועל היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפרויקטים בפרט, וכן מבוסס על הערכותיה של החברה לגבי משך הליכי תכנון, אישור, שיווק ובניית הפרויקטים (לפי העניין), עלויות הקמת הפרויקטים ומחירי מכירת יחידות הדיור בהם. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (לפי העניין) משינוי בתכניות העבודה של החברה בקשר עם מי מהפרויקטים, משינוי מחירי הדירות בסביבת מי מהפרויקטים או בשוק כולו, מהתארכות הליכי תכנון, שיווק ובנייה, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, שיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וירידה בביקושים), משינויים במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם, משינויים בעלויות תשומות הבנייה, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.**

ג. <u>השפעות האינפלציה והריבית במשק; רגישות משקית</u>

על-פי הודעת הריבית של הוועדה המוניטרית בבנק ישראל מחודש ספטמבר 2026 ("**הודעת הוועדה המוניטרית מחודש ספטמבר 2026**"),[12] החליטה הוועדה המוניטרית להוריד את ריבית בנק ישראל ב-0.25% לרמה של 3.25%. בחודש אוקטובר 2026 החליטה הוועדה המוניטרית להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי, ברמה של 3.25% ("**הודעת הוועדה המוניטרית מחודש אוקטובר 2026**").[13]

להערכת החברה, למועד הדוח, כל שינוי של 1% בריבית בנק ישראל צפוי להשפיע על הוצאות המימון של הקבוצה בכ-1.8 מיליון ש"ח בשנה.

כמו-כן, מתחילת שנת 2026 עלו מדדי התשומות בבנייה למגורים ובבנייה למסחר ולמשרדים ב-2.8% ו-2.1%, בהתאמה (ובתקופת שניים-עשר (12) חודשים (ספטמבר 2026 לעומת ספטמבר 2025) עלו המדדים כאמור ב-3.6% ו-3%, בהתאמה).[14]

ככלל, לחברה קיימת או עלולה להיות חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ובשיעורי הריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה. כך: **(א)** החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות בריבית צמודת פריים, וכן הכנסותיה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. בשל כך, שינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה; **(ב)** התקשרויות החברה עם קבלנים ראשיים לביצוע והקמת פרויקטים הינן בש"ח הצמודים בעיקרם למדד תשומות הבנייה, וכן הכנסות החברה ממכירת דירות, צמודות בחלקן למדד תשומות הבנייה. שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסות ממכירת דירות וכתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות. בנוסף, בתחום ביצוע עבודות בנייה התייקרות תשומות הבנייה משפיעה על עלויות חומרי גלם, עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה; ו-**(ג)** לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על פרויקטים של החברה, בהם נקבעו תנאי המימון מהגוף המממן (בדרך של חתימת הסכמי ליווי בנקאיים). שינוי בשיעורי הריבית משפיע על מחירי האשראי למימון פרויקטים – ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראים (לרבות גיוסי חוב בשוק ההון), מכבידה על הוצאות המימון השוטפות ומייקרת את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש ומחזור חוב לצורך המשך פעילות (ולהיפך במקרה של ירידה בשיעור הריבית). כן, במקרים בהם סוג ההלוואה הינה על בסיס ריבית הפריים, משלמת החברה הוצאות מימון המשתנות בהתאם לשינוי הריבית במשק. כמו-כן, לשינויים בשיעורי הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשי משרדים/שטחי מסחר/שטחי לוגיסטיקה בין אם למטרת השקעה או לשימוש עצמי, רוכשי דירות לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה.

עלייה בשיעור האינפלציה והריבית עלולה להשפיע על פעילות החברה בשל העלייה הצפויה בהוצאותיה בגין מימון, חומרי הגלם, עלות העסקת כוח אדם ושחיקה ברווחיות. למועד הדוח, השפעת הגורמים כאמור אינה מהותית, והחברה צופה כי השפעת האינפלציה בטווח הקרוב לא תשפיע בצורה מהותית על פעילותה היות וההכנסות בתחום הנכסים המניבים גם הן צמודות למדד, אם כי יצוין, שבמגזר פעילות הייזום למגורים השפעות האינפלציה הינן בעלות משקל גבוה יותר. בהקשר זה יובהר, כי על-אף שחלק מההכנסות צמודות למדד תשומות הבנייה, באופן שמפצה חלקית על העלייה בעלויות כתוצאה מעלייה בשיעור האינפלציה והריבית, החברה נאלצה לבצע בדומה לשוק כולו התאמות מחירים, בין אם באמצעות תנאי מימון מועדפים כגון "מבצעי 20/80" ואי הצמדה למדד, פעולות שמשמעותן בפועל הפחתת מחיר הדירה, וכן הנחות יזומות במחיר.

---

[12] ראה: אתר בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 1 בספטמבר 2026: https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-09-26/.

[13] ראה: אתר בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 21 באוקטובר 2026: https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/21-10-26b/.

[14] ראה הודעה לתקשורת של הלמ"ס בנושא "מדדי מחירי תשומות – ספטמבר 2026": ראה: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/324/10_26_324b.pdf

ד. <u>בטיחות בעבודה</u>

ביום 16 באוקטובר 2026 נכנס לתוקף תיקון לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988 ("**התיקון**" או "**התקנות**"), הכולל, בין היתר, שינויים בחלוקת האחריות לבטיחות באתרי בנייה, ובכלל זה הטלת חובות ישירות על מזמין עבודות הבנייה, הרחבת חובותיהם של בעלי התפקידים באתר, הרחבת הדרישות למינוי בעלי תפקידים ולהכנת תוכניות בטיחות, וכן הרחבת חובות הבקרה, הדיווח והתיעוד בתחום הבטיחות.

בין היתר, נדרש מזמין עבודות הבנייה, במקרים הקבועים בתקנות, למנות בקר בטיחות מטעמו, שבמסגרת תפקידו יבצע בקרה על יישום תוכנית הבטיחות וידווח על ממצאיו למזמין ולמבצע הבנייה, ולוודא, כתנאי למתן אישור בכתב להתחלת העבודות, כי הוכנה תוכנית בטיחות וכי בהסכם עם מבצע הבנייה פורטו המשאבים שיוקצו ליישומה, לפי פרקי התוכנית והסיכונים המפורטים בה. כן נדרש המזמין, בעקבות דיווח של בקר הבטיחות על סיכון שאינו קביל, לאשר בכתב למבצע הבנייה כי ניתן מענה לסיכון, בהתאם לדרישות התקנות.

אי עמידה בחובות המוטלות על מזמין עבודות הבנייה כאמור עלולה, בהתאם לנסיבות, לחשוף את המזמין ו/או את נושאי המשרה בו לאחריות אזרחית ו/או פלילית. יישום התיקון האמור בפרויקטים שבהם חלות על החברה החובות האמורות כמזמינת עבודות הבנייה, מחייבים בחינה והתאמה של מערך הבטיחות וההתקשרויות עם קבלנים, לרבות מינוי בעלי תפקידים מתאימים, וידוא הכנתן ועדכונן של תוכניות בטיחות והקצאת משאבים ליישומן, וכן הסדרת מנגנוני בקרה, דיווח, תיעוד וטיפול בסיכונים. ליישום דרישות התיקון עשויות להיות השלכות על היערכות הקבוצה ועל אופן פעילותה בפרויקטים שבהם חלות או יחולו על מי מחברות הקבוצה החובות האמורות, לרבות עלויות הכרוכות בהתאמות הנדרשות ובעמידה בדרישות התיקון.

למועד הדוח ובהתאם לעדכון ההנחיות, החברה נערכה מראש ומינתה בקר בטיחות מטעמה על מנת ליישם את דרישות התיקון בפרויקטים הרלוונטיים ולהתאמת מערך הבטיחות וההתקשרויות. להערכת החברה, העלויות הנוספות הכרוכות ביישום התיקון אינן צפויות להיות מהותיות לחברה ולקבוצה.

הערכות החברה האמורות לעיל, לרבות האומדנים והתחזיות בדבר ההשלכות האפשריות של המערכות מול איראן והמצב הבטחוני, המדיני והגיאופוליטי של ישראל, השפעת האינפלציה ושינויים בשיעור הריבית מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד הדוח המתבססים על מידע המצוי בידה למועד הדוח, על פרסומים בנושאים אלו ועל הנחיות הרשויות והרגולטורים הרלוונטיים. התממשותן של ההערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה ומשכך תוצאותיה עשויות להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה, בין היתר, משינוי במחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, משינוי או החמרה במצב הכלכלי במשק ובפרט בשוק הנדל"ן (לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי והתמתנות בביקושים), משינויים במחירי תשומות הבנייה, מזמינות כוח האדם, מקשיי מימון ו/או גיוס חוב (לרבות כתוצאה מהקשחת תנאי הבנקים ו/או שוק ההון), משינויים באומדני עלויות והכנסות, משינויים במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

<u>המצב הכספי על-פי הדוחות על המצב הכספי של החברה</u> – ראה גם **<u>נספח ג'</u>** לדוח הדירקטוריון ביחס לנתוני דוחות מאוחדים מורחבים.

1.3. <u>ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה</u>

סעיף	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	44,864	76,496	40,085	הגידול במזומנים ושווי מזומנים בהשוואה ל-31 בדצמבר, 2025 נובע מתמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-82 מיליוני ש"ח בנטרול המזומנים ששימשו לפעילות השוטפת ופעילות ההשקעה של החברה.
נכס פיננסי (קרן כספית)	2,756	11,104	7,419	הקיטון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע מפירעון קרן כספית.
פיקדונות מוגבלים בשימוש	10,399	6,941	8,841	הגידול בהשוואה ל- 31 בדצמבר, 2025 נובע מכספים שהופקדו אצל נאמן אגרות חוב (סדרה ב') בנטרול ומשימוש בפקדונות עבור השקעה ביחידות אשר הקבוצה רוכשת במסגרת קבוצת הרכישה טכנופארק אשדוד.
הכנסות לקבל בגין פרויקטים	89,935	124,469	112,123	הקיטון בהכנסות לקבל בגין פרויקטים בסך של כ-22.2 מיליוני ש"ח בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 ובהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ-35 מיליוני ש"ח נובע מגבייה של דמי ניהול הנדסי מקבוצות הרכישה (בעיקר מגדלי עתיד).
חייבים ויתרות חובה	22,203	10,453	23,602	עיקר הגידול בסך של כ-12 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מסכומים שהוציאה החברה בגין עלויות הקשורות לקבוצות הרכישה מגדלי עתיד וטכנופארק אשדוד אשר עתידה לגבות מחברי הקבוצה בשנה הקרובה.
צדדים קשורים	35,881	28,443	29,745	עיקר הגידול נובע מהלוואה שנתנה החברה לשותף של החברה בפרויקט מתחם טבריה פ"ת.
מלאי מקרקעין	86,587	48,701	73,810	הגידול בסך של כ-13 מיליוני ש"ח בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מעלויות אשר נשאה בהן החברה בקשר לפרויקט בית שמש בו החלה החברה בביצוע בשנת 2025, והגידול בסך של כ- 38 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרכישת המגרש ברחוב יוספטל בבת ים ומהוצאות שיצאו לצורך פיתוחו.
מס הכנסה לקבל	2,757	2,778	2,719	ללא שינוי מהותי.
סה"כ נכסים שוטפים	**295,382**	**309,385**	**298,344**	
רכוש קבוע	16,220	17,192	16,983	השינויים בין התקופות השונות נובעות ברובן מהוצאות פחת.
נדל"ן להשקעה	36,703	4,077	27,467	עיקר הגידול בתקופה בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע מהשקעה ביחידות בפרויקט טכנופארק אשדוד, אותו החברה מקדמת במסגרת קבוצת רכישה.
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידים וחייבים אחרים	35,833	27,651	27,153	עיקר הגידול בסך של כ-8.7 מיליוני ש"ח בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 ובסך של כ-8.1 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מעלויות אשר החברה נשאה בקשר לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, תחום אותו מקדמת החברה בעצימות גבוהה כחלק מהאסטרטגיה שלה להתרחב בתחום ההתחדשות העירונית.
הלוואות לחברות קשורות	132,237	104,073	110,407	הגידול בהשוואה לתקופות קודמות נובע ממתן הלוואות לחברות קשורות לצורך פעילותן בתחום הנדל"ן.

סעיף	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	53,339	56,754	55,539	הקיטון בהשוואה לתקופות קודמות נובע מהשקעות בחברות הכלולות בניכוי רווחי / הפסדי אקוויטי בתקופה הרלוונטית.
מיסים נדחים	5,772	1,044	1,177	הגידול נובע בגלל הפסדים צבורים שנוצרו בתקופה.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**280,104**	**210,791**	**238,726**	
סה"כ נכסים	**575,486**	**520,176**	**537,070**	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	46,124	42,296	41,669	הגידול בהלוואות מתאגידים בנקאיים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהלוואה שנטלה החברה בקשר לרכישת קרקע בבת ים ובהלוואה לליווי הבנייה בפרויקט בית שמש. בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 השינוי נובע כתוצאה מהלוואה לליווי הבנייה בפרויקט בית שמש.
חלויות שוטפות אגרות חוב	34,833	13,485	30,485	החלויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 מתייחסות לתשלום הקרן של אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב') שהיו צפויים להיות משולמים (נכון לאותו מועד) בשנת 2026. הגידול ברבעון השלישי של שנת 2026 נובע מחלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ג') שהונפקו בשנת 2026 והתשלום הראשון בגינם צפוי להיות משולם ברבעון הראשון של שנת 2027.
ספקים ונותני שירותים	3,029	2,680	2,013	ללא שינוי מהותי.
הוצאות לשלם בגין ליווי פרויקטים בביצוע	41,742	74,675	87,676	עיקר הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מתשלומים לספקים בגין פרויקטי קבוצות הרכישה.
מקדמות מלקוחות בגין פרויקטים	238	5,237	4,938	הירידה נובעת מהתקדמות בשיעור ההשלמה של פרויקטים.
זכאים ויתרות זכות	13,796	12,680	13,103	ללא שינוי מהותי
צדדים קשורים	7,697	16	1,364	
סה"כ התחייבויות שוטפות	**147,459**	**151,069**	**181,248**	
אגרות חוב	253,900	206,843	189,274	הגידול באגרות החוב בתקופה בסך של כ-65 מיליוני ש"ח בהשוואה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2025 נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-82 מיליון ש"ח, בניכוי מיון לחלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ג') וקיטון בסך היקף אגרות חוב סדרה א' עקב פירעון רבע מהסדרה ביום 30 ביוני, 2026. הגידול בסך של כ-47 מיליוני ש"ח בהשוואה ליתרה ביום 30 בספטמבר 2025, נובע מהתמורות מהרחבת אגרות חוב סדרה ב' (בשנת 2025 בהיקף של כ-55 מיליוני ש"ח) ומהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') ברבעון הראשון של שנת 2026 בהיקף של כ-82 מיליוני ש"ח, בניכוי מיון לחלויות שוטפות בסך של כ-35 מיליוני ש"ח, ובהפחתת ניכיון ופרמיה.
הלוואות מתאגידים בנקאיים	16,699	5,685	8,969	הגידול בהלוואות מתאגידים בנקאיים בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2025 וליום 30 בספטמבר, 2026 נובע מהלוואה שנטלה החברה להשקעה ביחידות בטכנופארק אשדוד.
התחייבויות בגין הטבה לעובדים, נטו	59	59	59	ללא שינוי.
מיסים נדחים	1,553	1,021	1,553	

סעיף	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**272,211**	**213,608**	**199,855**	
סה"כ הון עצמי	**155,816**	**155,499**	**155,967**	הגידול בהון העצמי נובע משווי כתבי אופציות ועלויות בגין יחידות מניה חסומות של נושאי משרה ודירקטורים בניכוי הפסד שנוצר בתקופה.
סה"כ התחייבויות והון עצמי	**575,486**	**520,176**	**537,070**	

1.4. ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על-פי הדוחות הכספיים

סעיף	לתקופת תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופת שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנת שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025	2026	2025		
	אלפי ש"ח					
הכנסות משירותי ניהול הנדסי ופיקוח	40,718	50,805	10,517	16,036	72,340	הקיטון בהכנסות נובע בעיקר מהחלטת החברה להתמקד בפרויקטים יזמיים ובהתחדשות עירונית, ולכן חל קיטון בכמות פרויקטי קבוצות הרכישה בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.
הכנסות מסיחור אופציה	-	7,516	-	1,812	9,994	ההכנסות בשנת 2025 נובעות מסיחור האופציה של פרויקט טכנופארק אשדוד.
הכנסות מהשכרת נכסים	222	181	82	75	248	הגידול בהכנסות מהשכרת נכסים נובע מאכלוס נכסים מניבים.
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	8,540	2,601	3,421	750	4,581	הגידול בהכנסות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע של פרויקט בית שמש. יצוין כי החברה מכרה 13 דירות בפרויקטים האם ויוספטל שהחברה יצאה לשיווקם בשנת 2026 וההכנסה בגינם טרם הוכרה וצפויה להיות מוכרת החל ממועד היציאה לביצוע של הפרויקטים.
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	4,633	עליית הערך בשנת 2025 נבעה משערוך יחידות של החברה בפרויקט טכנופארק אשדוד שמוחזקות על ידי החברה כנדל"ן להשקעה.
סה"כ הכנסות	**49,480**	**61,103**	**14,020**	**18,673**	**91,796**	
הוצאות בגין שירותי ניהול הנדסי ופיקוח	(14,774)	(28,577)	(6,742)	(11,097)	(45,512)	הקיטון בהוצאות משרותי ניהול הנדסי ופיקוח נובע מירידה בכמות פרויקטי קבוצות רכישה אשר החברה מנהלת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר בהתאם להתמקדות של החברה בפרויקטים יזמיים ובהתחדשות עירונית.
הוצאות סיחור אופציה	-	(1,497)	-	-	(1,497)	ההוצאות בשנת 2025 נובעות מסיחור האופציה של פרויקט טכנופארק אשדוד.
הוצאות בגין מכירת מלאי מקרקעין	(5,055)	(1,574)	(2,234)	(496)	(3,201)	הגידול בהוצאות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע של פרויקט בית שמש.
הוצאות בגין השכרת נכסים	(366)	(23)	(139)	-	(215)	

סעיף	לתקופת תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופת שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנת שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025	2026	2025		
	אלפי ש"ח					
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(3,915)	(839)	(717)	1,112	(2,134)	הפסדי האקוויטי בתקופה נוצרו בעיקר מירידת הערך של הקרקע בנשר אשר החברה מכרה כדי לצמצם את עלויות המימון ואת ההחזקות במלאי אשר אין בכוונת החברה לקדם כפרויקט יזמי ומעלויות המימון לחברות המאוחדות.
סה"כ עלות ההכנסות	**(24,110)**	**(32,420)**	**(9,832)**	**(9,985)**	**(52,559)**	
הוצאות הנהלה וכלליות	(14,138)	(15,767)	(4,419)	(6,143)	(20,093)	
הוצאות מכירה ושיווק	(3,882)	(355)	(1,073)	(53)	(4,698)	הגידול בהוצאות השיווק בהשוואה לתקופות קודמות נובעת מעלויות מכירה ושיווק אשר נשאה החברה בגין פרויקטים יוספטל והאם, אשר ההכנסה בגינם תוכר החל ממועד היציאה לביצועם.
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים	(1,837)	(1,255)	(557)	(403)	(2,425)	הגידול בהוצאות נובע מהתמקדות החברה בפרויקטי התחדשות עירונית.
רווח מפעולות רגילות	**5,513**	**11,306**	**(1,861)**	**2,089**	**12,021**	
הוצאות מימון	(19,281)	(11,968)	(6,751)	(4,193)	(15,916)	הגידול בהוצאות המימון בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נובעת מהוצאות ריבית בגין אגרות חוב (סדרה ב') אשר 55 מיליון ש"ח ע.נ. הונפקו ברבעון הראשון של שנת 2025 וסך של כ-35 מיליוני ש"ח ע.נ. אשר הונפקו ברבעון השלישי של שנת 2025, ומהנפקה של כ- 87 מיליון ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ג') ברבעון הראשון של שנת 2026.
הכנסות מימון	10,488	9,625	3,728	3,072	13,426	הגידול בהכנסות המימון נובע מגידול בסכומי ההלוואות לחברות הכלולות בהשוואה לתקופות המקבילות וכפועל יוצא בהכנסות הריבית בגין הלוואות אלו.
הוצאות מימון, נטו	**(8,793)**	**(2,343)**	**(3,023)**	**(1,121)**	**(2,490)**	
רווח לפני מסים על הכנסה	**(3,280)**	**8,963**	**(4,884)**	**968**	**9,531**	
הוצאות מסים על הכנסה	35	(2,053)	940	185	(2,456)	השינוי נובע משינוי ברווחיות ובהכנסה לצרכי מס.
רווח נקי לתקופה	**(3,245)**	**6,910**	**(3,944)**	**1,153**	**7,075**	

1.5. <u>הון חוזר</u>

ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בסך של כ-147,923 אלפי ש"ח הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים בעיקר מזומנים ופיקדונות לזמן קצר, חייבים, לקוחות, מלאי ויתרות צדדים קשורים ובעלי שליטה) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאים, הוצאות לשלם בגין ליווי פרויקטים בביצוע, מקדמות מלקוחות, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות).

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים הנפרדים ליום 30 בספטמבר 2026
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים	295,382	96,682
התחייבויות שוטפות	147,459	42,110
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	**147,923**	**54,572**

1.6. <u>גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים</u>

על-פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים וסולו) של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בתקופה המצטברת של שניים-עשר (12) החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 (בסך של כ-77,816 אלפי ש"ח (במאוחד) וכ-7,996 אלפי ש"ח (בסולו)) וכן בתקופה המצטברת של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (בסך של כ-54,737 אלפי ש"ח (במאוחד) וכ-40,138 (בסולו)), הנובע בעיקרו מתשלומים שהוציאה החברה בקשר לפרויקטי קבוצות רכישה, בעלויות ששילמה החברה בגין פרויקטים עתידיים ובתשלום ריבית בגין אגרות חוב.

דירקטוריון החברה והנהלתה בחנו את תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת כאמור לעיל, בין היתר בשים לב לסביבה האינפלציונית, לשיעורי הריבית בשוק ולתזרים החזוי המבוסס על תוכניות העבודה של החברה לשנים 2026, 2027 ו-2028 ולרבות בשים לב לנסיבות המיוחדות השוררות בשוק כאמור בסעיף 6.2 בחלק א' לדוח, ועל רקע בחינה זו קבע דירקטוריון החברה, כי על אף תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת כאמור לעיל, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

קביעה זו של דירקטוריון החברה מתבססת, בין היתר, על ההנחות שלהלן ששימשו לבניית תזרים המזומנים של החברה:

א. יתרת המזומנים לרבות המזומנים המופקדים בקרן כספית, נכון ליום 30 בספטמבר 2026, הינה בסך של כ-47,620 אלפי ש"ח (הנובע בעיקרו מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') אשר בוצעה ביום 28 בפברואר 2026 בתמורה נטו של כ-82,127 אלפי ש"ח) ויתרת פקדונות בחשבונות בנק בסך 10,399 אלפי ש"ח מיועדים שמרביתם פקדונות המוחזקים אצל נאמן ומשמשים לפרעון קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ב').

ב. לחברה קיימת יתרת הכנסות לקבל בגין פרויקטים בסך של כ-89,935 אלפי ש"ח, אל מול הוצאות לשלם בגין פרויקטים בביצוע בסך של כ-41,742 אלפי ש"ח (שעיקרם מסופרין פרויקטים). ההכנסות לקבל וההוצאות לשלם צפויים להתקבל ולהיות משולמים בעיקרם במהלך שנת 2026 ובחציון הראשון של שנת 2027.

ג. לחברה כלולה יתרת הכנסות לקבל בגין מכירת קרקע בנשר אשר תניב לחברה תזרים פנוי של כ-9 מיליון ש"ח.

ד. לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 20 מיליון ש"ח.

בנוסף למקורות האמורים לעיל, יצוין כי להערכת החברה ביכולתה וביכולת חברות בת וחברות כלולות שלה במידת הצורך, להעמיד למכירה מספר נכסים מניבים (כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להניב לחברה מזומנים, שכן שווי הנכסים גבוה מיתרת ההלוואות אותן הם מבטיחים), אם כי מקורות כאמור לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב הנזילות של החברה לתקופת התזרים האמורה לעיל.

יובהר, כי הערכות החברה כאמור בסעיף זה לעיל, אינן וודאיות ואינן בשליטת החברה, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות הקבוצה בנוגע למצב הכלכלי במשק בכלל ובשוק ההון בפרט, על הפרסומים בישראל ובעולם בנושא ההשלכות הכלכליות בין היתר בעקבות שיעור האינפלציה ושיעור הריבית ואירועים מדיניים, ביטחוניים, כלכליים ו/או גיאופוליטיים, הפעולות

שננקטות (הן ברמה העולמית והן ברמה המקומית) לצורך התמודדות עם ההשלכות הכלכליות האמורות ואחרות, ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה (לרבות בסביבת משברים כלכליים), ועל הערכת הנהלת החברה בדבר היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של ההשלכות הכלכליות כאמור. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על-ידי החברה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם אי הצלחת הפעולות הננקטות להתמודדות עם ההשלכות הכלכליות, הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של שינוי בתוכניות הקבוצה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשווקים הפיננסיים ובמקורות הנזילות הזמינים, שינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית, שינויים בהעדפות צרכנים ומגמות בשוק הנדל"ן, משינויים במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם, וכן מהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

1.7. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה

סעיף	לתקופת תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופת שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2026	2025	2026	2025		
	אלפי ש"ח					
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(54,737)	(56,753)	(3,641)	(20,980)	(77,816)	התזרים השלילי מקורו בעיקר מהפסדי החברה בתקופה בנטרול הכנסות והוצאות שטרם נפרעו/ שולמו בהתאמה. כמו כן, כולל הלוואות לחברות כלולות אשר ניתנו לצורך השקעה בנכס מניב של החברות הכלולות, מגדלי עתיד.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	(21,389)	13,089	(13,903)	5,873	(1,844)	התזרים השלילי בתקופות השונות נובע ממתן הלוואות לחברות מוחזקות, ובתקופות מקבילות גם מהפקדה ומשיכת כספים מקרנות כספיות.
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) בפעילות מימון	80,905	114,523	2,679	79,674	114,108	בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026 התזרים נבע בעיקר מהנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-82 מיליוני ש"ח. בשנת 2025 נובע בעיקר מהרחבת אגרות חוב (סדרה ב') בסכום של כ-92 מיליוני ש"ח, מנטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים ובנטרול תשלום דיבידנד בסך של 3 מיליוני ש"ח.

למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון עצמי, מתקבולים מדמי שכירות, מסגרות אשראי והלוואות אשר נטלה הקבוצה מגורמים מממנים שונים לרבות ממספר בנקים בישראל (לרבות במסגרת עסקאות משותפות בהן היא מעורבת)[15] ובאמצעות אגרות חוב בשוק ההון. יתרת המזומנים (לרבות השקעות בקרן כספית) שאינם מוגבלים בשימוש של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, עומדת על סך של כ-47,620 אלפי ש"ח.

1.8. פירוט התרומה לרווח (הפסד) התפעולי של החברה לפי מגזרים עסקיים

מגזר	לתקופה שהסתיימה ביום			ניתוח תוצאות מגזר הפעילות
	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
ייזום נדל"ן	12,099	15,761	20,802	הקיטון ברווח נובע מקיטון בכמות הפרויקטים בביצוע ברבעון השלישי של שנת 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
ארגון קבוצות רכישה	24,499	27,163	31,481	הקיטון נובע מהחלטת החברה להתמקד בפרויקטים יזמיים והתחדשות עירונית ולכן חל קיטון בכמות פרויקטי קבוצות הרכישה בהשוואה לתקופה אשתקד.
נדל"ן להשקעה	2,399	7,572	11,877	עיקר הקיטון ברווח בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע משערוכים שנרשמו ביום 31 במרס 2025 בקשר למכירת בניין אוניקס למקורות, ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע משערוכים של נכסים שונים של הקבוצה.

[15] יובהר, כי ההלוואות אותן נטלה הקבוצה, וכן אגרות החוב של החברה כוללות עילות שונות להעמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 14.10 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025. בהקשר זה יצוין, כי ככלל המימון שניטל על-ידי הקבוצה (רובו ככולו) כולל עילות Cross Default\Acceleration שונות, ובהתאם – העמדת אשראי שהועמד לקבוצה על-ידי מממן מסוים או אף לפי העניין קיומה של זכות כאמור לממן (גם אם לא הפעיל אותה), עלולה ליצור במצבים מסוימים זכות העמדה לפירעון מיידי גם ביחס לאשראים אחרים שנטלה הקבוצה (בין אם מאותו ממן ובין אם מממנים אחרים כלפיהם התחייבה החברה הרלוונטית בעילה מהסוג האמור), במלואם או בחלקם.

חלק ב' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

2. **<u>פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות מאד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים</u>**

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 לא קיימות בחברה הערכות שווי 'מהותיות מאוד'.

3. **<u>גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב</u>**

3.1. <u>פרטים אודות אגרות חוב (סדרה א')</u>:

אגרות החוב (סדרה א')	
מועד ההנפקה[16]	9 ביולי 2023
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	53,940,000 ש"ח
האם הסדרה מהותית[17]	כן.
יתרת ערך נקוב ליום 30 בספטמבר 2026	כ-40,455,000 ש"ח
יתרת הערך הנקוב ליום 18 בנובמבר 2026	כ-40,455,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 בספטמבר 2026	כ- 2,039,606 ש"ח[18]
שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2026	כ- 37,215,191 ש"ח
שווי בורסאי ליום 18 בנובמבר 2026	כ-39,726,810 ש"ח
סוג הריבית ושיעורה	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 5.5%. יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') מיום 5 ביולי 2023 (בטבלה זו: "**שטר הנאמנות**"), נקבעו מספר מנגנונים להתאמה של שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה א'), וזאת כתוצאה מאי עמידה באמות מידה מסוימות שנקבעו בשטר הנאמנות. בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים, בכל מקרה תוספת הריבית השנתית המקסימאלית, לא תעלה על 1.25% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה א') (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים בשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, אשר יבוצעו (או בוצעו, לפי העניין) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל). תשלום הקרן הראשון יבוצע ביום 30 ביוני 2026, ותשלום הקרן האחרון יבוצע ביום 30 ביוני 2029.
מועדי תשלום הריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א'), כפי שתהא מעת לעת, תשולם (או שולמה, לפי העניין) בתשלומים חצי-שנתיים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל). התשלום הראשון של הריבית בוצע ביום 31 בדצמבר 2023.
תנאי הצמדה	אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתן להמיר את אגרות החוב	אגרות החוב (סדרה א') ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 3.5 להלן.
פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב	אין.
ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות	אין.
עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות	החל ממועד הנפקתן ונכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לרבות בכל התנאים אשר אי עמידה בהם מקימה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.
האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב	לא.
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב. שם האחראי על אגרות החוב: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני. טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6389222; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.
דירוג	אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.
בטוחות	אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. לפרטים אודות התחייבות החברה לאי יצירת שעבודים, ראה סעיף 6.5 לשטר הנאמנות.

לפרטים אודות המגבלות העיקריות החלות על החברה מכוח שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראה סעיף 3.5 להלן.

---

[16] ביום 9 ביולי 2023 הנפיקה החברה לראשונה לציבור 53,940,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6 ביולי 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-064243), מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 29 באוגוסט 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-140082) ("**תשקיף אוגוסט 2021**").

[17] "**סדרה מהותית**" - כאמור בתקנה 10(ב)(13) לתקנות הדוחות, סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על-פיה לתום התקופה, מהוות חמישה אחוזים או יותר מסך התחייבויות התאגיד.

[18] סכום הריבית שנצברה ליום 18 בנובמבר 2026, בגין אגרות החוב (סדרה א'), הינו כ-860 אלפי ש"ח.

3.2. <u>פרטים אודות תנאי המרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה</u>:

נייר הערך אליו ניתנות אגרות החוב (סדרה א') להמרה	יחס ההמרה	מועדי ההמרה
מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה	כל 9.75253 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה א') יהא ניתן להמרה למניה רגילה אחת של החברה. יחס ההמרה כפוף להתאמות שנקבעו, לרבות במקרים של חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות וחלוקת דיבידנד, והכל כמפורט בסעיף 11 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.	בכל יום מסחר, למעט כמפורט בסעיף 11.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות, החל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה ועד ליום 20 ביוני 2029.

(*) לפרטים אודות התאמה שבוצעה ביחס ההמרה עקב חלוקת דיבידנד, ראה דוח מיידי של החברה מיום 21 באוקטובר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-078277), הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

3.3. <u>פרטים אודות אגרות חוב (סדרה ב')</u>:

אגרות החוב (סדרה ב')	
מועד ההנפקה	8 באוגוסט 2024; 27 בפברואר 2025 במסגרת הנפקה פרטית (הרחבת סדרה); 18 בספטמבר 2025 במסגרת הנפקה פרטית (הרחבת סדרה)[19]
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	80,000,000
האם הסדרה מהותית[20]	כן.
יתרת ערך נקוב ליום 30 בספטמבר 2026	כ-170,000,000 ש"ח
יתרת הערך הנקוב ליום 18 בנובמבר 2026	כ-170,000,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 בספטמבר 2026	כ-10,646,250 ש"ח[21]
שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2026	כ-170,234,432 ש"ח
שווי בורסאי ליום 18 בנובמבר 2026	כ-163,676,000 ש"ח
סוג הריבית ושיעורה	ריבית קבועה בשיעור של 8.35% יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') מיום 7 באוגוסט 2024 (בטבלה זו: "**שטר הנאמנות**"), נקבעו מספר מנגנונים להתאמה של שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה ב'), וזאת כתוצאה מאי עמידה באמות מידה מסוימות שנקבעו בשטר הנאמנות. בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים, בכל מקרה תוספת הריבית השנתית המקסימאלית, לא תעלה על 1% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ב') (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים כאשר התשלום הראשון והשני יהיו בשיעור של 10% מהקרן, התשלום השלישי והרביעי יהיו בשיעור של 35% מהקרן והתשלום האחרון יהיה בשיעור של 10% מהקרן. התשלומים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל).
מועדי תשלום הריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב, כפי שתהא מעת לעת, תשולם (או שולמה, לפי העניין) בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2024 עד 2030 (כולל) וביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל). התשלום הראשון של הריבית בוצע ביום 31 בדצמבר 2024.
תנאי הצמדה	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתן להמיר את אגרות החוב	לא
פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות	אין
עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות	החל ממועד הנפקתן ונכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לרבות בכל התנאים אשר אי עמידה בהם מקימה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.
האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב	לא
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב. שם האחראי על אגרות החוב: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני. טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6389222; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.
דירוג	אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות.
בטוחות	התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מובטחות בשעבודים כמפורט להלן (למונחים המופיעים להלן תהא המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות): (1) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה

[19] ביום 8 באוגוסט 2024 הנפיקה החברה 80,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-084883), מכוח תשקיף אוגוסט 2021; ביום 27 בפברואר 2025 הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים 35,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה על דרך של הרחבת הסדרה, על-פי דוח הקצאה פרטית (מתוקן) שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-013042); ביום 18 בספטמבר 2025, הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים 55,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') על דרך של הרחבת הסדרה, על-פי דוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 28 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-065027).

[20] "**סדרה מהותית**" - כאמור בתקנה 10(ב)(13) לתקנות הדוחות, סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על-פיה לתום התקופה, מהוות חמישה אחוזים או יותר מסך התחייבויות התאגיד.

[21] סכום הריבית שנצברה ליום 18 בנובמבר 2026, בגין אגרות החוב (סדרה ב'), הינו כ-5,483 אלפי ש"ח.

	בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של סופרין נכסים בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) שבבעלות החברה ("**סופרין נכסים**"), לרבות "הזכויות הנלוות" להן (כהגדרתן בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות), כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהו, וזאת בכמות מניות שתיקבע כמפורט להלן ("**המניות המשועבדות**"). כמות המניות שישועבדו כאמור, תיקבע לפי חישוב המשקלל את שווי כלל הנכסים המשועבדים לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה הנדרש בכל מועד בדיקה רלוונטי, ותהא כזו אשר תספיק לפחות לצורך עמידה ביחס החוב לבטוחה האמור. על אף האמור לעיל, החברה לא תשעבד מניות בכמות המהווה יותר מ-49.9% מהונה המונפק והנפרע של סופרין נכסים. לפרטים אודות סופרין נכסים והמניות המשועבדות ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה; (2) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה מכל מין וסוג, כפי שקיימות בהווה וכפי שתהיינה קיימות בעתיד (ככל שתהיינה) מעת לעת, בחשבון הנאמנות על כל תתי חשבונותיו ועל כל המופקד בו וכן על כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך המופקדים ו/או שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות על כל תתי חשבונותיו וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם; (3) (א) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה מכוח 'שטרי הון קיימים'. השעבוד האמור יהיה על זכויות החברה ביתרת 'שטרי ההון הקיימים', כולם או חלקם, כפי שיהיו מעת לעת; ו-(ב) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה מכוח 'הלוואת/ות הבעלים הקיימת/ות' (אשר יכלול שעבוד על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם/י הלוואת/ות הבעלים הקיימת/ות). השעבוד האמור יהיה על יתרת 'הלוואות הבעלים הקיימות', כולן או חלקן, כפי שיהיו מעת לעת. יובהר, כי החברה תשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') את כל שטרי ההון הקיימים ו/או הלוואות הבעלים הקיימות או רק חלק מהם, הכל לפי חישוב המשקלל את שווי כלל הנכסים המשועבדים לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה הנדרש בכל מועד בדיקה רלוונטי. לפרטים אודות שטרי הון והלוואות כאמור, ראה נספח ב' לדוח דירקטוריון זה; (4) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות סופרין פרויקטים (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) ("**סופרין פרויקטים**") מכוח 'הלוואת סופרין פרויקטים הקיימת' (אשר יכלול שעבוד על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם הלוואת סופרין פרויקטים הקיימת). השעבוד האמור יהיה על יתרת 'הלוואת סופרין פרויקטים הקיימת' כפי שתהא מעת לעת.
מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות	החברה תהא רשאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות, להוסיף נכסים משועבדים (לרבות לצורך הרחבת סדרה) ו/או להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם ו/או כל חלק מנכס משועבד, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות לצורך עמידה ביחס החוב לבטוחה הנדרש, וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') הקיימים באותה עת.
תקפות השעבודים	השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב	במקרה בו במועד הבדיקה השוטף של יחס חוב לבטוחה יהיה יחס החוב לבטוחה נמוך מיחס חוב לבטוחה הנדרש, ובכפוף לכך שלא מתקיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב וכן כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, תהא החברה רשאית לתת לנאמן הוראה בכתב, בתוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד הבדיקה השוטף, לצורך שחרור נכסים משועבדים, מהשעבודים הקבועים בסעיפים 7.1 לשטר הנאמנות (למעט השעבוד על חשבון הנאמנות) ו/או 7.5 לשטר הנאמנות ו/או שחרור של בטוחה פיננסית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות. ראו גם סעיף 'מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות' לעיל ביחס להחלפת בטוחות.

לפרטים אודות המגבלות העיקריות החלות על החברה מכוח שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראה סעיף 3.5 להלן.

3.4. <u>פרטים אודות אגרות חוב (סדרה ג')</u>:

אגרות החוב (סדרה ג')	
מועד ההנפקה	23 בפברואר 2026[22]
סך ערך נקוב במועד ההנפקה	86,966,000
האם הסדרה מהותית[23]	כן.
יתרת ערך נקוב ליום 30 בספטמבר 2026	כ-86,966,000 ש"ח
יתרת הערך הנקוב ליום 18 בנובמבר 2026	כ-86,966,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 30 בספטמבר 2026	כ-3,376,185 ש"ח[24]
שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2026	כ-81,283,700 ש"ח
שווי בורסאי ליום 18 בנובמבר 2026	כ-76,182,216 ש"ח
סוג הריבית ושיעורה	ריבית קבועה בשיעור של 6.5% יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג') מיום 22 בפברואר 2026 (בטבלה זו: "**שטר הנאמנות**"),

[22] ביום 23 בפברואר 2026 הנפיקה החברה לראשונה לציבור 86,966,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בחבילה ביחד עם 1,739,320 אופציות (סדרה 1) (סחירות) הניתנות למימוש למניות החברה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-016862), מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-620425).

[23] "**סדרה מהותית**" - כאמור בתקנה 10(ב)(13) לתקנות הדוחות, סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על-פיה לתום התקופה, מהוות חמישה אחוזים או יותר מסך התחייבויות התאגיד.

[24] סכום הריבית שנצברה ליום 18 בנובמבר 2026, בגין אגרות החוב (סדרה ג'), הינו כ-2,184 אלפי ש"ח.

	נקבעו מספר מנגנונים להתאמה של שיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה ג'), וזאת כתוצאה מאי עמידה באמות מידה מסוימות שנקבעו בשטר הנאמנות ו/או כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') (ככל שתדורגנה). בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים, בכל מקרה תוספת הריבית השנתית המקסימאלית, לא תעלה על 1% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ג') כתוצאה מאי עמידה באמות מידה מסוימות שנקבעו בשטר הנאמנות ו/או משינוים מסוימים בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') (והכל, למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים). לפרטים ראה סעיף 5.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה ג') תעמוד לפירעון בשבעה (7) תשלומים שנתיים לא שווים כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 5% מהקרן, התשלום השני והשלישי יהיו בשיעור של 2.5% מהקרן ושאר התשלומים (מהתשלום הרביעי ועד התשלום השביעי) יהיו בשיעור של 22.5% מהקרן. התשלומים ישולמו ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2027 עד 2033 (כולל).
מועדי תשלום הריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב, כפי שתהא מעת לעת, תשולם (או שולמה, לפי העניין) בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר 2026, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2027 עד 2032 (כולל) וביום 31 במרס 2033.
תנאי הצמדה	אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתן להמיר את אגרות החוב	לא
פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות	אין
עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות	החל ממועד הנפקתן ונכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לרבות בכל התנאים אשר אי עמידה בהם מקימה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.
האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב	לא
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב. שם האחראי על אגרות החוב: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני. טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6389222; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.
דירוג	אגרות החוב (סדרה ג') אינן מדורגות.
בטוחות	אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. לפרטים אודות התחייבות החברה לאי יצירת שעבודים, ראה סעיף 6.5 לשטר הנאמנות.

לפרטים אודות המגבלות העיקריות החלות על החברה מכוח שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, ראה סעיף 3.5 להלן.

3.5. בחינת עמידת החברה בהתחייבויותיה על-פי שטרי הנאמנות, בהתאם להוראות שטרי הנאמנות:

נייר ערך	יתרת ערך נקוב של נייר הערך שבמחזור (בש"ח)		אמת המידה הפיננסית	אמת מידה נדרשת	אמת מידה בפועל ליום 30.9.2026 (במיליון ש"ח)
	ליום 30.9.2026	סמוך למועד הדוח			
אגרות חוב (סדרה א')	40,455,000	40,455,000	**הון עצמי סולו**[25] **מינימלי** – ההון העצמי סולו של החברה לא יפחת מסך של 80 מיליון ש"ח.	80 מיליון ש"ח	156 מיליון ש"ח
			יחס הון למאזן סולו – היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן סולו[26] של החברה לא יפחת משיעור של 22.5%.	22.5%	34%
			יחס הון למאזן מאוחד – היחס בין ההון המאוחד[27] לבין סך המאזן המאוחד[28] של החברה לא יפחת משיעור של 17.5%	17.5%	30%
אגרות חוב (סדרה ב')	170,000,000	170,000,000	**הון עצמי סולו**[29] **מינימלי** – ההון העצמי סולו של החברה לא יפחת מסך של 90 מיליון ש"ח.	90 מיליון ש"ח	156 מיליון ש"ח
			יחס הון למאזן סולו - היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן סולו[20] לא יפחת משיעור של 22.5%.	22.5%	34%
			יחס הון למאזן מאוחד – היחס בין ההון המאוחד[21] לבין סך המאזן המאוחד[29] של החברה לא יפחת משיעור של 20%.	20%	30%
			יחס חוב לבטוחה[30] – היחס בין החוב לבטוחה לא יעלה על 75%.	75%	60%
			יחס 'מקורות עצמיים של סופרין נכסים'[31] **ל-'סך מאזן המחושב בשיטת איחוד יחסי'**[32] – היחס בין 'מקורות עצמיים של סופרין נכסים' ל-'סך מאזן המחושב בשיטת איחוד יחסי' לא יפחת משיעור של 20%	20%	45%
אגרות חוב (סדרה ג')	86,966,000	86,966,000	**הון עצמי סולו**[29] **מינימלי** – ההון העצמי סולו של החברה לא יפחת מסך של 90 מיליון ש"ח.	90 מיליון ש"ח	156 מיליון ש"ח
			יחס הון למאזן סולו - היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן סולו[20] לא יפחת משיעור של 22.5%.	22.5%	34%

(*) כאמור לעיל, אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הונפקו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. בהתאם, הנתונים האמורים בעמודה זו הינם תיאורטיים בלבד.

במסגרת שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') נקבעו אמות מידה נוספות כדלקמן:

1. **מגבלות על חלוקה** – החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**")) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד (כהגדרתם בחוק החברות), אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: **(א)** סך ההון העצמי סולו לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח לאחר הפחתת סכום החלוקה; **(ב)** יחס הון למאזן סולו לא יפחת משיעור של 30%, לאחר הפחתת סכום החלוקה; **(ג)** יחס הון למאזן מאוחד לא יפחת משיעור של 22.5% לאחר הפחתת סכום החלוקה; **(ד)** החברה אינה בהפרה של אחת או יותר מהתחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב; **(ה)** תתקיים מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות לרבות כתוצאה מביצוע החלוקה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם עילות לפירעון מיידי כאמור; **(ו)** לא מתקיים סימן אזהרה כהגדרתו בתקנות הדוחות; **(ז)** סכום החלוקה לא יעלה על 45% מהרווח הנקי[33] של החברה.

למען הסר ספק עוד מובהר, כי ככל שעל-פי הדוחות הכספיים כאמור של החברה, החברה לא תבצע חלוקה או תבצע חלוקה חלקית ביחס לשיעור כאמור, אזי החברה תוכל לחלק את יתרת הסכום הניתנת לחלוקה לפי סעיף 6.2.7 לשטר הנאמנות בתקופות העוקבות בהתאם לרווחים שטרם חולקה (כולם או חלקם), והכל בכפוף למבחני החלוקה והמשך עמידתה בתנאים האמורים בסעיפים 6.2.1-6.2.6 לשטר הנאמנות.

---

[25] "**הון עצמי סולו**" משמעו: סך ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם למידע הכספי הנפרד של החברה (לפי תקנות 9ג או 38ד לתקנות הדוחות, לפי העניין) בדוחות הכספיים המבוקרים או המסוקרים (לפי העניין) האחרונים של החברה.

[26] "**סך המאזן סולו**" משמעו: סך המאזן בהתאם למידע הכספי הנפרד של החברה (לפי תקנות 9ג או 38ד לתקנות הדוחות, לפי העניין) בדוחות הכספיים המבוקרים או המסוקרים (לפי העניין) האחרונים של החברה.

[27] "**הון מאוחד**" משמעו: סך ההון (בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה), לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או המסוקרים (לפי העניין) האחרונים של החברה.

[28] "**סך המאזן המאוחד**" משמעו: סך הדוח על המצב הכספי המאוחד לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או המסוקרים (לפי העניין) האחרונים של החברה, בניכוי: (א) מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות והתחייבויות הנוגעות לעסקאות קומבינציה (לרבות תמורות והתחדשות עירונית); ו-(ב) מזומנים, השקעות ופיקדונות.

[29] "**סך המאזן המאוחד**" משמעו: סך הדוח על המצב הכספי המאוחד לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או המסוקרים (לפי העניין) האחרונים של החברה, בניכוי: (א) מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות והתחייבויות הנוגעות לעסקאות קומבינציה (לרבות תמורות והתחדשות עירונית); (ב) מזומנים, השקעות ופיקדונות; ו-(ג) התחייבויות בגין חכירה.

[30] "**יחס חוב לבטוחה**" משמעו: היחס בין: (1) הערך המתואם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') (היינו, קרן אגרות החוב בתוספת הריבית הצבורה בגינה עד למועד הבדיקה ואשר טרם שולמו), בניכוי שווי כל בטוחה פיננסית שהועמדה (ככל שהועמדה) בחשבון הנאמנות (או ביחס לערבות בנקאית – בידי הנאמן) ובניכוי כספים שיהיו מצויים בחשבון הנאמנות; לבין (2) שווי הנכסים המשועבדים, המחושב כמפורט בסעיף 7.7 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב').

[31] "**מקורות עצמיים של סופרין נכסים**" משמעו: ההון העצמי של סופרין נכסים בהתאם לדוחותיה הכספיים או תמצית דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו, בתוספת הלוואות הבעלים הקיימות, הלוואות הבעלים הנוספות, הלוואת סופרין פרויקטים הקיימת, הלוואות סופרין פרויקטים הנוספות, שטרי ההון הקיימים, שטרי ההון הנוספים לטובת החברה ושטרי ההון לטובת סופרין פרויקטים (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב')).

[32] "**סך מאזן המחושב בשיטת איחוד יחסי**" משמעו: סך מאזן סופרין נכסים בהתאם לדוחותיה הכספיים או תמצית דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו, בניכוי: (א) מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות והתחייבויות הנוגעות לעסקאות קומבינציה (לרבות תמורות והתחדשות עירונית); (ב) מזומנים, השקעות ופיקדונות; ו-(ג) התחייבויות בגין חכירה; המחושב מחדש בהתאם לשיטת האיחוד היחסי (חלף יישום שיטת השווי המאזני). בתאם לשיטת האיחוד היחסי, הנכסים והתחייבויות של סופרין נכסים כוללים את נכסיה והתחייבויותיה, לרבות חלקה היחסי (במישרין ו/או המשורשר) בחברות מוחזקות שלה. כאמור, חברות מוחזקות להן גרעון בהון לא יובאו בחשבון לצורך יישום שיטת האיחוד היחסי.

[33] לעניין זה, "**הרווח הנקי**" משמעו הרווח הנקי לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או המסוקרים (לפי העניין), כפי שיפורסמו מעת לעת, החל מיום 1 בינואר 2023 (היינו, החל מהדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022) (לעניין זה: "**המועד הקובע**"). מובהר, כי במקרה של מכירת נכס/ים (מימוש) ששוערך/כו, יילקחו בחשבון לצורך חישוב "הרווח הנקי" גם רווחי שערוך בגין אותו נכס/ים שמומש/ו, אשר הוכרו ו/או יוכרו בדוחות הכספיים של החברה ונוטרלו (ביחס לאגרות החוב (סדרה ב')), בהתאם לאמור בסעיף 6.2.7 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') וביחס לאגרות החוב (סדרה ג'), בהתאם לאמור בסעיף 6.2.5 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג')), בגין תקופות קודמות למימוש.

למען הסר ספק יובהר כי, בכל מועד, החברה תהא רשאית לחלק רווחים בגין תקופות קודמות, עובר למועד הקובע, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, ובלבד שחלוקה כאמור תעמוד בתנאים המפורטים בסעיפים 6.2.1 עד 6.2.6 לשטר הנאמנות, כאשר ביחס לתנאי המפורט בסעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות, יידרש שסך ההון העצמי סולו לאחר הפחתת סכום החלוקה לא יפחת מסך של 120 מיליון ש"ח (ולא 100 מיליון ש"ח).

2. **אישור עסקאות עם בעלי שליטה** – החברה התחייבה, כי ככל שהחברה איננה עומדת באילו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.3.1 עד 6.3.3 לשטר הנאמנות (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הנקובות בהן), החברה לא תהא רשאית להתקשר בעסקאות עם בעלי השליטה או בעסקאות שיש לבעלי השליטה עניין אישי, ללא קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה, זאת למעט העסקאות המנויות בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות, בהן החברה תהא רשאית להתקשר (לרבות חידושן והארכת תוקפן) לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות הדין.

3. **אי יצירת שעבודים** – החברה התחייבה שלא תיצור ולא תסכים ו/או תתחייב ליצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבוד שוטף בדרגה כלשהי על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, קרי, שעבוד שוטף כללי, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ולמעט אם הותר מפורשות אחרת בהוראות שטר הנאמנות או בתיקון לשטר הנאמנות. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.5 לשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, החברה לא יצרה שעבודים בניגוד לאמור בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות ועמדה במלוא התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות.

<u>במסגרת שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') נקבעו אמות מידה נוספות כדלקמן</u>:

1. **מגבלות על חלוקה** – החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד (כהגדרתם בחוק החברות), אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: **(א)** סך ההון העצמי סולו לא יפחת מסך של 110 מיליון ש"ח לאחר הפחתת סכום החלוקה; **(ב)** יחס הון למאזן סולו לא יפחת משיעור של 30%, לאחר הפחתת סכום החלוקה; **(ג)** יחס הון למאזן מאוחד לא יפחת משיעור של 22.5% לאחר הפחתת סכום החלוקה; **(ד)** החברה אינה בהפרה של אחת או יותר מהתחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב, ולא תהיה בהפרה כאמור כתוצאה ישירה מביצוע החלוקה; **(ה)** לא תתקיים מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות, לרבות כתוצאה מביצוע החלוקה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם עילות לפירעון מיידי כאמור; **(ו)** לא מתקיים סימן אזהרה כהגדרתו בתקנות הדוחות; **(ז)** סכום החלוקה לא יעלה על 45% מהרווח הנקי[22] של החברה. למען הסר ספק עוד מובהר, כי ככל שעל-פי הדוחות הכספיים כאמור של החברה, החברה לא תבצע חלוקה או תבצע חלוקה חלקית ביחס לשיעור כאמור, אזי החברה תוכל לחלק את יתרת הסכום הניתנת לחלוקה לפי ס"ק זה בתקופות העוקבות בהתאם לרווחים שטרם חילקה (כולם או חלקם), והכל בכפוף למבחני החלוקה והמשך עמידתה בתנאים האמורים בסעיפים 6.2.1-6.2.6 לשטר הנאמנות; **(ח)** במועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה ובהתחשב בה החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפירעון.

2. **אישור עסקאות עם בעלי שליטה** – החברה התחייבה, כי ככל שהחברה או סופרין נכסים, לפי העניין, איננה עומדת באילו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.3.1 עד 6.3.5 לשטר הנאמנות (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הנקובות בהן), החברה לא תהא רשאית להתקשר בעסקאות עם בעלי השליטה או בעסקאות שיש לבעלי השליטה עניין אישי, ללא קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, זאת למעט העסקאות המנויות בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות, בהן החברה תהא רשאית להתקשר (לרבות חידושן והארכת תוקפן) לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות הדין.

3. **אי יצירת שעבודים** – החברה התחייבה כדלקמן: **(א)** שלא תיצור ולא תסכים ו/או תתחייב ליצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבוד שוטף בדרגה כלשהי על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, קרי, שעבוד שוטף כללי, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי ולמעט אם הותר מפורשות אחרת בהוראות שטר הנאמנות; ו-**(ב)** שלא תיצור ולא תסכים ו/או תתחייב ליצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבוד שוטף ו/או קבוע בדרגה כלשהי על מניות סופרין נכסים המוחזקות בידה ואשר אינן משועבדות אותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), וזאת להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי אחרת שלה ולמעט אם הותר מפורשות אחרת בהוראות שטר הנאמנות. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.5 ו-7.1.1 לשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, החברה לא יצרה שעבודים בניגוד לאמור בסעיפים 6.5 ו-7.1.1 לשטר הנאמנות ועמדה במלוא התחייבויותיה המפורטות בסעיפים אלה.

<u>במסגרת שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג') נקבעו אמות מידה נוספות כדלקמן</u>:

4. **מגבלות על חלוקה** – החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד (כהגדרתם בחוק החברות), אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן: **(א)** סך ההון העצמי סולו לא יפחת מסך של 110 מיליון ש"ח לאחר הפחתת סכום החלוקה; **(ב)** יחס הון למאזן סולו לא יפחת משיעור של 30%, לאחר הפחתת סכום החלוקה; **(ג)** החברה אינה בהפרה של אחת או יותר מהתחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב, ולא תהיה בהפרה כאמור כתוצאה ישירה מביצוע החלוקה; **(ד)** לא תתקיים מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות, לרבות כתוצאה מביצוע החלוקה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם עילות לפירעון מיידי כאמור; **(ה)** סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי[21] של החברה. למען הסר ספק עוד מובהר, כי ככל שעל-פי הדוחות הכספיים כאמור של החברה, החברה לא תבצע חלוקה או תבצע חלוקה חלקית ביחס לשיעור כאמור, אזי החברה תוכל לחלק את יתרת הסכום הניתנת לחלוקה לפי ס"ק זה בתקופות העוקבות בהתאם לרווחים שטרם חילקה (כולם או חלקם), והכל בכפוף למבחני החלוקה והמשך עמידתה בתנאים האמורים בסעיפים 6.2.1-6.2.4 לשטר הנאמנות; **(ו)** במועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה ובהתחשב בה החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפירעון.

5. **אישור עסקאות עם בעלי שליטה** – החברה התחייבה, כי ככל שהחברה איננה עומדת באילו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לשטר הנאמנות (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הנקובות בהן), החברה לא תהא רשאית להתקשר בעסקאות עם בעלי השליטה או בעסקאות שיש לבעלי השליטה עניין אישי, ללא קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, זאת למעט העסקאות המנויות בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות, בהן החברה תהא רשאית להתקשר (לרבות חידושן והארכת תוקפן) לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות הדין.

6. **אי יצירת שעבודים** – החברה התחייבה שלא תיצור ולא תסכים ו/או תתחייב ליצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבוד שוטף בדרגה כלשהי על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, קרי, שעבוד שוטף כללי, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ולמעט אם הותר מפורשות אחרת בהוראות שטר הנאמנות או בתיקון לשטר הנאמנות. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.5 לשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, החברה לא יצרה שעבודים בניגוד לאמור בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות ועמדה במלוא התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות.

4. <u>דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור הכלולים בדוח מיידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר החברה פרסמה בד בבד עם דוח זה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

5. **תרומות**

למועד הדוח, לחברה אין מדיניות בדבר הענקת תרומות כספיות. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה סך של כ-70 אלפי ש"ח (חלק החברה). יצוין, כי למיטב ידיעת החברה לא קיימים קשרים בין מקבלי התרומות כאמור לבין החברה או בינם לבין דירקטור, מנכ"ל או בעל שליטה (או קרובו) בחברה (וככל שקיימים קשרים כאמור, קשרים אלו הינם זניחים).

6. **פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

עד ליום 1 ינואר 2026 החברה הייתה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות הדוחות. בהתאם ובמסגרת ההקלה לתאגידים קטנים הקבועה בתקנה 5ד(4)(א) לתקנות הדוחות, החברה פטורה מהחובה לפרסם דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר של החברה בקשר עם חוות דעתו בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית, וזאת עד וכולל דוח החברה לרבעון השלישי לשנת 2026.

כמו- כן, ובנוסף לאמור לעיל, בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות (על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו) לא יחולו על חברה שטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה), וזאת בכפוף להוראות נוספות הקבועות בדין אשר עשויות לפטור את החברה מהצירוף כאמור, ככל שתהיינה רלוונטיות לחברה באותה העת.

18 בנובמבר 2026

לי-און סופרין מנכ"ל ודירקטור	**יצחק סופרין** יו"ר הדירקטוריון

נספח א' – פרטים אודות המניות המשועבדות וסופרין נכסים[34]

1. <u>פרטים אודות המניות המשועבדות</u>:

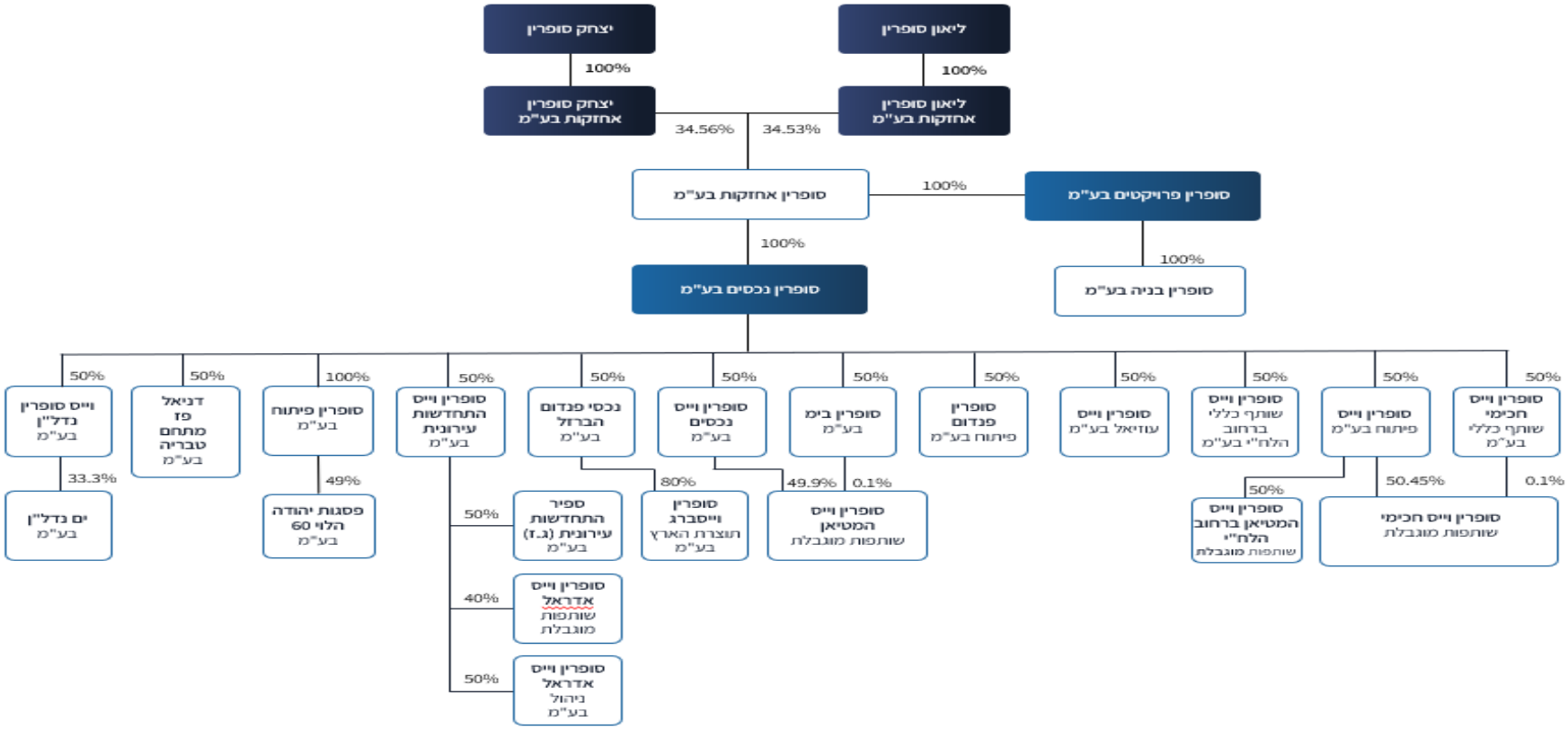
נכון למועד הדוח, כמות המניות המשועבדות היא 264 מניות של סופרין נכסים המהוות 49% מהונה המונפק והנפרע ואשר שוויין בהתאם להוראות סעיף 7.7 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינו כ-18.449 מיליון ש"ח.

2. <u>פרטים אודות סופרין נכסים</u>:

סופרין נכסים הינה חברה בת בבעלותה המלאה (100%) של החברה, העוסקת (במישרין ובאמצעות תאגידים מוחזקים) בתחומי ייזום הנדל"ן והנכסים המניבים כמפורט להלן:

2.1. <u>תרשים מבנה אחזקות</u>

להלן תרשים מבנה האחזקות של סופרין אחזקות בע"מ ("**החברה**") בחברות מוחזקות פעילות עיקריות שלה נכון למועד הדוח:[35]



[34] בהתאם ל-"עמדה משפטית מספר 29-103 : ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על-ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" של רשות ניירות ערך.

[35] כאמור לעיל, התרשים כולל אחזקות עיקריות של החברה, ואינו כולל, עסקאות משותפות, החזקה בחברות לא פעילות או בעלות פעילות זניחה.

2.2. <u>פרויקטים ונכסים המוחזקים במישרין על-ידי סופרין נכסים בע"מ ("**סופרין נכסים**")</u>

2.2.1. להלן פרויקטים המוחזקים במישרין על-ידי סופרין נכסים, **בתחום ייזום הנדל"ן**:

הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק סופרין נכסים (בשרשור מלא)	הסבר	הפניה
מתחם התנאים ג'סי כהן, חולון	פינוי-בינוי (התחדשות עירונית)	50%	הפרויקט מצוי בשלב תכנון ראשוני, הכנת תב"ע לפרויקט. המצב התכנוני המבוקש: הקמת מספר בנייני מגורים הכוללים 728 יח"ד (מתוכן 520 יח"ד לשיווק). נכון למועד הדוח, לחברה רוב דרוש לאישור התכנית.	ראה סעיפים 7.6 ו-7.7ה בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
דוד המלך 16-20, נתניה	פינוי-בינוי (התחדשות עירונית)	25%	הפרויקט מצוי בשלב תכנון ראשוני, הכנת תב"ע לפרויקט. המצב התכנוני המבוקש: הקמת 2 בניינים הכוללים 148 יח"ד (מתוכן 94 יח"ד לשיווק), מעל קומת מסחר. נכון למועד הדוח, לחברה רוב דרוש לאישור התוכנית.	ראה סעיפים 7.6 ו-7.7ה בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
מתחם דניה, רחובות	פינוי-בינוי (התחדשות עירונית)	100%	הפרויקט מצוי בשלב תכנון ראשוני. המצב התכנוני המבוקש: הקמת 517 יח"ד (מתוכן 341 יח"ד לשיווק). החברה פועלת להגשת תב"ע. למועד הדוח, אחוז החתימות הינו כ-65%.	ראה סעיף 7.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
מתחם ליבריכט, פינסקר, פתח תקווה	פינוי-בינוי/חלופת שקד (התחדשות עירונית)	70%	הפרויקט מצוי בשלב תכנון ראשוני. המצב התכנוני המבוקש: הקמת 229 יח"ד (מתוכן 155 יח"ד לשיווק). החברה פועלת להגשת תב"ע.	ראה סעיפים 7.6 ו-7.7ה בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
פרופ' שור ופרץ נפתלי פתח תקווה	חלופת שקד (התחדשות עירונית)	70%	הפרויקט מצוי בשלב תכנון ראשוני. המצב התכנוני המבוקש: הקמת 4 בניינים הכוללים 219 יח"ד (מתוכן 151 יח"ד לשיווק). החברה פועלת להגשת תב"ע. נכון למועד הדוח, אחוז החתימות הינו 84%.	ראה סעיפים 7.6 ו-7.7ה בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
בזל 2, פתח תקווה	יזמות	20%	עתודת קרקע בשטח של כ-2.1 דונם. המצב התכנוני המבוקש: הקמת בניין משרדים בן 18 קומות (1,333 מ"ר לקומה).	ראה סעיף 7.7ד בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
האם 25-29, רמת גן	תמ"א 38/2 (התחדשות עירונית)	100%	פרויקט להריסת מבנה מגורים הקיים במקרקעין (הכולל בסה"כ 33 יח"ד), ובמקומו הקמת 2 בנייני מגורים אשר צפויים לכלול סה"כ 95 יח"ד (מתוכן 62 יח"ד לשיווק). התקבלה החלטת וועדה להיתר בתנאים.	ראה סעיף 7.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
בורוכוב 7-9, רעננה	תמ"א 38/2 (התחדשות עירונית)	100%	הפרויקט מצוי בשלב תכנון ראשוני. המצב התכנוני המבוקש: הקמת בניין בעל 8 קומות (מעל קומת קרקע) הכולל 76 יח"ד (מתוכן 51 יח"ד לשיווק). נכון למועד הדוח קיים רוב דרוש.	ראה סעיף 7.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
שוהם, מתחם הבורסה, רמת גן	קומבינציה	50%	עסקה משותפת לקידום וייזום של פרויקט מסחר, משרדים ומגורים במקרקעין, במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ויוקמו מבנים חדשים, בהיקף מוערך (למועד זה) של כ-38 אלפי מ"ר (עיקרי ושירות), וזאת בדרך של גיבוש עסקאות קומבינציה עם בעלי הזכויות במקרקעין.	ראה סעיף 7.7ז בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
דרך זבולון, קריית אתא	יזמות	100%	ביום 21 בפברואר 2024, פרסמה החברה דיווח מיידי לאור פרסומים שונים ברשתות החברתיות, ולמען הזהירות, במסגרתו הודיעה כי בעלי הזכויות במקרקעין המצויים בקריית אתא החלו לחתום על הסכם לקידום וייזום של פרויקט מגורים ומסחר בהיקף מתוכנן של כ-700 יח"ד וכ-1,500-2,000 מ"ר מסחר, אותו יוזמת החברה (באמצעות סופרין נכסים) ("**הסכם הקומבינציה**"). ביום 10 בנובמבר 2025 חתמה החברה על הסכם הקומבינציה עם הרוב של בעלי קרקע הנדרש לצורך קידום תב"ע להקמת הפרויקט.	ראה סעיף 7.7ז בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
המעפילים 20 - הגפן 6-4-2, בת ים	פינוי-בינוי (התחדשות עירונית)	50%	הפרויקט מצוי בשלב תכנון ראשוני. המצב התכנוני המבוקש: הקמת 95 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד לשיווק). נכון למועד הדוח, קיים רוב דרוש.	ראה סעיף 7.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
יוספטל 8, בת ים	יזמות	100%	התקבל היתר בנייה והחברה פועלת לקבלת היתר שינויים. המצב התכנוני המבוקש: הקמת 22 יח"ד ו-122 מ"ר עיקרי למסחר.	ראה סעיף 7.7ב בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
מתחם גאולים - חירות רמת גן	פינוי-בינוי	50%	הפרויקט מצוי בשלב תכנון ראשוני. המצב התכנוני המבוקש: 187 יח"ד מתוכן 115 לשיווק. החברה פועלת להגשת תב"ע.	ראה סעיף 7.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.

הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק סופרין נכסים (בשרשור מלא)	הסבר	הפניה
	(התחדשות עירונית)			
י.ל פרץ, רעננה	יזמות	50%	בנובמבר 2026 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת) בהסכמים לרכישת 50% מהזכויות בשש חלקות ברעננה לצורך הקמת פרויקט מגורים חלף מבנים קיימים. על שלוש מהחלקות חלה תב"ע מאושרת להקמת שני בנייני מגורים הכוללים 44 יח"ד, ובשלוש החלקות הנותרות פועלים הצדדים לקידום תוכנית מפורטת חדשה לבנייה רוויה.	ראה סעיף 1.2.3 לדוח זה.

2.2.2. להלן נכסים המוחזקים במישרין על-ידי סופרין נכסים, **בתחום הנכסים המניבים**:

הפרויקט	חלק סופרין נכסים (בשרשור מלא)	הסבר	הפניה
הכשרת הישוב, בני ברק	100%	יחידות משרדים (212 מ"ר) + 3 חניות.	ראה סעיפים 9.1.1 ו-9.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
WE, תל אביב	100%	שטח מסחרי (184 מ"ר).	ראה סעיף 9.1.1 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
תלפיות (שלב ב')	100%	יחידות משרדים (845 מ"ר) + 8 חניות.	ראה סעיף 9.1.1 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.2.2 בחלק א' לדוח זה.
מיילסטון	100%	יחידת משרדים (119 מ"ר) + 3 חניות.	ראה סעיף 9.1.1 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

2.3. <u>פרויקטים המוחזקים על-ידי חברות מוחזקות (כלולות) של סופרין נכסים (במישרין או בעקיפין)</u>

2.3.1. להלן פרויקטים המוחזקים על-ידי חברות מוחזקות של סופרין נכסים (במישרין או בעקיפין), **בתחום ייזום הנדל"ן**:

שם חברה מוחזקת המחזיקה בפרויקט / נכס / עסקה משותפת	הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק סופרין נכסים (בשרשור מלא)	הסבר	הפניה
סופרין פנדום פיתוח בע"מ	הלסינקי 7, תל אביב	תמ"א 38/2 (התחדשות עירונית)	50%	הריסה והקמה של בניין מגורים בן 26 יח"ד (מתוכן 14 יח"ד לשיווק). הפרויקט קיבל היתר בנייה (אחוז החתימות ל-31.12.2024 הינו 100%). החברה פועלת לקבלת ליווי בנקאי ונערכת לשיווק והתחלת בנייה. נכון למועד הדוח, התקבל היתר בנייה.	ראה סעיף 7.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
סופרין פנדום פיתוח בע"מ	בבלי 47, תל אביב	תמ"א 38/2 (התחדשות עירונית)	25%	ביום 29.07.2026 התקבלה תעודת גמר לפרויקט שכלל הקמת בניין בעל 27 יח"ד בפרויקט (מתוכן 15 יח"ד לשיווק).	ראה סעיפים 7.6, 7.7א ו-7.7ו בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.1 בחלק א' לדוח זה.
סופרין פנדום פיתוח בע"מ	בועז 10, רמת השרון	תמ"א 38/2 (התחדשות עירונית)	35%	הפרויקט נמסר. הפרויקט כולל בניין בעל 27 יח"ד (מתוכן 15 יח"ד לשיווק).	ראה סעיף 7.7ג בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
וייס סופרין נדל"ן בע"מ	הרצל 61, תל אביב	קומבינציה	16.5%	למועד זה קיים במקרקעין בניין בן 3 קומות. מטרת האחזקה בנכס, בכפוף לקבלת כל ההיתרים והאישורים שיידרשו לכך, הינה הקמת פרויקט יזמי של שטחי מסחר ומגורים (וכן נבחנת אופציה לשימושי מלונאות), כאשר להערכת החברה למועד זה, ניתן יהיה להקים במתחם כ-120-100 יח"ד, 60 חדרי מלון (אופציונלי) וקומה מסחרית אחת. למועד זה החלו פעולות רישוי ראשוניות.	ראה סעיף 7.7ד בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
נכסי פנדום הברזל בע"מ	תלפיות שלב ב', ירושלים (מתחם התנופה)	יזמות	25%	14 קומות משרדים בהיקף של כ-26 אלפי מ"ר ו-358 חניות, אשר התקבלה תעודת גמר לגביהם. נכון למועד הדוח נמכרו יחידות בהיקף של כ-80% מהפרויקט.	ראה סעיף 7.8.2 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.2.2 בחלק א' לדוח זה. וכן סעיף 1.2.2 לדוח זה.
נכסי פנדום הברזל בע"מ	תלפיות שלב ג', ירושלים (מתחם התנופה)	יזמות	25%	ביום 07.05.2026 התקבל היתר בניה במסגרתו אושרה תוספת בנייה של 6 קומות משרדים נוספות, בהיקף של 10,500 מ"ר (8,940 מ"ר עיקרי) מעל קומת כניסה, באופן המאפשר את הקמת שלב ג' של הפרויקט, אשר יחד עם שלב ב' של הפרויקט, יכלול 20 קומות משרדים בהיקף של כ-35,000 מ"ר. התקבלה תעודת גמר לפרויקט.	ראה סעיף 7.8.2 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, סעיף 2.2.2 בחלק א' לדוח זה, וכן סעיף 1.2.2 לדוח זה.
סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ	EAST & TLV, תל אביב	יזמות	10%	שני מגדלים – באחד 348 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד להשכרה), ובשני, בין היתר, כ-42 יח"ד. ביום 2 ביולי 2025 התקבל טופס 4.	ראה סעיף 7.8.1 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.2.1 בחלק א' לדוח זה.
ספיר התחדשות עירונית (ג.ז.) בע"מ	מתחם הרב מימון, רובע ב', אשדוד	פינוי-בינוי (התחדשות עירונית)	25%	המתחם הוכרז כעל מתחם מועדף על-ידי הוותמ"ל. תב"ע אושרה בועדה המחוזית לתו"ב. המצב התכנוני המבוקש: הקמת 6 בניינים הכוללים 1,363 יח"ד (מתוכן 1,045 יח"ד לשיווק), מסחר ומבנה ציבור. למועד הדוח, אחוז החתימות הינו כ-97%.	ראה סעיפים 7.6 ו-7.7ה בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
סופרין וייס עוזיאל בע"מ	עוזיאל 37-23, רמת גן	חלופת שקד (התחדשות עירונית)	50%	הפרויקט מצוי בשלב תכנון ראשוני. המצב התכנוני המבוקש: 256 יח"ד מתוכן 163 לשיווק. החברה פועלת להגשת תב"ע.	ראה סעיפים 7.6 ו-7.7ה בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
סופרין וייס אדרעל - ניהול בע"מ; וסופרין וייס אדראל שותפות מוגבלת.	מתחם קנדי, אור עקיבא	פינוי-בינוי (התחדשות עירונית)	20%	הפרויקט מצוי בשלב תכנון ראשוני. המצב התכנוני המבוקש: הקמת 2,809 יח"ד (מתוכן 2,171 יח"ד לשיווק). החברה פועלת להגשת תב"ע.	ראה סעיפים 7.6 ו-7.7ה בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
עסקה משותפת סופרין סן רייז	נווה שמיר, בית שמש	יזמות	50%	פרויקט בביצוע למגורים ולמסחר (32 יח"ד ו- 1,161 מ"ר מסחר ברוטו). נכון למועד הדוח התקבל היתר בנייה ונחתם הסכם ביצוע עם קבלן להקמת הפרויקט כולו. נכון למועד פרסום הדוח, סך כל היחידות שנמכרו בפרויקט הן 14 יחידות דיור ו-75% משטחי המסחר.	ראה סעיפים 7.7א, 7.7ו ו-14.8ב בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.1 בחלק א' לדוח זה.

שם חברה מוחזקת המחזיקה בפרויקט / נכס / עסקה משותפת	הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק סופרין נכסים (בשרשור מלא)	הסבר	הפניה
דניאל פז מתחם טבריה בע"מ	מתחם טבריה, עמישב פתח תקווה (*)	פינוי-בינוי (התחדשות עירונית)	50%	נכון למועד פרסום הדוח התב"ע אושרה להפקדה. המצב התכנוני המבוקש: הקמת 1,042 יח"ד (מתוכן 763 יח"ד לשיווק) עם מסחר ומבנה ציבור. למועד הדוח, אחוז החתימות הינו כ-72%.	ראה סעיף 7.7ה בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.
פסגות יהודה הלוי 60 בע"מ	מתחם רש"י, ראשל"צ (*)	פינוי-בינוי (התחדשות עירונית)	50%	הפרויקט מצוי בשלב תכנון ראשוני. המצב התכנוני המבוקש: 1,026 יח"ד מתוכן 776 לשיווק. החברה פועלת להגשת תב"ע.	ראה סעיף 7.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 2.3 בחלק א' לדוח זה.

(*) הפרויקט מוחזק על-ידי חברה מאוחדת על-פי כללי החשבונאות המקובלים.

2.3.2. להלן פרויקטים המוחזקים על-ידי חברות מוחזקות של סופרין נכסים (במישרין או בעקיפין), **בתחום הנכסים המניבים**:

שם חברה מוחזקת המחזיקה בפרויקט / נכס / עסקה משותפת	הפרויקט	חלק סופרין נכסים (בשרשור מלא)	הסבר	הפניה
סופרין וייס נכסים בע"מ; וייס סופרין נדל"ן בע"מ	בזל פארק, פתח תקווה	50%	יחידות משרדים ושטחי מסחר (2,037 מ"ר ו-297 מ"ר, בהתאמה).	ראה סעיפים 9.1.1 ו-9.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
נכסי פנדום הברזל בע"מ	בית הרופאים הברזל 11, תל אביב	50%	שטחי מסחר ושטחי אחסון (1,703 מ"ר ו-1,304 מ"ר, בהתאמה).	ראה סעיפים 9.1.1, 9.6 ו-14.8 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
נכסי פנדום הברזל בע"מ	החושלים הרצליה	25%	שטחי מסחר ושטחי אחסון (1,621 מ"ר ו-44 מ"ר, בהתאמה) ו-201 חניות.	ראה סעיפים 9.1.1 ו-9.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
נכסי פנדום הברזל בע"מ; סופרין וייס נכסים בע"מ	טכנופארק חולון	50%	יחידת לוגיסטיקה (313 מ"ר, אליה מוצמד גג הפרויקט בשטח של 5,314 מ"ר).	ראה סעיפים 9.1.1 ו-9.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
סופרין וייס נכסים בע"מ	מיילסטון, הוד השרון	50%	יחידות משרדים ושטחי מסחר תת קרקעיים (כ-980 מ"ר וכ-1,556 מ"ר, בהתאמה), המחוזקים על ידי סופרין וייס נכסים בע"מ.	ראה סעיפים 9.1.1 ו-9.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
סופרין וייס נכסים בע"מ	מיילסטון, הוד השרון	12.5%	שטחי מסחר עילי (444 מ"ר).	ראה סעיפים 9.1.1 ו-9.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
סופרין וייס נכסים בע"מ	טכנופארק אבן יהודה שלב א'	50%	שטחי מסחר (1,415 מ"ר).	ראה סעיפים 9.1.1 ו-9.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
סופרין וייס נכסים בע"מ	טכנופארק אבן יהודה – שלב א'	25%	שטחי מסחר (417 מ"ר).	ראה סעיפים 9.1.1 ו-9.6 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
סופרין וייס נכסים בע"מ	טכנופארק אבן יהודה – שלב ב'	25%	מגדל משרדים בהיקף צפוי של כ-15,000 מ"ר. בשלבי תכנון.	ראה סעיף 9.1.1 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
סופרין וייס נכסים בע"מ; סופרין וייס המיטאן שותפות מוגבלת; סופרין וייס חכימי שותפות מוגבלת	מגדלי עתיד, ירושלים	שיעורים שונים הנעים בין 16.5% ל-50%	הפרויקט בכללותו צפוי לכלול שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-100,000 מ"ר (ונבנה על-ידי קבוצת רכישה). הנכסים של סופרין נכסים (בשרשור) בפרויקט צפויים להיות מורכבים ממספר יחידות משרדים באותו מבנה, בין קומות שלמות ובין חלקי קומות, אשר ההחזקה בכל אחת מהן על-ידי החברות האמורות הינה בשיעורים שונים (הנעים בין 16.5% ל-50% (בשרשור מלא לסופרין נכסים)), ובסה"כ 9,401 מ"ר משרדים. למועד הדוח, החברה פועלת לקידום קבלת המימון לפרויקט.	ראה סעיפים 9.1.1 ו-9.9 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 3.2 בחלק א' לדוח זה.
וייס סופרין נדל"ן בע"מ	מגרש 5, הוד השרון	20%	שטחי מסחר ומשרדים בהיקף צפוי של כ-16,400 מ"ר.	ראה סעיפים 9.1.1 ו-9.7 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
סופרין וייס פיתוח בע"מ; סופרין וייס חכימי שותפות מוגבלת	אוניקס, קריית אונו	12.5%	פרויקט הכולל שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-19,617 מ"ר בקריית אונו ו-183 מקומות חניה. נכון למועד הדוח, התקבל טופס 4.	ראה סעיפים 9.1.1 ו-9.8 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, וכן סעיף 3.1 בחלק א' לדוח זה.

לפרטים נוספים אודות פעילותה של סופרין נכסים, ראה סעיפים 6, 7, 8, 9, 10.16-10.6, 11 ו-20 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

להלן פרטים נוספים אודות פרויקט מגדלי עתיד׳ בירושלים, אשר הינו פרויקט מהותי מאד ברמת סופרין נכסים:

מגדלי עתיד, ירושלים :

א. תיאור הפרויקט :

מתחם מגדלי עתיד (כתר) ממוקם בגבעת שאול בירושלים, בו למועד הדוח, ניתן להקים פרויקט למטרות מסחר, תעסוקה, תעשיה ומלאכה, ומבני ציבור, ואשר מיועד לכלול, בין היתר, כ-85 אלף מ״ר ברוטו לתעסוקה, מתוכם כ-3,000 מ״ר מטלה ציבורית, וכ-19 אלף מ״ר ברוטו שטחי מסחר (14,000 מ״ר ברוטו על קרקעי וכ-5,000 מ״ר ברוטו תת קרקעי) וזאת במסגרת הקמת שני בניינים בני 24 קומות כל אחד, וכן בניין משרדים מרקמי נוסף בן 6 קומות, וכולם רוכבים על שתי קומות מסחר. בקומת המרתף העליונה מתוך חמש קומות המרתפים, אזור מסחרי נוסף בשיעור של כ-5,000 מ״ר. נכון למועד הדוח התקבל היתר חפירה, דיפון וביסוס והיתר מרתפים. היתר מלא להקמת הפרויקט צפוי להתקבל ברבעון הקרוב.

ב. הצגת הנכס :

נתונים לפי חלק החברה בנכס בשרשור מלא	
שם הנכס	מגדלי עתיד (כתר)
מיקום הנכס	רחוב בית הדפוס, גבעת שאול, ירושלים
שטח הקרקע	13,239 מ״ר שטח החלקה בשלמות
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	9,401 מ״ר לשימושי משרדים
מבנה ההחזקה בנכס	הנכס עצמו מורכב ממספר יחידות משרדים באותו מבנה, בין קומות שלמות ובין חלקי קומות, אשר ההחזקה בכל אחת מהן על-ידי גופים כאמור להלן הינה בשיעורים שונים הנעים בין 25%-50% (בשרשור מלא לחברה) : (א) סופרין וייס נכסים בע״מ (חברה כלולה של החברה המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי החברה, בשרשור מלא) ; (ב) סופרין וייס המיטאן, שותפות מוגבלת וסופרין וייס חכימי, שותפות מוגבלת (אשר החברה מחזיקה בשותף המוגבל בכל אחת מהן בשיעור של 25%, בשרשור מלא). עיקר החזקות הקבוצה בנכס הינו במושע.
חלק התאגיד בפועל בנכס (חלקה של החברה בשרשור ישיר)	כמפורט בסעיף ׳מבנה ההחזקה בנכס׳ לעיל.
ציון שמות השותפים לנכס	שותפים בקבוצת הרכישה.
תאריך רכישת הקרקע	30 במרס 2022
תאריך התחלת עבודות הקמה	עבודות פירוק ופינוי אסבסט החלו באמצע חודש אוגוסט 2022 ועבודות חפירה ודיפון החלו בחודש פברואר 2023 ולמועד הדוח עבודות אלו הסתיימו. טרם החלו עבודות ביצוע להקמת המרתפים והן עתידות להתבצע לאחר שתחול התקדמות בקבלת מימון לפרויקט (ראה סעיף 7.1.1 לחלק א׳ לדוח התקופתי לשנת 2025 תחת הכותרת ״שירותים נלווים - שירותי ניהול הנדסי״).
מאפייני המלווה	מימון בנקאי
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלי המגרש חתמו על הסכמי אופציה סחירה למכירת זכויותיהם במגרש עם חברה כלולה של החברה. נכון למועד הדוח מומשה האופציה האמורה ונחתם הסכם מכר. כמו-כן, שולמה כל התמורה בעסקת הרכישה ונרשמו הערות אזהרה לטובת כל חברי קבוצת הרכישה, וביניהם החברה.
זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	-
מצב רישום זכויות משפטיות	נרשמו הערות אזהרה לטובת חברי הקבוצה. התקבלו אישורי מיסים ואישור עירייה להעברת הזכויות, והיועצים המשפטיים של הפרויקט פועלים למועד הדוח לרישום הבעלות במושע על שם כלל חברי הקבוצה.
מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (לרבות, תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון ועמידת הקבוצה בתנאים האמורים, ככל שרלוונטי)	קונסורציום מממנים של בנק לאומי בע״מ יחד עם מגדל חברה לביטוח בע״מ להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של כ-950 מיליון ש״ח להקמת הפרויקט, לפיו כל אחד מהגורמים האמורים יעמיד 50% ממסגרת האשראי הכוללת שתועמד לכל חבר קבוצת רכישה בפרויקט שיבחר בכך. העמדת המימון כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים כמפורט בסעיף 9.9.9.2.ז לחלק א׳ לדוח התקופתי לשנת 2025, וכמפורט בדיווח המיידי של החברה מיום 16 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר : 2026-01-015125). עם זאת, לפרטים אודות עיכוב בקבלת מימון כאמור ובקידום הפרויקט, ראה סעיף 7.1.1 לחלק א׳ לדוח התקופתי לשנת 2025 תחת הכותרת ״שירותים נלווים - שירותי ניהול הנדסי״.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו״ב)	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים של החברה הכלולה	שווי הוגן
זהות קבלן מבצע	עומר הנדסה ובניה (1986) בע״מ
שיטת התחשבנות (פאושלי/כתב כמויות / אחר)	פאושלי
פרטים על מכירת הנכס	-

ג. נתונים עיקריים (בש"ח):

נתונים לפי חלק החברה בנכס בשרשור מלא (*)	7-9/2026	4-6/2026	1-3/2026	שנת 2025	שנת 2024
עלות מצטברת לתחילת התקופה	60,482,000	50,440,000	50,440,000	38,125,947	38,125,947
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה	1,678,000	10,042,000	-	12,314,053	-
סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה	62,160,000	60,482,000	50,440,000	50,440,000	38,125,947
שווי הוגן בסוף התקופה	62,160,000	60,482,000	51,671,000	51,671,000	38,446,285
ערך בספרים בסוף התקופה	62,160,000	60,482,000	51,671,000	51,671,000	38,446,285
רווחי או הפסדי שערוך (מצטבר מהוונים)	1,231,000	1,231,000	-	1,231,000	320,329
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר.	ל.ר.
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף תקופה)	2029	2029	2029	2029	2028
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף תקופה)	133,224,000	133,224,000	133,224,000	133,224,000	133,615,960
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף תקופה)	71,064,000	72,742,000	82,784,000	82,784,000	95,490,013
שיעור השלמה תקציבי (%)	46.6%	45.4%	37.9%	37.9%	28.5%
NOI משימושי ביניים	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

(*) הנכס עצמו מורכב ממספר יחידות משרדים באותו מבנה, בין קומות שלמות ובין חלקי קומות, אשר ההחזקה בכל אחת מהן על-ידי גופים כאמור להלן הינה בשיעורים שונים הנעים בין 12.5%-50% (בשרשור מלא לחברה): (א) סופרין וייס נכסים בע"מ (חברה כלולה של החברה המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי החברה, בשרשור מלא); (ב) סופרין וייס המיטאן, שותפות מוגבלת וסופרין וייס חכימי, שותפות מוגבלת (אשר החברה מחזיקה בשותף המוגבל בכל אחת מהן בשיעור של 25%, בשרשור מלא).

ד. הכנסות והוצאות משימושי ביניים:

בתקופות הדיווח לא נזקפו הכנסות והוצאות משימושי ביניים.

ה. פעילות שיווק:

ל.ר.

ו. שוכרים עיקריים:

ל.ר.

ז. מימון מסוים לנכס:

לפרטים אודות התחייבות שקיבלה החברה להעמדת מסגרת אשראי אשר תהווה 50% ממסגרת האשראי הכוללת שתועמד לחברי קבוצת הרכישה בפרויקט על-ידי קונסורציום מממנים שהוקם, וכן על התקשרות החברה בהסכם המימון, ראה טבלת 'הצגת הנכס' בסעיף ב' לעיל וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 באוקטובר 2024, מיום 26 בדצמבר 2024 ומיום 16 בפברואר 2026 (אסמכתאות מספר: 2024-01-627344,2024-01-607425 ו-2026-01-015125, בהתאמה), הכלולים בדוח זה בדרך של הפניה. יצוין, כי בהתאם לקבוע במסמך ההתחייבויות, ביום 27 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת ערבויות אישיות על-ידי בעלי השליטה בחברה (ה"ה לי-און ויצחק סופרין), כנגד העמדת המימון האמור לפרויקט (בגין חלקה של החברה במימון הפרויקט, וזאת כ'עסקה מזכה' על-פי תקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.1[ב] לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025. יצוין, כי למועד הדוח המימון טרם הועמד.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בנכס:

סוג		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד בסמוך למועד הדוח
שעבודים	**דרגה ראשונה**	החברה יצרה שעבודים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של החברה כלפי: (א) בעלת הקרקע הרשומה; (ב) מכח הסכמי השיתוף; (ג) הקבלן המבצע; (ד) מנהל הכספים; (ה) ספקים, מתכננים וקבלנים אחרים; (ו) רשות המיסים בישראל וכן - חשבון הבנק של החברה שנפתח בקשר עם הפרויקט, והכל לטובת הגוף המממן.	ללא הגבלה בסכום

ט. <u>פירוט בדבר הערכת השווי</u>:

נתונים לפי חלק החברה בנכס בשרשור מלא (*)					שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)					51,671	38,446	38,126
זהות מעריך השווי					פרידמן, קפלנר, שימקביץ, דוד ושות'	ירון ספקטור	ירון ספקטור
תלות המעריך					בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי
קיומו של הסכם שיפוי					כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי					31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי					השווי השיורי	ההשוואה	ההשוואה
הנחות עיקריות שנלקחו לצורך הערכת השווי:							
אם ההערכה בגישת החילוץ Residual (Approach)	**שווי לאחר הקמה (Residual) (לפי הגישה)**	**אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת ההשוואה Sales) Comparison Approach)**	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)		9,542	9,401	9,401
			מחיר מכירה למ"ר שנלקח בחישוב (בש"ח)		14,500	3,006	2,972
			טווח מחירים למ"ר של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)		11,416-22,667	2,600-5,400	2,600-4,540
			מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב		5	10	11
			לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע		1. כנפי נשרים 15 (בית התאומים) 2. בית הדפוס (בית השנהב) 3. נחום חפצדי 17 (מגדל רם) 4. יפו 2 (מגדל מרום) 5. פייר קניג והתנופה מתחם התנופה)	1. מתחם K בכניסה לירושלים (סמוך לתחנה מרכזית של העיר) בהיקף זכויות של 78,000 עיקרי + שרות; 2. גוש 30140 חלקה 5 פייר קניג פינת התנופה, תלפיות מגרש בשטח של 10,315 מ"ר	1. מתחם K בכניסה לירושלים (סמוך לתחנה מרכזית של העיר) בהיקף זכויות של 78,000 עיקרי + שרות; 2. גוש 30140 חלקה 5 פייר קניג פינת התנופה, תלפיות מגרש בשטח של 10,315 מ"ר
			משתנים מרכזיים אחרים		אין	אין	אין
ניתוחי רגישות לשווי							
שווי קרקע (באלפי ש"ח)				עלייה של 5%	6,108	1,412	1,906
				ירידה של 5%	(6,108)	(1,412)	(1,906)

(*) הנכס עצמו מורכב ממספר יחידות משרדים באותו מבנה, בין קומות שלמות ובין חלקי קומות, אשר ההחזקה בכל אחת מהן על-ידי גופים כאמור להלן הינה בשיעורים שונים הנעים בין 25%-50% (בשרשור מלא לחברה): (א) סופרין וייס נכסים בע"מ (חברה כלולה של החברה המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי החברה, בשרשור מלא); (ב) סופרין וייס המיטאן, שותפות מוגבלת וסופרין וייס חכימי, שותפות מוגבלת (אשר החברה מחזיקה בשותף המוגבל בכל אחת מהן בשיעור של 25%, בשרשור מלא).

נתונים כספיים מאוחדים של סופרין נכסים לרבעון השלישי של שנת 2026

תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים של סופרין נכסים לרבעון השלישי של שנת 2026 מצורפים כ**נספח א'** לחלק ג' לדוח זה (דוחות כספיים). סופרין אחזקות בע"מ וסופרין נכסים בע"מ מצהירות בזאת, כי הנתונים המפורטים בנתונים הכספיים כאמור, נלקחו מהדוחות הכספיים האמורים של סופרין נכסים, אשר נסקרו על-ידי רואה החשבון המבקר של סופרין נכסים בע"מ (ושל סופרין אחזקות בע"מ) – זיו האפט, רואי חשבון (BDO).

נספח ב' - הלוואות ושטרי הון

בהתאם לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') מיום 7 באוגוסט 2024, החברה תצרף במסגרת דוח הדירקטוריון הרבעוני והשנתי גילוי אודות שטרי ההון, הלוואות הבעלים ושטר/י ההון (ככל שיוקצו) והלוואת/ות סופרין פרויקטים, שישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'). יצוין, כי נכון למועד הדוח נרשמו שעבודים על הלוואות ושטרי הון כאמור, ולאור האמור, להלן גילוי אודות כלל ההלוואות ושטרי ההון המשועבדים בהתאם למפורט בסעיפים 7.1 ו-7.5 לשטר הנאמנות:

הלוואות סופרין אחזקות בע"מ ("החברה") לסופרין נכסים בע"מ ("סופרין נכסים") ושטרי הון שסופרין נכסים הקצתה לחברה								
	מועד העמדת ההלוואה/שטר ההון	סכום ההלוואה המקורי/ שטר ההון (בש"ח)	תנאי ריבית	הצמדה	מועד פירעון סופי	יתרה ליום 30.9.2026		יתרה למועד פרסום הדוח	
						יתרת קרן	יתרת קרן בתוספת ריבית צבורה	יתרת קרן	יתרת קרן בתוספת ריבית צבורה
						(בש"ח)			
הסכמי הלוואה	30.12.2018 על פי הסכם מיום 21.2.2024 (אשר החליף את הסכם ההלוואה המקורי משנת 2021)	6,000,000	ריבית שנתית בשיעור המינימאלי המתחייב על-פי סעיף 3(ו) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א–1961 והתקנות מכוחו ("**הפקודה**"), כפי שיהא מעת לעת (*). מועדי תשלום ריבית: תשלומים שנתיים, החל מיום 30 ביוני 2024.	ההלוואה אינה צמודה.	לא יאוחר מיום 21 בפברואר 2029. קיימת לסופרין נכסים אופציה לדחות את מועד פירעון ההלוואה בשנתיים נוספות (*).	6,652,175	6,734,334	6,652,175	6,778,092
	בימים 12.9.2022 ו-26.10.2022 (ההסכם בין הצדדים בקשר עם הלוואה זו נחתם בפועל ביום 21.2.2024 על מנת לעגן את תנאי ההלוואה כפי שסוכמו בין הצדדים עובר לחתימת ההסכם)	15,000,000	ריבית שנתית בשיעור המינימאלי המתחייב על-פי סעיף 3(ו) לפקודה, כפי שיהא מעת לעת (*). מועדי תשלום הריבית: תשלומים שנתיים, החל מיום 30 ביוני 2024.	ההלוואה אינה צמודה.	לא יאוחר מיום 21 בפברואר 2029. קיימת לסופרין נכסים אופציה לדחות את מועד פירעון ההלוואה בשנתיים נוספות (*).	15,000,000	15,185,260	15,000,000	15,283,932
	11.7.2023 (ההסכם בין הצדדים בקשר עם הלוואה זו נחתם בפועל ביום 21.2.2024 על מנת לעגן את תנאי ההלוואה כפי שסוכמו בין הצדדים עובר לחתימת ההסכם)	20,000,000. הסכם ההלוואה הינו לסך של עד 30,000,000.	ריבית שנתית בשיעור **9.10%**, המבוססת על שיעור הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("**אגרות החוב**"); ככל שלפי תנאי אגרות החוב יחול שינוי בשיעור הריבית האפקטיבית האמורה, יבוצעו התאמות בשיעור הריבית לפי הסכם ההלוואה (*). מועדי תשלום ריבית: תשלומים שנתיים, החל מיום 30 ביוני 2024.	ההלוואה אינה צמודה.	לא יאוחר מיום 21 בפברואר 2029. קיימת לסופרין נכסים אופציה לדחות את מועד פירעון ההלוואה בשנתיים נוספות (*).	29,400,000	30,074,347	29,400,000	30,433,511
	25 בספטמבר 2024	5,000,000	ריבית שנתית בשיעור של 8.35% המבוססת על שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה החל מיום 30 ביוני 2025	ההלוואה אינה צמודה.	לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2030	5,000,000	5,105,233	5,000,000	5,161,281
	30 בספטמבר 2024	57,000,000		ההלוואה אינה צמודה.		57,000,000	58,199,655	57,000,000	58,838,601
	סכום של 9.5 מיליון ש"ח שהועמד ביום 1 באפריל 2025 וסכום של 16.4 מיליון ש"ח שהועמד ביום 20 במאי 2025	25,900,000	ריבית שנתית בשיעור של 8.35% המבוססת על שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה החל מיום 31 בדצמבר 2025	ההלוואה אינה צמודה.	הקרן תשולם בארבעה תשלומים לא שווים כדלקמן: 10% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2027; 35% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2028; 35% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2029; ו- 20% מהקרן ביום 31 בדצמבר 2030	25,900,000	26,445,106	25,900,000	26,735,435
	18 בספטמבר 2025	48,000,000				48,000,000	49,010,236	48,000,000	49,548,296

הלוואות סופרין אחזקות בע"מ ("החברה") לסופרין נכסים בע"מ ("סופרין נכסים") ושטרי הון שסופרין נכסים הקצתה לחברה									
	מועד העמדת ההלוואה/שטר ההון	סכום ההלוואה המקורי/ שטר ההון (בש"ח)	תנאי ריבית	הצמדה	מועד פירעון סופי	יתרה ליום 30.9.2026		יתרה למועד פרסום הדוח	
						יתרת קרן	יתרת קרן בתוספת ריבית צבורה	יתרת קרן	יתרת קרן בתוספת ריבית צבורה
						(בש"ח)			
שטרי הון	שטר הון 1001	28.12.2016	500,000 ש"ח	סכום שטר ההון לא יישא ריבית או תשואה כלשהי.	שטר ההון אינו צמוד.	החל מחודש ינואר 2030, בכל עת בהתאם לדרישת החברה.	500,000	-	500,000	-
	שטר הון 1002	28.12.2016	500,000 ש"ח	סכום שטר ההון לא יישא ריבית או תשואה כלשהי.	שטר ההון אינו צמוד.	החל מחודש ינואר 2030, בכל עת בהתאם לדרישת החברה.	500,000	-	500,000	-
	שטר הון 1003	28.12.2016	500,000 ש"ח	סכום שטר ההון לא יישא ריבית או תשואה כלשהי.	שטר ההון אינו צמוד.	החל מחודש ינואר 2030, בכל עת בהתאם לדרישת החברה.	500,000	-	500,000	-
	שטר הון 1004	21.12.2017	500,000 ש"ח	סכום שטר ההון לא יישא ריבית או תשואה כלשהי.	שטר ההון אינו צמוד.	החל מחודש ינואר 2030, בכל עת בהתאם לדרישת החברה.	500,000	-	500,000	-
	שטר הון 1005	21.12.2017	500,000 ש"ח	סכום שטר ההון לא יישא ריבית או תשואה כלשהי.	שטר ההון אינו צמוד.	החל מחודש ינואר 2030, בכל עת בהתאם לדרישת החברה.	500,000	-	500,000	-
	שטר הון 1006	21.12.2017	500,000 ש"ח	סכום שטר ההון לא יישא ריבית או תשואה כלשהי.	שטר ההון אינו צמוד.	החל מחודש ינואר 2030, בכל עת בהתאם לדרישת החברה.	500,000	-	500,000	-
	שטר הון 1007	21.12.2017	500,000 ש"ח	סכום שטר ההון לא יישא ריבית או תשואה כלשהי.	שטר ההון אינו צמוד.	החל מחודש ינואר 2030, בכל עת בהתאם לדרישת החברה.	500,000	-	500,000	-
	שטר הון 1008	21.12.2017	500,000 ש"ח	סכום שטר ההון לא יישא ריבית או תשואה כלשהי.	שטר ההון אינו צמוד.	החל מחודש ינואר 2030, בכל עת בהתאם לדרישת החברה.	500,000	-	500,000	-
	שטר הון 1009	21.12.2017	500,000 ש"ח	סכום שטר ההון לא יישא ריבית או תשואה כלשהי.	שטר ההון אינו צמוד.	החל מחודש ינואר 2030, בכל עת בהתאם לדרישת החברה.	500,000	-	500,000	-
	שטר הון 1010	21.12.2017	500,000 ש"ח	סכום שטר ההון לא יישא ריבית או תשואה כלשהי.	שטר ההון אינו צמוד.	החל מחודש ינואר 2030, בכל עת בהתאם לדרישת החברה.	500,000	-	500,000	-
	שטר הון 1011	21.12.2017	500,000 ש"ח	סכום שטר ההון לא יישא ריבית או תשואה כלשהי.	שטר ההון אינו צמוד.	החל מחודש ינואר 2030, בכל עת בהתאם לדרישת החברה.	500,000	-	500,000	-

(*) לפרטים אודות התחייבות החברה וסופרין נכסים, בין היתר, שלא לבצע כל שינוי בתנאי הלוואות הבעלים הקיימות, למעט שינוי בתנאי הלוואות הבעלים הקיימות באופן של העלאת שיעור ריבית בגינן ו/או שינוי מועד פירעונן הסופי (בלבד), ובלבד שמועד הפירעון החדש לא יהיה מאוחר למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב'), ראה סעיף 7.1.3 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

הלוואות סופרין פרויקטים בע"מ ("סופרין פרויקטים") לסופרין נכסים ושטרי הון שסופרין נכסים הקצתה לסופרין פרויקטים								
	מועד העמדת ההלוואה/שטר ההון	סכום ההלוואה המקורי (בש"ח)	תנאי ריבית	הצמדה	מועד פירעון סופי	יתרה ליום 30.9.2026		יתרה למועד פרסום הדוח	
						יתרת קרן	יתרת קרן בתוספת ריבית צבורה	יתרת קרן	יתרת קרן בתוספת ריבית צבורה
						(בש"ח)			
הסכם הלוואה	17.11.2010 (ההסכם בין הצדדים בקשר עם הלוואה זו נחתם בפועל ביום 30.5.2024 על מנת לעגן את תנאי ההלוואה כפי שסוכמו בין הצדדים עובר לחתימת ההסכם)	56,192,231. הסכם ההלוואה הינו לסך של עד 60,000,000.	ריבית שנתית בשיעור המינימאלי המתחייב על-פי סעיף 3(ו) לפקודה, כפי שיהא מעת לעת (*). מועדי תשלום ריבית: תשלומים שנתיים, החל מיום 30 בספטמבר 2024.	ההלוואה אינה צמודה.	לא יאוחר מיום 30 במאי 2029. קיימת לסופרין נכסים אופציה לדחות את מועד פירעון ההלוואה בשנתיים נוספות (*).	55,883,350	55,883,350	55,883,350	56,250,956

(*) לפרטים אודות התחייבות החברה, סופרין פרויקטים וסופרין נכסים, בין היתר, שלא לבצע שינוי בתנאי הלוואת סופרין פרויקטים הקיימת, למעט שינוי בתנאי ההלוואה באופן של העלאת שיעור הריבית בגינה ו/או שינוי מועד פירעונה הסופי (בלבד), ובלבד שמועד הפירעון החדש לא יהיה מאוחר למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב'), ראה סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

נספח ג' - נתוני דוחות מאוחדים מורחבים

נתוני דוחות מאוחדים מורחבים של החברה הינם נתוני דוחות החברה המוצגים על-פי כללי ה-IFRS, למעט יישומו של IFRS 11 "הסדרים משותפים" - דהיינו, השקעות בישויות מוחזקות המוצגות על בסיס אקוויטי שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות על-ידי איחוד יחסי שלהן.

נתוני הדוחות המאוחדים המורחבים אינם מבוקרים.

סעיף	יתרה ליום			הסבר
	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	49,542	80,980	51,659	עיקר הקיטון במזומנים ושווי מזומנים בהשוואה לתקופות קודמות נובע מתמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-82 מיליוני ש"ח בנטרול המזומנים ששימשו לפעילות השוטפת ופעילות ההשקעה של החברה.
נכס פיננסי (קרן כספית)	2,756	11,104	7,419	
פיקדונות מוגבלים בשימוש	12,840	20,767	11,551	הקיטון בהשוואה ליום 30 בספטמבר 2025 נובע משימוש בכספים לצורך השקעה בנכסים מניבים המוצגים כנדל"ן להשקעה.
הכנסות לקבל בגין פרויקטים	130,372	182,733	154,487	עיקר הקיטון בהכנסות לקבל בגין פרויקטים בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מגבייה של דמי ניהול הנדסי מקבוצות הרכישה (בעיקר מגדלי עתיד). בהשוואה ליום 30 בספטמבר 2025 הקיטון נובע מגביית דמי ניהול הנדסי בקבוצות רכישה והכנסות מלקוחות בפרויקטים יזמיים.
חייבים ויתרות חובה כולל הוצאות מראש בגין פרויקטים	31,189	16,891	29,522	עיקר הגידול בסך של כ- 14 מיליוני ש"ח בהשוואה לרבעון אשתקד נובע מגידול ביתרת חובות חברי קבוצת הרכישה בגין פרויקט מגדלי עתיד.
צדדים קשורים	23,628	38,023	25,280	
מלאי מקרקעין	208,479	177,338	201,995	הגידול בסך כ-7 מיליוני ש"ח ו כ – 30 מיליוני ש"ח בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2025 וליום 30 בספטמבר, 2025, בהתאמה, נובע בעיקר מהוצאות שהוצאו בפרויקטים השונים וטרם הוכרה הכנסה בגינם, ומרכישת המגרש ברחוב יוספטל בבת ים.
מס הכנסה לקבל	2,996	3,040	2,930	ללא שינוי מהותי.
סה"כ נכסים שוטפים	**461,802**	**530,876**	**484,843**	
רכוש קבוע	16,336	17,346	17,127	הירידה נובעת בעיקר מהוצאות פחת.
נדל"ן להשקעה	243,258	181,961	219,437	הגידול בהשוואה לתקופות מקבילות נובע מהשקעה ביחידות אשר רכשה החברה במסגרת קבוצת רכישה בפרויקט מגדלי עתיד בירושלים וטכנופארק אשדוד.
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים וחייבים אחרים	44,300	35,669	35,273	עיקר הגידול בסך של כ-9 מיליוני ש"ח בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2025 ובסך של כ-8.6 מיליוני ש"ח בהשוואה ליום 30 בספטמבר, 2025 נובע מעלויות אשר החברה נשאה בקשר לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, תחום אותו מקדמת החברה כחלק מהאסטרטגיה שלה להתרחב בתחום ההתחדשות העירונית.
הלוואות והשקעות בחברות קשורות	106,511	77,538	85,733	השינוי נובע ממתן הלוואות לחברות קשורות.
מסים נדחים	16,090	10,673	10,416	הגידול נובע בגלל הפסדים צבורים שנוצרו בתקופה בעיקר בחברות כלולות.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**426,495**	**323,187**	**367,986**	
סה"כ נכסים	**888,297**	**854,063**	**852,829**	

סעיף	יתרה ליום			הסבר
	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	138,138	103,792	139,010	הגידול בהלוואות מתאגידים בנקאיים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהלוואה שנטלה החברה בקשר לרכישת קרקע בבת ים ובהלוואה לליווי הבנייה בפרויקט בית שמש. הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע כתוצאה מנטילת הלוואות לזמן קצר אשר יוחלפו במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026 להלוואות לזמן ארוך. בנטרול קיטון באשראי הכספי של פרויקט תלפיות.
אגרות חוב	34,833	13,485	30,485	החלויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 מתייחסות לתשלום הקרן של אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב') שצפויים להיות משולמים בשנת 2026. הגידול ברבעון השלישי של שנת 2026 נובע ממיון חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ג') שהונפקו בשנת 2026 והתשלום הראשון בגינם צפוי להיות משולם ברבעון השני של שנת 2027.
ספקים ונותני שירותים	5,245	4,355	3,449	הגידול בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע מגידול בפעילות של פרויקטי יזמות בין היתר בית שמש ותלפיות.
הוצאות לשלם בגין ליווי פרויקטים בביצוע	68,759	91,340	104,344	עיקר הקיטון של כ-36 מיליוני ש"ח בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025, כמו גם הקיטון ש של כ-23 מיליוני ש"ח בהשוואה ליום 30 בספטמבר 2025 נובע מתשלומים לספקים בגין הפרויקטים.
מקדמות מלקוחות בגין פרויקטים	12,018	9,237	6,558	הירידה נובעת מהתקדמות בשיעור ההשלמה של פרויקטים.
זכאים ויתרות זכות	22,362	26,384	41,036	עיקר הקיטון נובע מקיטון ביתרות הוצאות לשלם בגין פרויקטים
צדדים קשורים	48,856	13,793	51,126	השינוי ביתרות צדדים קשורים נובע מהפעילות השוטפת של החברות בקבוצה.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**330,211**	**262,386**	**376,008**	
אגרות חוב	253,900	206,843	189,274	הגידול באגרות החוב בתקופה בסך של כ-65 מיליוני ש"ח בהשוואה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2025 נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-82 מיליון ש"ח, בניכוי מיון לחלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ג'). הגידול בסך של כ-47 מיליוני ש"ח בהשוואה ליתרה ביום 30 בספטמבר 2025, נובע מהתמורות מהרחבת אגרות חוב (סדרה ב') (בשנת 2025 בהיקף של כ-55 מיליוני ש"ח) ומהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') ברבעון הראשון של שנת 2026 בהיקף של כ-82 מיליוני ש"ח, בניכוי מיון לחלויות שוטפות בסך של כ-35 מיליוני ש"ח, ובהפחתת ניכיון ופרמיה.
הלוואות מתאגידים בנקאיים	31,041	84,281	20,562	הקיטון בהשוואה ליום 30 בספטמבר 2025 נובע מפרעון הלוואות ומיון הלוואות לזמן קצר שצפויות להיפרע בשנה הקרובה.
התחייבות בגין הטבה לעובדים, נטו	59	59	59	ללא שינוי מהותי.
מסים נדחים	13,859	12,731	12,907	ללא שינוי מהותי.
הלוואות מצדדים קשורים	103,411	132,264	98,050	השינוי ביתרות הלוואות מצדדים קשורים נובע מהפעילות השוטפת של החברות בקבוצה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**402,270**	**436,178**	**320,852**	
הון עצמי	**155,816**	**155,499**	**155,969**	הגידול בהון העצמי נובע מרווח בתקופה ומרכיב האופציה בניכוי עלויות בגין יחידות מניה חסומות של נושאי משרה ודירקטורים.
סה"כ התחייבויות והון	**888,297**	**854,063**	**852,829**	

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופת שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום	הסבר
	2026	2025	2026	2025	31 בדצמבר 2025	
	אלפי ש"ח					
הכנסות משירותי ניהול הנדסי ופיקוח	40,793	50,860	10,644	16,037	72,409	הקיטון בהכנסות מוסבר בעיקר בשל החלטת החברה להתמקד בפרויקטים יזמיים ובהתחדשות עירונית, ולכן חל קיטון בכמות פרויקטי קבוצות הרכישה בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.
הכנסות מסיחור אופציה	-	7,516	-	1,812	9,994	ההכנסות בשנת 2025 נובעות מסיחור האופציה של פרויקט טכנופארק אשדוד.
הכנסות ממכירת מלאי ונדל"ן להשקעה	47,719	45,116	24,425	34,338	54,718	עיקר הגידול בהכנסות נובע מעסקת חברת הגיחון בפרויקט התנופה בירושלים. החברה מכרה 13 דירות בפרויקטים האם ויוספטל שהחברה יצאה לשיווק שלהם בשנת 2026 וההכנסה בגינם תוכר החל ממועד היציאה לביצוע.
הכנסות מהשכרת נכסים	4,015	3,047	1,665	1,494	4,692	הגידול בהכנסות מהשכרת נכסים נובע מאכלוס נכסים מניבים.
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	5,166	-	240	14,460	השערוך בתקופה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר, 2025 נבע משערוך נכסים שונים.
סה"כ הכנסות	**92,527**	**111,705**	**36,734**	**53,920**	**156,273**	
הוצאות בגין שירותי ניהול הנדסי	(14,511)	(31,214)	(6,408)	(14,696)	(46,017)	הקיטון בהוצאות משרותי ניהול הנדסי ופיקוח נובע מירידה בכמות פרויקטי קבוצות רכישה אשר החברה מנהלת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר בהתאם להתמקדות של החברה בפרויקטים יזמיים ובהתחדשות עירונית.
הוצאות בגין מכירת מלאי ונדל"ן להשקעה	(34,065)	(30,490)	(18,819)	(24,388)	(39,044)	הקיטון בהוצאות נובע מגידול בכמות הפרויקטים בביצוע ברבעון השלישי של שנת 2026 לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
הוצאות בגין השכרת נכסים	(1,348)	(366)	(659)	(188)	(620)	
הוצאות סיחור אופציה	-	-	-	-	(1,497)	ההוצאות בשנת 2025 נובעות מסיחור האופציה של פרויקט טכנופארק אשדוד.
מחיקת הלוואות חברות כלולות	-	(1,150)	-	-	(1,150)	
רווח גולמי	**42,603**	**48,485**	**10,848**	**14,836**	**68,565**	
הנהלה וכלליות	(14,854)	(16,933)	(4,799)	(6,726)	(21,619)	ללא שינוי מהותי.
שיווק ופרסום	(5,455)	(1,655)	(1,580)	(504)	(7,127)	הגידול בהוצאות השיווק והפרסום נובע בעיקרו מהוצאות השיווק והמכירה של פרויקטים שונים בשיווק, בין היתר פרויקט יוספטל והאם שהחברה החלה בשיווקם בשנת 2026.
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים	(1,858)	(1,440)	(578)	(459)	(2,483)	ההוצאות כוללות סכומים אשר הוציאה החברה לקידום פרויקטים שונים בתחום ההתחדשות העירונית כחלק מהאסטרטגיה של החברה להתרחב בתחום זה.
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(1,747)	-	(384)	-	(3,070)	ירידת הערך מתייחסת לקרקע בנשר אשר נמכרה.
רווח מפעולות רגילות	**18,689**	**28,457**	**3,507**	**7,147**	**34,266**	
(הוצאות) מימון, נטו	(22,378)	(19,049)	(7,751)	(5,910)	(25,636)	הגידול בהוצאות המימון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2025 נובעת מגידול באגרות החוב של החברה.
(הפסד) לפני מסים על הכנסה	**(3,689)**	**9,408**	**(4,244)**	**1,235**	**8,010**	
הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה	444	(2,498)	300	(82)	(1,555)	השינוי נובע משינויי ברווחיות ובהכנסה לצרכי מס.
רווח (הפסד) לתקופה	**(3,245)**	**6,910**	**(3,944)**	**1,153**	**7,075**	

Sufrin

פרק
ג

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2026



סופרין אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

סופרין אחזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
מכתב הסכמה	3
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	7-8
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-10
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים	11-26

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סופרין אחזקות בע"מ

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות אשר מוצגות על בסיס השווי המאזני אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 1,140 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026, ואשר חלק החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לכ-97 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח 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, 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 (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 18 בנובמבר, 2026

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

18 בנובמבר, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של סופרין אחזקות בע"מ (להלן: "החברה")
ז'בוטינסקי 9,
בני ברק

ג.א.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף</u>
<u>של סופרין אחזקות בע"מ מחודש נובמבר 2024</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף שבנדון:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי של חברת סופרין וייס נכסים בע"מ ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי של חברת נכסי פנדום הברזל בע"מ ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בברכה,

זיו האפט
רואי חשבון

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

סופרין אחזקות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	44,864	76,496	40,085
נכס פיננסי (קרן כספית)	2,756	11,104	7,419
פיקדונות בחשבונות בנק מיועדים	10,399	6,941	8,841
לקוחות והכנסות לקבל בגין פרויקטים	89,935	124,469	112,123
הוצאות מראש בגין פרויקטים	-	1,602	-
חייבים ויתרות חובה	22,203	8,851	23,602
צדדים קשורים	35,881	28,443	29,745
מלאי מקרקעין	86,587	48,701	73,810
מס הכנסה לקבל	2,757	2,778	2,719
סה"כ נכסים שוטפים	295,382	309,385	298,344
נכסים לא שוטפים			
רכוש קבוע, נטו	16,220	17,192	16,983
נדל"ן להשקעה	6,978	4,077	5,467
נדל"ן להשקעה בהקמה	29,725	-	22,000
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידים וחייבים אחרים	35,833	27,651	27,153
הלוואות לחברות קשורות	132,237	104,073	110,407
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	53,339	56,754	55,539
מיסים נדחים	5,772	1,044	1,177
סה"כ נכסים לא שוטפים	280,104	210,791	238,726
סה"כ נכסים	**575,486**	**520,176**	**537,070**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סופרין אחזקות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	46,124	42,296	41,669
אגרות חוב	34,833	13,485	30,485
ספקים ונותני שירותים	3,029	2,680	2,013
הוצאות לשלם בגין ליווי פרויקטים בביצוע	41,742	74,675	87,676
מקדמות מלקוחות בגין פרויקטים	238	5,237	4,938
זכאים ויתרות זכות	13,796	12,680	13,103
צדדים קשורים	7,697	16	1,364
סה"כ התחייבויות שוטפות	147,459	151,069	181,248
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	16,699	5,685	8,969
אגרות חוב	253,900	206,843	189,274
התחייבות בגין הטבה לעובדים, נטו	59	59	59
מסים נדחים	1,553	1,021	1,553
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	272,211	213,608	199,855
הון			
הון מניות	15,640	15,529	15,536
פרמיה	32,848	31,479	31,558
רכיב המרה בגין אגרות חוב להמרה	1,955	2,607	2,607
קרן הון	1,898	955	1,172
כתבי אופציה	1,626	-	-
עודפים	101,849	104,929	105,094
סה"כ הון	155,816	155,499	155,967
סה"כ התחייבויות והון	**575,486**	**520,176**	**537,070**

18 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**יצחק סופרין** **יו"ר דירקטוריון**	**ליאון סופרין** **מנכ"ל**	**סיגל בן עלי** **סמנכ"לית כספים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סופרין אחזקות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל (באלפי ש"ח)

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות					
הכנסות משירותי ניהול הנדסי ופיקוח	40,718	50,805	10,517	16,036	72,340
הכנסות מסיחור אופציה	-	7,516	-	1,812	9,994
הכנסות מהשכרת נכסים	222	181	82	75	248
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	8,540	2,601	3,421	750	4,581
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	4,633
	49,480	61,103	14,020	18,673	91,796
עלות ההכנסות					
הוצאות בגין ניהול הנדסי ופיקוח	14,774	28,560	6,742	10,070	45,512
הוצאות סיחור אופציה		1,514		523	1,497
הוצאות בגין מכירת מלאי מקרקעין	5,055	1,484	2,234	496	3,201
הוצאות בגין השכרת נכסים	366	23	139	8	215
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	3,915	839	717	(1,112)	2,134
	24,110	32,420	9,832	9,985	52,559
רווח גולמי	25,370	28,683	4,188	8,688	39,237
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים	1,837	1,255	557	403	2,425
הוצאות הנהלה וכלליות	14,138	15,767	4,419	6,143	20,093
הוצאות מכירה, שיווק ופרסום	3,882	355	1,073	53	4,698
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	5,513	11,306	(1,861)	2,089	12,021
הכנסות מימון	10,488	9,625	3,728	3,072	13,426
הוצאות מימון	(19,281)	(11,968)	(6,751)	(4,193)	(15,916)
הוצאות מימון, נטו	(8,793)	(2,343)	(3,023)	(1,121)	(2,490)
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	(3,280)	8,963	(4,884)	968	9,531
הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה	35	(2,053)	940	185	(2,456)
רווח (הפסד) לתקופה	**(3,245)**	**6,910**	**(3,944)**	**1,153**	**7,075**
רווח למניה:					
רווח (הפסד) למניה (בש"ח)	(0.18)	0.45	(0.22)	0.08	0.46
רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	(0.18)	0.33	(0.22)	0.05	0.33

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סופרין אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

	הון מניות	פרמיה	רכיב המרה בגין אגרות חוב להמרה	כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	15,536	31,558	2,607	-	1,172	105,094	155,967
קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	-	-	-		1,451		1,451
הבשלת מניות חסומות	104	638	-	-	(725)		17
הנפקת כתבי אופציה	-	-	-	1,626	-		1,626
פקיעת רכיב המרה אג"ח	-	652	(652)	-	-		-
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	(3,245)	(3,245)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)	**15,640**	**32,848**	**1,955**	**1,626**	**1,898**	**101,849**	**155,816**

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

	הון מניות	פרמיה	רכיב המרה בגין אגרות חוב להמרה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	15,498	31,318	2,607	205	101,019	150,647
קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	942	-	942
הבשלת מניות חסומות	31	161	-	(192)	-	-
הכרזה על חלוקת דיבידנד	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)
רווח לתקופה	-	-	-	-	6,910	6,910
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	**15,529**	**31,479**	**2,607**	**955**	**104,929**	**155,499**

ביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סופרין אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

	הון מניות	פרמיה	רכיב המרה בגין אגרות חוב להמרה	כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ
יתרה ליום 1 ביולי 2026 (בלתי מבוקר)	15,640	32,848	1,955	1,626	1,460	105,793	159,322
קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	438	-	438
הבשלת מניות חסומות	-	-	-	-	-	-	-
פקיעת רכיב המרה אג"ח	-	-	-	-	-	-	-
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	(3,944)	(3,944)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)	**15,640**	**32,848**	**1,955**	**1,626**	**1,898**	**101,849**	**155,816**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

	הון מניות	פרמיה	רכיב המרה בגין אגרות חוב להמרה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ
יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר)	15,498	31,318	2,607	810	106,776	157,009
קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	337	-	337
הבשלת מניות חסומות	31	161	-	(192)	-	-
הכרזה על חלוקת דיבידנד	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)
רווח לתקופה	-	-	-	-	1,153	1,153
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	**15,529**	**31,479**	**2,607**	**955**	**104,929**	**155,499**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

	הון מניות	פרמיה	רכיב המרה בגין אגרות חוב להמרה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2025	15,498	31,318	2,607	205	101,019	150,647
הבשלת מניות חסומות	38	240	-	(278)	-	-
קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	1,245	-	1,245
תשלום דיבידנד	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)
רווח לשנה	-	-	-	-	7,075	7,075
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**15,536**	**31,558**	**2,607**	**1,172**	**105,094**	**155,967**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סופרין אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	(3,245)	6,910	(3,944)	1,153	7,075
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
הוצאות פחת	825	765	293	221	1,047
הוצאות שכר בגין תשלום מבוסס מניות	1,451	942	438	337	1,245
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה		-		-	(4,633)
הוצאות מימון, נטו	8,793	2,343	3,023	1,121	2,490
מיסים על הכנסה	(35)	2,053	(940)	(185)	2,456
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	3,915	839	717	(1,112)	2,134
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
עלייה בחייבים ויתרות חובה כולל צדדים קשורים	(4,738)	(25,939)	(6,324)	(10,559)	(41,991)
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל בגין פרויקטים	22,425	(38,438)	12,248	(11,509)	(25,588)
עליה בעלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	(8,680)	(11,503)	(1,587)	(5,040)	(15,836)
עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות והכנסות מראש בגין פרויקטים	(4,700)	(2,106)	(905)	-	(2,405)
ירידה (עלייה) בהוצאות מראש בגין פרויקטים		(126)		(294)	1,476
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות כולל צדדים קשורים	(1,753)	456	9,533	(439)	9,354
עלייה במלאי מקרקעין	(11,815)	(6,880)	(4,034)	(2,657)	(32,550)
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	1,015	2,170	(486)	1,165	1,502
עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם בגין ליווי פרויקטים בביצוע	(45,934)	19,652	(7,684)	7,514	33,144
ירידה במס הכנסה לשלם, נטו	(38)	(722)	(397)	(424)	(663)
ריבית ששולמה	(14,125)	(7,541)	(4,164)	(295)	(16,701)
ריבית שהתקבלה	1,902	372	572	23	628
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(54,737)	(56,753)	(3,641)	(20,980)	(77,816)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
מימוש קרן כספית, נטו	4,759	29,948	1,924	11,306	33,757
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(9,236)	-	(2,542)	-	(18,757)
מתן הלוואות לחברות קשורות, נטו	(14,502)	(1,476)	(10,085)	(235)	(8,442)
הפקדה לפקדונות מוגבלים לשימוש, נטו	(1,444)	(6,313)	(1,840)	(3,699)	(8,213)
מזומנים במסגרת רכישת חברה	-	-	-	-	17
השקעה ברכוש קבוע	(62)	(127)	(18)	-	(206)
השקעה בחברות קשורות	(904)	(8,943)	(1,342)	(1,499)	-
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(21,389)	13,089	(13,903)	5,873	(1,844)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
אשראי לזמן קצר, נטו	4,360	21,482	664	22,713	21,979
קבלת הלוואות מתאגידים פיננסים	8,209	21	2,174	-	3,472
פירעון הלוואות מתאגידים פיננסים	(466)	(481)	(159)	(161)	(1,844)
פירעון התחייבות בגין חכירה	-	(26)	-	-	(26)
פדיון אג"ח	(13,485)	-	-	-	-
הנפקת אגרות חוב, נטו	80,644	93,527	-	57,122	93,527
הנפקת כתבי אופציה	1,626	-	-	-	-
תשלום דיבידנד	-	-	-	-	(3,000)
תמורה בגין הנפקת מניות, נטו	17	-	-	-	-
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון	80,905	114,523	2,679	79,674	114,108
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	4,779	70,859	(14,865)	64,567	34,448
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	40,085	5,637	59,729	11,929	5,637
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**44,864**	**76,496**	**44,864**	**76,496**	**40,085**
נספח ב' - תנועות מהותיות שאינן במזומן					
הכרזה על חלוקת דיבידנד	-	3,000	-	3,000	-

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

סופרין אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

ביאור 1 - כללי:

א. אודות החברה ופעילותה:

סופרין אחזקות בע"מ ("החברה") הוקמה והתאגדה בישראל בשנת 2015 כחברה פרטית על-פי חוק החברות, התשנ"ט-1999. בחודש נובמבר 2021, הוצעו מניותיה של החברה לראשונה לציבור על-פי תשקיף להשלמה להנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף נושא תאריך 30 באוגוסט 2021 ("התשקיף") והודעה משלימה מכוחו. עם השלמת הנפקת המניות, הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות המונח בחוק החברות, ומניותיה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

החברה פועלת בעצמה ו/או באמצעות חברות המוחזקות על-ידה (ביחד: "הקבוצה" או "קבוצת סופרין"), בישראל וממוקדת בשלושה תחומי פעילות: בייזום וניהול קבוצות רכישה (לרבות שירותים של ניהול הנדסי באמצעות החברה הבת סופרין פרויקטים בע"מ (להלן: "סופרין פרויקטים") וזאת עבור פרויקטים שהקבוצה שותפה להם), ברכישה, פיתוח והשכרה של נכסי נדל"ן מניב ובייזום נדל"ן.

למועד הדוחות על המצב הכספי, בעלי השליטה במשותף בחברה הינן 'ליאון סופרין אחזקות בע"מ' (34.5%), בשליטת ה"ה ליאון סופרין ויצחק סופרין אחזקות בע"מ' (34.5%) בשליטת ה"ה יצחק סופרין. למיטב ידיעת החברה, לצרכי חוק ניירות ערך ותקנותיו, 'בעלי השליטה הסופיים' נחשבים כ-'מחזיקים ביחד', ובהתאם כל אחד מיחידי 'בעלי השליטה הסופיים' הינו בעל שליטה בחברה.

ב. המצב הבטחוני בישראל

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה לא היו שינויים מהותיים במצב הבטחוני בישראל והשפעתו על הקבוצה, ביחס לדיווחי החברה הקודמים.

ביאור 2 - בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש" או "IFRS 18")

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.

בהמשך לאמור בביאור 2 יד' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ובהמשך לבחינה שהחברה ערכה וממשיכה לערוך לגבי ההשפעות הצפויות מיישום התקן החדש החל מהדוחות לרבעון הראשון של שנת 2027, להלן תיאור ההשפעות העיקריות שהחברה זיהתה עד כה, הצפויות מיישום התקן:

- חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצגו עד כה ברווח הגולמי. לאחר יישום התקן החדש, יוצגו בקטגוריית השקעה.
- הכנסות ריבית בגין פיקדונות הוצגו עד כה בהכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש הכנסות ריבית בגין פיקדונות יוצגו בקטגוריית ההשקעות.
- הכנסות ריבית בגין רכיב מימון משמעותי במכירות החברה הוצגו עד כה בהכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש הכנסות אלו יוצגו במסגרת הקטגוריה התפעולית.
- ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה הוצגו בדוח על תזרימי מזומנים במסגרת הפעילות השוטפת. לאחר יישום התקן החדש ריבית ששולמה תוצג במסגרת פעילות מימון וריבית שהתקבלה תוצג במסגרת פעילות השקעה.

לעניין מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה (MPMs), - החברה בוחנת את מדדי הביצוע שתידרש לתת גילוי עליהם.

החברה ממשיכה לבחון את הוראות IFRS 18 ואת הפרשנויות לתקן זה, וייתכן כי עד למועד האימוץ לראשונה של תקן זה יעודכנו מסקנות הבחינה ו/או יזוהו השלכות נוספות.

ביאור 3 - מגזרי פעילות:

החברה הגדירה את המנכ"ל כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה. המנכ"ל סוקר את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובע את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו.

המנכ"ל בוחן את תוצאות מגזרי הפעילות על בסיס הרווח מפעולות רגילות וכן את נכסי המגזרים.

1. תחום ייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל - איתור קרקעות להקמת פרויקטים בענפי הנדל"ן למגורים, משרדים, מסחר ולוגיסטיקה, ובכלל זאת בדיקת הזכויות בקרקע, גיבוש פרוגרמה, הכנת תכנית עסקית וכדומה; (ב) התקשרות בהסכם אופציה עם בעלי הזכויות במקרקעין לרכישת המקרקעין; (ג) ארגון קבוצת רכישה וסיחור אופציית הרכישה של המקרקעין לחברי הקבוצה (כך שבתום תקופת האופציה רוכשת קבוצת הרכישה את הזכויות במקרקעין ומקימה את הפרויקט בשיטה של בניה עצמית); ו-(ד) מתן שירותי ליווי הנדסי לקבוצת הרכישה להקמת הפרויקט ("תחום קבוצות הרכישה").
2. תחום יזום הנדל"ן - עיקר עיסוקה של הקבוצה בתחום זה הינו איתור, ייזום של בנייני מגורים ו/או משרדים לשם מכירתם, בעיקר בתחום המגורים ובעיקר במסגרת של התחדשות עירונית.
3. תחום הנכסים המניבים - עיקר עיסוקה של הקבוצה בתחום זה הינו רכישת קרקע, פיתוח, הקמה והשכרה של שטחי משרדים, מסחר ולוגיסטיקה במרכז הארץ. על-פי רוב, הנכסים המניבים כאמור נרכשים ומוחזקים על-ידי חברות שונות בקבוצה כשותפות בקבוצות הרכישה שהקבוצה מארגנת ("תחום נדל"ן להשקעה").

הדיווחים המועברים למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים, משקפים את סך הכנסות והוצאות החברה ואת חלקה בהכנסות והוצאות של החברות הכלולות ועסקאות משותפות בדרך של איחוד יחסי וכן את נכסי המגזר. "התאמות לדוח הכספי" כוללות את ביטול חלק החברה בהכנסות ובהוצאות החברות הכלולות המוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשיטת השווי המאזני.

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך):

דיווח בדבר מגזרי פעילות:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026					
	ארגון קבוצות רכישה	יזום נדל"ן	נדל"ן להשקעה	סה"כ	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח					
הכנסות המגזר	38,895	49,617	4,015	92,527	(43,047)	49,480
הוצאות המגזר	(14,396)	(34,084)	(1,445)	(49,925)	29,730	(20,195)
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ומוחזק למכירה	-	(1,576)	(171)	(1,747)	1,747	-
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	(3,915)	(3,915)
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים	-	(1,858)	-	(1,858)	21	(1,837)
הוצאות הנהלה וכלליות	-	-	-	-	(14,138)	(14,138)
הוצאות שיווק ופרסום	-	-	-	-	(3,882)	(3,882)
רווח המגזר	24,499	12,099	2,399	38,997	(33,484)	5,513
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים						
הוצאות מימון, נטו						(8,793)
הפסד לפני מיסים על ההכנסה						(3,280)
מיסים על ההכנסה						35
הפסד לתקופה						**(3,245)**

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך):

דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך):

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025					
	ארגון קבוצות רכישה	יזום נדל"ן	נדל"ן להשקעה	סה"כ	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח					
הכנסות המגזר	55,056	44,786	3,047(*)	102,889	(41,786)	61,103
הוצאות המגזר	(27,893)	(27,812)	(780) (*)	(56,485)	24,904	(31,581)
עליית ערך נדל"ן להשקעה ומוחזק למכירה	-	-	5,305(*)	5,305	(5,305)	
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	(839)	(839)
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים	-	(1,213)	-	(1,213)	(42)	(1,255)
הוצאות הנהלה וכלליות	-	-	-	-	(15,767)	(15,767)
הוצאות שיווק ופרסום	-	-	-	-	(355)	(355)
רווח המגזר	27,163	15,761	7,572	50,496	(39,190)	11,306
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים						
הוצאות מימון, נטו						(2,343)
רווח לפני מיסים על ההכנסה						8,963
מיסים על ההכנסה						(2,053)
רווח לתקופה						**6,910**

(*) סווג מחדש

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך):

דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך):

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026					
	ארגון קבוצות רכישה	יזום נדל"ן	נדל"ן להשקעה	סה"כ	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח					
הכנסות המגזר	10,090	25,425	1,665	37,180	(23,160)	14,020
הוצאות המגזר	(6,444)	(18,880)	(602)	(25,926)	16,811	(9,115)
ירידת ערך נדל"ן מוחזק למכירה	-	(384)	-	(384)	384	
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	(717)	(717)
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים	-	(578)	-	(578)	21	(557)
הוצאות הנהלה וכלליות	-	-	-	-	(4,419)	(4,419)
הוצאות שיווק ופרסום	-	-	-	-	(1,073)	(1,073)
רווח (הפסד) המגזר	3,646	5,583	1,063	10,292	(12,153)	(1,861)
<u>הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים</u>						
הוצאות מימון, נטו						(3,023)
הפסד לפני מסים על ההכנסה						(4,884)
מסים על ההכנסה						940
הפסד לתקופה						**(3,944)**

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך):

דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך):

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025					
	ארגון קבוצות רכישה	יזום נדל"ן	נדל"ן להשקעה	סה"כ	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח					
הכנסות המגזר	15,386	7,940	1,494(*)	24,820	(6,147)	18,673
הוצאות המגזר	(9,734)	(3,309)	(4,063) (*)	(17,106)	6,009	(11,097)
עליית ערך נדל"ן להשקעה ומוחזק למכירה	-	-	360(*)	360	(360)	-
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	1,112	1,112
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים	-	(232)	-	(232)	(171)	(403)
הוצאות הנהלה וכלליות	-	-	-	-	(6,143)	(6,143)
הוצאות שיווק ופרסום	-	-	-	-	(53)	(53)
רווח (הפסד) המגזר	5,652	4,399	(2,209)	7,842	(5,753)	2,089
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים						
הוצאות מימון, נטו						(1,121)
רווח לפני מסים על ההכנסה						968
מסים על ההכנסה						185
רווח לתקופה						**1,153**

(*) סווג מחדש

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך):

דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
	קבוצות רכישה	ייזום נדל"ן	נדל"ן להשקעה	סה"כ	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח					
הכנסות המגזר	76,172	60,949	4,692	141,813	(54,650)	87,163
הוצאות המגזר	(44,691)	(37,664)	(4,204)	(86,559)	36,134	(50,425)
עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	-	11,389	11,389	(6,756)	4,633
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	(2,134)	(2,134)
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים	-	(2,483)	-	(2,483)	58	(2,425)
הוצאות שיווק ופרסום	-	-	-	-	(4,698)	(4,698)
הוצאות הנהלה וכלליות	-	-	-	-	(20,093)	(20,093)
רווח המגזר	31,481	20,802	11,877	64,160	(52,139)	12,021
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים						
הוצאות מימון, נטו						(2,490)
רווח לפני מסים על ההכנסה						9,531
מסים על ההכנסה						(2,456)
רווח נקי לשנה						**7,075**

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך):

דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך):

נכסי המגזרים:

	ליום 30 בספטמבר 2026				
	ארגון קבוצות רכישה	**יזום נדל"ן**	**נדל"ן להשקעה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**
	באלפי ש"ח				
נכסי המגזר	96,196	252,744	243,258	(16,712)	575,486

	ליום 30 בספטמבר 2025				
	ארגון קבוצות רכישה	**יזום נדל"ן**	**נדל"ן להשקעה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**
	באלפי ש"ח				
נכסי המגזר	151,780	204,653	182,060	(18,317)	520,176

	ליום 31 בדצמבר 2025				
	ארגון קבוצות רכישה	**יזום נדל"ן**	**נדל"ן להשקעה**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**
	באלפי ש"ח				
נכסי המגזר	138,080	237,268	220,091	(58,369)	537,070

ביאור 4 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברות כלולות מהותיות לחברה:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025		31 בדצמבר 2025	
	סופרין וייס נכסים	נכסי פנדום הברזל	סופרין וייס נכסים	נכסי פנדום הברזל	סופרין וייס נכסים	נכסי פנדום הברזל
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
שיטת מדידה	שווי מאזני		שווי מאזני		שווי מאזני	
נכסים שוטפים	32,061	128,946	35,924	106,504	33,281	114,872
נכסים לא שוטפים	168,816	125,130	127,799	121,779	143,636	124,240
התחייבויות שוטפות	83,445	114,652	70,378	76,748	96,863	78,909
התחייבויות לא שוטפות	98,057	64,595	68,153	86,389	54,295	91,203
נכסים נטו	19,375	74,829	25,192	65,146	25,759	69,000

סופרין וייס נכסים

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 ו-2025		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 ו- 2025		31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
הכנסות	1,077	7,478	829	198	7,525
סך רווח (הפסד) כולל לתקופה	(6,384)	(6,365)	(2,906)	(1,232)	(5,798)

נכסי פנדום הברזל

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 ו-2025		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 ו- 2025		31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
הכנסות	62,041	30,846	39,294	4,022	45,375
סך רווח (הפסד) כולל לתקופה	5,829	9,659	3,569	6,214	13,513

ביאור 5 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים:

1. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
חייבים ויתרות חובה	35,881	28,443	29,745
לקוחות והכנסות לקבל	7,532	2,838	2,018
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות	132,237	104,073	110,407
הוצאות לשלם בגין ליווי פרויקטים בביצוע	41,215	42,496	60,468
זכאים בגין שותפים עסקיים	7,697	16	727
זכאים ויתרות זכות בגין בעלי שליטה	-	-	637

2. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
דמי ניהול בעלי שליטה	2,232	2,094	717	705	3,441
מספר בעלי העניין אליהם מתייחסת ההטבה	2	2	2	2	2
הכנסות ריבית צדדים קשורים	8,138	7,129	2,867	2,520	9,888

ביאור 6 - שווי הוגן מכשירים פיננסים:

הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר אשר הינם בעלי אופי שוטף, תואם או מהווה קירוב לשוויים ההוגן. יתרת האשראי מתאגידים בנקאיים הנושאים ריבית משתנה מהווה קירוב לשווי הוגן במועד הדיווח. כמו כן השקעות החברה לזמן קצר נמדדות בשווי הוגן מצוטט ולפיכך נתוני השווי ההוגן מסווגים לרמה 1.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה:

א. כניסת החברה לתחום ביצוע עבודות הבניה באמצעות חברה ייעודית

ביוני 2026 אישר דירקטוריון החברה את כניסת החברה לתחום ביצוע עבודות הבניה באמצעות חברה ייעודית בבעלות מלאה של החברה, סופרין בניה בע"מ ("חברת הביצוע")

חברת הביצוע אשר הוקמה כחברה ריקה, צפויה לפעול בין היתר לרישומה בפנקס הקבלנים בסיווג קבלני בלתי מוגבל (ג-5). לאחר קבלת הסיווג הקבלני האמור, תשמש חברת הביצוע כזרוע הביצוע של החברה בתחום הבניה .

ב. פרויקט כתר "מגדלי עתיד", ירושלים – חתימה על הסכם מימון

בפרויקט זה החברה מחזיקה באמצעות חברה כלולה ושותפויות, בהיקף של כ- 19 אלפי מ"ר (בשרשור מלא 9,500 מ"ר) משטח הפרויקט.

ביום 15 בפברואר, 2026 התקשרה החברה, כחברה בקבוצת רכישה, עם הגורמים המממנים של קבוצת הרכישה בנק לאומי לישראל בע"מ ומגדל חברה לביטוח בע"מ אשר מעמידים מסגרת אשראי להקמת הפרויקט.

יובהר כי למועד הדוח, כניסתו של הסכם המימון לתוקף והעמדת המימון מכוחו כפופים לחתימתם של כלל חברי קבוצת הרכישה בפרויקט על ההסכם וכן להתקיימות תנאי מתלה של העמדת הון עצמי על ידי יתר חברי קבוצת הרכישה. יצוין, נכון למועד הדוח, מרבית חברי הקבוצה חתמו על הסכמי המימון והעמידו את השלמת ההון העצמי הנדרש, והקבלן חזר לביצוע עבודות הבניה בפרויקט. העמדת מסגרות האשראי בפועל לחברי הקבוצה (בכפוף להתקיימות התנאים המתלים), צפויה לאפשר את המשך הקמת הפרויקט ברציפות עד להשלמתו.

החברה מעניקה באמצעות חברת הבת סופרין פרויקטים בע"מ ("סופרין פרויקטים") שירותי ניהול הנדסי לקבוצת הרכישה מכח הסכם השיתוף. סופרין פרויקטים זכאית להכנסות בהתאם לאבני דרך הקבועות בהסכם הניהול ההנדסי, בין היתר, אבן דרך של קבלת היתר עילי לפרויקט. היות ובפרויקט נדרשים שלושה היתרים: חפירה ודיפון, מרתפים ועילי, התקבלה החלטה ע"י נציגות הקבוצה ביום 14 במאי 2026, לפצל את אבן הדרך הנ"ל ל-3 שלבים בהתאם לקבלת כל היתר כאמור. לתאריך הדוח, התקבלו היתר חפירה ודיפון והיתר מרתפים. כתוצאה מעדכון אבן הדרך, בתקופת הדוח, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים רווח גולמי בסך של כ-9.6 מיליוני ש"ח עבור קבלת שני ההיתרים. יתרת ההכנסות לקבל בגין שירותי הניהול ההנדסי ליום 30 בספטמבר, 2026 הינה כ-76 מיליוני ש"ח (כנגדה יתרת הוצאות לשלם בסך של 33 מיליוני ש"ח) אשר להערכת החברה יתקבלו במהלך השנה הקרובה, בין היתר, מהשלמות הון עצמי על ידי החברה וממסגרות האשראי שיועמדו לחברי קבוצת הרכישה כאמור לעיל. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוחות, העמדת מסגרות האשראי בפועל לחברי הקבוצה תושלם בימים הקרובים באופן שיאפשר את המשך הקמת הפרויקט ברציפות עד להשלמתו.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה (המשך):

ג. חתימה על הסכם למכירת שטחי משרדים בפרויקט "מתחם התנופה" תלפיות בירושלים

ביום 2 בספטמבר 2026 התקשרו החברה (באמצעות חברה כלולה) ושותפתה בפרויקט ("המוכרים") בהסכם מכר עם צד שלישי ("הרוכש"), במסגרתו ירכוש הצד השלישי מהמוכרים שטחי משרדים בפרויקט בהיקף כולל של כ-4,657 מ"ר ברוטו, 49 חניות ושטחי אחסנה ("שטחי הפרויקט הנמכרים" ו-"ההסכם", לפי העניין).

במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי בתמורה לרכישת הזכויות בשטחי הפרויקט הנמכרים, ישלם הרוכש למוכרים סך של 82,130,000 ש"ח (מתוכו חלק החברה בשרשור מלא - כ-20.5 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ כדין, בשני מועדים: 75% מהתמורה תשולם בסמוך לאחר חתימת ההסכם ויתרת התמורה (היינו 25%), בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחירי התשומה בבניה למסחר ומשרדים, תשולם בסמוך למסירת שטחי הפרויקט הנמכרים לרוכש.

ד. קבלת תעודת גמר ואישור אכלוס לפרויקט "מתחם התנופה" תלפיות בירושלים

פרויקט "מתחם התנופה" תלפיות בירושלים שלב ב' ו-ג', הינו פרויקט לייזום, הקמה ושיווק של 20 קומות משרדים בהיקף של כ-35,000 מ"ר. ביום 15 באוקטובר 2026 הושלמה קבלת תעודת גמר ואישורי אכלוס (טופס 4) לפרויקט. למועד הדוח נמכרו כ-70% משטחי הפרויקט.

ה. מכירת זכויות חכירה במקרקעין באזור התעשייה נשר

ביום 31 באוגוסט 2026 התקשרה החברה (באמצעות חברה כלולה), יחד עם שותפותיה של החברה במקרקעין (ביחד: "המוכרים"), בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה הקיימות להם במגרשים, המיועדים למסחר ולתעסוקה, באזור התעשייה בעיר נשר ("המקרקעין"), לצד שלישי שאינו קשור לחברה ("הקונה" ו-"ההסכם", לפי העניין).

בהתאם לתנאי ההסכם, בתמורה למקרקעין כאמור, ישלם הקונה סך כולל של 113 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה בשרשור מלא – כ-28.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין), אשר ישולם במספר תשלומים (כפוף לביצוע פעולות מסוימות שנקבעו), כאשר האחרון בהם יבוצע לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2026, מועד מסירת החזקה במקרקעין. חלק מהתשלומים האמורים שימשו את המוכרים לצורך פירעון הלוואה שנטלו מגורם ממן לצורך רכישת המקרקעין ולסילוק המשכנתא הקיימת עליהם לטובתו. חלקה של החברה בשרשור מלא בתזרים המזומנים מהעסקה, נטו (קרי, התמורה הצפויה בניכוי ההלוואה), הינו כ-9 מיליון ש"ח. נכון לתאריך אישור הדוח, ההלוואה והמשכנתא על המקרקעין סולקו באופן מלא.

ו. התקשרות לרכישת זכויות במקרקעין ברעננה

ביום 5 בנובמבר 2026, התקשרה חברה-בת בבעלות מלאה של החברה ("סופרין נכסים") בהסכמים לרכישת 50% מהזכויות בשש חלקות מקרקעין ברחוב י.ל. פרץ ברעננה, בתמורה לסך של 38 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). בשלוש מהחלקות חלה תכנית מאושרת להקמת שני בנייני מגורים (44 יח"ד), ובשלוש החלקות הנוספות יפעלו הצדדים לקידום תכנית לבניה רוויה. במסגרת ההתקשרות, סופרין נכסים התחייבה להעמיד לצד שלישי המחזיק ביתרת הזכויות הלוואה בסך של 15 מיליון ש"ח לתקופה של 7 שנים (בריבית גב-אל-גב ובתנאי פירעון Bullet כנגד בטוחות). במקביל, יעניק הלווה שירותים לקידום התכנון בחלקות הנוספות בתמורה תלוית רווחיות של עד 15 מיליון ש"ח, כאשר ככל שלא יתקיימו תנאים מזכים בתוך 18 חודשים, תהא סופרין נכסים רשאית למכור את זכויותיה וההפרש החיובי בין מחיר המכירה למחיר הרכישה ייחשב כתמורה בגין השירותים. השלמת רכישת הזכויות במקרקעין ורישומן כפופה להתקיימות תנאים שונים, ובכלל זה קבלת אישור עסקי מתאגיד בנקאי להעמדת מימון לעסקה בתוך 30 ימים ממועד החתימה (בכפוף להארכה ב-30 ימים נוספים), סילוק או הסדרה של משכנתאות ושעבודים החלים על הזכויות הנרכשות ועמידה בתנאים כלכליים שונים, כאשר נכון למועד הדוח אין כל ודאות ביחס להתקיימותם בפועל.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה (המשך):

ו. התקשרות לרכישת זכויות במקרקעין ברעננה (המשך):

עם זאת, בכפוף להתקיימות מלוא התנאים כאמור, להערכת החברה עבודות הריסת המבנים הקיימים ותחילת הקמת הפרויקט בחלקות המושבחות עשויות להתחיל בתוך כשנה ולהימשך כשלוש שנים. בהתאם להערכות ראשוניות, היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט שיקם על החלקות המושבחות (חלקה של סופרין נכסים בלבד) הינו כ-72 מיליון ש"ח והרווח לעלות הצפוי (חלק סופרין נכסים בלבד) הינו כ-18.1%.

ז. הנפקת סדרה אג"ח ג'

ביום 24 בפברואר, 2026 הנפיקה החברה לציבור 86,966,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') של החברה אשר אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו, אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר ואשר ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, בתמורה (ברוטו) של 83,400,394 ש"ח, בחבילה ביחד עם 1,739,320 אופציות (סדרה 1) (סחירות) הניתנות למימוש למניות החברה בריבית קבועה בשיעור שנתי של 6.5%.

קרן אגרות החוב (סדרה ג') תעמוד לפירעון בשבעה (7) תשלומים שנתיים לא שווים כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 5% מהקרן, התשלום השני והשלישי יהיו בשיעור של 2.5% מהקרן ושאר התשלומים (מהתשלום הרביעי ועד התשלום השביעי) יהיו בשיעור של 22.5% מהקרן. התשלומים ישולמו ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2027 עד 2033 (כולל).

הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב, כפי שתהא מעת לעת, תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר 2026, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2027 עד 2032 (כולל) וביום 31 במרס 2033.

האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה החל מיום רישומן בבורסה ועד ליום 23 באוגוסט 2028.

כל אופציה (סדרה 1) תהיה ניתנת למימוש למניית מימוש אחת, כנגד תשלום במזומן של תוספת מימוש בסך של 10 ש"ח לכל אופציה (סדרה 1) כאמור (לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו) ("מחיר המימוש").

השווי הכלכלי של כל אופציה (סדרה 1) עומד על כ-1.359 ש"ח. השווי האמור של כל אופציה (סדרה 1) חושב על-פי מודל B&S אשר נערך נכון ליום 20 בפברואר 2026 (בהתחשב בשער הנעילה של מניית החברה באותו היום, אשר עמד על כ-7.38 ש"ח למניה), בהתאם לנוסחת החישוב שבהנחיות הבורסה, בהתבסס על מחיר המימוש ותקופת המימוש, כשסטיית התקן השבועית הייתה בשיעור של 5.75% ושיעור ההיוון השנתי לאופציה (סדרה 1) הוא 3.7% וכן בהנחה שהאופציות (סדרה 1) ימומשו במועד האחרון למימושן.

במסגרת שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

א. הון עצמי סולו מינימלי- ההון העצמי סולו של החברה לא יפחת מסך של 90 מיליון ש"ח.

ב. יחס הון למאזן סולו- היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן סולו לא יפחת משיעור של 22.5%.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות באגרות חוב סדרות א', ב' ו-ג'.

ח. פדיון קרן אג"ח סדרה א'

ביום 30 ליוני 2026 פרעה החברה 25% מקרן אג"ח סדרה א', בהתאם ללוח הסילוקין של אגרת החוב. בהתאמה לפירעון הקרן, פקע מרכיב ההמרה על אג"ח א' בשיעור של 25%.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה (המשך):

ט. תשלום מבוסס מניות

ט.1. הענקת מניות חסומות

ביום 5 בפברואר, 2026, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של יחידות מניה חסומות, במסגרתה הקצתה החברה 118,508 יחידות מניה חסומות (RSU) ו- 151,208 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (PSU) לשתי נושאות משרה בחברה על פי הוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ובהתאם לתוכנית התגמול ההוני של החברה. כל יחידה תהא ניתנת למימוש למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב לסך הכל 269,716 מניות אשר יהוו שיעור של 1.74% מהונה הנפרע והמונפק של החברה (וכ- 1.26% בדילול מלא).

במסגרת התוכנית על מקבלות התגמול לעמוד בתנאי הבשלה כדלהלן:

המניות מסוג RSU תבשלנה בשלוש מנות שנתיות, בכפוף לקיום יחסי עובד- מעסיק במועד ההבשלה של כל מנה רלוונטית וכן בכפוף לאפשרות אישור האצה במקרים מיוחדים על ידי האורגנים המוסמכים בחברה, החל מתום שנה אחת מיום 1 בינואר 2026 ("מועד תחילת ההבשלה") ועד לחלוף 3 שנים ממועד זה. במועד ההבשלה המניות תמומשנה למניות רגילות של החברה באופן אוטומטי וללא תוספת מימוש.

מניות מסוג PSU תבשלנה בכפוף לשני תנאים מצטברים של ביצועים וזמן ובכפוף לקיום יחסי עובד-מעסיק במועד ההבשלה:

תנאי הביצוע מניות הPSU יבשילו בחמש מנות המותנות בהתקיימות אבני דרך לקידום פרויקטים שונים בתחום היזמות.

תקופת הבשלה תלויות זמן – תקופת ההבשלה הינה התקופה שלאחר חלוף שנה ממועד תחילת ההבשלה (קרי 1 בינואר 2026) ועד לא יאוחר מחלוף 10 שנים ממועד זה, כפוף לכך שתקופת ההבשלה של כלל יחידות הPSU שיוענקו בגין כלל הפרויקטים, לא תהא קצרה בפועל מ-3 שנים ממועד תחילת ההבשלה, גם אם כל הביצועים יתקיימו לפני מועד זה.

השווי הכלכלי הכולל של ה-RSU למועד ההענקה עומד על כ- 2.15 מיליון ש"ח.

ט.2. הבשלת מניות חסומות

במהלך תקופת הדוח הבשילו 104,415 מניות רגילות מתוך שתי תוכניות הענקה שהוענקו בשנים 2024-2025 לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה. ההנפקות בוצעו לאחר השלמת תקופת ההבשלה הנדרשת וקבלת תמורה בהתאם למנגנון ההקצאה שנקבע במסגרת תכנית התגמול ההוני.

סופרין אחזקות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2026

סופרין אחזקות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

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

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר	4
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	5
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	7
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	8
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם	9-11

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

לכבוד

<u>בעלי המניות של סופרין אחזקות בע"מ</u>

א.ג.נ.,

הנדון: <u>דוח מיוחד לסקירת מידע כספי ביניים נפרד</u>

<u>לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל–1970 של סופרין אחזקות בע"מ (להלן – החברה) ליום 30 בספטמבר 2026 לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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 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 (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 18 בנובמבר, 2026

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

סופרין אחזקות בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	41,502	8,257	7,695
נכס פיננסי (קרן כספית)	2,756	10,211	6,516
פקדונות מוגבלים בשימוש	9,820	2,911	4,662
חייבים ויתרות חובה	32	255	84
חייבים חברות מוחזקות	41,762	21,273	16,774
מס הכנסה לקבל	810	-	67
	96,682	42,907	35,798
נכסים שאינם שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות	107,580	106,216	107,138
הלוואות לחברות מוחזקות	246,110	236,702	239,266
מסים נדחים	1,513	819	865
	355,203	343,737	347,269
סה"כ נכסים	451,885	386,644	383,067

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד ביניים.

סופרין אחזקות בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	34,833	13,485	30,485
ספקים ונותני שירותים	66	147	8
זכאים ויתרות זכות	7,211	10,611	7,274
	42,110	24,243	37,767
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבות בגין הטבה לעובדים, נטו	59	59	59
אגרות חוב	253,900	206,843	189,274
	253,959	206,902	189,333
הון			
הון מניות	15,640	15,529	15,536
פרמיה	32,848	31,479	31,558
רכיב המרה בגין אגרות חוב להמרה	1,955	2,607	2,607
כתבי אופציה	1,626	-	-
קרן הון	1,898	955	1,172
עודפים	101,849	104,929	105,094
סה"כ הון	155,816	155,499	155,967
סה"כ התחייבויות והון	451,885	386,644	383,067

18 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**ליאון סופרין** **יו"ר דירקטוריון**	**סיגל בן עלי** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד ביניים.

סופרין אחזקות בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

	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
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות מדמי ניהול	4,672	5,260	1,276	1,637	7,823
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	443	9,932	(2,598)	2,620	10,854
רווח (הפסד) גולמי	5,115	15,192	(1,322)	4,257	18,677
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,044)	(8,034)	(1,636)	(2,837)	(12,186)
רווח (הפסד) תפעולי	(929)	7,158	(2,958)	1,420	6,491
הכנסות מימון	14,978	10,513	4,969	4,065	15,972
הוצאות מימון	(17,949)	(11,580)	(6,216)	(4,669)	(16,249)
הוצאות מימון, נטו	(2,971)	(1,067)	(1,247)	(604)	(277)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	(3,900)	6,091	(4,205)	816	6,214
הכנסות מיסים על הכנסה	655	819	261	337	861
רווח (הפסד) נקי לתקופה	(3,245)	6,910	(3,944)	1,153	7,075

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד ביניים

סופרין אחזקות בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

	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
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	(3,245)	6,910	(3,944)	1,153	7,075
התאמות בגין:					
הוצאות מימון, נטו	2,971	1,067	1,247	604	277
הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות, נטו	(443)	(9,932)	2,598	(2,620)	(10,854)
מיסים על הכנסה	(655)	(819)	(261)	(337)	(861)
הוצאות שכר בגין תשלום מבוסס מניות	1,451	942	438	279	1,245
	3,324	(8,742)	4,022	(2,074)	(10,193)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
עליה בחברות מוחזקות	(25,626)	(10,152)	(7,829)	(4,862)	(84)
ירידה (עליה) בחייבים	52	(255)	123	(157)	(5,016)
עליה בספקים ונותני שירותים	58	144	54	111	5
עליה (ירידה) בזכאים	(3,559)	2	(345)	(96)	3,291
עליה במס הכנסה לקבל	(743)	(12)	(398)	-	(67)
ריבית ששולמה	(11,995)	(6,287)	(3,377)	-	(14,870)
ריבית שהתקבלה	1,598	9,198	462	5	11,863
	(40,215)	(7,362)	(11,310)	(4,999)	(4,878)
מזומנים נטו שימשו לפעילות שוטפת	(40,136)	(9,194)	(11,232)	(5,920)	(7,996)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
מימוש קרן כספית	3,895	4,771	1,924	2,270	8,566
גידול בפקדונות מוגבלים בשימוש	(5,093)	(2,857)	(2,815)	-	(4,608)
פרעון (מתן) הלוואה לחברות מוחזקות	6,339	(80,351)	4,819	(47,389)	(81,155)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	5,141	(78,437)	3,928	(45,119)	(77,197)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
תמורה בגין הנפקת מניות, נטו	17	-	-	-	-
פדיון אג"ח	(13,485)	-	-	-	-
הנפקת אגרות חוב	80,644	93,527	-	57,122	93,527
הנפקת כתבי אופציה	1,626	-	-	-	-
תשלום דיבידנד	-	-	-	-	(3,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	68,802	93,527	-	57,122	90,527
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	33,807	5,896	(7,304)	6,083	5,334
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	7,695	2,361	48,806	2,174	2,361
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**41,502**	**8,257**	**41,502**	**8,257**	**7,695**
נספח א' - תנועות מהותיות שאינן במזומן					
הכרזה על חלוקת דיבידנד	**-**	3,000	**-**	3,000	-

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד ביניים.

סופרין אחזקות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 בספטמבר 2026

ביאור 1 - כללי:

א. אודות החברה ופעילותה:

המידע הכספי ביניים הנפרד של חברת סופרין אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 .

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן עם הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 .

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 בכפוף לאמור לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

ב. לעניין השפעות המלחמה בישראל - ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 2 - עסקאות עם חברות בנות:

בין החברה לסופרין פרויקטים בע"מ וסופרין נכסים בע"מ חברות בת באחזקה מלאה (להלן: "חברות הבת") קיימים הסכמים למתן שירותי ניהול וכו' (להלן: "ההסכמים").

בנוסף הוענקו הלוואות לחברות הבת בסך מצטבר של 246,110 אלפי ש"ח (236,702 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה) ההלוואות נושאות ריבית ופרעונן יחול בשנת 2030.

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח:

א. הנפקת אג"ח סדרה ג'

ביום 24 בפברואר, 2026 הנפיקה החברה לציבור 86,966,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') של החברה אשר אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו, אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר ואשר ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, בתמורה (ברוטו) של 83,400,394 ש"ח, בחבילה ביחד עם 1,739,320 אופציות (סדרה 1) (סחירות) הניתנות למימוש למניות החברה בריבית קבועה בשיעור שנתי של 6.5%.

קרן אגרות החוב (סדרה ג') תעמוד לפירעון בשבעה (7) תשלומים שנתיים לא שווים כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 5% מהקרן, התשלום השני והשלישי יהיו כל אחד בשיעור של 2.5% מהקרן ושאר התשלומים (מהתשלום הרביעי ועד התשלום השביעי) יהיו בשיעור של 22.5% מהקרן. התשלומים ישולמו ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2027 עד 2033 (כולל).

הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב, כפי שתהא מעת לעת, תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר 2026, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2027 עד 2032 (כולל) וביום 31 במרס 2033.

האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה החל מיום רישומן בבורסה ועד ליום 23 באוגוסט 2028.

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (המשך):

א. הנפקת אג"ח סדרה ג' (המשך):

כל אופציה (סדרה 1) תהיה ניתנת למימוש למנייה רגילה אחת, כנגד תשלום במזומן של תוספת מימוש בסך של 10 ש"ח לכל אופציה (סדרה 1) כאמור (לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו) ("מחיר המימוש").

השווי הכלכלי של כל אופציה (סדרה 1) עומד על כ-1.359 ש"ח. השווי האמור של כל אופציה (סדרה 1) חושב על-פי מודל B&S אשר נערך נכון ליום 20 בפברואר 2026 (בהתחשב בשער הנעילה של מניית החברה באותו היום, אשר עמד על כ-7.38 ש"ח למניה), בהתאם לנוסחת החישוב שבהנחיות הבורסה, בהתבסס על מחיר המימוש ותקופת המימוש, כשסטיית התקן השבועית הייתה בשיעור של 5.75% ושיעור ההיוון השנתי לאופציה (סדרה 1) הוא 3.7% וכן בהנחה שהאופציות (סדרה 1) ימומשו במועד האחרון למימושן.

במסגרת שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

א.הון עצמי סולו מינימלי- ההון העצמי סולו של החברה לא יפחת מסך של 90 מיליון ש"ח.

ב. יחס הון למאזן סולו- היחס בין ההון העצמי סולו לבין סך המאזן סולו לא יפחת משיעור של 22.5%.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות באגרות חוב סדרות א', ב' ו-ג'.

ב. פדיון קרן אג"ח סדרה א'

ביום 30 ליוני 2026 פרעה החברה 25% מקרן אג"ח סדרה א', בהתאם ללוח הסילוקין של אגרת החוב. בהתאמה לפירעון הקרן, פקע מרכיב ההמרה על אג"ח א' בשיעור של 25%.

ג. תשלום מבוסס מניות

ג.1. הענקת מניות חסומות

ביום 5 בפברואר, 2026, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של יחידות מניה חסומות, במסגרתה הקצתה החברה 118,508 יחידות מניה חסומות (RSU) ו- 151,208 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים (PSU) לשתי נושאות משרה בחברה על פי הוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ובהתאם לתוכנית התגמול ההוני של החברה. כל יחידה תהא ניתנת למימוש למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב לסך הכל 269,716 מניות אשר יהוו שיעור של 1.74% מהונה הנפרע והמונפק של החברה (וכ- 1.26% בדילול מלא).

במסגרת התוכנית על מקבלות התגמול לעמוד בתנאי הבשלה כדלהלן:

המניות מסוג RSU תבשלנה בשלוש מנות שנתיות, בכפוף לקיום יחסי עובד- מעסיק במועד ההבשלה של כל מנה רלוונטית וכן בכפוף לאפשרות אישור האצה במקרים מיוחדים על ידי האורגנים המוסמכים בחברה, החל מתום שנה אחת מיום 1 בינואר 2026 ("מועד תחילת ההבשלה") ועד לחלוף 3 שנים ממועד זה. במועד ההבשלה המניות תמומשנה למניות רגילות של החברה באופן אוטומטי וללא תוספת מימוש.

מניות מסוג PSU תבשלנה בכפוף לשני תנאים מצטברים של ביצועים וזמן ובכפוף לקיום יחסי עובד-מעסיק במועד ההבשלה:

תנאי הביצוע מניות הPSU יבשילו בחמש מנות המותנות בהתקיימות אבני דרך לקידום פרויקטים שונים בתחום היזמות.

תקופת הבשלה תלוית זמן – תקופת ההבשלה הינה התקופה שלאחר חלוף שנה ממועד תחילת ההבשלה (קרי 1 בינואר 2026) ועד חלוף 10 שנים ממועד זה, בכפוף לכך שתקופת ההבשלה של כלל יחידות הPSU שיוענקו בגין כלל הפרויקטים, לא תהא קצרה בפועל מ-3 שנים ממועד תחילת ההבשלה, גם אם כל הביצועים יתקיימו לפני מועד זה.

השווי הכלכלי הכולל של ה-RSU למועד ההענקה עומד על כ-2.15 מיליון ש"ח.

ג. תשלום מבוסס מניות (המשך):

ג.2. הבשלת מניות חסומות

במהלך תקופת הדוח הבשילו 104,415 מניות רגילות מתוך שתי תוכניות הענקה שהוענקו בשנים 2024-2025 לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה. ההנפקות בוצעו לאחר השלמת תקופת ההבשלה הנדרשת וקבלת תמורה בהתאם למנגנון ההקצאה שנקבע במסגרת תכנית התגמול ההוני.

סופרין וייס נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

סופרין וייס נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על המצב הכספי	3
דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד	4
דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על השינויים בהון	5-6
דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים	7
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים	8-9

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סופרין וייס נכסים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של סופרין וייס נכסים בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופת ביניים זו 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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 18 בנובמבר, 2026

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

סופרין וייס נכסים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	1,388	1,038	879
פקדונות מוגבלים	23	173	163
לקוחות	2,741	6,296	4,551
חייבים ויתרות חובה	4,512	4,966	4,333
מס הכנסה לקבל	5	320	131
מלאי בניינים למכירה	16,923	16,854	16,899
חברות קשורות	6,469	6,277	6,325
סה"כ נכסים שוטפים	32,061	35,924	33,281
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	35,083	22,938	22,944
נדל"ן להשקעה בהקמה	69,917	42,350	57,242
נדל"ן להשקעה	59,229	60,539	59,365
מיסים נדחים	4,525	1,891	4,010
רכוש קבוע	62	81	75
סה"כ נכסים לא שוטפים	168,816	127,799	143,636
סה"כ נכסים	**200,877**	**163,723**	**176,917**
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	31,567	28,002	41,351
ספקים ונותני שירותים	149	611	345
זכאים ויתרות זכות	32,322	25,270	38,354
צדדים קשורים	19,407	16,495	16,813
סה"כ התחייבויות שוטפות	83,445	70,378	96,863
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מצדדים קשורים	83,876	55,068	54,094
הלוואות מתאגידים בנקאיים	13,980	12,922	-
מיסים נדחים	201	163	201
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	98,057	68,153	54,295
הון עצמי	19,375	25,192	25,759
סה"כ התחייבויות והון	**200,877**	**163,723**	**176,917**

18 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**רוני וייס** **דירקטור**	**ליאון סופרין** **דירקטור**	**סיגל בן עלי** **סמנכ"לית כספים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סופרין וייס נכסים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על הרווח (הפסד) הכולל (באלפי ש"ח)

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מכירת מקרקעין	673	7,462	673	197	7,462
הכנסות מהשכרת נכסים	404	16	156	1	63
עלות ההכנסות	(738)	(7,451)	(448)	(269)	(7,929)
רווח (הפסד) גולמי	339	27	381	(71)	(404)
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק	(381)	(349)	(110)	(109)	(129)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה	-	-	-	-	(13)
עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(343)	(2,199)	-	-	19
רווח (הפסד) תפעולי	(385)	(2,521)	271	(180)	(527)
הוצאות מימון	(6,513)	(5,163)	(3,177)	(1,265)	(9,048)
הכנסות מימון	-	-	-	-	117
הוצאות מימון, נטו	(6,513)	(5,163)	(3,177)	(1,265)	(8,931)
הפסד לפני מיסים על הכנסה	(6,898)	(7,684)	(2,906)	(1,445)	(9,458)
הכנסות מיסים	514	1,319	-	213	3,660
הפסד לתקופה	**(6,384)**	**(6,365)**	**(2,906)**	**(1,232)**	(5,798)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

סופרין וייס נכסים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2026	**-***	**25,759**	**25,759**
הפסד לתקופה	-	(6,384)	(6,384)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**-***	**19,375**	**19,375**

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 ביולי 2026	**-***	**22,281**	**22,281**
הפסד לתקופה	-	(2,906)	(2,906)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**-***	**19,375**	**19,375**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**-***	**31,557**	**31,557**
הפסד לתקופה	-	(5,798)	(5,798)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**-***	**25,759**	**25,759**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

סופרין וייס נכסים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**-***	**31,557**	**31,557**
הפסד לתקופה	-	(6,365)	(6,365)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	**-***	**25,192**	**25,192**

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 ביולי 2025	**-***	**26,424**	**26,424**
הפסד לתקופה	-	(1,232)	(1,232)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	**-***	**25,192**	**25,192**

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

סופרין וייס נכסים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
הפסד לתקופה	(6,384)	(6,365)	(2,906)	(1,232)	(5,798)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
הוצאות פחת	13	10	7	(234)	16
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	343	2,199		-	(19)
הוצאות מימון, נטו	6,513	5,163	3,177	1,265	8,931
הכנסות מסים	(514)	(1,319)		(213)	(3,660)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-		-	13
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בלקוחות וחייבים ויתרות חובה	1,631	1,231	2,080	4,027	2,612
עלייה (ירידה) בזכאים	(5,907)	(2,992)	(5,649)	314	(2,651)
ירידה בצדדים קשורים	(144)	(998)	(48)	(166)	(1,045)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה	(24)	6,649	19	(38)	6,604
ירידה בספקים ונותני שירותים	(196)	(1,672)	(115)	(112)	(1,938)
ריבית ששולמה	(2,500)	(1,775)	(850)	(420)	(3,692)
מס לקבל		855		6	-
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(7,169)	986	(4,285)	3,197	(627)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות ומתן הלוואות בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(12,138)	-	(5,422)	-	(19)
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה	-	5,000	-	4,500	7,300
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(12,881)	(2,406)	(140)	(684)	(1,163)
משיכה (הפקדה) לפקדונות מוגבלים	144	(2)	140	-	8
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(24,875)	2,592	(5,422)	3,816	6,126
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים	31,985	90	-	90	16,110
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים	(27,789)	(8,600)	(70)	(6,772)	(24,375)
פירעון התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	-	(338)	-	(40)	(281)
קבלת/פרעון הלוואות מחברות קשורות	28,357	1,883	10,754	505	(499)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מפעילות מימון	32,553	(6,965)	10,684	(6,217)	(9,045)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	509	(3,387)	977	796	(3,546)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	879	4,425	411	242	4,425
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	1,388	1,038	1,388	1,038	879
נספח א'- פעילות שאינה במזומן					
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה	-	4,767	-	2,033	-

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סופרין וייס נכסים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים

ביאור 1 - כללי:

א. החברה התאגדה ביום 22 במרץ, 2017 והחלה את פעילותה העסקית בסמוך לתאריך זה. החברה עוסקת בתחום הנדל"ן הן בארגון קבוצות רכישה ושיווק פרויקטים והן ברכישת נכסים כנדל"ן מניב, במסגרת שותפים בקבוצות רכישה.

ב. המצב הבטחוני בישראל

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה לא היו שינויים מהותיים במצב הבטחוני בישראל והשפעתו על הקבוצה, ביחס לדיווחי החברה הקודמים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. עקרונות עריכת דוחות כספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. **דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש" או "IFRS 18")**

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.

בהמשך לאמור בביאור 2 יד' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ובהמשך לבחינה שהחברה ערכה וממשיכה לערוך לגבי ההשפעות הצפויות מיישום התקן החדש החל מהדוחות לרבעון הראשון של שנת 2027, להלן תיאור ההשפעות העיקריות שהחברה זיהתה עד כה, הצפויות מיישום התקן:

- חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצגו עד כה ברווח הגולמי. לאחר יישום התקן החדש, יוצגו בקטגוריית השקעה.
- הכנסות ריבית בגין פיקדונות הוצגו עד כה בהכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש הכנסות ריבית בגין פיקדונות יוצגו בקטגוריית ההשקעות.
- הכנסות ריבית בגין רכיב מימון משמעותי במכירות החברה הוצגו עד כה בהכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש הכנסות אלו יוצגו במסגרת הקטגוריה התפעולית.
- ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה הוצגו בדוח על תזרימי מזומנים במסגרת הפעילות השוטפת. לאחר יישום התקן החדש ריבית ששולמה תוצג במסגרת פעילות מימון וריבית שהתקבלה תוצג במסגרת פעילות השקעה.

לעניין מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה (MPMs), - החברה בוחנת את מדדי הביצוע שתידרש לתת גילוי עליהם.

החברה ממשיכה לבחון את הוראות IFRS 18 ואת הפרשנויות לתקן זה, וייתכן כי עד למועד האימוץ לראשונה של תקן זה יעודכנו מסקנות הבחינה ו/או יזוהו השלכות נוספות.

ביאור 3 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של שותפות מהותיות לחברה:

סופרין וייס המיטיאן

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		
שיטת מדידה	שווי מאזני		
נכסים שוטפים	13,945	1,095	1,106
נכסים לא שוטפים	91,879	60,248	78,779
התחייבויות שוטפות	(33,818)	(15,467)	(33,994)
נכסים נטו	72,006	45,876	45,891

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
סך רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	-	(26)

נכסי פנדום הברזל בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

נכסי פנדום הברזל בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על המצב הכספי	3
דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד	4
דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על השינויים בהון	5-6
דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים	7
ביאורים לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים ביניים	8-10

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של נכסי פנדום הברזל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של נכסי פנדום הברזל בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופת ביניים זו 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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 18 בנובמבר, 2026

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | רחובות 03-6386788 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 04-8983322 | עפולה 04-6401555 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דואל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

נכסי פנדום הברזל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	391	1,203	1,038
פקדונות מוגבלים	723	43	92
לקוחות	624	630	570
הכנסות לקבל מפרויקט	51,769	28,710	36,955
חייבים ויתרות חובה	344	1,354	603
צדדים קשורים	5,822	-	-
מלאי בניינים למכירה	69,273	74,564	75,614
סה"כ נכסים שוטפים	128,946	106,504	114,872
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	3,488	5,342	6,598
נדל"ן להשקעה	114,400	109,620	110,400
נדל"ן להשקעה בהקמה	5,249	4,824	5,249
נכסים אחרים	1,993	1,993	1,993
סה"כ נכסים לא שוטפים	125,130	121,779	124,240
סה"כ נכסים	**254,076**	**228,283**	**239,112**
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	100,067	65,425	69,796
צדדים קשורים	589	1,591	2,122
ספקים ונותני שירותים	70	480	214
זכאים ויתרות זכות	13,926	9,252	6,777
סה"כ התחייבויות שוטפות	114,652	76,748	78,909
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	6,304	26,696	30,094
הלוואות מצדדים קשורים	40,198	44,717	45,689
מיסים נדחים	18,093	14,976	15,420
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	64,595	86,389	91,203
הון עצמי	74,829	65,146	69,000
סה"כ התחייבויות והון	**254,076**	**228,283**	**239,112**

18 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**רוני וייס דירקטור**	**ליאון סופרין דירקטור**	**סיגל בן עלי סמנכ"לית כספים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נכסי פנדום הברזל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על רווח והפסד (באלפי ש"ח)

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות					
הכנסות ייזום פרויקטים	57,834	32,303	37,698	8,576	39,077
התאמת הכנסות בגין ייזום	-	(6,145)	-	(6,145)	-
הכנסות מהשכרת נכסים	4,207	4,688	1,596	1,591	6,298
	62,041	30,846	39,294	4,022	45,375
עלות ההכנסות					
הוצאות ייזום פרויקטים	40,268	24,100	28,882	6,442	19,621
התאמת הוצאות בגין ייזום 1(ב')	-	(14,635)	-	(14,635)	-
הוצאות השכרת נכסים	909	745	217	480	769
	41,177	10,210	29,099	(7,713)	20,390
רווח גולמי	20,864	20,636	10,195	11,735	24,985
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק	(1,446)	(762)	(950)	(603)	(1,293)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה	(3,110)	19	(1,233)	(680)	1,275
עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	1,225
רווח תפעולי	16,308	19,893	8,012	10,452	26,192
הכנסות מימון	1,554	904	317	339	1,584
הוצאות מימון	(9,360)	(8,268)	(2,884)	(2,688)	(10,949)
הוצאות מימון, נטו	(7,806)	(7,364)	(2,567)	(2,349)	(9,365)
רווח לפני מיסים על הכנסה	8,502	12,529	5,445	8,103	16,827
הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה	(2,673)	(2,870)	(1,536)	(1,889)	(3,314)
רווח (הפסד) לתקופה	5,829	9,659	3,909	6,214	13,513

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2026	**-***	69,000	69,000
רווח לתקופה	-	5,829	5,829
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**-***	**74,829**	**74,829**

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 ביולי 2026	**-***	70,920	70,920
רווח לתקופה	-	3,909	3,909
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**-***	**74,829**	**74,829**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**-***	**55,487**	**55,487**
רווח לתקופה	-	13,513	13,513
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**-***	**69,000**	**69,000**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נכסי פנדום הברזל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**-***	55,487	55,487
רווח לתקופה	-	9,659	9,659
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	**-***	**65,146**	**65,146**

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 ביולי 2025	**-***	**58,932**	**58,932**
רווח לתקופה	-	6,214	6,214
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	**-***	**65,146**	**65,146**

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נכסי פנדום הברזל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	5,829	9,659	3,909	6,214	13,513
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
חלק החברה בהפסדי (רווח) חברה כלולה	3,110	(19)	1,233	680	(1,275)
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-		(1,225)
ריבית ששולמה	(7,191)	(5,847)	(2,313)	(2,930)	(7,664)
הוצאות מימון, נטו	7,806	7,364	2,567	2,349	9,365
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) חייבים ויתרות חובה	259	(858)	325	(558)	(107)
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל בגין פרויקטים	(14,868)	(10,522)	(3,159)	610	(18,708)
עלייה (ירידה) במלאי בניינים למכירה	7,893	(28,851)	18,553	(22,305)	(29,221)
עלייה בזכאים ויתרות זכות	7,149	3,536	6,001	831	1,061
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(144)	19	(8)	381	(247)
עלייה בהתחייבות למס נדחה	2,673	2,870	1,536	1,889	3,314
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	12,516	(22,649)	28,644	(12,839)	(31,194)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
פרעון (השקעה) בפקדונות מוגבלים, נטו	(631)	109	(495)	244	60
השקעה בנדל"ן להשקעה	(4,000)	(257)	-	410	(236)
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	(4,631)	(148)	(495)	654	(176)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
אשראי לזמן קצר, נטו	92,172	24,690	-	12,931	30,990
פירעון (קבלה) הלוואות מצדדים קשורים, נטו	(15,014)	(1,060)	(815)	496	(447)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים		3,749		116	-
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים	(85,690)	(6,607)	(27,789)	(1,781)	(1,363)
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(8,532)	20,772	(28,604)	11,762	29,180
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(647)	(2,025)	(455)	(423)	(2,190)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,038	3,228	846	1,626	3,228
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	391	1,203	391	1,203	1,038

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי

נכסי פנדום הברזל בע"מ (להלן: "החברה") עוסקת בייזום והשקעה בפרויקטים בנדל"ן, וכן באחזקת נכסים מניבים. החברה מוחזקת 50% על ידי חברת סופרין נכסים בע"מ ו-50% על ידי פנדום בע"מ.

א. המצב הבטחוני בישראל

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה לא היו שינויים מהותיים במצב הבטחוני בישראל והשפעתו על הקבוצה, ביחס לדיווחי החברה הקודמים.

ב. תלפיות ירושלים שלבים ב' ו- ג'-

החברה מקימה את שלב ב' ושלב ג' של פרויקט תלפיות שכולל 20 קומות משרדים בהיקף של כ- 37 אלפי מ"ר ו-358 חניות, אשר נבנים מעל שלב א' של הפרויקט ברחוב גנרל פייר קניג 41, פינת התנופה, אזור תעסוקה תלפיות, ירושלים. הפרויקט מתבצע באמצעות פעילות משותפת המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי החברה ו-50% על-ידי חברת אלפא גידורים בע"מ. נכון למועד הדוח נמכרו 24,268 מ"ר. הפרויקט קיבל אישור אכלוס.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש" או "IFRS 18")

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.

בהמשך לאמור בביאור 2 יד' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ובהמשך לבחינה שהחברה ערכה וממשיכה לערוך לגבי ההשפעות הצפויות מיישום התקן החדש החל מהדוחות לרבעון הראשון של שנת 2027, להלן תיאור ההשפעות העיקריות שהחברה זיהתה עד כה, הצפויות מיישום התקן:

- חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצגו עד כה ברווח הגולמי. לאחר יישום התקן החדש, יוצגו בקטגוריית השקעה.
- הכנסות ריבית בגין פיקדונות הוצגו עד כה בהכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש הכנסות ריבית בגין פיקדונות יוצגו בקטגוריית ההשקעות.
- הכנסות ריבית בגין רכיב מימון משמעותי במכירות החברה הוצגו עד כה בהכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש הכנסות אלו יוצגו במסגרת הקטגוריה התפעולית.
- ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה הוצגו בדוח על תזרימי מזומנים במסגרת הפעילות השוטפת. לאחר יישום התקן החדש ריבית ששולמה תוצג במסגרת פעילות מימון וריבית שהתקבלה תוצג במסגרת פעילות השקעה.
- החברה בוחנת את מדדי הביצוע שתידרש לתת גילוי עליהם (MPMs), לעניין מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה.

החברה ממשיכה לבחון את הוראות IFRS 18 ואת הפרשנויות לתקן זה, וייתכן כי עד למועד האימוץ לראשונה של תקן זה יעודכנו מסקנות הבחינה ו/או יזוהו השלכות נוספות.

ביאור 3 - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברות כלולות מהותיות לחברה:

סופרין וייסברג תוצרת הארץ

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		
שיטת מדידה	שווי מאזני		
נכסים שוטפים	5,453	115	56
נכסים לא שוטפים	100,082	105,951	105,555
התחייבויות שוטפות	(101,174)	(260)	(96,324)
התחייבויות לא שוטפות	-	(99,128)	(1,039)
נכסים נטו	4,361	6,677	8,248

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
סך רווח (הפסד) כולל לתקופה	(3,887)	23	(1,541)	(851)	1,593

<u>ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה</u>

א. חתימה על הסכם למכירת שטחי משרדים בפרויקט "מתחם התנופה" תלפיות בירושלים

ביום 2 בספטמבר 2026 התקשרו החברה ושותפתה בפרויקט ("המוכרים") בהסכם מכר עם צד שלישי ("הרוכש"), במסגרתו ירכוש הצד השלישי מהמוכרים שטחי משרדים בפרויקט בהיקף כולל של כ-4,657 מ"ר ברוטו, 49 חניות ושטחי אחסנה ("שטחי הפרויקט הנמכרים" ו-"ההסכם", לפי העניין).

במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי בתמורה לרכישת הזכויות בשטחי הפרויקט הנמכרים, ישלם הרוכש למוכרים סך של 82,130,000 ש"ח , בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם בשני (2) מועדים כדלקמן: (א) 75% מהתמורה תשולם בסמוך לאחר חתימת ההסכם; ו-(ב) יתרת התמורה (היינו 25%), בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחירי התשומה בבנייה למסחר ומשרדים, תשולם בסמוך למסירת שטחי הפרויקט הנמכרים לרוכש (ובכפוף לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או אישור אכלוס בשטחי הפרויקט הנמכרים, לפי המוקדם מביניהם).

ב. קבלת תעודת גמר ואישור אכלוס לפרויקט "מתחם התנופה" תלפיות בירושלים

פרויקט "מתחם התנופה" תלפיות בירושלים שלב ב' ו-ג', הינו פרויקט לייזום, הקמה ושיווק של 20 קומות משרדים בהיקף של כ-35,000 מ"ר. ביום 15 באוקטובר 2026 הושלמה קבלת תעודת גמר ואישורי אכלוס (טופס 4) לפרויקט. למועד הדוח נמכרו כ-70% משטחי הפרויקט.

נספח א' - תמצית נתונים כספיים מאוחדים של סופרין נכסים בע"מ לרבעון השלישי של שנת 2026

סופרין נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

סופרין נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוחות ביניים על המצב הכספי	3
דוחות ביניים על הרווח הכולל	4
דוחות ביניים על השינויים בהון	5-6
דוחות ביניים על תזרימי המזומנים	7
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים	8-9

- - - - - - - - - -

סופרין נכסים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	2,985	65,911	16,053
נכס פיננסי (קרן כספית)	-	893	902
פקדונות מוגבלים	553	435	4,133
לקוחות	1,353	2,902	427
חייבים ויתרות חובה	6,953	6,014	8,138
מס הכנסה לקבל	1,948	1,663	1,590
צדדים קשורים	14,883	27,968	25,601
מלאי בניינים למכירה	85,697	48,292	73,371
סה"כ נכסים שוטפים	114,372	154,078	130,215
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברה כלולות	53,658	56,817	55,965
הלוואה לצדדים קשורים	131,059	103,201	109,231
עלויות מצטברות בגין פרויקטים עתידיים וחייבים אחרים	32,637	22,755	24,232
נדל"ן להשקעה	6,978	4,077	5,467
נדל"ן להשקעה להקמה	29,725	-	22,000
רכוש קבוע, נטו	15,995	16,835	16,623
מיסים נדחים	3,180	225	313
סה"כ נכסים לא שוטפים	273,232	203,910	233,831
סה"כ נכסים	**387,604**	357,988	364,046
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	46,125	42,296	41,670
ספקים ונותני שירותים	1,395	338	1,381
זכאים ויתרות זכות	3,143	828	9,526
מקדמות מלקוחות		4,702	-
צדדים קשורים	18,092	5,480	5,940
התחייבויות מיסים שוטפים		225	-
סה"כ התחייבויות שוטפות	68,755	53,869	58,517
התחייבויות לא שוטפות:			
צדדים קשורים	258,524	242,664	242,661
הלוואות מתאגידים בנקאיים	16,699	5,685	8,969
שטרי הון	5,500	5,500	5,500
מיסים נדחים	474	139	-
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	281,197	253,988	257,130
הון עצמי			
הון מניות	1	1	1
עודפים	37,651	50,130	48,398
	37,652	50,131	48,399
סה"כ התחייבויות והון	**387,604**	**357,988**	**364,046**

18 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**ליאון סופרין דירקטור**	**סיגל בן עלי סמנכ"לית כספים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סופרין נכסים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על הרווח (הפסד) הכולל (באלפי ש"ח)

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות ממכירת מקרקעין מלאי	8,540	2,662	3,421	811	4,712
הכנסות מסיחור אופציה		7,516		1,812	9,994
הכנסות מהשכרת נכסים	1,028	947	409	318	1,478
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה					3,749
	9,568	11,125	3,830	2,941	19,933
עלות ההכנסות	(6,442)	(2,596)	(2,229)	(867)	(4,448)
רווח גולמי	3,126	8,529	1,601	2,074	15,485
הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירות	(4,118)	(1,443)	(1,087)	(578)	(6,130)
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(3,910)	(1,076)	(786)	1,135	(2,638)
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים	(729)	(923)	(229)	(281)	(1,298)
רווח (הפסד) תפעולי	(5,631)	5,087	(501)	2,350	5,419
הכנסות מימון	8,032	7,422	2,846	2,545	10,233
הוצאות מימון	(15,541)	(10,674)	(5,294)	(3,771)	(15,776)
הוצאות מימון, נטו	(7,510)	(3,252)	(2,448)	(1,226)	(5,543)
רווח (הפסד) לפני מס	(13,140)	1,835	(2,949)	1,124	(124)
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	2,393	(643)	501	26	(416)
רווח (הפסד) לתקופה	**(10,747)**	**1,192**	**(2,448)**	**1,150**	**(540)**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סופרין נכסים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2026	**1**	**48,398**	**48,399**
הפסד לתקופה	**-**	(10,747)	(10,747)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	1	**37,651**	**37,652**

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 ביולי 2026	**1**	**40,099**	**40,100**
הפסד לתקופה	-	(2,448)	(2,448)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**1**	**37,651**	**37,652**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**1**	**48,938**	**48,939**
הפסד לתקופה	-	(540)	(540)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**1**	48,398	48,399

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**1**	**48,938**	**48,939**
רווח לתקופה	-	1,192	1,192
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	**1**	**50,130**	**50,131**

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

	הון מניות	עודפים	סך-הכל
יתרה ליום 1 ביולי 2025	**1**	**48,980**	**48,981**
הפסד לתקופה	-	1,150	1,150
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	**1**	**50,130**	**50,131**

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

סופרין נכסים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	(10,747)	1,192	(2,448)	1,150	(540)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
הוצאות פחת	628	640	203	214	851
עלית ערך נדל"ן להשקעה		-		-	(3,749)
הוצאות מימון, נטו	7,510	3,252	2,451	1,226	5,543
הכנסות מיסים על הכנסה	(2,393)	649	(501)	(20)	416(*)
חלק החברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	3,910	1,076	786	(1,135)	2,638
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות וחייבים ויתרות חובה	(99)	(7,328)	(1,683)	(2,896)	(6,905)
עלייה (ירידה) בזכאים	(6,383)	314	(1,157)	(1,189)	4,085
עלייה במלאי בניינים למכירה	(12,326)	(7,586)	(5,512)	(3,147)	(32,665)
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	13	96	226	(152)	1,141
ריבית ששולמה	(1,949)	(2,973)	(451)	(360)	(1,967)(*)
מזומנים, ששימשו לפעילות שוטפת	(21,836)	(10,668)	(8,086)	(6,309)	(31,152)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעה בחברות כלולות	(1,603)	(4,694)	(939)	(884)	(5,403)
ירידה (עלייה) בצדדים קשורים	8,671	(21,298)	(9,746)	(2,862)	(21,852)
השקעה בפרויקטים עתידיים	(8,404)	(12,321)	(1,203)	(4,551)	(13,798)
משיכת (הפקדה) פקדונות מוגבלים	3,580	120	909	(108)	(3,578)
השקעה בנדל"ן להשקעה	(9,235)	-	(2,542)	-	(19,641)
רכישה (מכירה) ממכירת רכוש קבוע		-		49	-
משיכה מקרן כספית	1,033	25,405	34	8,680	25,571
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מפעילות השקעה	(5,958)	(12,788)	(13,487)	324	(38,701)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
אשראי לזמן קצר, נטו	4,383	1,304	556	848	21,997
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים	8,239	23,185	2,158	23,164	3,471
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים	(482)	(1,726)	(161)	(1,382)	(1,886)
קבלת (פירעון) הלוואות מחברות קשורות	2,586	64,256	11,161	47,251	59,976
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	14,726	87,019	13,714	69,881	83,558
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(13,068)	63,563	(7,859)	63,896	13,705
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	16,053	2,348	10,844	2,015	2,348
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	2,985	65,911	2,985	65,911	16,053

(*) סווג מחדש

ביאור 1 - כללי:

א. החברה התאגדה ביום 12 בספטמבר, 2010 והחלה את פעילותה העסקית בחודש נובמבר 2010. החברה עוסקת בייזום ותכנון פרויקטים למגורים הן באמצעות מכרזים והן באמצעות פרויקטים בתהליך של התחדשות עירונית פינוי בינוי, וברכישת נכסי נדל"ן, הן נכסים קיימים והן הקמת נדל"ן במסגרת קבוצות רכישה ואחזקתם למטרת השכרה ו/או מכירה.

ב. המצב הבטחוני בישראל

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה לא היו שינויים מהותיים במצב הבטחוני בישראל והשפעתו על הקבוצה, ביחס לדיווחי החברה הקודמים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. עקרונות עריכת דוחות כספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש" או "IFRS 18")

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.

בהמשך לאמור בביאור 2 יד' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ובהמשך לבחינה שהחברה ערכה וממשיכה לערוך לגבי ההשפעות הצפויות מיישום התקן החדש החל מהדוחות לרבעון הראשון של שנת 2027, להלן תיאור ההשפעות העיקריות שהחברה זיהתה עד כה, הצפויות מיישום התקן:

- חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצגו עד כה ברווח הגולמי. לאחר יישום התקן החדש, יוצגו בקטגוריית השקעה.
- הכנסות ריבית בגין פיקדונות הוצגו עד כה בהכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש הכנסות ריבית בגין פיקדונות יוצגו בקטגוריית ההשקעות.
- הכנסות ריבית בגין רכיב מימון משמעותי במכירות החברה הוצגו עד כה בהכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש הכנסות אלו יוצגו במסגרת הקטגוריה התפעולית.
- ריבית ששולמה וריבית שהתקבלה הוצגו בדוח על תזרימי מזומנים במסגרת הפעילות השוטפת. לאחר יישום התקן החדש ריבית ששולמה תוצג במסגרת פעילות מימון וריבית שהתקבלה תוצג במסגרת פעילות השקעה.
- החברה בוחנת את מדדי הביצוע שתידרש לתת גילוי עליהם (MPMs), לעניין מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה.

החברה ממשיכה לבחון את הוראות IFRS 18 ואת הפרשנויות לתקן זה, וייתכן כי עד למועד האימוץ לראשונה של תקן זה יעודכנו מסקנות הבחינה ו/או יזוהו השלכות נוספות.

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה:

א. פרויקט כתר "מגדלי עתיד", ירושלים – חתימה על הסכם מימון

בפרויקט זה החברה מחזיקה באמצעות חברה כלולה ושותפויות, בהיקף של כ- 19 אלפי מ"ר (בשרשור מלא 9,500 מ"ר) משטח הפרויקט.

ביום 15 בפברואר, 2026 התקשרה החברה, כחברה בקבוצת רכישה, עם הגורמים המממנים של קבוצת הרכישה בנק לאומי לישראל בע"מ ומגדל חברה לביטוח בע"מ אשר מעמידים מסגרת אשראי להקמת הפרויקט.

יובהר כי למועד הדוח, כניסתו של הסכם המימון לתוקף והעמדת המימון מכוחו כפופים לחתימתם של כלל חברי קבוצת הרכישה בפרויקט על ההסכם וכן להתקיימות תנאי מתלה של העמדת הון עצמי על ידי יתר חברי קבוצת הרכישה. יצוין, נכון למועד הדוח, מרבית חברי הקבוצה חתמו על הסכמי המימון והעמידו את השלמת ההון העצמי הנדרש, והקבלן חזר לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט. כי העמדת מסגרות האשראי בפועל לחברי הקבוצה (בכפוף להתקיימות התנאים המתלים), צפויה לאפשר את המשך הקמת הפרויקט ברציפות עד להשלמתו.

ב. חתימה על הסכם למכירת שטחי משרדים בפרויקט "מתחם התנופה" תלפיות בירושלים

ביום 2 בספטמבר 2026 התקשרו החברה ושותפתה בפרויקט ("המוכרים") בהסכם מכר עם צד שלישי ("הרוכש"), במסגרתו ירכוש הצד השלישי מהמוכרים שטחי משרדים בפרויקט בהיקף כולל של כ-4,657 מ"ר ברוטו, 49 חניות ושטחי אחסנה ("שטחי הפרויקט הנמכרים" ו-"ההסכם", לפי העניין).

במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי בתמורה לרכישת הזכויות בשטחי הפרויקט הנמכרים, ישלם הרוכש למוכרים סך של 82,130,000 ש"ח (מתוכו חלק החברה בשרשור מלא - כ-20.5 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם בשני (2) מועדים כדלקמן: (א) 75% מהתמורה תשולם בסמוך לאחר חתימת ההסכם; ו-(ב) יתרת התמורה (היינו 25%), בתוספת הפרשי הצמדה למדד מחירי התשומה בבנייה למסחר ומשרדים, תשולם בסמוך למסירת שטחי הפרויקט הנמכרים לרוכש (ובכפוף לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר ו/או אישור אכלוס בשטחי הפרויקט הנמכרים, לפי המוקדם מביניהם).

ג. קבלת תעודת גמר ואישור אכלוס לפרויקט "מתחם התנופה" תלפיות בירושלים

פרויקט "מתחם התנופה" תלפיות בירושלים שלב ב' ו-ג', הינו פרויקט לייזום, הקמה ושיווק של 20 קומות משרדים בהיקף של כ-35,000 מ"ר. ביום 15 באוקטובר 2026 הושלמה קבלת תעודת גמר ואישורי אכלוס (טופס 4) לפרויקט. למועד הדוח נמכרו כ-70% משטחי הפרויקט.

ד. מכירת זכויות חכירה במקרקעין באזור התעשייה נשר

ביום 31 באוגוסט 2026 התקשרה החברה (באמצעות חברה כלולה), יחד עם שותפותיה של החברה במקרקעין (ביחד: "המוכרים"), בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה הקיימות להם במגרשים, המיועדים למסחר ולתעסוקה, באזור התעשייה בעיר נשר ("המקרקעין"), לצד שלישי שאינו קשור לחברה ("הקונה" ו-"ההסכם", לפי העניין).

בהתאם לתנאי ההסכם, בתמורה למקרקעין כאמור, ישלם הקונה סך כולל של 113 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה בשרשור מלא – כ-28.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין), אשר ישולם במספר תשלומים (כפוף לביצוע פעולות מסוימות שנקבעו), כאשר האחרון בהם יבוצע לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2026, מועד מסירת החזקה במקרקעין. חלק מהתשלומים האמורים שימשו את המוכרים לצורך פירעון הלוואה שנטלו מגורם מממן לצורך רכישת המקרקעין ולסילוק המשכנתא הקיימת עליהם לטובתו. חלקה של החברה בשרשור מלא בתזרים המזומנים

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה (המשך):

מהעסקה, נטו (קרי, התמורה הצפויה בניכוי ההלוואה), הינו כ-9 מיליון ש"ח. נכון לתאריך אישור הדוח, ההלוואה והמשכנתא על המקרקעין סולקו באופן מלא.

ה. התקשרות לרכישת זכויות במקרקעין ברעננה

ביום 5 בנובמבר 2026, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת 50% מהזכויות בשש חלקות מקרקעין ברחוב י.ל. פרץ ברעננה, בתמורה לסך של 38 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). בשלוש מהחלקות חלה תכנית מאושרת להקמת שני בנייני מגורים (44 יח"ד), ובשלוש החלקות הנוספות יפעלו הצדדים לקידום תכנית לבנייה רוויה. במסגרת ההתקשרות, סופרין נכסים התחייבה להעמיד לצד שלישי המחזיק ביתרת הזכויות הלוואה בסך של 15 מיליון ש"ח לתקופה של 7 שנים (בריבית גב-אל-גב ובתנאי פירעון Bullet כנגד בטוחות). במקביל, יעניק הלווה שירותים לקידום התכנון בחלקות הנוספות בתמורה תלוית רווחיות של עד 15 מיליון ש"ח, כאשר ככל שלא יתקיימו תנאים מזכים בתוך 18 חודשים, תהא סופרין נכסים רשאית למכור את זכויותיה והפרש החיובי בין מחיר המכירה למחיר הרכישה ייחשב כתמורה בגין השירותים. השלמת רכישת הזכויות במקרקעין ורישומן כפופה להתקיימות תנאים שונים, ובכלל זה קבלת אישור עסקי מתאגיד בנקאי להעמדת מימון לעסקה בתוך 30 ימים ממועד החתימה (בכפוף להארכה ב-30 ימים נוספים), סילוק או הסדרה של משכנתאות ושעבודים החלים על הזכויות הנרכשות ועמידה בתנאים כלכליים שונים, כאשר נכון למועד הדוח אין כל ודאות ביחס להתקיימותם בפועל.

עם זאת, בכפוף להתקיימות מלוא התנאים כאמור, להערכת החברה עבודות הריסת המבנים הקיימים ותחילת הקמת הפרויקט בחלקות המושבחות עשויות להתחיל בתוך כשנה ולהימשך כשלוש שנים. בהתאם להערכות ראשוניות, היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט שיקם על החלקות המושבחות (חלקה של סופרין נכסים בלבד) הינו כ-72 מיליון ש"ח והרווח לעלות הצפוי (חלק סופרין נכסים בלבד) הינו כ-18.1%.

Sufrin

פרק
ד

הצהרות מנהלים



הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, לי-און סופרין, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של סופרין אחזקות בע"מ ("**החברה**") לרבעון השלישי של שנת 2026 ("**הדוחות**").

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, 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

_____

לי-און סופרין
מנכ"ל

הצהרת נושאת המשרה הבכירת ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, סיגל בן עלי, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של סופרין אחזקות בע"מ ("**החברה**") לרבעון השלישי של שנת 2026 ("**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, 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

_____

סיגל בן עלי
סמנכ"ל כספים