



DIC | Q1 2026

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

דוח רבעוני

ליום 31 במרס 2026

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרס 2026

- פרק ראשון - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ונספחיו
- פרק שני - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- פרק שלישי - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו
- פרק רביעי - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- פרק חמישי - מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2025

מסמכים מצורפים:

1. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), כלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, כפי שפורסם ביום 14 במאי 2026, ומצורפים לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.
2. עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2026 בנושא הערכת שווי של מגדל Bryant 10 המוחזק על-ידי חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין"), נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 במרס 2026, כפי שדווחו על-ידיה ופורסמו ביום 14 במאי 2026.

פרק ראשון - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

עמוד

1-16	.....<u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד</u>	.1
1	.....<u>1.1 החברה</u>	
1-2	.....<u>1.2 הסביבה העסקית</u>	
3	.....<u>1.3 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2026</u>	
3	.....<u>1.4 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה</u>	
4	.....<u>1.5 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש</u>	
4-8	.....<u>1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון</u>	
9-10	.....<u>1.7 התוצאות של נכסים ובניין ותרומתה לתוצאות החברה</u>	
11-16	.....<u>1.8 תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות</u>	
12-15	.....<u>1.8.1 מגזר חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים")</u>	
16	.....<u>1.8.2 מגזר נכס מניב בחו"ל</u>	
17	.....<u>חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם</u>	.2
18-19	.....<u>נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה</u>	
20-21	.....<u>נספח ב' - פרטים בדבר עבודה כלכלית והערכת שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך</u>	

דוח הדירקטוריון לרבעון הראשון של שנת 2026

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דיסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2026, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון הראשון של שנת 2026 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") ובהתחשב בכך, שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ("הדוח התקופתי"), על כל חלקיו.

בדוחות הכספיים, הרווח הנקי מתייחס לרווח המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. נתוני הרווח המוצגים בדוח דירקטוריון זה מתייחסים לרווח המיוחס לבעלים של החברה, אלא אם נאמר אחרת.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 החברה

החברה הינה חברת האם של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין"), המוחזקת לתאריך הדוח על המצב הכספי בשיעור של כ-70.5%.

נכסים ובנין עוסקת בענף הנדל"ן - נדל"ן מניב ומגורים בישראל באמצעות החזקתה בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים") ובנכס נדל"ן לשימוש משרדים ומסחר הידוע בשם מגדל Bryant 10 בעיר ניו-יורק בארה"ב. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, נכסים ובנין מחזיקה בכ-64.0% מהונה המונפק של גב-ים וב-100% במגדל.

החברה הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מגה אור החזקות בע"מ ("מגה-אור") מחזיקה בכ-29.9% מהונה המונפק והנפרע של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ-29.8% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

1.2 הסביבה העסקית

כללי -

התוצאות העסקיות של החברה והחברות המוחזקות שלה מושפעות, בין היתר, ממצב שוקי ההון וכן מהמצב הכלכלי במשק ובשווקים הבינלאומיים (לרבות תנודתיות בשערי ניירות ערך ובשערי חליפין). שינויי מגמה בשוקי ההון בישראל ובעולם עלולים להשפיע על ערכי נכסים ומחירי ניירות הערך הסחירים ועל שווי הנכסים הלא סחירים המוחזקים על-ידי החברה, לגרום, במקרים מסוימים, להפחתות או לרישום הפסד, בגין ירידות ערך של החזקות כאמור, וכן להשפיע על יכולת החברה והחברות המוחזקות שלה להפיק תמורה מתאימה ורווחים.

בנוסף, שינויי מגמה כאמור עשויים להשפיע על גיוסי כספים באמצעות ביצוע הנפקות פרטיות או ציבוריות של ניירות ערך על-ידי החברה וחברות מוחזקות של החברה ו/או על איתור מקורות מימון ו/או תנאיהם ככל שאלה יידרשו להן למימון פעילויותיהן השוטפות ולפירעון התחייבויותיהן, וכן עשויים לפגוע ביחסים הפיננסיים שלהן, באופן שיקשה על גיוסי הון/חוב ועל תנאיהם, ו/או לפגוע בעמידה באמות המידה הפיננסיות ו/או בדירוג החוב על-ידי הגופים המדרגים. כמו-כן, החברה וחברות מוחזקות שלה חשופות לשינויים בשיעורי ריבית, אינפלציה ושערי חליפין, המשפיעים על התוצאות העסקיות של החברות האמורות ועל שווי הנכסים וההתחייבויות שלהן. לשינויים כאמור עלולה להיות השפעה גם על שוק הנדל"ן בארץ ובארה"ב, על התמורות ועיתוי מימושי נכסי הנדל"ן בקבוצה ועל יכולתה להשכיר מחדש את השטחים הפנויים במגדל וכן לממש את החזקה בו.

הרעה בכלכלה העולמית או בכלכלה המקומית בישראל או בארה"ב כאמור, עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה, על תוצאות פעילותן, על עמידתן באמות המידה הפיננסיות הקבועות בהסכמי המימון, על יכולת החברה והחברות המוחזקות לגייס אשראי ומקורות מימון ועל שוק הנדל"ן בארץ ובארה"ב.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

1.2 **הסביבה העסקית (המשך)**

כללי (המשך)

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת על איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי", אשר במהלכו הותקפו מטרות צבאיות ואסטרטגיות שונות באיראן. בתגובה, התקיפה איראן את מדינת ישראל באמצעות אלפי טילים בליסטיים וכטב"מים אשר שוגרו לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות. בנוסף לכך, נפתחה מחדש החזית מול ארגון הטרור חזבאללה, ומדינת ישראל פעלה בדרום לבנון.

ביום 8 באפריל 2026, הכריזו ארצות הברית ואיראן על הפסקת אש, במטרה לקיים הליך משא ומתן בין הצדדים. כמו-כן, הוכרזה הפסקת אש זמנית בין ישראל ללבנון.

שוק ההון המשיך להציג עליות שערים ברבעון הראשון של השנה, ומדד ת"א 125 עלה בכ-10%. בחודש ינואר 2026 הוריד בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, בעקבות התחזקות השקל והתמתנות סביבת האינפלציה. מאז שמר בנק ישראל על שיעור הריבית, בין היתר נוכח אי הוודאות הגיאופוליטית המקומית והגלובלית, היחלשות השקל ועליית מחירי האנרגיה בעולם.

מדד המחירים לצרכן (הידוע) ירד בשלושת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-0.1%, ותחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2026 עומדת על כ-2.2%. הכנסותיה של גב-ים מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, עלייה במדד מביאה לגידול בהכנסות גב-ים מהשכרת מבנים, אך מאידך גם מגדילה את הוצאות המימון של גב-ים. גב-ים רואה בהצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הגנה חלקית כנגד החשיפה לעלייה בהוצאות המימון בגין אגרות החוב הצמודות למדד של גב-ים.

גב-ים ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים.

הנהלת גב-ים מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי גב-ים, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (בשונה ממסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם (אין לגב-ים שוכר מהותי המניב למעלה מ-10% מהכנסותיה השנתיות), וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, החשיפה של עסקי גב-ים למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים הינה נמוכה.

נכון למועד פרסום הדוח השפעות המלחמה על תוצאות פעילותה הקבוצה אינן מהותיות. עם זאת, נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה באשר לחידוש הלחימה מול איראן ו/או לבנון, קשה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים אלו על פעילותה העתידית של הקבוצה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.3 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2026

החברה סיימה את הרבעון הראשון של שנת 2026 ברווח נקי בסך של 17 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 87 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ולרווח נקי בסך של 98 מיליון ש"ח בשנת 2025.

1.4 התוצאות של חברות השקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה¹

נתונים ברמת החברה המוחזקת ²			רווח (הפסד) ברמת החברה			שיעור החזקה בהון ליום 31 במרס 2026	
רווח (הפסד) לשנת 2025	רווח (הפסד) לשלושה חודשים		רווח (הפסד) לשנת 2025	רווח (הפסד) לשלושה חודשים			
	2025	2026		2025	2026		
201	135	33	140	94	23	70.5%	נכסים ובניין (ראה סעיף 1.7)
			2	3	1		אחרים
			142	97	24		סך הכל
			(10)	(3)	(2)		הוצאות ניהול
			(34)	(7)	(5)		הוצאות מימון, נטו
			98	87	17		רווח נקי

הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש (ראה סעיף 1.5):

הוצאות ניהול

הוצאות מימון, נטו

רווח נקי

1 תוצאות החברה המוצגות בדוח הדירקטוריון מתייחסות לחלק המיוחס לבעלים של החברה בתוצאות, אלא אם צוין אחרת. התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת, המסים המתייחסים להשקעה זו, חלק החברה ממימוש או מהפחתות החזקות בחברה המוחזקת והכל בניכוי/בתוספת הפחתות עודפי עלות.

2 הנתונים המוצגים מתייחסים לתוצאותיהן של החברות המוחזקות כפי שהן מוצגות בדוחותיהן הכספיים בהתעלם משיעור ההחזקה של החברה בהן.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.5 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש

הסבר לשינוי	רבעון ראשון בשנת	
	2025	2026
	מיליוני ש"ח	
הוצאות ניהול	(2)	(3)
הקטון ברבעון הראשון של שנת 2026, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקטון בהוצאות שכר.		
הוצאות מימון, נטו	(5)	(7)
הקטון בהוצאות מימון, נטו ברבעון הראשון של שנת 2026 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מ:		
1. קטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 2 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מירידה בחוב נטו של החברה;		
2. קטון בהוצאות הפרשי הצמדה בגין המדד בסך של 1 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מירידה בחוב של החברה.		
סך הכל	(7)	(10)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון

1.6.1 התחייבויות ומימון

נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות מטה בבעלותה המלאה של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025 2026		ליום 11 במאי 2026
	מיליוני ש"ח		
(427)	(997)	(431)	(433)
32	481	30	28
(395)	(516)	(401)	(405)

התחייבויות פיננסיות³
יתרות נכסים נזילות⁴
חוב נטו

3 אגרות חוב, כולל ריבית צבורה, ללא פרמיה / נכיון המוצגים כחלק מיתרת אגרות החוב בדוחות הכספיים של החברה.
4 כולל מזומנים ושויי מזומנים ופקדונות לזמן קצר.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 מקורות המימון בחברה

1.6.2.1 בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יא') של החברה, התחייבה החברה לעמוד בעילות להתאמת שיעור ריבית. כמו-כן, בקשר עם אגרות חוב (סדרה יא') התחייבה החברה לעמוד בהתניות פיננסיות, אשר ייבחנו נכון למועד הדוחות הכספיים (רבעוניים ו/או שנתיים).

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית ⁽¹⁾ / אמת מידה פיננסית
ליום 11 במאי 2026	ליום 31 במרס 2026	
דירוג il/BBB	דירוג il/BBB	(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת מדירוג il/BBB, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1%-0.75% באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, לשנה לכל היותר.
השווי הנכסי נקי - 1,511 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 21%	השווי הנכסי הנקי - 1,335 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 23%	(ב) במקרה והשווי הנכסי הנקי של דסק"ש ⁽²⁾ יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח, ובנוסף היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש עלה על 75%-70% באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה.
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 21%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 23%	(ג) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85%-82.5%, באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה.
היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 80%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 80%	(ד) במקרה והיחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו יפחת מ-12.5% ו-16% באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה.
היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 80%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 80%	(ה) ביחס לאגרות חוב (סדרה יא'): היחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו לא יפחת מ-15%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים ⁽³⁾ .

אמצעים נזילים בידו דסק"ש (סולו) - 26 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 2 מיליון ש"ח.	אמצעים נזילים בידו דסק"ש (סולו) - 25 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 2 מיליון ש"ח.	בכל עת יהיו בידו דסק"ש (סולו) ⁽⁴⁾ אמצעים נזילים מספיקים לצורך תשלום הריבית הבא בגין אגרות החוב (סדרה יא').
--	--	---

⁽¹⁾ תוספת ריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיפים (א)-(ד) תהא עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר.

יצוין, כי אם וככל שתידרש התאמה של שיעור הריבית בגין סעיפים (א)-(ד), אזי בכל מקרה השיעור המצטבר המקסימלי של סך תוספת הריבית לא יעלה על 1.75% לשנה מעל שיעור הריבית הנקובה המקורי (4.8%-3.4%, באגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), בהתאמה).

⁽²⁾ השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על-פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה. (ב) ביחס להחזקות סחירות - על-פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום החישוב.

⁽³⁾ אי עמידה באמת המידה האמורה בסעיף (ה) מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יא').

⁽⁴⁾ דסק"ש (סולו) - לא כולל חברות מטה בבעלות מלאה.

נכון ליום 31 במרס 2026 החברה עמדה בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות.

לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרות י' ו-יא') של החברה, ראה באור 1.א.13. לדוחות הכספיים השנתיים.

1.6.2.2 בחודש ספטמבר 2025 התקשרה החברה עם מוסד בנקאי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי לחברה, אשר עודכן בחודש פברואר 2026, בסך כולל של 100 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסגרת האשראי לא נוצלה. לפרטים ראה באור 2.א.13. לדוחות הכספיים השנתיים.

1.6.2.3 תזרים המזומנים של דסק"ש מושפע, בין היתר, מתקבולים הנובעים מפעולות מימוש החזקותיה בחברות המוחזקות שלה, מהשקעות, מדיבידנדים שדסק"ש מקבלת מאת חברות מוחזקות שלה, מפירעון התחייבויות קיימות של החברה ומגיוסי חוב.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.2.4 דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2026, לחברה גירעון בהון החוזר בסך 836 מיליון ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים (בנטרול נכסים והתחייבויות בעלי תקופת מחזור תפעולי העולה על שנה) בסך 962 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") של החברה ליום 31 במרס 2026, לחברה גירעון בהון החוזר בסך 290 מיליון ש"ח. לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת הן בדוחות הכספיים המאוחדים והן בדוחות הסולו.

הגירעון בהון החוזר בדוחות המאוחדים כאמור, נובע בעיקרו מגירעון בהון החוזר בקבוצת גב-ים. במסגרת דוחותיה הכספיים של גב-ים, מתקיים תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. לגב-ים מסגרות אשראי בסך 515 מיליון ש"ח, לתקופה של שנה. כמו-כן, לגב-ים אין נכסים משועבדים, וגב-ים מעריכה שתוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכס, ככל שתידרש. בנוסף, יתרות הנזילות של גב-ים בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2026 מסתכמות לסך של 855 מיליון ש"ח (393 מיליון ש"ח בדוחותיה הנפרדים).

הגירעון בהון החוזר סולו - החברה בוחנת באופן שוטף את תחזית תזרים המזומנים העתידי שלה ואת מגוון המקורות העומדים לרשותה.

להלן מובא בזאת דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה, ובו פירוט ההתחייבויות והמקורות הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, בתקופה של שנתיים שיסתיימו ביום 31 במרס 2028. דירקטוריון החברה סקר את התחייבויות החברה וצרכי המזומנים שלה וכן את המקורות הצפויים לתשלומם אשר נכללו במסגרת דוח תזרים המזומנים החזוי, את סבירותם, היקפם, והעיתוי הצפוי לקבלתם ומצא כי ההנחות והתחזיות המפורטות במסגרת תזרים המזומנים החזוי, הינן סבירות.

את המידע המובא בסעיף זה יש לקרוא עם הדוח התקופתי בכללותו ובפרט יחד עם באור 1.ב. לדוחות הכספיים, בדבר מצבה הכספי של החברה

ליום 31 במרס 2026 למטה דסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך של 30 מיליון ש"ח.

המקורות שהחברה נדרשת להם על מנת לעמוד בשימושים בתקופות התחזית הינם: (א) עד לסוף שנת 2026 בסכום של 322 מיליון ש"ח (סכום המימון לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2026); (ב) ובשנת 2027 בסכום של 127 מיליון ש"ח (סכום המימון לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2027).

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

1.6 **המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)**

1.6.2 **מקורות המימון בחברה (המשך)**

1.6.2.4 **דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה (המשך)**

החברה מעריכה כי מקורות עיקריים שישמשו אותה בשנות תחזית התזרים, המוצגת להלן לפירעון החוב כוללים:

(א) מימוש החזקות בחברות מוחזקות;

(ב) גיוס הון וחוב;

(ג) דיבידנד מנכסים ובניין.

1 בינואר עד 2028 31 במרס 2028	1 בינואר עד 2027 31 בדצמבר 2027	31 במרס עד 2026 31 בדצמבר 2026
5	5	30
-	5	-
-	2	1
2	126	305
7	138	336
(2)	(6)	(5)
-	-	(4)
-	(123)	(304)
-	(4)	(18)
(2)	(133)	(331)
5	5	5

מקורות

יתרת נכסים נזילים לתחילת התקופה⁽¹⁾

מימוש החזקות בחברות פרטיות

הכנסות ריבית

מקורות אחרים נדרשים לצורך מימון השימושים⁽²⁾

סך הכל מקורות

התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):

תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

אחר

תזרים מזומנים לפעילות מימון

פירעון קרן אג"ח⁽³⁾

פירעון ריבית אג"ח⁽³⁾

סך הכל שימושים

יתרת נכסים נזילים לסוף התקופה

(1) יתרת הנכסים הנזילים כוללת מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר.

(2) מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים, מעבר לאמצעיה הנזילים ליום 31 במרס 2026, הינם, בין היתר, הנזלת מניות סחירות; מחזור חוב; ביצוע מהלכים הוניים; הכנסות ריבית מפיקדונות; אפשרות לקבלת דיבידנד מנכסים ובניין, והכל כמפורט להלן:

- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של נכסים ובניין, תוך שמירת השליטה בה. בהקשר זה יצויין, כי מניות נכסים ובניין הינן בעלות סחירות גבוהה והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים.
 - מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה או נטילת קווי אשראי.
- בחודש ספטמבר 2025 התקשרה החברה עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי, אשר עודכן בחודש פברואר 2026, בסך כולל של 100 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסגרת האשראי לא נוצלה. לפרטים ראה באור 2.א.13. לדוחות הכספיים השנתיים.

(3) פירעון קרן וריבית אגרות חוב מוצג בהתאם ללוחות הסילוקין ההסכמיים של החברה, ראה נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)

1.6.2 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.2.4 דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה (המשך)

לאור האמור לעיל, ולאחר שדירקטוריון החברה (ביחס לדוחות החברה) ודירקטוריון גב-ים (ביחס לדוחות גב-ים), בחנו, בין היתר, את היקף המקורות העומדים לרשות החברה וגב-ים, כאמור לעיל, דירוג האשראי של החברה וגב-ים והערכותיהן של החברה וגב-ים בדבר יכולתן לגייס אשראי, סבור דירקטוריון החברה כי אין בקיומו של הגירעון כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ובגב-ים וכי לא קיים חשש סביר שהחברה ו/או גב-ים לא תעמודנה בהתחייבויותיהן הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פירעון.

תזרים המזומנים החזוי, הנתונים הנכללים בו, לרבות מקורות אחרים הנדרשים לתקופת תזרים המזומנים החזוי, מהווים אומדן למקורות הנדרשים, וההנחות וההערכות שבבסיסו כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר: ההסתברות להתממשותם של תרחישים עסקיים רלוונטים מהם צפויים תקבולים לחברה, לוחות הזמנים להתממשותם של תרחישים אלה והסיכויים לקבלת האישורים הדרושים; תוצאות פעילות; חלופות אפשריות להשגת מקורות לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד קיומן; סכומי ומועדי פירעון אגרות החוב של החברה.

הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים במהלכים עסקיים מהם צפויים מקורות לחברה; שפל או הרעה במצב שוק ההון והכלכלה שיוביל לירידה משמעותית בשווי השוק של החזקות החברה במניות נכסים ובניין; תלות בתשואות אגרות החוב של החברה וחברות מוחזקות עיקריות, ובשערי מניות נכסים ובניין, בעיקר לצורך ביצוע מהלכים פיננסיים; הרעה במצבן העסקי או הכספי של מי מחברות הקבוצה; אי השלמת מהלכים עסקיים משמעותיים אחרים בחברות מוחזקות של החברה; תזרים המזומנים של נכסים ובניין והתממשות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה (אשר תוארו בסעיף 21 לחלק א' לדוח התקופתי).

1.6.3 להלן יתרות ההשקעות בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי⁵ ורמת המינף⁶ ליום 31 במרס 2026:

שווי נכסי ⁷		שיעור החזקה	חברות מוחזקות ואחרות
שווי מאזני	שווי נכסי ⁷		
מיליוני ש"ח			
1,731	2,311	70.5%	נכסים ובניין
5	5	12.2%	אמקו
1,736	2,316		

יום 11 במאי 2026	יום 31 במרס 2026	יום 31 בדצמבר 2025	
מיליוני ש"ח			
1,916	1,736	2,062	שווי נכסי ⁷
(405)	(401)	(395)	בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.1)
1,511	1,335	1,667	סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV] ⁵
21%	23%	19%	רמת מינוף - [LTV] ⁶ ממוצעת
22%	23%	19%	רמת מינוף - [LTV] ⁶ ליום

5 NAV - Net Asset Value - מהווה את השווי הנכסי הנקי של החברה, היינו שווי נכסי החברה בניכוי התחייבויותיה הפיננסיות, נטו. ה-NAV מהווה מדד כלכלי מקובל לבחינת ההון הכלכלי של חברות. הפערים העיקריים בין ה-NAV של החברה לבין ההון המיוחס לבעלים של החברה כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי נובעים בעיקר ממדידת ההשקעות הסחירות של החברה לפי שווי השוק שלהן, אשר שונה ממדידתן בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. יובהר, כי ה-NAV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

6 רמת המינוף - [LTV] - Loan To Value הינו מדד כלכלי מקובל למדידת רמת מינוף חברות, והוא משמש למדידת היחס (באחוזים) של החוב הפיננסי נטו אל מול שווי נכסיה. רמת מינוף [LTV] מחושבת בהתבסס על שוויין של החברות סחירות בבורסה. יובהר כי ה-LTV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

7 השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על-פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה (ב) ביחס להחזקות סחירות - על-פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום החישוב (ולא בהתבסס על שוויין בדוחות הכספיים של החברה).

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**
 1.7 **התוצאות של נכסים ובניין ותרומתה לתוצאות החברה⁸**
 תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין⁹

הסבר	רבעון ראשון של שנת	
	2025	2026
	מיליוני ש"ח	
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	209	235
הגידול בסעיף זה ברבעון הראשון של שנת 2026, בשיעור של כ-13%, נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.		
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	30	34
הגידול בסעיף זה ברבעון הראשון של השנה, נובע בעיקר מתוספת נכסים שהקמתם הושלמה.		
NOI ¹⁰ מפעילות נמשכת	179	202
הגידול בסעיף זה, בשיעור של 13%, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.		
Same Property NOI	176	188
הגידול בסעיף זה, בשיעור של כ-7%, נובע בעיקר מאכלוס שטחים פנויים, עלייה ריאלית בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן.		
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	165	97
במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 רשמה גב-ים הכנסות מעליית שווי הוגן בסך של כ-60 מיליון ש"ח בגין נכס שנמכר לאחר תאריך הדוח (לפרטים נוספים ראה באור 7.ב. לדוחות הכספיים), והכנסות בסך של כ-37 מיליון ש"ח בגין קידום בזמן של שני פרויקטים בהקמה.		
הוצאות מכירה ושיווק	4	6
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בפעילות השיווק של גב-ים בתחום המגורים.		
הוצאות הנהלה וכלליות	15	13
הוצאות הנהלה וכלליות בסך 11 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.		
מטה נכסים ובניין		
הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 2 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר.		

8 נכסים ובניין אינה מהווה מגזר בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים בדבר מגזרי הפעילות של החברה ראה סעיף 1.8.
 9 הנתונים מוצגים בהתאם להצגה בדוחות הכספיים של נכסים ובניין.
 10 הכנסות מהשכרת נכסים בנייני אחזקות נכסים, בנטרול פחת. יובהר כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
 1.7 התוצאות של נכסים ובניין ותרומתה לתוצאות החברה (המשך)
תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין (המשך)

הסבר	רבעון ראשון של שנת		הוצאות מימון נטו
	2026	2026	
	מיליוני ש"ח		
השינוי בהוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2026 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מ:	59	63	
גב-ים			
1. הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות בסך 55 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מעלייה בהיקף החוב ברוטו של גב-ים, עלייה בשיעור הריבית הממוצעת על חוב גב-ים ומגידול הנובע מפעילות המגורים;			
2. הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה ושינוי בשווי של נגזר פיננסי בסך (1) מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 16 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 ירד מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 0.1%, לעומת עלייה של 0.3% ברבעון המקביל אשתקד. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 רשמה גב-ים הכנסות הפרשי ההצמדה בעקבות ירידת מדד המחירים לצרכן כאמור בקיזוז הוצאות בגין ירידה בשווי של נגזר פיננסי;			
3. הכנסות מימון בסך 12 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסעיף זה נובע מהקיטון בהכנסות הריבית מפקדונות לזמן קצר;			
4. הכנסות מימון בסך 5 מיליון ש"ח, מהפחתת עודפי עלות המיוחסים להשקעת נכסים ובניין בגב-ים, בהשוואה לסך של 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.			
מטה נכסים ובניין			
1. הוצאות ריבית בסך של 34 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 37 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהקיטון בחוב ברוטו של נכסים ובניין;			
2. הכנסות הפרשי הצמדה למדד בסך של 1 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;			
3. הפסד מעסקאות הגנה נטו על המדד בסך של 1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;			
4. רווח בגין סיום מוקדם של אופציית ה-PUT בגין מניות גב-ים שנמכרו בסך 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;			
5. הכנסות מימון מבנקים בסך 5 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;			
6. הכנסות מהפרשי שער מטבע חוץ בסך 5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.			
נובע מפעילות גב-ים.	66	62	הוצאות מסים על ההכנסה
	204	161	רווח מפעילויות נמשכות
ראה באור 7.ג. לדוחות הכספיים.	31	(45)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
	135	33	רווח נקי מיוחס לבעלים של נכסים ובניין

1.1 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
1.8 תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות⁽¹⁾

תרומה לרווח (הפסד)		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025	2026
מיליוני ש"ח		
352	94	72
(85)	22	(32)
(44)	(10)	(7)
(125)	(19)	(16)
98	87	17

גב-ים
נכס מניב בארה"ב

התאמות למאוחד:
 תוצאות מטה דסק"ש (הנהלה וכלליות ומימון)⁽²⁾
 התאמות אחרות⁽³⁾
רווח נקי לתקופה

⁽¹⁾ ראה באור 3 לדוחות הכספיים.

⁽²⁾ ראה סעיף 1.5.

⁽³⁾ בעיקר הכללת תוצאות מטה נכסים ובניין (הנהלה וכלליות ומימון).

1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
1.8	תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות (המשך)
1.8.1	מגזר גב-ים (המוחזקת על-ידי נכסים ובניין, נכון למועד הדוח, בשיעור 64.0%)
	גב-ים עוסקת בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי הייטק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, לוגיסטיקה, ושטחי מסחר באזורי ביקוש ברחבי הארץ וכן, עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים ופרויקטים של פינני-בינוי ברחבי הארץ.
	גב-ים מהווה בחברה תחום פעילות (לפי מבחני הגדרת מגזרי פעילות בני דיווח הכלולים בתקן 8 IFRS).
1.8.1.1	תוצאות גב-ים ברבעון הראשון של שנת 2026
	גב-ים סיימה את הרבעון הראשון של שנת 2026 ברווח נקי בסך של 156 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך 169 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ולרווח נקי בסך 670 מיליון ש"ח בשנת 2025.
1.8.1.2	התפתחות בתחומי הפעילות של גב-ים
א.	תחום הנכסים המניבים
	לגב-ים נכסים מניבים בשטח כולל של כ-1.3 מיליון מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ. שיעור התפוסה בנכסיה המניבים של גב-ים, נכון ליום 31 במרס 2026 עומד על כ-97%.
1.	שיווק
	בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 חתמה גב-ים על 56 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-50 אלף מ"ר המניבים כ-43 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-4.0% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).
2.	ייזום
	גב-ים פועלת להקמתם של שישה פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-259 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, בהשקעה כוללת של כ-3.6 מיליארד ש"ח בדוח הכספי המאוחד. פרויקטים אלו צפויים להניב, עם השלמת הקמתם ואכלוסם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2027), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנהוגים כיום) בסך של 282 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שיווקה גב-ים כ-50% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.
	בנוסף, פועלת גב-ים לתכנון ורישוי של חמישה פרויקטים, בהיקף כולל של כ-190 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, הכוללים מבנה חניה בפארק מתם (11 אלף מ"ר); בניין #6 בפארק גב-ים רחובות (25 אלף מ"ר); בניין #6 בפארק גב-ים נגב (17 אלף מ"ר); הרצליה החושלים (43 אלף מ"ר) ותוהא 3 ו-4 (100 אלף מ"ר).
	בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 השקיעה גב-ים סך של כ-225 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.
	פרויקטים בביצוע:
-	פארק גב-ים הרצליה צפון - הרחבת גב-ים O2 והקמת חניון - גב-ים פועלת להקמת בניין נוסף בפרויקט גב-ים O2, בשטח של כ-39 אלף מ"ר עילי וכן חניון נוסף בפארק, בשטח של כ-20 אלף מ"ר. כלל השטחים בפרויקט הושכרו לחברת טכנולוגיה בינלאומית מהמובילות בעולם, וההכנסות יעמדו על סך של כ-47 מיליון ש"ח בשנה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-744 מיליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.4%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון השני של שנת 2026.
-	מגדלי מתם מזרח #3 - מת"ם פועלת להקמתו של הבניין השלישי בפרויקט, בשטח של כ-30 אלף מ"ר עילי וכ-13 אלף מ"ר תת-קרקעי. עלות הפרויקט נאמדת בכ-366 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-34 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2026.
-	תוהא 2 - גב-ים ואמות השקעות בע"מ ("השותפות"), פועלות להקמת הפרויקט, הכולל כ-156 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי. השותפות מעריכות כי עלות ההקמה הכוללת (לרבות בגין עבודות התאמה לשוכרים) תסתכם בסך של כ-3.4 מיליארד ש"ח (חלק גב-ים - 1.7 מיליארד ש"ח), מתוכם שולם עד כה סך כולל של כ-2.2 מיליארד ש"ח (חלק גב-ים - 1.1 מיליארד ש"ח). ההכנסות הצפויות מהפרויקט נאמדות בכ-300 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים - 150 מיליון ש"ח), המשקפת תשואה של 8.8%. הקמתו של תוהא 2 צפויה להסתיים בתום שנת 2026.
	עוד יצוין, כי השותפות רכשו נכסים הגובלים במתחם תוהא, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם לטובת הקמת תוהא 3 ו-4.

1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
1.8	תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות (המשך)
1.8.1	מגזר גב-ים (המשך)
1.8.1.2	התפתחות בתחומי הפעילות של גב-ים (המשך)

א. תחום הנכסים המניבים (המשך)

2. ייזום (המשך)

פרויקטים בביצוע (המשך)

- **חוות שרתים - פארק מתם** - מת"ם פועלת להקמת מבנה חוות שרתים (מעטפת בלבד, ללא מערכות), בשטח של כ-13.5 אלף מ"ר בפארק מתם, עבור תאגיד בבעלות מגה די.סי בע"מ. עלות הקמת הפרויקט על-ידי מת"ם נאמדת בכ-155 מיליון ש"ח, וההכנסות נאמדות בכ-11 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור 7.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הראשון של שנת 2027. למת"ם האופציה, בתוך שנתיים ממועד מסירת החזקה, להיכנס כשותפה במיזם בשיעור של 30%. עם מימוש האופציה תשלם מת"ם 30% מההשקעות ותהיה זכאית ל-30% מההכנסות.

- **פארק גב-ים העברית - בניין #3** - עם השלמתם של שני הבניינים הראשונים בפארק, החלה גב-ים בהקמתו של הבניין השלישי, בשטח של כ-29 אלף מ"ר עילי וכ-21 אלף מ"ר תת-קרקעי (חלק גב-ים בפרויקט - כ-33 אלף מ"ר). עלות הפרויקט נאמדת בכ-474 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-30 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים), המשקפות תשואה של 6.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2027.

- **פארק גב-ים הרצליה צפון - משכית 3** - גב-ים החלה בהקמתו של בניין נוסף בפארק, בשטח של כ-8,500 מ"ר עילי, על גבי חניון תת-קרקעי שנמצא בביצוע. עלות הפרויקט נאמדת בכ-153 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-10 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 6.3%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2027.

3. **עסקאות**

רכישת קרקע בתל-אביב - לאחר תאריך הדוח התקשרה גב-ים בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, המחזיקים במרבית הזכויות בקרקע הידועה כמגרש 103 אשר ב"מתחם טרה", בין הרחובות יגאל אלון ובן שמן (עד דרך איילון במערב), תל-אביב (בהתאמה: "המוכרות" ו-"הנכס").

הנכס הינו חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-4.6 דונם, עם זכויות בניה מאושרות להקמת כ-85 אלף מ"ר, ביעוד מעורב שימושים של תעסוקה ומגורים.

סך התמורה שתשולם בגין רכישת מלוא הזכויות בנכס (לרבות 10% מהזכויות המוחזקים על-ידי רמ"י), מוערכת על-ידי גב-ים בסך של כ-830 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. השלמת העסקה מותנית באישור האורגנים המוסמכים של הצדדים ובהשלמת החתימה של ההסכמים על-ידי בעלי זכויות נוספים בנכס.

גב-ים יבנה - לאחר תאריך הדוח התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור ("הרוכשת") למכירת כלל זכויותיה בשטח כולל של כ-66 דונם ביבנה, הכולל מבנים בשטח של כ-32 אלף מ"ר, אשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-18 מיליון ש"ח. בתמורה, תשלם הרוכשת לגב-ים סך של 393 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות ההתקשרות האמורה, הנכס סווג בדוחות על המצב הכספי כנכס מוחזק למכירה, וגב-ים רשמה הכנסות בגין עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-60 מיליון ש"ח ורווח נקי בסך של כ-45 מיליון ש"ח.

1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
1.8	תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות (המשך)
1.8.1	מגזר גב-ים (המשך)
1.8.1.2	התפתחות בתחומי הפעילות של גב-ים (המשך)

ב. תחום המגורים

גב-ים פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-6,600 יח"ד (חלק גב-ים - כ-5,700 יח"ד). נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של גב-ים בפרויקטים למגורים על כ-940 יח"ד (מתוך היקף של כ-1,330 יחידות דיור, הכוללות את חלקם של השותפים בפרויקטים ואת חלקם של בעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית).

פרויקטים בביצוע ושיווק

- **קרית אונו** (חלק גב-ים - 83%) - הקמתו של הפרויקט, הכולל 52 יח"ד, הושלמה בשנת 2024. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 נמכרה יחידת דיור אחת בפרויקט, בתמורה לסך של 2.5 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. לאחר תאריך הדוח, נמכרה יחידת דיור נוספת בפרויקט, בתמורה לסך של 2.5 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. נכון למועד פרסום הדוח, נותרה בפרויקט יח"ד אחת לשיווק.

- **TRUE תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 505** - בשנת 2025 החלה הקמתו של פרויקט ההתחדשות העירונית היוקרתי, בו שותפה גב-ים מגורים עם חברת תדהר (חלק גב-ים מגורים - 65%) ברחוב דפנה בתל-אביב. הפרויקט כולל 232 יח"ד, מתוכן 124 יח"ד למכירה, 76 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-32 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר וכ-350 מ"ר מבנה ציבור. במהלך הרבעון הראשון של השנה נמכרה יחידת דיור אחת בפרויקט, בתמורה לסך של כ-7 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. עד תום הרבעון הראשון של שנת 2026 נמכרו בפרויקט זה 46 יח"ד בתמורה לסך של כ-199 מיליון ש"ח (ללא מע"מ) וכן 32 דירות המיועדות להשכרה לצד ג', בתמורה לסך של 64.5 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).

פרויקטים בפיתוח עסקי - הטווח הקצר (צפי של 1-3 שנים לתחילת ייזום)

- **תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 501** - פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, בבעלות משותפת של גב-ים מגורים עם חברת תדהר (חלק גב-ים מגורים 65%). הפרויקט כולל 391 יח"ד, מתוכן 209 יח"ד למכירה, 128 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-54 יח"ד להשכרה, שטח מסחרי של כ-700 מ"ר ומבנה ציבור בשטח של כ-700 מ"ר. במהלך שנת 2025 הושלם הליך החתמת בעלי הדירות, תוכנית העיצוב אושרה והוגשה בקשה להיתר בניה.

- **הרצליה צפון** - במהלך הרבעון הראשון של השנה אושרה למתן תוקף תב"ע אשר קידמה גב-ים, על גבי קרקע שבבעלותה בפארק גב-ים הרצליה צפון, לתוספת זכויות בניה במסגרתם תתאפשר תוספת של כ-400 יח"ד וכ-45,000 מ"ר לתעסוקה.

- **קרית אונו** - לגב-ים מגורים זכויות עתידיות מותנות בעתודות קרקע בקריית אונו (פרויקט חנה סנש ופרויקט רחבת השקד), המיועדות לייזום פרויקטים לבניה למגורים של 112 יח"ד ו כ-300 מ"ר מסחר וכן כ-19 מגרשים המיועדים לבתי מגורים צמודי קרקע. התמורה בגין זכויות אלו טרם שולמה שכן טרם התקיים התנאי הקבוע בהסכם הרכישה לתשלום בגינן. גב-ים מגורים מקדמת ייזום לבניה רוויה והשבחת המגרשים המיועדים לצמודי קרקע.

- **תל אביב - תוהא מגורים** - גב-ים מקדמת תכנון להקמת פרויקט מגורים, בשותפות עם אמות השקעות בע"מ, בסמוך לפרויקט תוהא, בהיקף של כ-94 יח"ד וכן כ-5,000 מ"ר תעסוקה וכ-1,600 מ"ר מסחר.

- **פתח תקווה - רמת ורבר** - גב-ים מקדמת פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, ביחד עם שותף (חלק גב-ים - 60%). מתחם זה עתיד לכלול כ-254 יח"ד, מתוכן כ-66 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות. נכון למועד הדוח שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-72%. הפרויקט הינו חלק מתוכנית מתארית רמת ורבר, אשר קיבלה תוקף בחודש דצמבר 2024. גב-ים הגישה תכנית מפורטת, אשר אושרה על-ידי הוועדה המקומית וממתינה להחלטה על הפקדה.

1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
1.8	תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות (המשך)
1.8.1	מגזר גב-ים (המשך)
1.8.1.2	התפתחות בתחומי הפעילות של גב-ים (המשך)

ב. תחום המגורים (המשך)

פרויקטים בפיתוח עסקי - הטווח הארוך (צפי של 4 שנים ומעלה לתחילת ייזום)

חולון - גב-ים פועלת לאישור שלוש תב"עות על קרקע באזור התעשייה חולון, בשטח כולל של כ-177 דונם, המיועדת כיום לתעשייה ותעסוקה. גב-ים הינה בעלת הזכויות במרבית הקרקע, חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מרמ"י. על גבי הקרקע קיימים מבני תעשייה ותעסוקה בשטח כולל של כ-86 אלף מ"ר. במהלך שנת 2024 ניתן תוקף לשתיים מהתב"עות, במסגרתן אושר שינוי ייעוד לשימושים מעורבים (מגורים, תעסוקה ומסחר) ותוספת זכויות בניה. גב-ים פועלת לקדם תכנון על-פי התב"עות שאושרו. התב"ע הנוספת נמצאת כיום בהליכי תכנון, וככל שתאושר כפי שהוגשה על-ידי גב-ים וללא שינויים, ניתן יהיה להקים על גבי הקרקע בסך הכל בשלוש התב"עות - חלק גב-ים - כ-1,000 יחידות דיור, כ-500 אלף מ"ר תעסוקה, כ-30 אלף מ"ר תעשייה וכ-30 אלף מ"ר מסחר.

רחובות - גב-ים פועלת באמצעות הוועדה המקומית לתו"ב, לקידום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, על גבי קרקע אותה חוברה גב-ים מרמ"י, אשר תאפשר שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר), וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50 אלף מ"ר תעסוקה, כ-9,000 מ"ר מסחר וכ-600 יח"ד.

חיפה - מגרש 8001 - מת"ם הינה בעלת זכויות בקרקע בשטח 30 דונם במבואות הדרומיים של חיפה, סמוך לאצטדיון הכדורגל סמי עופר. מת"ם פועלת לאישור תב"ע לתוספת של כ-350 יח"ד ושימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר).

עכו - גב-ים פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית על גבי עתודת קרקע ברצועת החוף של עכו, אותה חוברה גב-ים מרמ"י, אשר תאפשר הקמת פרויקט מגורים של כ-1,000 יח"ד.

קריית ים #1+#2 - גב-ים הינה הבעלים של כ-250 יח"ד בקרית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוחכרו באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של עד 99 שנים. גב-ים בוחנת חלופות תכנון לפרויקט פינוי-בינוי, אשר יאפשרו שימושים מעורבים (תעסוקה, מגורים ומסחר) וכ-1,500 יח"ד זכויות בניה לשימוש אחרים בהיקף של כ-12 אלף מ"ר, בשני מתחמים שונים, מתוך מספר מתחמים אופציונליים שבבעלות גב-ים.

תל אביב - פרויקט דפנה, מתחם 502 - פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, בבעלות משותפת של גב-ים מגורים עם חברת תדהר (חלק גב-ים מגורים 65%). הפרויקט כולל 201 יח"ד, מתוכן 107 יח"ד למכירה, 66 יח"ד המיועדות לבעלי הזכויות ו-28 יח"ד להשכרה, וכן שטח מסחרי של כ-300 מ"ר. במתחם זה התגלעה מחלוקת בין היזמים ובין בעלי הזכויות, וברבעון השלישי של שנת 2025 הגישו גב-ים מגורים ותדהר תביעה לבית-המשפט כנגד הדיירים וחברה יזמית אשר החתימה אותם על הסכמי פינוי שלא כדן, לאכיפת ההסכם בין גב-ים מגורים ותדהר ובין הדיירים ולחילופין לתשלום פיצויים.

עפולה - גב-ים פועלת לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית, אשר תאפשר תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-150 יח"ד.

באר שבע - ברבעון הראשון של שנת 2025 אושרה תב"ע בסמכות ועדה מקומית על גבי הקרקע עליה מוקם פארק גב-ים נגב. התכנית מאפשרת שימושים מעורבים (תעסוקה ומגורים) וכן תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-50 אלף מ"ר לתעסוקה ולכ-250 יח"ד להשכרה.

לפרטים בדבר עסקה בין נכסים ובניין לגב-ים, שבמסגרתה הועברה פעילות הבניה למגורים וההתחדשות העירונית של נכסים ובניין לגב-ים, ובמסגרתה נקבע הסדר חלוקת רווחים עתידיים בגין נכסים מסויימים, כולל, בין היתר, מתחם 502, פרויקט חנה סנש ופרוייקט רחבת השקד, ראה באור 1.1.1.2.1. לדוחות הכספיים לשנת 2024.

האמור בסעיף 1.8.1.2 לדוח זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של גב-ים בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של גב-ים ועסקיה, למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת גב-ים, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לגב-ים במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות גב-ים, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות גב-ים, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת גב-ים.

דיבידנדים מגב-ים 1.8.1.3

ביום 10 במאי 2026, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד נוספת בסך של 60 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 38 מיליון ש"ח.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**
- 1.8 **תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות (המשך)**
- 1.8.2 **מגזר נכס מניב בחו"ל**
- התפתחות בתחום פעילות נכס מניב בחו"ל - מגדל Bryant 10 בניו-יורק (פעילות מופסקת)**
- מגדל Bryant 10 ("המגדל"), בשטח של כ- 80 אלפי מ"ר, ממוקם בשדרה החמישית במנהטן, ניו-יורק, בארה"ב. המגדל מורכב מארבעה בניינים המשולבים לבניין אחד.
- בחודש מאי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בעדכון להסכם שכירות קיים במגדל עם פירמת עוה"ד האמריקאית Baker & McKenzie LLP ("בייקר מקינזי"), השוכרת כיום שטח כולל של כ- 106 אלף ר"ר (כ- 9.8 אלף מ"ר) בקומות 14-20 במגדל, אשר תקופת השכירות הנוכחית שלו מסתיימת ביום 31 בינואר 2028.
- בהתאם לעדכון להסכם השכירות, החל מיום 1 בדצמבר 2026 בייקר מקינזי תשכור שטח נוסף בקומה 30, ובנוסף, ההסכם בנוגע לשטחי השכירות הקיימים יוארך מיום 1 בפברואר 2028 בתקופת שכירות נוספת בת 15 שנים, כך שבייקר מקינזי תשכור שטח בהיקף כולל של כ-122 אלף ר"ר (כ- 11.3 אלף מ"ר) משטחי המגדל לתקופת שכירות שתסתיים ביום 15 באפריל 2044. במסגרת העדכון להסכם עודכנו דמי השכירות השנתיים בנוגע לשטחים הקיימים, והם עלו מדמי שכירות אפקטיביים בסך של 95 דולר לר"ר לדמי שכירות התחלתיים של 140 דולר לר"ר. דמי השכירות ההתחלתיים ביחס לשטח הנוסף בקומה 30 עומדים על 165 דולר לר"ר. לפרטים נוספים ראה באור 7.א.8. לדוחות הכספיים.
- סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים עומדת התפוסה במגדל, בהינתן חוזים שנחתמו, על כ-82% (המשקפת כ-88% מדמי השכירות החזויים).
- נכסים ובניין פועלת ומנהלת משאים ומתנים להשכרת יתרת שטחי המשרדים (כ-17% בבניין 1W39) והמסחר (כ-1%) במגדל וכן להשכרת שטחים נוספים שצפויים להתפנות.
- ביום 31 במרס 2026 עודכנה הערכת השווי של המגדל, כך שהשווי המוצג בהערכת השווי עומד על 735 מיליון דולר. לפרטים ראה באור 7.א.2. לדוחות הכספיים.
- נכסים ובניין פועלת כאמור להשבחת המגדל ולהשאת ערכו וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה.
- לאור האמור לעיל, מוצג המגדל בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 במרס 2026, כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה ותוצאותיו סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות המופסקת בתחום נכס מניב בחו"ל בנפרד מהפעילויות הנמשכות. לפרטים נוספים, ראה באור 7.א. לדוחות הכספיים.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

להלן ריכוז ההשפעות על ההון והרווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2026 בגין שינוי במדד המחירים לצרכן והדולר, וניתוחי רגישות לשינויים במדד ובריבית בשיעור של 1%, ושינוי בשער החליפין של הדולר ב-5%:

ריכוז השפעות על ההון ותוצאות החברה⁽¹⁾

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026	
רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾
מיליוני ש"ח	

בגין שינוי ב:
מדד המחירים לצרכן
דולר

1	1
(4)	(7)

⁽¹⁾ הניתוח נעשה בגין מכשירים פיננסיים בלבד.
⁽²⁾ ניתוח ההשפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.

ניתוח רגישויות

שינוי בשער הדולר ובמדד המחירים לצרכן ליום 31 במרס 2026 היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלים של החברה בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים. הניתוח כולל השפעות בגין נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

ליום 31 במרס 2026		שינוי	
רווח (הפסד)	הון ⁽¹⁾		
מיליוני ש"ח			
(40)	(40)	1%	מדד המחירים לצרכן
35	52	5%	דולר
40	40	(1%)	מדד המחירים לצרכן
(35)	(52)	(5%)	דולר

⁽¹⁾ ניתוח ההשפעה על ההון כולל השפעת הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ.

השפעות על נדל"ן להשקעה

בהמשך לאמור בבאור 3.ב.4. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרקות בגב-ים, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה:

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026	
חלק המיוחס לבעלי המניות של החברה (נטו ממס)	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה (ברוטו)
מיליוני ש"ח	
16	37
27	60
43	97

בגין שערך נכסים בהקמה
בגין עליית שווי הוגן
סך הכל

ברוך יצחק
מנכ"ל וסמנכ"ל כספים

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

מידע לגבי אגרות החוב של החברה
להלן טבלה המפרטת את סדרות אגרות החוב של החברה:
ריכוז נתוני אגרות חוב⁽¹⁾, במיליוני ש"ח

סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.ג. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	31.03.2026		מועדי תשלום הקרן		תנאים ליוס	תנאי ההצמדה	חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון
				יתרת ע.ג. שבמחזור	יתרת פרמיה נטו (נכיון), נטו בספרים	שכום הריבית שנצברה בספרים	יתרת פרמיה (נכיון), נטו בספרים				עוד	החל מ-	יתרת ע.ג. שבמחזור	ש"ח בורטאי	עוד	החל מ-
ז' (3)	2.10.17 *12.12.17	2,582	4.80%	283	1	286	287	283	לא צמוד	חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ אחראי: רו"ח אורי לור, רח' יצחק שדה 17, ת"א 6777517 טל': 03-6237777
יא ⁽⁴⁾	6.9.21	500	3.40%	143	-	141	144	143	לא צמוד	חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון רזניק פז נאמנויות בע"מ אחראי: רו"ח יוסי רזניק, רח' יד חרוצים 14, ת"א 6770007 טל': 03-6389200
סך הכל		3,082		426	1	427	431	426		

הערות:

- (1) למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח ובמהלך התקופה הכלולה בדוחות הכספיים המצורפים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה, וכן, למיטב ידיעתה, לא התקיימה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או אירוע הפרה. כמו-כן, לא נערכו שינויים בתנאי אגרות החוב בשנת 2025. החברה לא העמידה בטוחות או ערבויות לטובת מחזיקי אגרות החוב. האשראי הינו מסוג recourse.
 - (2) כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.
 - (3) אגרות חוב (סדרה י') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. נקבעו אמות מידה פיננסיות.
 - (4) אגרות חוב (סדרה יא') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. נקבעו אמות מידה פיננסיות.
 - (5) תשלומים חצי שנתיים.
 - (6) באגרות חוב (סדרה יא') 10% מהקרן ישולמו בכל אחד מהתאריכים 31.12.23, 31.12.24, 31.12.25 ו-31.12.26, ויתרת הקרן (60%) תשולם בתאריך 31.12.27.
- * במועדים אלו נעשתה הרחבה של הסדרה הנ"ל, הנתונים בטבלה מתייחסים לכלל הסדרה.

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה (המשך)

פרטים בדבר דירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 14.05.2026		תאריך מתן הדירוג ליום 14.05.2026	דירוג ליום ⁽¹⁾ 14.05.2026	דירוג ליום 31.03.2026	דירוג במועד הנפקת הסדרה	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
BBB+	03/2018	07/2025	BBB	BBB	BBB	S&P Maalot	י'
BBB+	08/2018						
BBB+	04/2019						
BBB	07/2019						
BBB-	04/2020						
BBB-	08/2020						
BBB	05/2022						
BBB	03/2023						
BBB	05/2023						
BB+	11/2023						
BBB-	12/2023						
BBB	05/2024						
BBB	10/2024						
BBB	05/2022	07/2025	BBB	BBB	BBB	S&P Maalot	יא'
BBB	03/2023						
BBB	05/2023						
BB+	11/2023						
BBB-	12/2023						
BBB	05/2024						
BBB	10/2024						

⁽¹⁾ בחודש יולי 2025, מעלות הודיעה על אשרור דירוג החברה בדירוג iBBB/Stable, ואשרור דירוג אגרות החוב שלה בדירוג של iBBB, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבויות, שפורסם על-ידי החברה ביום 30 ביולי 2025.

**פרטים בדבר עבודה כלכלית והערכת שווי
בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970]**

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2026, בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל Bryant 10 בניו-יורק, ארה"ב המוחזק על-ידי נכסים ובניין

עבודה כלכלית בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל Bryant 10 בניו-יורק, ארה"ב ליום 31 במרס 2026, נכללה על דרך הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 במרס 2026, כפי שפורסמו על-ידיה ביום 14 במאי 2026. ראה באור 7.א.2. לדוחות הכספיים.

פרטים אודות הערכת השווי

עיתוי הערכת השווי	31 במרס 2026
זיהוי נושא ההערכה	מגדל Bryant 10 במנהטן, ניו-יורק, ארה"ב
שווי נושא ההערכה בספרי החברה לפני ביצוע הערכת השווי	728 מיליון דולר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת שווי	735 מיליון דולר
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	היוון תזרימי מזומנים (DCF).
NOI בשנת המימוש (שנה 13)	70.4 מיליון דולר
Discount Rate - בגין NOI חזוי במשך 13 שנים ראשונות והתמורה החזויה ממימוש הנכס בתום השנה ה-13	7%
Terminal Capitalization Rate - בגין NOI חזוי בשנה ה-13, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס	5.5%
שיעור ערך גרט (Terminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה	73%
שיעור צמיחה מחירי שכירות משרדים ומסחר (Market Rent Growth):	משרדים - 3% מסחר - 3%
הסתברות לחידוש חוזים חדשים:	לכל השנים - 65% 1 באוקטובר 2027 - הנחת השכרת בניין W39.1

מעריך השווי - Newmark Knight Frank. מבצעי העבודה מטעם מעריך השווי הינם שמאי נדל"ן מורשים ממדינת ניו-יורק, ארה"ב, ובעלי ניסיון רב. לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברות מזמינות העבודה⁽⁴⁾.

⁽⁴⁾ על פי הסכם השיפוי עם מעריך השווי נקבע כי, בכל מקרה לא תעלה חשיפת מעריך השווי לנזקים בקשר עם הערכת השווי על סך התשלום שניתן למעריך השווי בגין הערכת השווי. עם זאת, ועל אף החזקות הקבועות בעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 ("העמדה המשפטית"), לעניין תלות של מעריך שווי במזמין ההערכה, עמדת נכסים ובניין הנה כי מעריך השווי הינו בלתי תלוי בנכסים ובניין, בין היתר לאור כך שמעריך השווי הינו מבין ספקי השירותים הגדולים ביותר בארה"ב בתחום הנדל"ן המסחרי, ולאור כך שכר הטרחה נשוא הערכת השווי הינו בהיקף זניח לחלוטין להיקף הכנסותיו.
כמו-כן, כאמור באור 1.א.7. לדוחות הכספיים, נכסים ובניין תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. בהתאם, נכסים ובניין בוחנת התקשרות עם חטיבת ה-Capital Markets - חטיבה עצמאית ונפרדת בקבוצת Newmark Group Inc. ("קבוצת ניומארק"), קבוצה עליה נמנה גם מעריך השווי, לטובת מימוש הנכס. חטיבת ה-Capital Markets הינה גורם מוביל בפעילות תיווך הנכסים המסחריים בניו-יורק. עמדת נכסים ובניין הינה כי חטיבת ה-Capital Markets אינה נכללת בהגדרת מעריך השווי המפורטת בעמדה המשפטית. כמו-כן, בהתאם למידע שנמסר לנכסים ובניין על-ידי קבוצת ניומארק, עמדת נכסים ובניין הינה כי מעריך השווי בלתי תלוי בנכסים ובניין, שכן, חטיבת ה-Valuation & Advisory עליה נמנה מעריך השווי מהווה יחידה עסקית נפרדת ועצמאית בקבוצת ניומארק.

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2-3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים
6-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים	
11-12	באור 1 - כללי
12	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
13-14	באור 3 - דיווח מגזרי
15	באור 4 - חברות מוחזקות
16-18	באור 5 - אשראי
19	באור 6 - מכשירים פיננסיים
20-22	באור 7 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת
23	באור 8 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
14 במאי 2026

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)	
1,120	1,356	665	נכסים
158	302	315	מזומנים ושווי מזומנים
180	100	105	השקעות ופקדונות לזמן קצר
265	248	263	לקוחות, חייבים ויתרות חובה
2,418	2,618	2,752	מלאי בניינים ודירות למכירה
			נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
4,141	4,624	4,100	סך הכל נכסים שוטפים
74	60	88	השקעות והלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
3,497	3,497	3,497	מוניטין
126	122	126	רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש
220	211	221	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
2,949	2,920	2,959	נדל"ן להשקעה בהקמה
13,908	12,674	13,861	נדל"ן להשקעה
216	244	210	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
20,990	19,728	20,962	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
25,131	24,352	25,062	סך הכל נכסים

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)	
			התחייבויות
1,041	640	1,233	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות ממוסדות פיננסיים ומתאגידים בנקאיים
2,323	2,349	1,643	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	45	-	התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי שווי הוגן
24	24	27	מקדמות מרוכשי דירות ואחרים
348	439	419	ספקים, נותני שירותים וזכאים אחרים
-	43	-	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
105	106	106	התחייבויות בגין מתן שירותי בנייה
32	29	24	התחייבויות מסים שוטפים
1,498	1,496	1,484	התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה
5,371	5,171	4,936	סך הכל התחייבויות שוטפות
10,286	10,635	10,581	אגרות חוב
40	16	45	התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי שווי הוגן לזמן ארוך
20	19	19	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,009	1,965	2,042	התחייבויות מסים נדחים
12,355	12,635	12,687	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
17,726	17,806	17,623	סך הכל התחייבויות
810	810	810	הון
4,449	4,449	4,449	הון מניות פרמיה על מניות
(60)	1	(64)	קרנות הון
(3,322)	(3,333)	(3,305)	יתרת עודפים
1,877	1,927	1,890	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
5,528	4,619	5,549	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,405	6,546	7,439	סך הכל הון
25,131	24,352	25,062	סך הכל הון והתחייבויות
רונית נועם* דירקטורית	ברוך יצחק מנכ"ל וסמנכ"ל כספים	צחי נחמיאס יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 במאי 2026

* ביום 14 במאי 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' רונית נועם לחתום על הדוחות הכספיים, היות ומנכ"ל החברה משמש גם כאחראי על תחום הכספים.

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

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מיליוני ש"ח		
910	215	240
538	164	96
18	4	8
75	3	1
125	39	20
1,666	425	365
150	34	38
22	4	6
68	18	15
7	2	2
566	105	87
813	163	148
853	262	217
(215)	(66)	(62)
638	196	155
(121)	31	(45)
517	227	110
98	87	17
419	140	93
517	227	110
ש"ח		
1.3	0.5	0.3
(0.6)	0.1	(0.2)
0.7	0.6	0.1

הכנסות
מכירות ושירותים
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק הקבוצה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו
הכנסות אחרות
הכנסות מימון

הוצאות
עלות המכירות והשירותים
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות
הוצאות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה
הוצאות מסים על ההכנסה

רווח מפעילויות נמשכות
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס

רווח נקי לתקופה
רווח נקי מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלים של החברה
מפעילויות נמשכות
מפעילויות מופסקות

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		מיליוני ש"ח
	2025	2026	
517	227	110	רווח נקי לתקופה
5	-	-	פריטי רווח כולל אחר, שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס שערך רכוש קבוע שסווג כנדל"ן להשקעה
(92)	17	(5)	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(87)	17	(5)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
430	244	105	סך הכל רווח כולל לתקופה
35	99	13	מיוחס ל:
395	145	92	בעלים של החברה
430	244	105	זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח כולל לתקופה
185	65	49	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:
(150)	34	(36)	פעילויות נמשכות
35	99	13	פעילויות מופסקות

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מתייחס לבעלים של החברה											
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר	קרן בעלי שליטה מיליוני ש"ח	קרנות שערך	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
7,405	5,528	1,877	(3,322)	(115)	4	5	(199)	245	4,449	810	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקר) יתרה ליום 1 בינואר 2026
110	93	17	17	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(5)	(1)	(4)	-	-	-	-	(4)	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(72)	(72)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
<u>7,439</u>	<u>5,549</u>	<u>1,890</u>	<u>(3,305)</u>	<u>(115)</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>(203)</u>	<u>245</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>	יתרה ליום 31 במרס 2026

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה										
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר	קרנות בעלי שליטה		קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
					קרן בעלי שליטה	קרנות שערון				
מיליוני ש"ח										
6,318	4,490	1,828	(3,420)	(115)	4	3	(134)	231	4,449	810
227	140	87	87	-	-	-	-	-	-	-
17	5	12	-	-	-	-	12	-	-	-
(17)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>6,546</u>	<u>4,619</u>	<u>1,927</u>	<u>(3,333)</u>	<u>(115)</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>(122)</u>	<u>231</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות

יתרה ליום 31 במרס 2025

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מתייחס לבעלים של החברה										
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר	קרן בעלי שליטה מיליוני ש"ח	קרנות שערך	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
6,318	4,490	1,828	(3,420)	(115)	4	3	(134)	231	4,449	810
517	419	98	98	-	-	-	-	-	-	-
(87)	(24)	(63)	-	-	-	2	(65)	-	-	-
(195)	(195)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
847	833	14	-	-	-	-	-	14	-	-
5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>7,405</u>	<u>5,528</u>	<u>1,877</u>	<u>(3,322)</u>	<u>(115)</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>(199)</u>	<u>245</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
 יתרה ליום 1 בינואר 2025
 רווח נקי לתקופה
 רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
 שינויים בזכויות בחברות מאוחדות
 תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
517	227	110
121	(31)	45
638	196	155

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

רווח נקי לתקופה
הפסד (רווח) מפעילויות מופסקות, לאחר מס
רווח מפעילויות נמשכות

התאמות:

חלק הקבוצה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
פחת והפחתות
עלויות מימון, נטו
הוצאות מסים על ההכנסה, נטו
מס הכנסה ששולם, נטו
הוצאות תשלום מבוסס מניות
שינוי בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
שינוי במלאי בניינים ודירות למכירה ואחר, נטו
השקעה במלאי קרקעות וזכויות התחדשות עירונית
שינוי בספקים וזכאים אחרים

(18)	(4)	(8)
35	-	10
(538)	(164)	(96)
6	2	2
441	66	67
215	66	62
(72)	(33)	(29)
5	1	1
(111)	(13)	58
(21)	(10)	1
(39)	(32)	(2)
(36)	(12)	35
505	63	256
20	28	(34)
525	91	222

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות מופסקות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

תזרימי מזומנים לפעולות השקעה

שינוי בביקדונות משועבדים ומוגבלים, נטו
השקעות שוטפות, הלוואות ופיקדונות לזמן קצר, נטו
תמורה ששולמה בגין עסקת גידור
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
תקבולים מממוש השקעות שאינן שוטפות, לרבות דיבידנד מממוש
תקבולים מממוש נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים
מסים ששולמו, נטו בגין מכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה נמשכות
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה מופסקות
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה

147	94	4
15	(39)	(161)
(63)	(36)	-
(1,241)	(339)	(229)
6	-	4
106	43	-
(12)	(7)	-
86	19	17
(956)	(265)	(365)
(187)	(11)	(30)
(1,143)	(276)	(395)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מיליוני ש"ח		
2,031	895	1,562
(2,505)	(670)	(1,952)
(345)	(55)	(31)
(6)	(2)	(2)
576	-	200
847	-	-
(193)	(17)	(72)
405	151	(295)
(34)	-	14
371	151	(281)
(46)	(51)	(404)
(201)	17	(50)
(247)	(34)	(454)
1,387	1,387	1,120
(20)	3	(1)
1,120	1,356	665

תזרימי מזומנים מפעולות מימון

התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו
פירעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
ריבית ששולמה
פירעון התחייבויות בגין חכירות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו
תמורה ממכירת מניות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) מימון נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) מימון מופסקות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות
ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הינה בניין תוה"א, רחוב יגאל אלון 114, קומה 27, תל-אביב. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

החברה הינה חברת האם של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובניין"), המוחזקת לתאריך הדוח על המצב הכספי בשיעור של כ- 70.5%.

נכסים ובניין עוסקת בענף הנדל"ן - נדל"ן מניב ומגורים בישראל באמצעות החזקתה בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים") ובנכס נדל"ן לשימוש משרדים ומסחר הידוע בשם מגדל Bryant 10 בעיר ניו-יורק בארה"ב. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, נכסים ובניין מחזיקה בכ- 64.0% מהונה המונפק של גב-ים וב- 100% במגדל.

החברה הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), ואינה נחשבת כחברת שכבה ראשונה (כמשמעות מונח זה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013) ("חוק הריכוזיות"), ובהתאם לא חלות על החברות הנשלטות על-ידיה במישרין, אשר הינן תאגידים מדווחים לפי חוק ניירות ערך, מגבלות מכח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתן של החברות האמורות להחזיק שליטה במישרין בחברות אחרות.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מנה אור החזקות בע"מ ("מנה אור") מחזיקה בכ- 29.9% מהונה המונפק של החברה ואלקו בע"מ מחזיקה בכ- 29.8% מהונה המונפק של החברה.

ב. מצבה הכספי של החברה - בהקשר למצבה הכספי של החברה, לתזרימי המזומנים שלה, וליכולתה לשרת את התחייבויותיה, יצוין כי:

סך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של החברה בשנים 2026 ו-2027 וברבעון הראשון של שנת 2028 הינם: (א) עד לסוף שנת 2026 בסכום של 322 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2026); (ב) בשנת 2027 בסכום של 127 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2027).

ליום 31 במרס 2026 לחברה (כולל חברות מטה בבעלותה המלאה) יתרת אמצעים נזילים בסך של 30 מיליון ש"ח.

מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים, מעבר לאמצעיה הנזילים ליום 31 במרס 2026, הינם, בין היתר, הנזלת מניות סחירות; מחזור חוב; ביצוע מהלכים הוניים; הכנסות ריבית מפקדונות; אפשרות לקבלת דיבידנד מנכסים ובניין והכל כמפורט להלן:

- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של נכסים ובניין, תוך שמירת השליטה בה. בהקשר זה יצוין, כי מניות נכסים ובניין הינן בעלות סחירות גבוהה והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים.
- מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים, החלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה או נטילת קווי אשראי. בחודש ספטמבר 2025 התקשרה החברה עם מוסד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך כולל של 100 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים מסגרת האשראי לא נוצלה. לפרטים ראה באור 13.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. מלחמת שאגת הארי

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת על איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי", אשר במהלכו הותקפו מטרות צבאיות ואסטרטגיות שונות באיראן. בתגובה, התקיפה איראן את מדינת ישראל באמצעות אלפי טילים בליסטיים וכטב"מים אשר שוגרו לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות. בנוסף לכך, נפתחה חזית מול ארגון הטרור חיזבאללה ומדינת ישראל פעלה לבלבון. ביום 8 באפריל 2026, הכריזו ארצות הברית ואיראן על הפסקת אש, במטרה לקיים הליך משא ומתן בין הצדדים. כמו-כן, הוכרזה הפסקת אש זמנית בין ישראל ללבנון.

למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה על תוצאות פעילותה של הקבוצה אינן מהותיות. עם זאת, נכון למועד הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, לענין חידוש הלחימה מול איראן ו/או לבנון, קשה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים אלו על פעילותה העתידית של הקבוצה.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. הגדרות עיקריות:

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

- החברה ו/או דסק"ש - חברת השקעות דיסקונט בע"מ ו/או חברות מטה בבעלותה המלאה, לפי העניין;
- הקבוצה - דסק"ש והחברות המאוחדות שלה;
- נכסים ובניין - חברה לנכסים ולבנין בע"מ;
- גב-ים - חברת גב-ים לקרקעות בע"מ;
- מגדל - נכס נדל"ן לשימוש משרדים ומסחר הידוע בשם מגדל Bryant 10, המוחזק על-ידי קבוצת נכסים ובניין בשיעור 100%;
- תאגיד המגדל - 452 Fifth Mezz I LP, שותפות מוגבלת במדינת דלאוור בארה"ב, המחזיקה במישרין במלוא הזכויות במגדל;
- תקנות הדיווחים - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;
- תקני IFRS - תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 (IAS 34) "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות הדיווחים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לעיין ולקרוא דוחות אלו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים, אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 19 בפברואר 2026 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 14 במאי 2026.

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים של הקבוצה בהתאם לתקני IFRS, נדרשות הנהלות החברה והחברות המוחזקות להפעיל שיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים, התחייבויות, הכנסות, הוצאות וכן רכיבי הון המוצגים בדוחות האמורים. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של הנהלות החברה והחברות המוחזקות בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושאים המהותיים וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים לאלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - דיווח מגזרי

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 24 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות.

הנתונים כאמור הינם בהתאם לנתונים הניתנים ונסקרים על-ידי מקבל ההחלטות התפעולי.

מגזרים אלו כוללים מגוון מוצרים ושירותים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד.

בהתאם לכך מגזרי הפעילות בני הדיווח של הקבוצה הינם:

- ◆ גב-ים - הנתונים משקפים את תוצאותיה של גב-ים כפי שמוצגים בדוחותיה הכספיים (100%).
- ◆ נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת).

מאוחד	התאמות למאוחד	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	גב-ים
מיליוני ש"ח			
236	(44)	45	235
4	-	-	4
96	35	(36)	97
17	(23)	(32)	72

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)

הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין עלייה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה, נטו תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

מאוחד	התאמות למאוחד	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	גב-ים
מיליוני ש"ח			
210	(80)	81	209
5	-	-	5
164	(4)	3	165
87	(29)	22	94

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)

הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין עלייה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה, נטו תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

מאוחד	התאמות למאוחד	נכס מניב בארה"ב ⁽¹⁾	גב-ים
מיליוני ש"ח			
892	(208)	212	888
18	-	-	18
538	23	(26)	541
98	(169)	(85)	352

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

הכנסות דמי שכירות ודמי ניהול הכנסות ממכירת דירות, שירותי בנייה ומקרקעין עלייה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה, נטו תוצאות מגזר - רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

⁽¹⁾ מגזר שפעילותו הופסקה, ראה באור 7.א.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושירותים לדוח המאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
(212)	(81)	(45)
4	1	1
<u>(208)</u>	<u>(80)</u>	<u>(44)</u>

התאמות בגין הצגת פעילות נכס מניב בארה"ב כפעילות מופסקת
התאמות אחרות

הרכב ההתאמות של תוצאות מגזר המיוחסות לבעלים של החברה לדוח המאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
(44)	(10)	(7)
(125)	(21)	(21)
-	2	5
<u>(169)</u>	<u>(29)</u>	<u>(23)</u>

הכללת תוצאות מטה דסק"ש (הנהלה וכלליות ומימון)
הכללת תוצאות מטה נכסים ובניין (הנהלה וכלליות ומימון)
התאמות אחרות

באור 4 - חברות מוחזקות

התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח

א. השקעת החברה בנכסים ובניין

1. ליום 31 במרס 2026 מחזיקה החברה בכ- 70.5% מהונה המונפק והנפרע של נכסים ובניין. שוויה המאזני של נכסים ובניין בספרי החברה ליום 31 במרס 2026 הינו 2,311 מיליון ש"ח. מניות נכסים ובניין נסחרות בבורסה, השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 31 במרס 2026 הינו - 1,725 מיליון ש"ח ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו 1,874 מיליון ש"ח.

ב. השקעת נכסים ובניין בגב-ים

1. ליום 31 במרס 2026 מחזיקה נכסים ובניין בכ- 64.0% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. שוויה המאזני של גב-ים בספרי נכסים ובניין ליום 31 במרס 2026 - 5,423 מיליון ש"ח (38.41 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות נכסים ובניין ליום 31 במרס 2026 הינו - 5,060 מיליון ש"ח, ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 5,921 מיליון ש"ח (35.84 ש"ח למניה ו- 41.94 ש"ח למניה, בהתאמה).

מוניטין המיוחס לגב-ים בדוח המאוחד מסתכם ליום 31 במרס 2026 ב- 3,497 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 2,240 מיליון ש"ח.

נכסים ובניין תמשיך לעקוב, בתקופות עוקבות, אחר השווי ההוגן של ההשקעה כדי לקבוע האם אירועים ושינויים בנסיבות כגון: הרעה בענף או בתוצאות הפעילות, ירידה מתמשכת במחיר המניה, שינויים באסטרטגיה העסקית של ההנהלה או התאמות כלפי מטה לתחזיות תזרימי המזומנים, מצדיקות בחינה לירידת ערך של המוניטין בתקופות עתידיות.

2. בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 38 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 10 במאי 2026, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 38 מיליון ש"ח.

3. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 רשמה גב-ים הכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 36 מיליון ש"ח בגין עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה.

4. לפרטים בדבר התקשרות גב-ים בהסכם למכירת זכויותיה בשטח ביבנה, ראה באור 7.ב.

5. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי התקשרה גב-ים בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, המחזיקים במרבית הזכויות בקרקע הידועה כמגרש 103 אשר ב"מתחם טרה", בין הרחובות יגאל אלון ובן שמן (עד דרך איילון במערב), תל-אביב (בהתאמה: "המוכרות" ו-"הנכס"). הנכס הינו חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-4.6 דונם, עם זכויות בניה מאושרות להקמת כ-85 אלף מ"ר, בייעוד מעורב שימושים של תעסוקה ומגורים. סך התמורה שתשולם בגין רכישת מלוא הזכויות בנכס (לרבות 10% מהזכויות המוחזקים על-ידי רמ"י), מוערכת על-ידי גב-ים בסך של כ-830 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. השלמת העסקה מותנית באישור האורגנים המוסמכים של הצדדים ובהשלמת החתימה של ההסכמים על-ידי בעלי זכויות נוספים בנכס.

באור 5 - אשראי

א. נכסים ובניין

1. הנפקת אגרות חוב בתקופה

א. בחודש פברואר 2026 הנפיקה נכסים ובניין לציבור כ-300 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יב') על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 בפברואר 2026. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-300 מיליון ש"ח ברוטו.

ב. בחודש פברואר 2026 הנפיקה נכסים ובניין לציבור כ-397 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יג') על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 בפברואר 2026. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-397 מיליון ש"ח ברוטו.

אגרות החוב (סדרות יב' ו-יג') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי. נכסים ובניין התחייבה לא ליצור שיעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא אם תיצור בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב, כמפורט בשטרי הנאמנות.

לוח סילוקין

קרן אגרות חוב (סדרות יב' ו-יג') תעמודנה לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר כדלקמן: תשלום ראשון בשיעור של 17.5% מהערך הנקוב של הקרן, אשר ישולם בשנת 2028; תשלום שני בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן, אשר ישולם בשנת 2029; תשלומים שלישי ורביעי, בשיעור של 25% מהערך הנקוב של הקרן, כל אחד, אשר ישולמו בשנים 2030 ו-2031; תשלום חמישי בשיעור של 12.5% מהערך הנקוב של הקרן, אשר ישולם בשנת 2032. אגרות החוב (סדרה יב') צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.02%, אגרות החוב (סדרה יג') אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.72%, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל).

אמות מידה פיננסיות

אמות המידה הפיננסיות שלהלן וכן עילות להתאמת שיעור ריבית ייבחנו מדי רבעון בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של נכסים ובניין:

תיאור אמת המידה ^(א)	הסף שנקבע באמת המידה
הון מינימלי המיוחס לבעלים של נכסים ובניין	1,500 מיליון ש"ח
היחס המקסימלי בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה של נכסים ובניין במאוחד	72%

^(א) אי עמידה באמת המידה האמורות בשני רבעונים ברציפות, מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

עילות להתאמת שיעור ריבית
(א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת מדירוג A, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר.
(ב) (1) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין נכסיה של נכסים ובניין במאוחד יעלה על 71%; (2) במקרה שההון העצמי של נכסים ובניין יפחת מ-1,850 מיליון ש"ח; בכל אחד מהמקרים האמורים, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה של סדרות אגרות החוב הרלוונטיות בשיעור של 0.25% לשנה עד לתוספת מקסימלית של 0.5% לשנה לכל היותר.

מגבלות נוספות

נכסים ובניין התחייבה לא לבצע חלוקה אם כתוצאה ממנה יעלה יחס החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה במאוחד על 67%, או אם ההון המיוחס לבעלים של נכסים ובניין יפחת מ-1.95 מיליארד ש"ח.

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי

בנוסף לעילות פרעון מיידי מקובלות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פרעון ופעולות הוצאה לפועל שונות כנגד נכסים ובניין, הרעה מהותית בעסקי נכסים ובניין וחשש ממשי לאי פרעון, מחיקה ממסחר, מיזוג בכפוף לחריגים, שינוי תחום פעילות החברה ועוד), יועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- Cross Default - אם סדרה אחרת של אגרות חוב של החברה או הלוואה בנקאית, בהיקף של למעלה מ-200 מיליון ש"ח תועמד לפרעון מיידי.
- הורדת דירוג האשראי של נכסים ובניין מתחת לדירוג BBB- או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת לתקופה העולה על 60 ימים רצופים.

באור 5 - אשראי (המשך)

א. נכסים ובניין (המשך)

2. פידיון מוקדם אגרות חוב בתקופה

בחודש מרס 2026, אישר דירקטוריון נכסים ובניין לבצע פדיון מוקדם, ביוזמת נכסים ובניין, בהתאם להוראות הנוסח המשולב של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') של נכסים ובניין, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') ושל מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') של נכסים ובניין, אשר בוצע ביום 25 במרס 2026. במועד הפדיון המוקדם, שילמה נכסים ובניין למחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') סך של 69 מיליון ש"ח, ולמחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') סך של 1,200 מיליון ש"ח, בהתאם להוראות שטר הנאמנות כאמור. בגין הפדיון המוקדם נכסים ובניין רשמה ברבעון הראשון של שנת 2026 רווח בסכום זניח.

3. התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

א. בחודש מרס 2026 הנפיקה נכסים ובניין במסגרת הקצאה פרטית 200 מיליון ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (נע"מ) (סדרה 1) לא רשומים למסחר, בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים בדבר תנאי הנע"מ ראה באור 13.ב.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. בהמשך לאמור בבאור 13.ב.2.א. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 145 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2026 התקשרה נכסים ובניין עם הבנק בהרחבת המסגרת בסך של 200 מיליון ש"ח, שיעודה כיסוי כנגד הנע"מ שגישה נכסים ובניין (סך מסגרת האשראי שנטלה נכסים ובניין הינה 345 מיליון ש"ח).

בנוסף, עודכנו אמות המידה הפיננסיות שנכסים ובניין התחייבה לעמוד בהן - הון מינימלי המיוחס לנכסים ובניין - 1,500 מיליון ש"ח, ועודכנה מגבלת אי ביצוע חלוקה אם כתוצאה ממנה ההון המיוחס לבעלים של נכסים ובניין יפחת מ- 1,850 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המסגרת לא נוצלה.

ב. גב-ים וחברות הבת שלה

1. הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בתקופה

א. בחודש פברואר 2026 הנפיקה גב-ים לציבור כ-646 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') וכ-256 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על פי דוח הצעת מדף שפרסמה גב-ים ביום 8 בפברואר 2026. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-603 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 4.3% ואגרות החוב בסדרה יב' הונפקו תמורת כ-274 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.4%.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), ביצעה גב-ים עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המירה קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד בהיקף קרן כולל של 646 מיליון ש"ח. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של גב-ים בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.82%.

בהתחשב בעסקת הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.4%.

גב-ים מטפלת בעסקאות הגידור כגידור חשבונאי בהגנת שווי הוגן. בהתאם, ההשפעות נטו במאזן, בדוח רווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים משקפות את האג"ח צמוד המדד שהונפק.

ב. בחודש ינואר 2026 חברת הבת של גב-ים, גב-ים נגב, האריכה לשנה אחת נוספת את תקופת ניירות הערך המסחריים (נע"מ) שהנפיקה בשנת 2024 בסך 50 מיליון ש"ח.

ג. בחודש מאי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה גב-ים לציבור, 850 מיליון ש"ח נע"מ בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 4).

קרן הנע"מ והריבית בגינה יעמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר ישולם ביום 13 במאי 2027. היתרה הבלתי מסולקת של קרן הנע"מ תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.09% לשנה.

כמו-כן, התקשרה גב-ים בעסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל בהיקף של כ-850 מיליון ש"ח. בהתאם לעסקאות אלו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הנפקת נע"מ סדרה 4 של גב-ים בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.09% לשנה לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 1.71%.

באור 5 - אשראי (המשך)

ב. גב-ים וחברות הבת שלה (המשך)

2. מסגרות אשראי

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 האריכה גב-ים את תקופת מסגרות אשראי ממוסדות בנקאיים בסך כולל של 350 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי הינן לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר לגב-ים (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן):

א. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח הוארכה עד ל-13 בפברואר 2027.

ב. מסגרת אשראי ממוסד בנקאי בהיקף כולל של 150 מיליון ש"ח הוארכה עד ל-16 באפריל 2027.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 האריכה גב-ים נגב את תקופת מסגרת האשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 50 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הינה לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואות לזמן קצר (הלוואות לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתן). בקשר עם מסגרת האשראי שהתקבלו, התחייבה גב-ים נגב לעמוד באמות מידה פיננסיות.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדר, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של גב-ים וחברות הבנות. גב-ים וחברות הבנות עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 31 במרס 2026.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

ליום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)		ליום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח			
12,172	11,946	10,786 ⁽²⁾	10,957 ⁽¹⁾
1,083	1,116	1,351	1,356
170	176	-	-
13,425	13,238	12,137	12,313

התחייבויות פיננסיות
 אגרות חוב סחירות
 אגרות חוב לא סחירות
 הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך

⁽¹⁾ בחודש פברואר 2026 התקשרה גב-ים בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של כ-646 מיליון ש"ח ערך נקוב. בהתאם לעסקה זו הומרו תשלומי קרן וריבית שקלית שנתית בגין הרחבת אג"ח ח' של גב-ים (ראה באור 1.5.1.א.) בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 0.82%. היתרה המוצגת כערך בספרים כוללת את השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנגזרים, אשר יועדו כפריטים מגדרים.

⁽²⁾ השווי ההוגן של האג"ח אשר גודר בעסקת גידור כמפורט בבאור 1.5.1.א., מבוסס על שיעורי ריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, בהתחשב בעסקת הגידור.

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

להלן פירוט מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2 וברמה 3, כולל מכשירים פיננסיים המוצגים במסגרת נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

1. כאמור בבאור 1.13.ב.1.א. לדוחות הכספיים השנתיים, ביצעה נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה המחזיקה במגדל) עסקאות גידור חשיפה מטבעית ("FORWARD") להחלפת יתרה דולרית ביתרה שיקלית קבועה. סכום העסקאות נכון ליום 31 במרס 2026 עמד על סך 132 מיליון דולר, העסקאות כאמור מטופלות בדוחות הכספיים כעסקאות הגנה כלכלית, כאשר חשבונאות גידור לא מיושמת לגביהן. כנגד עסקאות אלו שועבד נכון ליום 31 במרס 2026, פיקדון בסך של 32 מיליון ש"ח (במנגנון Mark to Market). השווי ההוגן של עסקת הגידור ליום 31 במרס 2026 הינו נכס בסך של 10 מיליון ש"ח המוצג במסגרת נכסים מוחזקים למכירה.

2. גב-ים ביצעה עסקאות גידור מול מוסדות פיננסיים בישראל אשר המירו קרן וריבית שקלית שנתית לקרן וריבית צמודת מדד. השווי ההוגן של עסקאות הגידור ליום 31 במרס 2026 כולל התחייבות בסך של 47 מיליון ש"ח, אשר מוצגת במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ונכס בסך של 1 מיליון ש"ח, אשר מוצג במסגרת הנכסים השוטפים.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

לנכסים ובניין הלוואות לחברה כלולה הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. ברבעון הראשון של שנת 2026 קיבלה נכסים ובניין סך של 1.4 מיליון דולר בגין פרעון חלקי של הלוואות. יתרת הלוואות ליום 31 במרס 2026 הינה 21 מיליון ש"ח, לפרטים ראה באור 3.11.ד. לדוחות הכספיים השנתיים.

באור 7 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת

נכס מניב בארה"ב מוצג בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2026, כנכס של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה, ראה סעיף א.

תוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב מוצגות כפעילויות מופסקות בדוחות רווח והפסד של החברה.

נדליין להשקעה ביבנה מוצג בדוחות על המצב הכספי ליום 31 במרס 2026 כנכס של קבוצת מימוש המוחזק למכירה, ראה סעיף ב.

לפירוט תוצאות הפעילויות שהופסקו, ראה סעיף ג.

להלן הרכב הנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה:

יום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	יום 31 במרס	
	2025	2026
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
2,323	2,560	2,680
55	35	46
40	23	26
<u>2,418</u>	<u>2,618</u>	<u>2,752</u>
183	185	168
1,315	1,311	1,316
<u>1,498</u>	<u>1,496</u>	<u>1,484</u>

נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

נדליין להשקעה

פיקדונות ומכשירים פיננסיים נגזרים

חייבים ויתרות חובה

סך הכל נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה

זכאים ויתרות זכות

אגרות חוב

סך הכל התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה

באור 7 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך)

א. נכס מניב בארה"ב

1. נכסים ובניין פועלת להשבחת מגדל Bryant 10 ("המגדל") ולהשאת ערכו וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימושו של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. לאור האמור לעיל, מוצגת פעילות המגדל, בדוח על המצב הכספי של החברה, ליום 31 במרס 2026, כנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה ותוצאות הפעילות סווגו כפעילות מופסקת בדוחות רווח והפסד של החברה, על מנת להציג את הפעילות של המגדל בנפרד מהפעילות הנמשכות.
2. ביום 31 במרס 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 735 מיליון דולר, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה, עבודה כלכלית בנושא זה ליום 31 במרס 2026, בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 במרס 2026, שדווחו ופורסמו ביום 14 במאי 2026. הערכת השווי נערכה בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס. שיעור ההיוון ששימש את מעריך השווי הינו 7.0% ושיעור ה- Terminal Cap הינו 5.5%. ה-NOI שהונח בשנת המימוש הינו 70.4 מיליון דולר. השפעת הערכת השווי ברבעון הראשון של שנת 2026 הינה ירידה בשווי המגדל בסך של כ-5 מיליון דולר.
- החברה רשמה ברבעון הראשון של שנת 2026 ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (כולל השפעת הפרשי מיצוע בגין הכנסות משוכרים) בסך של 36 מיליון ש"ח.
3. בחודש מאי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בעדכון להסכם שכירות קיים במגדל עם פירמת עוה"ד האמריקאי Baker & McKenzie LLP, לפרטים ראה באור 8.ה.

ב. נדל"ן להשקעה ביבנה

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור ("הרוכשת") בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בשטח כולל של כ-66 דונם ביבנה, הכולל מבנים בשטח של כ-32 אלף מ"ר, ואשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-18 מיליון ש"ח. בתמורה, תשלם הרוכשת לגב-ים סך של 393 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות ההתקשרות האמורה, רשמה גב-ים הכנסות בגין עליית בשווי ההוגן בסך של 60 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 במרס 2026, סווג הנכס כנכס מוחזק למכירה בדוחות על המצב הכספי.

באור 7 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת (המשך)

ג. להלן פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)	2026 מגדל Bryant 10 מיליוני ש"ח	
212	81	45	הכנסות
72	26	6	מכירות ושירותים
284	107	51	הכנסות מימון
126	35	31	הוצאות
26	(3)	36	עלות המכירות והשירותים
(12)	1	-	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
⁽¹⁾ 301	35	⁽¹⁾ 35	הוצאות (הכנסות) מעדכון הפרשה לשירותי יעוץ
441	68	102	הוצאות מימון
(157)	39	(51)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
⁽¹⁾ 36	(8)	⁽¹⁾ 6	מסים על ההכנסה
(121)	31	(45)	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות לתקופה
(85)	22	(32)	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות לתקופה מיוחס ל:
(36)	9	(13)	בעלים של החברה
(121)	31	(45)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(65)	12	(4)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה מפעילות מופסקת מיוחס ל:
(27)	5	(1)	בעלים של החברה
(92)	17	(5)	זכויות שאינן מקנות שליטה

⁽¹⁾ הוצאות המימון, נטו ממש לרבעון הראשון של שנת 2026 ולשנת 2025 כוללות הוצאות בסך 9 מיליון ש"ח ו-143 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין הפרשי שער על הלוואות שנתנה נכסים ובניין לחברת הבת המחזיקה במגדל, בעיקר בקשר לאגרות חוב (סדרה יא') של נכסים ובניין (ראה באור 1.3.ב.1.א. לדוחות הכספיים השנתיים).

באור 8 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. בחודש מאי 2026, הכריזה גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 38 מיליון ש"ח.
- ב. לפרטים בדבר התקשרות גב-ים בהסכם למכירת זכויותיה בשטח ביבנה, ראה באור 7.ב.
- ג. לפרטים בדבר התקשרות גב-ים בהסכם לרכישת זכויות ב"מתחם טרה" בתל אביב, ראה באור 4.ב.5.
- ד. לפרטים בדבר הנפקת גב-ים 850 מיליון ש"ח נע"מ בדרך של הנפקת סדרה חדשה של נע"מ (סדרה 4), ראה באור 5.ב.1.ג.
- ה. בחודש מאי 2026, התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בעדכון להסכם שכירות קיים במגדל עם פירמת עוה"ד האמריקאית Baker & McKenzie LLP ("בייקר מקינזי"), השוכרת כיום שטח כולל של כ-106 אלף ר"ר (כ-9.8 אלף מ"ר) בקומות 14-20 במגדל, אשר תקופת השכירות הנוכחית שלו מסתיימת ביום 31 בינואר 2028.
- בהתאם לעדכון להסכם השכירות, החל מיום 1 בדצמבר 2026 בייקר מקינזי תשכור שטח נוסף בקומה 30, ובנוסף, ההסכם בנוגע לשטחי השכירות הקיימים יוארך מיום 1 בפברואר 2028 בתקופת שכירות נוספת בת 15 שנים, כך שבייקר מקינזי תשכור שטח בהיקף כולל של כ-122 אלף ר"ר (כ-11.3 אלף מ"ר) משטחי המגדל ("המושכר") לתקופת שכירות שתסתיים ביום 15 באפריל 2044 (תקופה הכוללת תקופת שכירות חיים, כמפורט להלן ("ההסכם" ו-"תקופת השכירות", בהתאמה).
- סך דמי השכירות בגין שטח המושכר מסתכמים בסך של כ-17.4 מיליון דולר בשנה. דמי השכירות השנתיים יעודכנו לאחר תקופות של 5 שנים ו-10 שנים מתחילת תקופת השכירות, ויעמדו על סך שנתי של 18.6 מיליון דולר ו-19.9 מיליון דולר, בהתאמה.
- לבייקר מקינזי תעמוד אופציה להארכה אחת של תקופת השכירות, ב-5 שנים או 10 שנים - לבחירת בייקר מקינזי, בתמורה לדמי שכירות כפי שיוסוכמו בין הצדדים, בהתאם לשווי שוק של דמי השכירות באותה העת. כמו-כן, לבייקר מקינזי ניתנה אופציה לביטול מוקדם מלא של ההסכם לאחר 12 שנים ממועד תחילת תשלום דמי השכירות, והכל בכפוף לתשלום פיצוי מוסכם כמקובל בהסכמים מסוג זה. בנוסף לכך, בהתאם לתנאי ההסכם, לבייקר מקינזי תעמוד זכות להשיב את השטח בקומה 14 (8.5 אלף ר"ר, כ-0.8 אלף מ"ר) עד ליום 31 ביולי 2029.
- בהתאם להסכם, התחייבה חברת הבת לשאת בהוצאות בגין שיפורים במושכר (TI) בסך של 17.8 מיליון דולר בגין שטח המושכר. בנוסף לכך, זכאית בייקר מקינזי לתקופת שכירות חיים בת כ-14.5 חודשים, כמקובל בהסכמים מעין אלו.
- ו. נכסים ובניין בוחנת אפשרות להרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה יב') ואגרות חוב (סדרה יג') שלה, בדרך של הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף שנכסים ובניין עתידה לפרסם, אם וככל שתפרסם, מכוח תשקיף מדף שלה מיום 13 במאי 2025.
- ז. ביום 14 במאי 2026, אישר דירקטוריון נכסים ובניין תכנית לרכישה עצמית של מניות נכסים ובניין בעלות כוללת של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה של 3 שנים, עד ליום 13 במאי 2029.
- ח. בהמשך לאמור בבאור 10.א.1.א. לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2023 בדבר כתב תביעה שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד ("התביעה") בקשר עם הסכם למכירת מלוא זכויות נכסים ובניין וחברת בת שלה (באותה העת) בפרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בנחלת יהודה בראשון לציון (אשר הושלמה בחודש מרס 2024), ומחיקתה של התביעה, בחודש פברואר 2024, מחמת חוסר מעש, בחודש מאי 2026 הומצאה לידי נכסים ובניין תביעה חדשה על-ידי עיזבוננו של התובע הכוללת סעדים דומים לסעדים שנכללו בתביעה המקורית כמפורט בבאור האמור. נכסים ובניין בוחנת את התביעה.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

ליום 31 במרס 2026

(בלתי מבוקר)

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לתאגיד עצמו**

[תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970]

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

פרק שלישי - תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו

עמוד

- 1 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר.....
 - 2 תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....
 - 3 תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....
 - 4 תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה.....
- באורים**
- 5 1 - כללי.....

לכבוד
בעלי המניות של
חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל
בניין תוה"א, רח' יגאל אלון 114, קומה 27
תל-אביב
א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
14 במאי 2026

31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)	31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח			
27	377	25	נכסים
1	7	2	מזומנים ושווי מזומנים
			חייבים ויתרות חובה
28	384	27	סך הכל נכסים שוטפים
1	-	-	השקעות אחרות
4	4	4	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
21	23	20	נדליין להשקעה
2,296	2,561	2,316	השקעה בחברות מוחזקות
2,322	2,588	2,340	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
2,350	2,972	2,367	סך הכל נכסים
304	560	304	התחייבויות
6	15	10	חלויות שוטפות של אגרות חוב
3	3	3	זכאים ויתרות זכות
313	578	317	התחייבויות בגין חכירות
122	427	123	סך הכל התחייבויות שוטפות
18	20	17	אגרות חוב
20	20	20	התחייבויות בגין חכירות
160	467	160	התחייבויות מס נדחות
473	1,045	477	סך הכל התחייבויות
810	810	810	הון
4,449	4,449	4,449	הון מניות
(60)	1	(64)	פרמיה על מניות
(3,322)	(3,333)	(3,305)	קרנות הון
1,877	1,927	1,890	יתרת הפסד
2,350	2,972	2,367	סך הכל הון והתחייבויות

רונית נועם*
דירקטורית

ברוך יצחק
מנכ"ל וסמנכ"ל כספים

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 14 במאי 2026

* ביום 14 במאי 2026 הסמך דירקטוריון החברה את הגבי' רונית נועם לחתום על הדוחות הכספיים, היות ומנכ"ל החברה משמש גם כאחראי על תחום הכספים.

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
142	96	24
4	1	1
2	2	-
18	4	-
166	103	25
2	1	1
10	3	2
56	12	5
68	16	8
98	87	17

הכנסות
 חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו
 הכנסות שכירות
 הכנסות אחרות
 הכנסות מימון

הוצאות
 ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
 הוצאות הנהלה וכלליות
 הוצאות מימון

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח והפסד כולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
98	87	17
2	-	-
(65)	12	(4)
(63)	12	(4)
35	99	13

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
 רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות

פריטי רווח כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל,
 הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מיליוני ש"ח		
98	87	17
(142)	(96)	(24)
141	-	-
2	1	1
38	8	5
(2)	(5)	-
(4)	(4)	-
1	-	-
<u>132</u>	<u>(9)</u>	<u>(1)</u>
108	-	-
18	4	-
<u>126</u>	<u>4</u>	<u>-</u>
(565)	-	-
(46)	-	-
(3)	(1)	(1)
<u>(614)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
(356)	(6)	(2)
383	383	27
<u>27</u>	<u>377</u>	<u>25</u>

תזרימי מזומנים לפעולות שוטפות
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות, נטו
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
שינוי בחייבים ויתרות בחובה
שינוי בזכאים, יתרות זכות ואחרות
פחת והפחתות

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) שוטפות

תזרימי מזומנים מפעולות השקעה

תקבולים ממימוש חברות מוחזקות והשקעות שאינן שוטפות, כולל
דיבידנד המהווה החזר השקעה ופירעון שטר הון
ריבית שנתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים לפעולות מימון

פירעון אגרות חוב
ריבית ששולמה

רכישת מניות בחברות בנות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
פירעון התחייבויות בגין חכירה

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרס 2026 ("הדוחות הכספיים") וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים והמידע הכספי הנפרד של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, המוצגים בחלק ג' ובחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

לצורך הצגת הנתונים והמידע שלהלן יושמו עיקרי המדיניות החשבונאית שפורטו בבאור 2 לדוחות הכספיים, לרבות באופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים, בשינויים המתחייבים מהאמור בהוראות התקנה האמורה.

ב. **מצבה הכספי של החברה** - בהקשר למצבה הכספי של החברה, לתזרימי המזומנים שלה, וליכולתה לשרת את התחייבויותיה, ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לרבעון הראשון של שנת 2026

(לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ברוך יצחק - מנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
2. אורי ג'אנו - חשב;
3. עוז כפיר - יועץ משפטי ומזכיר חברה.

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

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

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

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

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

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

**הצהרת מנכ"ל
לרבעון הראשון של שנת 2026
(לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)**

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח השנתי לשנת 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

ברוך יצחק
מנכ"ל

14 במאי 2026

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים
לרבעון הראשון של שנת 2026
(לפי תקנה 38ג(ד)2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)**

אני, ברוך יצחק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח השנתי לשנת 2025 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

לכבוד
הדירקטוריון של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה")
מגדל TOHA, רח' יגאל אלון 114
תל-אביב

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2025:

- (1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 14 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 14 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel