



חברת השקעות דיסקונט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 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 2 באוגוסט 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		
1-17	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	1.
1	1.1 החברה	
1-2	1.2 הסביבה העסקית	
3	1.3 התוצאות במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026	
3	1.4 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה	
4	1.5 הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש	
4-7	1.6 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון	
8-10	1.7 התוצאות של נכסים ובניין ותרומתה לתוצאות החברה	
11-17	1.8 תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות	
12-17	1.8.1 מגזר חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים")	
17	1.8.2 מגזר נכס מניב בחו"ל	
18	חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם	2.
19-20	נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה	
21-23	נספח ב' - פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך	

דוח הדירקטוריון למחצית הראשונה של שנת 2026

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דיסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2026, הסוקר את עיקרי פעילות החברה במחצית הראשונה 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.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 החברה

1.1.1 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.

1.1.2 בהמשך לבחינת החברה אפשרויות וחלופות שונות לביצוע שינויים במבנה חברות הקבוצה באופן שעשוי להביא להשגת חיסכון בעלויות, הצפת ערך לבעלי מניותיה של החברה וייעול פעילות הקבוצה, בחודש יולי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון החברה מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של החברה בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות החברה כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה, ולאחר מכן וכחלק בלתי נפרד מכך, לפעול לביצוע חלוקה בעין של מלוא מניות נכסים ובנין כפי שיהיו מוחזקות על-ידי החברה במועד הרלוונטי לבעלי מניותיה של החברה, בדרך של הפחתת הון על-פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים נוספים ראה באור 1.9. לדוחות הכספיים.

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 תנאים 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)

פללי (המשך)

המחצית הראשונה של שנת 2026 התאפיינה בחוסר יציבות גיאופוליטית. 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. בנוסף, נפתחה חזית מול ארגון הטרור חיזבאללה וצה"ל פעל בלבנון. מבצע "שאגת הארי" הסתיים בחודש יוני 2026, עם חתימת מזכרי הבנות בין ארצות הברית ואיראן ובין ישראל וממשלת לבנון. שוק ההון, אשר המשיך בתחילת הרבעון השני של השנה להציג עליות שערים, שינה מגמה בחודש יוני 2026, עם חתימת ההסכם בין ארה"ב ואיראן, וכלל המדדים רשמו ירידות שערים חדות. מדד ת"א-35 ירד במהלך חודש יוני בכ-9% אך מתחילת השנה עלה בכ-12% ומדד ת"א-125 ירד במהלך חודש יוני בכ-9.5% ומתחילת השנה עלה בכ-9.5%.

מאז תחילת השנה הוריד בנק ישראל את הריבית בשיעור כולל של 0.75% לרמה של 3.5%, בעקבות התחזקות השקל והתמתנות סביבת האינפלציה. מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה במחצית הראשונה של השנה בשיעור של כ-1.2%, ותחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2026 עומדת על 1.8%. 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 של הקבוצה אינן מהותיות. עם זאת, נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה באשר לחידוש הלחימה מול איראן ו/או חיזבאללה, 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 במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026

החברה סיימה את המחצית הראשונה של שנת 2026 ברווח נקי בסך של 24 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 109 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח ברבעון השני של שנת 2026 הסתכם בסך של 7 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח בסך של 22 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2025, ולרווח נקי בסך של 98 מיליון ש"ח בשנת 2025.

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

נתונים ברמת החברה המוחזקת ²					רווח (הפסד) ברמת החברה					שיעור החזקה בהון ליום 30 ביוני 2026
רווח (הפסד) לשנת 2025	רווח (הפסד)		רווח (הפסד)		רווח (הפסד) לשנת 2025	רווח (הפסד)		רווח (הפסד)		
	לשלושה חודשים		לששה חודשים			לשלושה חודשים		לששה חודשים		
	שהסתיימו ביום 30 ביוני		שהסתיימו ביום 30 ביוני			שהסתיימו ביום 30 ביוני		שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026		2025	2026	2025	2026	
מיליוני ש"ח										
201	52	20	187	53	140	37	14	131	37	70.5%
					2	(2)	(1)	1	-	
					142	35	13	132	37	
										נכסים ובניין (ראה סעיף 1.7)
										אחרים
										סך הכל
										הוצאות ניהול ומימון, נטו במטה דסק"ש (ראה סעיף 1.5):
					(10)	(2)	(2)	(5)	(4)	הוצאות ניהול
					(34)	(11)	(4)	(18)	(9)	הוצאות מימון, נטו
					98	22	7	109	24	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 מהפחיתות 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	ששה חודשים בשנת רבעון שני בשנת			
	2025	2026	2025	2026
	מיליוני ש"ח			
הוצאות ניהול	(2)	(2)	(5)	(4)
הקיטון במחצית הראשונה של שנת 2026, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שכר.				
הוצאות מימון, נטו	(11)	(4)	(18)	(9)
הקיטון בהוצאות מימון, נטו במחצית הראשונה של שנת 2026 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מ:				
1. קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 4 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מירידה בחוב נטו של החברה;				
2. קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בגין המדד בסך של 4 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מירידה בחוב של החברה.				
הקיטון בהוצאות מימון, נטו ברבעון השני של שנת 2026 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מ:				
1. קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 2 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מירידה בחוב נטו של החברה;				
2. קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בגין המדד בסך של 3 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מירידה בחוב של החברה.				
סך הכל	(13)	(6)	(23)	(13)

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 30 ביוני 2025	ליום 31 ביולי 2026	ליום 31 ביולי 2026
מיליוני ש"ח			
(427)	(995)	(427)	(433)
32	479	24	24
<u>(395)</u>	<u>(516)</u>	<u>(403)</u>	<u>(409)</u>

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 ושווי 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 31 ביולי 2026	ליום 30 ביוני 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 - 1,164 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 26%	השווי הנכסי הנקי - 1,189 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 25%	(ב) במקרה והשווי הנכסי הנקי של דסקי ⁽²⁾ יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח, ובנוסף היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסקי ⁽²⁾ 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 - 26%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 25%	(ג) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסקי ⁽²⁾ 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 דסקי ⁽²⁾ לבין סך מאזן דסקי ⁽²⁾ 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 דסקי ⁽²⁾ לבין סך מאזן דסקי ⁽²⁾ סולו לא יפחת מ-15%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים ⁽³⁾ .

אמצעים נזילים בדי דסקי ⁽²⁾ (סולו) - 21 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 6 מיליון ש"ח.	אמצעים נזילים בדי דסקי ⁽²⁾ (סולו) - 21 מיליון ש"ח. תשלום ריבית הבא בגין אגרות חוב (סדרה יא') - 6 מיליון ש"ח.	בכל עת יהיו בידי דסקי ⁽²⁾ (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⁾ דסקי⁽²⁾ (סולו) - לא כולל חברות מטה בבעלות מלאה.

נכון ליום 30 ביוני 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 בחודש יולי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה כ-208 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא'), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות חוב (סדרה י') של החברה, וזאת כנגד כ-203 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה. ראה באור 5.א. לדוחות הכספיים.

1. **הסבירי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**
- 1.6 **המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (המשך)**
 - 1.6.2 **מקורות המימון בחברה (המשך)**
 - 1.6.2.4 בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026, לחברה גירעון בהון החוזר בסך 1,501 מיליון ש"ח ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך 1,644 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") של החברה ליום 30 ביוני 2026, לחברה גירעון בהון החוזר בסך 288 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 30 ביוני 2026 מסתכמות לסך של 805 מיליון ש"ח (643 מיליון ש"ח בדוחותיה הנפרדים).
הגירעון בהון החוזר סולו - החברה בוחנת באופן שוטף את תחזית תזרים המזומנים העתידי שלה ואת מגוון המקורות העומדים לרשותה.
נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, סך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של החברה בשנים 2026 ו-2027: (א) עד לסוף שנת 2026 בסכום של 139 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2026); (ב) בשנת 2027 בסכום של 311 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2027).
ליום 30 ביוני 2026 לחברה (כולל חברות מטה בבעלותה המלאה) יתרת אמצעים נזילים בסך של 24 מיליון ש"ח.
מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים, מעבר לאמצעיה הנזילים ליום 30 ביוני 2026, הינם, בין היתר, ביצוע מהלכים הוניים; מימוש החזקות בחברות מוחזקות; מחזור חוב; אפשרות לקבלת דיבידנד מנכסים ובניין; הכנסות ריבית מפיקדונות, והכל כמפורט להלן:
 - ביצוע מהלכים הוניים - בחודש יולי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון החברה מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של החברה בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות החברה כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה, ולאחר מכן וכחלק בלתי נפרד מכך, לפעול לביצוע חלוקה בעין של מלוא מניות נכסים ובניין כפי שיהיו מוחזקות על-ידי החברה במועד הרלוונטי לבעלי מניותיה של החברה, בדרך של הפחתת הון על-פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים נוספים ראה באור 9.ב. לדוחות הכספיים.
 - 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 משעבדים.
 - 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.
בחודש יולי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה כ-208 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא'), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות חוב (סדרה י') של החברה, וזאת כנגד כ-203 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה. לפרטים נוספים ראה באור 5.א. לדוחות הכספיים.
 - אפשרות לקבלת דיבידנד מנכסים ובניין - בהתאם להחלטת דירקטוריון נכסים ובניין מיום 2 באוגוסט 2026, נכסים ובניין בוחנת אפשרות להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יג') שלה. בנוסף בכוונת נכסים ובניין לבחון חלוקת דיבידנד בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, ככל שתבצע הנפקה כאמור ובהתאם לתוצאותיה ובכפוף לאישור סופי של האורגנים המוסכמים שלה. לפרטים נוספים ראה באור 9.ג. לדוחות הכספיים.

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 (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.

מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר: ההסתברות להתממשותם של תרחישים עסקיים רלוונטיים 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 המינוף⁶ ליום 30 ביוני 2026:**

שווי מאזני		שיעור החזקה	חברות מוחזקות נכסים ובניין
שווי נכסי ⁷	מיליוני ש"ח		
1,592	2,306	70.5%	
ליום 31 ביולי 2026	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	שווי נכסי ⁷
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,573	1,592	2,062	
(409)	(403)	(395)	
1,164	1,189	1,667	
26%	25%	19%	
25%	25%	19%	

בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.1)
 סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]⁵
 רמת מינוף - [LTV]⁶ ממוצעת
 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 שני של שנת		ששה חודשים בשנת	
	2025	2026	2025	2026
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	216	241	425	476
הגידול בסעיף זה ברבעון השני של שנת 2026, ובמחצית הראשונה של השנה בשיעור של כ-12% נובע בעיקר מאכלוס נכסים שהקמתם הושלמה, מהשכרה של שטחים פנויים בנכסים המניבים של גב-ים, מעליית מדד המחירים לצרכן, מעלייה ריאלית בדמי השכירות וכן מגידול בהכנסות מדמי ניהול.				
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	31	35	61	69
הגידול בסעיף זה ברבעון השני של שנת 2026, ובמחצית הראשונה של השנה בשיעור של כ-12%, נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת מבנים.				
NOI ¹⁰ מפעילות נמשכת	186	208	365	410
הגידול בסעיף זה, ברבעון השני של שנת 2026 בשיעור של 6.1%, ובמחצית הראשונה של השנה בשיעור של כ-6.4%, נובע בעיקר מהשכרה של שטחים פנויים בנכסים המניבים של גב-ים, עלייה ריאלית בדמי השכירות ועליית מדד המחירים לצרכן.				
Same Property NOI	179	190	346	368
הגידול בסעיף זה, ברבעון השני של שנת 2026 ערכה גב-ים הערכות שווי למרבית נכסיה. העלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה במחצית הראשונה של השנה נובעת מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן בסך של כ-191 מיליון ש"ח, שערך נכסים בהקמה בסך של כ-175 מיליון ש"ח, בקיזוז שינויים אחרים בסך של כ-75 מיליון ש"ח, הכוללים בעיקר השקעות בנכסים ומס רכישה בגין רכישת נדל"ן להשקעה בקיזוז שינויים ריאליים. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה סעיף 2.				
במהלך הרבעון השני של שנת 2026 ערכה גב-ים הערכות שווי למרבית נכסיה. העלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה במחצית הראשונה של השנה נובעת מהשפעת עליית מדד המחירים לצרכן בסך של כ-191 מיליון ש"ח, שערך נכסים בהקמה בסך של כ-175 מיליון ש"ח, בקיזוז שינויים אחרים בסך של כ-75 מיליון ש"ח, הכוללים בעיקר השקעות בנכסים ומס רכישה בגין רכישת נדל"ן להשקעה בקיזוז שינויים ריאליים. לפירוט נוסף אודות הרכב ההכנסות מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה סעיף 2.	280	291	445	388
הוצאות מכירה ושיווק	5	4	9	10
הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בפעילות השיווק של גב-ים בתחום המגורים.				
הוצאות הנהלה וכלליות	14	13	29	26
גב-ים הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 22 מיליון ש"ח ו-11 מיליון ש"ח, במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 23 מיליון ש"ח ו-11 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. מטה נכסים ובניין הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 4 מיליון ש"ח ו-2 מיליון ש"ח, במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 6 מיליון ש"ח ו-4 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות 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 בניכוי אחזקת נכסים, בנטרול פחת. יובהר כי ה-NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכולל 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	ששה חודשים בשנת		רבעון שני של שנת	
	2026		2025	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
הוצאות מימון נטו	239	202	176	143
1. <u>גב-ים</u> הוצאות ריבית והוצאות מימון אחרות בסך של 113 מיליון ש"ח ו- 58 מיליון ש"ח, במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 89 מיליון ש"ח ו- 46 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בסעיף זה נובע מעלייה בהיקף החוב ברוטו של גב-ים, עליה בשיעור הריבית הממוצעת על חוב גב-ים ומגידול הנובע מפעילות המגורים; 2. הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי של נגזר פיננסי בסך של 71 מיליון ש"ח ו- 72 מיליון ש"ח, במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 79 מיליון ש"ח ו- 63 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. מדד המחירים לצרכן (ידוע) עלה ברבעון השני של שנת 2026 בשיעור של 1.3%, עלייה בשיעור זה לעלייה ברבעון המקביל אשתקד. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026 מדד המחירים לצרכן (ידוע) עלה בשיעור של 1.2%, בהשוואה עלייה בשיעור של 1.6% בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסעיף זה במחצית הראשונה של השנה נובע בעיקר מהשפעת הירידה בשיעור עליית המדד ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בקיזון הגידול בהיקף החוב הצמוד. הגידול בסעיף זה ברבעון השני של השנה בהשוואה הרבעון המקביל אשתקד נובע מגידול בהיקף החוב הצמוד; 3. הכנסות מימון בסך של 27 מיליון ש"ח ו- 15 מיליון ש"ח במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 26 מיליון ש"ח ו- 13 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בסעיף זה נובע מהגידול בהכנסות הריבית מפקדונות לזמן קצר; 4. הכנסות מימון מהפחתת עודפי עלות המימון להשקעת נכסים ובניין בגב-ים בסך של 5 מיליון ש"ח ו- 0 מיליון ש"ח, במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 19 מיליון ש"ח ו- 7 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.				

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 שני של שנת		ששה חודשים בשנת		
	2025	2026	2025	2026	
מטח נכסים ובניין	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		הוצאות מימון נטו (המשך)
1. הוצאות ריבית בסך של 67 מיליון ש"ח ו-33 מיליון ש"ח, במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 78 מיליון ש"ח ו-40 מיליון ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהקיטון בחוב ברוטו של נכסים ובניין;					
2. הוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של 27 מיליון ש"ח ו-28 מיליון ש"ח במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 37 מיליון ש"ח ו-30 מיליון ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד;					
3. רווח מעסקאות הגנה על המדד בסך של 1 מיליון ש"ח ו-2 מיליון ש"ח, במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2025, בהתאמה;					
4. רווח בגין סיום מוקדם של אופציית ה-PUT בגין מניות גב-ים שנמכרו בסך 32 מיליון ש"ח ו-18 מיליון ש"ח, במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2025, בהתאמה;					
5. הכנסות מימון מבנקים בסך 6 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה לסך של 7 מיליון ש"ח ו-3 מיליון ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד;					
6. הכנסות מהפרשי שער מטבע חוץ בסך 2 מיליון ש"ח ו-2 מיליון ש"ח במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026, בהתאמה, בהשוואה להוצאות בסך של 3 מיליון ש"ח ו-4 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.					
נובע מפעילות גב-ים.	65	61	131	123	הוצאות מסים על ההכנסה
	241	250	445	411	רווח מפעילויות נמשכות
ראה באור 7.ב. לדוחות הכספיים.	(69)	(73)	(38)	(118)	הפסד מפעילות מופסקת
	52	20	187	53	רווח נקי מיוחס לבעלים של נכסים ובניין

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.8 תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות⁽¹⁾

תרומה לרווח (הפסד)				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026
מיליוני ש"ח				
352	129	108	223	180
(85)	(49)	(51)	(27)	(83)
(44)	(13)	(6)	(23)	(13)
(125)	(45)	(44)	(64)	(60)
98	22	7	109	24

גב-ים
נכס מניב בארה"ב

התאמות למאוזן:
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 פינוי-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 במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026
	גב-ים סיימה את המחצית הראשונה של שנת 2026 ברווח נקי בסך של 395 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 412 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח ברבעון השני של שנת 2026 הסתכם לסך של 239 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי בסך של 242 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ולרווח נקי בסך של 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 לתום הרבעון השני של שנת 2026 עומד על כ-97%.
1.	שיווק
	במחצית הראשונה של שנת 2026 חתמה גב-ים על 84 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-69 אלף מ"ר המניבים כ-62 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-4.2% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה). ברבעון השני של שנת 2026 חתמה גב-ים על 28 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-19 אלף מ"ר, המניבים כ-19 מיליון ש"ח בשנה. הסכמי השכירות נחתמו תוך עלייה ריאלית ממוצעת בדמי השכירות בשיעור של כ-4.8% (לאחר נטרול העלייה בדמי השכירות בגין הקצב עבודות התאמה).
2.	ייזום
	גב-ים פועלת להקמתם של ששה פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של כ-258 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 ואיכלוסם (הצפויה בהדרגה, עד לרבעון הרביעי של שנת 2027), דמי שכירות שנתיים צפויים (על בסיס דמי השכירות הנהוגים כיום) בסך 287 מיליון ש"ח, והכל כמפורט בדוח זה להלן. נכון למועד הדוח שיווקה גב-ים כ-51% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום. אם וככל שיחתמו ההסכמים הנמצאים כיום במשאים ומתנים מתקדמים מול שוכרים של תוהא 2 ושל מגדל מת"ם מזרח #3, כמפורט בהמשך לסעיף זה, יעמוד הנתון על 75% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום. יצוין, כי התרחבות חברות טכנולוגיה, הנמנות על לקוחות פארקי ההייטק של גב-ים, ופועלות בתחום ה-AI, מביאה לביקש רב של שטחי משרדים ומעבדות, הן בטווח המיידי והן בטווח הבינוני. על כן, פועלת גב-ים לתכנון ורישוי של שבעה פרויקטים, בהיקף כולל של כ-296 אלף מ"ר בדוח הכספי המאוחד, הכוללים את תוה"א #3 (80 אלף מ"ר חלק גב-ים); מבנה מעורב שימושים של תעסוקה ומגורים במתחם טרה, תל-אביב (88 אלף מ"ר, מתוכם כ-63 אלף מ"ר תעסוקה וכ-230 יח"ד (ראה סעיף ב' להלן)); בניין #6 בפארק גב-ים נגב (17 אלף מ"ר); מבנה מעבדות בפארק מתם (17 אלף מ"ר); מבנה משרדים נוסף בפארק מתם (33 אלף מ"ר); בניין #6 בפארק גב-ים רחובות (18 אלף מ"ר חלק גב-ים) והרצליה החושלים (43 אלף מ"ר). במחצית הראשונה של שנת 2026 השקיעה גב-ים סך של כ-898 מיליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

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:**
- **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-48 מיליון ש"ח בשנה. עלות הפרויקט נאמדת בכ-746 מיליון ש"ח, המשקפת תשואה של 6.4%. השלמת הפרויקט צפויה לרבעון השלישי 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-358 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-33 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה של 9.2%. השלמת הקמתו של הפרויקט צפויה לרבעון הרביעי של שנת 2026. בגין מלוא שטחי המשרדים בפרויקט נחתמו הסכמים או מתקיימים משאים ומתנים מתקדמים לקראת חתימה על הסכמים.
 - **תוהא 2** - גב-ים ואמות השקעות בע"מ ("השותפות"), פועלת להקמת הפרויקט, הכולל כ-155 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-2.4 מיליארד ש"ח (חלק גב-ים - 1.2 מיליארד ש"ח). ההכנסות הצפויות מהפרויקט נאמדות בכ-310 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים - 155 מיליון ש"ח), המשקפת תשואה של 9.1%. הקמתו של תוהא 2 צפויה להסתיים בתום שנת 2026. בגין כ-75% משטחי המשרדים בפרויקט נחתמו הסכמים או מתקיימים משאים ומתנים מתקדמים לקראת חתימה על הסכמים.
 - עוד יצוין, כי השותפות רכשו נכסים הגובלים במתחם תוהא, מתוך מטרה לפתח ולהעצים זכויות בניה במתחם לטובת הקמת תוהא 3.
 - **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-157 מיליון ש"ח, וההכנסות נאמדות בכ-11 מיליון ש"ח בשנה, המשקפות תשואה בשיעור של 7.2%. 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, וככל שהיא תמומש, 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-479 מיליון ש"ח וההכנסות הצפויות נאמדות בכ-30 מיליון ש"ח בשנה (חלק גב-ים), המשקפות תשואה של 6.2%. 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-154 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.

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)**

3. **עסקאות**

רכישת קרקע בתל אביב - מגרש 103 במתחם טרה - במהלך הרבעון השני של שנת 2026 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 ("הנכס"). הנכס הינו חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-4.6 דונם, עם זכויות בניה מאושרות להקמת כ-88 אלף מ"ר, בייעוד מעורב שימושים של תעסוקה ומגורים. התמורה בגין רכישת 85% מהזכויות בנכס הסתכמה בכ-706 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. 10% מכלל הזכויות בנכס מוחזקים על-ידי רשות מקרקעי ישראל, וגב-ים פועלת לרכישתן.

מימוש פארק גב-ים יבנה - במהלך הרבעון השני של השנה התקשרה גב-ים עם צד ג' בלתי קשור ("הרוכשת") למכירת כלל זכויותיה בשטח כולל של כ-66 דונם באזור התעשייה יבנה, הכולל מבנים בשטח של כ-32 אלף מ"ר, אשר מניבים הכנסה שנתית מייצגת בסך של כ-18 מיליון ש"ח. בתמורה, שילמה הרוכשת לגב-ים סך של 393 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות ההתקשרות האמורה, רשמה גב-ים הכנסות בגין עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-60 מיליון ש"ח ורווח נקי בסך כ-45 מיליון ש"ח.

ב. **תחום המגורים**

גב-ים פועלת לקידום תב"עות, תכנון, רישוי, וייזום של פרויקטים למגורים בהיקף פוטנציאלי של כ-6,800 יח"ד (חלק גב-ים - כ-6,000 יח"ד). נכון ליום 30 ביוני 2026, עמדה יתרת זכויות הבניה המאושרות של גב-ים בפרויקטים למגורים על כ-1,170 יח"ד (מתוך היקף של כ-1,560 יח"ד, 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, ונכון למועד פרסום הדוח, הפרויקט שווק במלואו.

- **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. עד תום המחצית הראשונה של שנת 2026 נמכרו בפרויקט זה 47 יח"ד בתמורה לסך של כ-203 מיליון ש"ח (ללא מע"מ) וכן 32 דירות המיועדות להשכרה לצד ג', בתמורה לסך של כ-65 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).

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 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 וכן היתר הבניה, אשר אושר בתנאים.
 - **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 עבור כ-400 יח"ד וכ-45,000 מ"ר תעסוקה.
 - **תל-אביב - מגרש 103 במתחם טרה** - פרויקט מגורים על גבי המגרש אותו רכשה גב-ים (ראה סעיף א.3. לדוח זה לעיל), אשר יכלול כ-230 יח"ד. לפרויקט יש תב"ע בתוקף, וגב-ים מקדמת את תוכנית העיצוב האדריכלי.
 - **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 וכ-300 מ"ר מסחר וכן כ-19 מגרשים המיועדים לבתי מגורים צמודי קרקע. התמורה בגין זכויות אלו טרם שולמה לנכסים ובניין, שכן טרם התקיימו כלל התנאים הקבועים בהסכם הרכישה לתשלום בגין, כמפורט להלן. לפרויקטים תב"ע בתוקף ותכנית עיצוב אדריכלי מאושרת.
 - **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. לפרויקט תב"ע בתוקף והחברות מקדמות תוכנית עיצוב אדריכלי.
 - **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%. התב"ע לפרויקט אושרה להפקדה בוועדה המחוזית.

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 הינה בעלת זכויות בקרקע בשטח כולל של כ-177 דונם באזור התעשייה חולון, המיועד כיום לתעסוקה, ועליה קיימים מבני תעשייה ותעסוקה בשטח כולל של כ-86 אלף מ"ר. החברה פועלת לתכנון שינוי ייעוד הקרקע לשימושים מעורבים (מגורים, תעסוקה ומסחר) ותוספת זכויות בניה. בשנת 2024 ניתן תוקף לשתיים מהתב"עויות אותן הגישה גב-ים ותב"ע נוספת נמצאת כיום בהליכי תכנון. ככל שתאושר כפי שהוגשה על-ידי גב-ים וללא שינויים, ניתן יהיה להקים על גבי הקרקע בסך הכל - חלק גב-ים - כ-1,000 יח"ד, 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 חוכרת החברה 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 חוכרת גב-ים מרמ"י, אשר תאפשר הקמת פרויקט מגורים בהיקף של כ-1,000 יח"ד.
-	קריית ים #1+#2 - גב-ים הינה הבעלים של כ-250 יח"ד בקריית ים, אשר הוקמו על קרקע שבבעלותה הפרטית והוחכרו באמצע המאה שעברה לצדדים שלישיים לתקופות של עד 99 שנים. החברה בוחנת חלופות תכנון לפרויקט פינוי-בינוי, אשר יאפשר 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 כדין, 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 ופרויקט רחבת השקד, ראה באור 1.1.1.2. לדוחות הכספיים לשנת 2024. יצוין, כי ביחס לפרויקטי חנה סנש והשקד, נכון ליום 30 ביוני 2026, התקיים אחד משני התנאים המתלים הקבועים בהסכם הרכישה לתשלום לנכסים ובניין בגין הזכויות בפרויקטים אלה.
	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.

1.	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)
1.8	תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות (המשך)
1.8.1	מגזר גב-ים (המשך)
1.8.1.3	דיבידנדים מגב-ים
	בששת החודשים הראשונים של שנת 2026 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 120 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 77 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 28 ביולי 2026, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 38 מיליון ש"ח.
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, בארצות הברית. המגדל מורכב מארבעה בניינים המשולבים לבניין אחד. בחודש מאי 2026, התקשרה נכסים ובניין (באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, המחזיקה במגדל) בעדכון להסכם שכירות קיים במגדל עם פירמת עו"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.3. 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. ביום 30 ביוני 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל לסך של 790 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה באור 7.א.2. לדוחות הכספיים. נכסים ובניין פועלת כאמור להשבחת המגדל ולהשאת ערכו וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימוש של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. לאור האמור לעיל, מוצג המגדל בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני 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 לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

ריכוז השפעות על ההון והרווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה⁽¹⁾

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	
רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾	רווח (הפסד)	הון ⁽²⁾
מיליוני ש"ח			

(42)	(42)	(41)	(41)
(38)	(56)	(42)	(63)

בגין שינוי ב:
מדד המחירים לצרכן
דולר

⁽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 30 ביוני 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 30 ביוני 2026		שינוי
רווח (הפסד)	הון ⁽¹⁾	
מיליוני ש"ח		
(43)	(43)	1%
36	55	5%
43	43	(1%)
(36)	(55)	(5%)

מדד המחירים לצרכן
דולר

מדד המחירים לצרכן
דולר

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

השפעות על נדל"ן להשקעה

בהמשך לאמור בבאור 3.4. לדוחות הכספיים, בקשר לשינויים בשווי ערכי הנכסים המניבים והקרקות בגב-ים, להלן השפעת עיקרי השינויים על חלקה של החברה:

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	
חלק	עלייה	חלק	עלייה
בשווי הוגן	בשווי הוגן	בשווי הוגן	בשווי הוגן
לבעלי המניות	לבעלי המניות	לבעלי המניות	לבעלי המניות
להשקעה	להשקעה	להשקעה	להשקעה
של החברה	של החברה	של החברה	של החברה
(נטו ממס)	(נטו ממס)	(נטו ממס)	(נטו ממס)
מיליוני ש"ח			
53	191	53	191
60	175	74	212
(33)	(75)	(13)	(15)
80	291	114	388

בגין עליית מדד המחירים
בגין שערך נכסים בהקמה
בגין ירידת שווי הוגן
סך הכל

ברוך יצחק
מנכ"ל וסמנכ"ל כספים

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

2 באוגוסט 2026

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

			מועדי תשלום הקרן		נתונים ליום 2.08.2026	30.06.2026														
סדרה	מועד הנפקה מקורית	ג.נ. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	יתרת ג.נ. שבמחזור	סכום הריבית שנצברה בספרים	ערך יתרת של יתרת האג"ח ⁽²⁾	שווי בורסאי	יתרת ג.נ. שבמחזור	החל מ-	עד	מועדי תשלום הריבית	תנאי ההצמדה	חברת הנאמנות - שם אחראית, כתובת ומס' טלפון							
יז ⁽³⁾	2.10.17 *12.12.17	2,582	4.80%	283	-	283	284	81	30.12.21	30.12.26	30 ביוני, 30 בדצמבר ⁽⁵⁾	לא צמוד	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ אחראי: רו"ח אורי לזר, רח' יצחק שדה 17, ת"א 6777517 טל': 03-6237777							
יא ⁽⁴⁾	6.9.21 *9.7.26	708	3.40%	143	-	143	141	351	31.12.23 ⁽⁶⁾	31.12.27 ⁽⁶⁾	30 ביוני, 31 בדצמבר ⁽⁵⁾	לא צמוד	רזניק פז נאמנויות בע"מ אחראי: רו"ח יוסי רזניק, רח' יד חרוצים 14, ת"א 6770007 טל': 03-6389200							
סך הכל												3,290		426	-	425	432			

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.

*

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 2.08.2026		תאריך מתן הדירוג ליום 2.08.2026	דירוג ליום ⁽¹⁾ 2.08.2026	דירוג ליום 30.06.2026	דירוג במועד הנפקת הסדרה	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
BBB+	03/2018	07/2026	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	07/2025						
BBB	05/2022	07/2026	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						
BBB	07/2025						

⁽¹⁾ בחודש יולי 2026, מעלות הודיעה על אשרור דירוג החברה בדירוג ilBBB/Stable תחזית יציבה והעלאת דירוג אגרות החוב שלה לדירוג ilBBB+, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבויות, שפורסם על-ידי החברה ביום 22 ביולי 2026.

**פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי
בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970]**

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

עבודה כלכלית בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל 10 Bryant 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 2.א.7. לדוחות הכספיים.

פרטים אודות הערכת השווי

עיתוי הערכת השווי	31 במרס 2026
זיהוי נושא ההערכה	מגדל 10 Bryant 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 1W39.

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⁽¹⁾.

⁽¹⁾ 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, חברת בת בבעלות מלאה של נכסים ובניין, התקשרה 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.

עדכון השווי ההוגן ברבעון השני של שנת 2026

ברבעון השני של שנת 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל, בשיתוף מעריך השווי, לסך של 790 מיליון דולר. העדכון בשווי ההוגן ברבעון השני של שנת 2026 נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו במגדל ועמלות תיווך בסך של 45 מיליון דולר וקיצור תקופת שכירות חינם שניתנה לשוכרים ותקופת אי תפוסה בין שוכרים (עקב חלוף הזמן ממועד הערכת השווי האחרונה, שבוצעה ברבעון הראשון כאמור). מעבר לאמור, לא חלו שינויים בהנחות ששימשו בהערכת שווי המגדל ברבעון הראשון של שנת 2026.

פרטים בדבר הערכת שווי מהותית - פרויקט תוה"א

הצגת הנכס

גב-ים הינה הבעלים במשותף, עם חברת אמנות השקעות בע"מ ("אמנות"), בחלקים שווים, בשלב השני של פרויקט תוה"א בתל-אביב, אשר יכלול כ-200 אלף מ"ר, מתוכם כ-155 אלף מ"ר עילי לשיווק וכ-45 אלף מ"ר חניונים תת-קרקעיים. בחודש ינואר 2019 השלימו גב-ים ואמנות את הקמתו של השלב הראשון בפרויקט - תוה"א1. במהלך שנת 2021, אושרה תב"ע לשלב השני - תוה"א2, וגב-ים ואמנות רכשו את זכויות הבניה מעיריית תל-אביב והחלו בהקמתו של הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.8.1.2 לדוח הדירקטוריון. הערכת השווי מהותית בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי חלק גב-ים בנכס - 50%)	
השווי שנקבע (מיליוני ש"ח)	1,916
רווחי שערך ⁽¹⁾ (מיליוני ש"ח)	190
זהות מעריך השווי	רביב קונפורטי
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?	לא
תאריך התוקף של הערכת השווי	30 ביוני 2026
מודל הערכת השווי	גישת היוון תזרימי מזומנים
שיעור היוון מייצג	5.75%-6%
NOI שנתי צפוי עם אכלוס מלא ⁽²⁾ (מיליוני ש"ח)	150

(1) כולל רווחי שערך בסך של 25 מיליון ש"ח בגין קידום בזמן של הפרויקט אשר נרשמו ברבעון הראשון של שנת 2026.
(2) מחצית מהשטחים שטרם הושכרו ישווקו ברמת מעטפת ומחצית ברמת גמר מלאה.

מעריך השווי - מר קונפורטי הינו שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל ניסיון של כ-20 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. שכר טרחתו של מר קונפורטי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בבצועי גב-ים. גב-ים ואמנות בחרו להתקשר עם מר קונפורטי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של הפרויקט.

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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
6-10	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
11-12	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים	
13-14	באור 1 - כללי
14	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
15-16	באור 3 - דיווח מגזרי
17-18	באור 4 - חברות מוחזקות
18-21	באור 5 - אשראי
22	באור 6 - מכשירים פיננסיים
23-25	באור 7 - נכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה ופעילות מופסקת
26	באור 8 - אירועים נוספים בתקופת הדוח
26	באור 9 - 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 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח והפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 9 לדוחות הכספיים בדבר אירועים לאחר תקופת הדיווח, בקשר למתווה העקרוני שאישר דירקטוריון דסק"ש בחודש יולי 2026, הכולל הנפקת זכויות לבעלי מניותיה לצורך פירעון התחייבויותיה, ולאחריה חלוקה בעין של מלוא מניות חברת נכסים ובניין שיוחזקו על ידה לבעלי מניותיה, בדרך של הפחתת הון בהתאם לסעיף 303 לחוק החברות.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
2 באוגוסט 2026

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	
			נכסים
1,120	1,886	828	מזומנים ושווי מזומנים
158	535	250	השקעות ופקדונות לזמן קצר
180	109	260	לקוחות, חייבים ויתרות חובה
265	248	262	מלאי בניינים ודירות למכירה
2,418	2,470	2,424	נכסים של קבוצות מימוש המוחזקים למכירה
4,141	5,248	4,024	סך הכל נכסים שוטפים
74	65	91	השקעות והלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
3,497	3,497	3,497	מוניטין
126	126	120	רכוש קבוע ונכסי זכויות שימוש
220	214	571	מלאי קרקעות וזכויות בהתחדשות עירונית
2,949	2,698	3,373	נדל"ן להשקעה בהקמה
13,908	13,538	14,456	נדל"ן להשקעה
216	215	208	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
20,990	20,353	22,316	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
25,131	25,601	26,340	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)	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	
			התחייבויות
			אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות
1,041	1,340	1,509	ממוסדות פיננסיים ומתאגידים בנקאיים
2,323	2,894	1,896	חלויות שוטפות של אגרות חוב
24	24	28	מקדמות מרוכשי דירות ואחרים
348	408	476	ספקים, נותני שירותים וזכאים אחרים
-	44	-	התחייבויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
105	106	106	התחייבויות בגין מתן שירותי בנייה
32	24	20	התחייבויות מסים שוטפים
1,498	1,567	1,490	התחייבויות של קבוצות מימוש המוחזקות למכירה
5,371	6,407	5,525	סך הכל התחייבויות שוטפות
10,286	10,556	11,183	אגרות חוב
40	26	44	התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי שווי הוגן לזמן ארוך
20	19	18	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,009	1,978	2,007	התחייבויות מסים נדחים
12,355	12,579	13,252	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
17,726	18,986	18,777	סך הכל התחייבויות
810	810	810	הון
4,449	4,449	4,449	הון מניות
(60)	(46)	(82)	פרמיה על מניות
(3,322)	(3,311)	(3,298)	קרנות הון
1,877	1,902	1,879	יתרת עודפים
5,528	4,713	5,684	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
7,405	6,615	7,563	זכויות שאינן מקנות שליטה
25,131	25,601	26,340	סך הכל הון והתחייבויות
רונית נועם* דירקטורית	ברוך יצחק מנכ"ל וסמנכ"ל כספים	צחי נחמיאס יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 2 באוגוסט 2026

* ביום 2 באוגוסט 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 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
	910	217	251	432
	538	280	291	444
	18	6	5	10
	75	-	1	3
	125	37	17	76
	1,666	540	565	965
	150	31	43	65
	22	5	4	9
	68	17	15	35
	7	5	-	7
	566	191	199	296
	813	249	261	412
	853	291	304	553
	(215)	(65)	(61)	(131)
	638	226	243	422
	(121)	(69)	(73)	(38)
	517	157	170	384
	98	22	7	109
	419	135	163	275
	517	157	170	384
	ש"ח			
	1.3	0.5	0.5	1.0
	(0.6)	(0.3)	(0.4)	(0.2)
	0.7	0.2	0.1	0.8

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
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 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
רווח נקי לתקופה	517	157	170	384
פריטי רווח כולל אחר, שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס				
שערוך רכוש קבוע שסווג כנדל"ן להשקעה	5	-	-	-
פריטי הפסד כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס	(92)	(71)	(26)	(54)
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ				
סך הכל הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(87)	(71)	(26)	(54)
סך הכל רווח כולל לתקופה	430	86	144	330
מיוחס ל:				
בעלים של החברה	35	(28)	(11)	71
זכויות שאינן מקנות שליטה	395	114	155	259
רווח כולל לתקופה	430	86	144	249
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:				
פעילויות נמשכות	185	71	58	136
פעילויות מופסקות	(150)	(99)	(69)	(65)
	35	(28)	(11)	71

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מתייחס לבעלים של החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות שערוך	קרן בעלי שליטה מיליוני ש"ח	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
810	4,449	245	(199)	5	4	(115)	(3,322)	1,877	5,528	7,405
-	-	-	-	-	-	-	24	24	256	280
-	-	-	(22)	-	-	-	-	(22)	(9)	(31)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(93)	(93)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
810	4,449	245	(221)	5	4	(115)	(3,298)	1,879	5,684	7,563

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
(בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 בינואר 2026
 רווח נקי לתקופה
 הפסד כולל אחר לתקופה
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
 תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
יתרה ליום 30 ביוני 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										
הון מניות	פרמיה על מניות	קצוות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קצוות הון מהפרשי תרגום	קצוות שערך	קרן בעלי שליטה מיליוני ש"ח	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
810	4,449	231	(134)	3	4	(115)	(3,420)	1,828	4,490	6,318
-	-	-	-	-	-	-	109	109	275	384
-	-	-	(38)	-	-	-	-	(38)	(16)	(54)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35)	(35)
-	-	3	-	-	-	-	-	3	(3)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
810	4,449	234	(172)	3	4	(115)	(3,311)	1,902	4,713	6,615

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

שינויים בזכויות בחברות מאוחדות

תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 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 מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
7,439	5,549	1,890	(3,305)	(115)	4	5	(203)	245	4,449	810
170	163	7	7	-	-	-	-	-	-	-
(26)	(8)	(18)	-	-	-	-	(18)	-	-	-
(21)	(21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>7,563</u>	<u>5,684</u>	<u>1,879</u>	<u>(3,298)</u>	<u>(115)</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>(221)</u>	<u>245</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2026

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 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	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
6,546	4,619	1,927	(3,333)	(115)	4	3	(122)	231	4,449	810
157	135	22	22	-	-	-	-	-	-	-
(71)	(21)	(50)	-	-	-	-	(50)	-	-	-
(18)	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(3)	3	-	-	-	-	-	3	-	-
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6,615	4,713	1,902	(3,311)	(115)	4	3	(172)	234	4,449	810

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2025

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

שינויים בזכויות בחברות מאוחדות

תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות

יתרה ליום 30 ביוני 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										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות שערך	קרן בעלי שליטה מיליוני ש"ח	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
810	4,449	231	(134)	3	4	(115)	(3,420)	1,828	4,490	6,318
-	-	-	-	-	-	-	98	98	419	517
-	-	-	(65)	2	-	-	-	(63)	(24)	(87)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195)	(195)
-	-	14	-	-	-	-	-	14	833	847
-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
810	4,449	245	(199)	5	4	(115)	(3,322)	1,877	5,528	7,405

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 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
517	157	170	384	280
121	69	73	38	118
638	226	243	422	398
(18)	(6)	(5)	(10)	(13)
35	30	-	30	10
(538)	(280)	(291)	(444)	(387)
6	1	1	3	3
441	154	182	220	249
215	65	61	131	123
(72)	(13)	(11)	(46)	(40)
5	1	1	2	2
(111)	(13)	(68)	(26)	(10)
(21)	-	3	(10)	4
(39)	(2)	(327)	(34)	(329)
(36)	(3)	(20)	(15)	15
505	160	(231)	223	25
20	2	(65)	30	(99)
525	162	(296)	253	(74)
147	74	(3)	168	1
15	(305)	68	(344)	(93)
(63)	(27)	-	(63)	-
(1,241)	(294)	(673)	(633)	(902)
6	6	7	6	11
106	62	383	105	383
(12)	(5)	(29)	(12)	(29)
-	-	(73)	-	(73)
86	22	17	41	34
(956)	(467)	(303)	(732)	(668)
(187)	(22)	(29)	(33)	(59)
(1,143)	(489)	(332)	(765)	(727)

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

רווח נקי לתקופה
הפסד 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

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

תזרימי מזומנים לפעולות השקעה

שינוי בפיקדונות 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
מס ששולם בגין מכירת נדל"ן להשקעה
תשלום למוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה נמשכות
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה מופסקות
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח					
2,031	1,136	1,761	2,031	3,323	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
(2,505)	(780)	(1,033)	(1,450)	(2,985)	
(345)	(121)	(148)	(176)	(179)	
(6)	(1)	(2)	(3)	(4)	
576	700	276	700	476	תמורה ממכירת מניות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
847	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
(193)	(18)	(21)	(35)	(93)	
405	916	833	1,067	538	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון נמשכות מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון מופסקות מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון
(34)	(44)	(42)	(44)	(28)	
371	872	791	1,023	510	
(46)	609	299	558	(105)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(201)	(64)	(136)	(47)	(186)	
(247)	545	163	511	(291)	
1,387	1,356	665	1,387	1,120	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
(20)	(15)	-	(12)	(1)	
1,120	1,886	828	1,886	828	

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

באור 1 - כללי

א. הישגות המדווחות

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 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), 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 שכבה 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.

בחודש יולי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון החברה מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של החברה בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות החברה כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה, ולאחר מכן וכחלק בלתי נפרד מכך, לפעול לביצוע חלוקה בעין של מלוא מניות נכסים ובנין כפי שיהיו מוחזקות על-ידי החברה במועד הרלוונטי לבעלי מניותיה של החברה, בדרך של הפחתת הון על-פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים נוספים ראה באור 9.ב.

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

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, סך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של החברה בשנים 2026 ו-2027: (א) עד לסוף שנת 2026 בסכום של 139 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2026); (ב) בשנת 2027 בסכום של 311 מיליון ש"ח (סכום המיוחס לפירעון קרן וריבית אגרות חוב של החברה, אשר עיקרו לתשלום בחודש דצמבר 2027).

ליום 30 ביוני 2026 לחברה (כולל חברות מטה בבעלותה המלאה) יתרת אמצעים נזילים בסך של 24 מיליון ש"ח.

מקורותיה של החברה לתשלומים האמורים, מעבר לאמצעים הנזילים ליום 30 ביוני 2026, הינם, בין היתר, ביצוע מהלכים הוניים; מימוש החזקות בחברות מוחזקות; מחזור חוב; אפשרות לקבלת דיבידנד מנכסים ובנין; הכנסות ריבית מפקדונות, והכל כמפורט להלן:

- ביצוע מהלכים הוניים - בחודש יולי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון החברה מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של החברה בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות החברה כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה. לפרטים נוספים ראה באור 9.ב.
- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של נכסים ובנין, תוך שמירת השליטה בה. בהקשר זה יצוין, כי מניות נכסים ובנין 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.
- 13.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים. בחודש יולי 2026, הנפיקה החברה כ- 208 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא'), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות חוב (סדרה יי') של החברה, וזאת כנגד כ- 203 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יי') של החברה. ראה באור 5.א.
- אפשרות לקבלת דיבידנד מנכסים ובנין - בהתאם להחלטת דירקטוריון נכסים ובנין מיום 2 באוגוסט 2026, נכסים ובנין בוחנת אפשרות להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יג') שלה. בנוסף בכוונת נכסים ובנין לבחון חלוקת דיבידנד בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, ככל שתתבצע הנפקה כאמור ובהתאם לתוצאותיה ובכפוף לאישור סופי של האורגנים המוסמכים שלה. לפרטים נוספים ראה באור 9.ג.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מבצע שאגת הארי

המחצית הראשונה של שנת 2026 התאפיינה בחוסר יציבות גיאוגרפית. 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. בנוסף, נפתחה חזית מול ארגון הטרור חיזבאללה וצה"ל פעל בלבנון. מבצע "שאגת הארי" הסתיים בחודש יוני 2026, עם חתימת מזכרי הבנות בין ארצות הברית ואיראן ובין ישראל וממשלת לבנון.

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, לעניין חידוש הלחימה מול איראן ו/או לבנון, קשה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים אלו על פעילותה העתידית של הקבוצה.

ד. הגדרות עיקריות:

דוחות 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 10 Bryant, 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 ומידיים), 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 2 באוגוסט 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			
478	(87)	89	476
13	-	-	13
387	37	(38)	388
24	(73)	(83)	180

**לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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			
427	(113)	115	425
5	-	-	5
444	(3)	2	445
109	(87)	(27)	223

**לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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			
242	(43)	44	241
9	-	-	9
291	2	(2)	291
7	(50)	(51)	108

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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			
217	(33)	34	216
280	1	(1)	280
22	(58)	(49)	129

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

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

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

באור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

מאחד	התאמות למאחד	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.

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושירותים לדוח המאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)
(212)	(34)	(44)	(115)	(89)
4	1	1	2	2
(208)	(33)	(43)	(113)	(87)

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 30 ביוני 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)
(44)	(13)	(6)	(23)	(13)
(125)	(40)	(42)	(61)	(63)
-	(5)	(2)	(3)	3
(169)	(58)	(50)	(87)	(73)

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 30 ביוני 2026 מחזיקה החברה בכ- 70.5% מהונה המונפק והנפרע של נכסים ובניין. שוויה המאזני של נכסים ובניין בספרי החברה ליום 30 ביוני 2026 הינו 2,306 מיליון ש"ח. מניות נכסים ובניין נסחרות בבורסה, השווי בבורסה של החזקות החברה ליום 30 ביוני 2026 הינו - 1,638 מיליון ש"ח ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו 1,633 מיליון ש"ח.

ב. השקעת נכסים ובניין בגב-ים

1. ליום 30 ביוני 2026 מחזיקה נכסים ובניין בכ- 64.0% מהונה המונפק והנפרע של גב-ים. שוויה המאזני של גב-ים בספרי נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2026 - 5,537 מיליון ש"ח (39.22 ש"ח למניה). מניות גב-ים נסחרות בבורסה. השווי בבורסה של החזקות נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2026 הינו - 5,170 מיליון ש"ח, ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו - 5,544 מיליון ש"ח (36.62 ש"ח למניה ו- 39.27 ש"ח למניה, בהתאמה).

מוניטין המיוחס לגב-ים בדוח המאוחד מסתכם ליום 30 ביוני 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. בששת החודשים הראשונים של שנת 2026 הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 120 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 77 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך תקופת הדוח.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 28 ביולי 2026, הכריז דירקטוריון גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 38 מיליון ש"ח.

3. במהלך הרבעון השני של שנת 2026, ערכה גב-ים הערכות שווי למרבית הנכסים המניבים והקרקות שלה ליום 31 במאי 2026, על-ידי מערכי שווי חיצוניים. העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן, עלייה ריאלית של דמי השכירות הנגבים בנכסי גב-ים השונים ומעליית ערך בגין נכסים בהקמה. מרבית הערכות השווי נקבעו בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מערכי השווי הינם בעיקרם בטווח של כ- 5.25%-8.25%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בשיעורי היוון של כ- 5.25%-8.25% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו על בסיס שיעורי היוון של כ- 5.5%-7.5%.

כתוצאה מעדכון הערכות השווי כמפורט לעיל רשמה החברה הכנסות בגין עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה כדלקמן:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ⁽¹⁾	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ⁽¹⁾
(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח	

291

388

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפני מס

224

299

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לאחר מס

⁽¹⁾ כולל עליית ערך בסך של כ- 212 מיליון ש"ח (הכנסה של כ- 163 מיליון ש"ח לאחר מס) לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ו- 175 מיליון ש"ח (הכנסה של כ- 135 מיליון ש"ח לאחר מס) לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 בגין הערכת שווי לנדל"ן להשקעה בהקמה.

4. במהלך הרבעון השני של שנת 2026 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, שילמה הרוכשת לגב-ים סך של 393 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. בעקבות ההתקשרות האמורה, רשמה גב-ים ברבעון הראשון של שנת 2026 הכנסות בגין עליית שווי ההוגן בסך של 60 מיליון ש"ח.

באור 4 - חברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעת נכסים ובניין בגב-ים (המשך)

5. במהלך הרבעון השני של שנת 2026 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 ("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. התמורה בגין רכישת 85% מהזכויות בנכס הסתכמה בכ-706 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק. 10% מכלל הזכויות בנכס מוחזקים על-ידי רשות מקרקעי ישראל.

באור 5 - אשראי

א. החברה

בחודש יולי 2026, הנפיקה החברה כ-208 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא'), בדרך של הצעת רכשת חליפין חלקית, וזאת כנגד כ-203 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה. אגרות החוב (סדרה י') שנרכשו על-פי הצעת רכש חליפין חלקית בוטלו ונמחקו מהמסחר בבורסה. אגרות החוב האמורות (סדרה י' וסדרה יא') הינן בעלות תנאים שונים באופן מהותי, כתוצאה מהחלפת אגרות החוב כאמור צפויה החברה לרשום ברבעון השלישי של שנת 2026 הפסד בסך של 3 מיליון ש"ח.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מידי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של החברה. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות ליום 30 ביוני 2026.

ב. 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.
- ג. בחודש מאי 2026 הנפיקה נכסים ובניין לציבור כ-347 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג') בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על-פי דוח הצעת מדף מיום 27 במאי 2026. אגרות החוב הונפקו תמורת כ-352 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 4.65%.
- 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).

באור 5 - אשראי (המשך)

ב. נכסים ובניין (המשך)

1. הנפקת אגרות חוב בתקופה (המשך)

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 ⁽¹⁾	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%

⁽¹⁾ 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 לפירעון 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 לפירעון 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 לפירעון מיידי.
- הורדת דירוג האשראי של נכסים ובניין מתחת לדירוג BBB- או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת לתקופה העולה על 60 ימים רצופים.

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 (סך היקף הסדרה הינו 345 מיליון ש"ח ערך נקוב).
בחודש יוני 2026 האריכה נכסים ובניין לשנה אחת נוספת את תקופת הנע"מ.
לפרטים בדבר תנאי הנע"מ ראה באור 2.ב.13. לדוחות הכספיים השנתיים.

באור 5 - אשראי (המשך)

ב. נכסים ובניין (המשך)

3. התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

ב. בהמשך לאמור בבאור 2.ב.13.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 שגייסה 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. בחודש יוני 2026 האריכה נכסים ובניין לשנה אחת נוספת את תקופת מסגרת האשראי. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המסגרת לא נוצלה.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מידי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של נכסים ובניין. נכסים ובניין עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות ליום 30 ביוני 2026.

ג. 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 מאי 2026 הנפיקה גב-ים לציבור כ-479 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') וכ-917 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה גב-ים ביום 19 במאי 2026. אגרות החוב בסדרה ח' הונפקו תמורת כ-449 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה שקלית בשיעור 4.4% ואגרות החוב בסדרה יב' הונפקו תמורת כ-971 מיליון ש"ח ברוטו, מחיר המשקף תשואה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 2.7%.

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 479 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 1.11%.

בהתחשב בעסקת הגידור ובתמורת ההנפקה לעיל, תשואת האג"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן הינה בשיעור של 2.75%.

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.

באור 5 - אשראי (המשך)

ג. גב-ים וחברות הבת שלה (המשך)

1. הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים בתקופה (המשך)

ג. בחודש מאי 2026, הנפיקה גב-ים לציבור, 850 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים (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 פיננסים 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%.
גב-ים מטפלת בעסקת הגידור כגידור כלכלי. בהתאם, ההשפעות של השינויים בשווי ההוגן משתקפות בדוח רווח והפסד.

ד. בחודש מאי 2026, פרעה גב-ים 700 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים סדרה 3.

ה. 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.

ו. בחודש יוני 2026 חברת הבת של גב-ים, מת"ם, האריכה לשנה אחת נוספת את תקופת ניירות הערך המסחריים (נע"מ) שהנפיקה בשנת 2023 בסך 115 מיליון ש"ח.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מידי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של גב-ים וחברות הבנות שלה. גב-ים וחברות הבנות שלה עומדות באמות המידה הפיננסיות האמורות ליום 30 ביוני 2026.

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 חברת הבת של גב-ים, 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).

בחודש יוני 2026, ניצלה גב-ים נגב מסגרת אשראי בסך כולל של 10 מיליון ש"ח, וזאת כנגד העמדת הלוואה לזמן קצר לתקופה של עד 12 חודשים, בשיעור ריבית של פריים בתוספת 1.15%. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש יולי 2026 פרעה גב-ים נגב את מלוא ההלוואה.

בחודש יוני 2026, ניצלה מת"ם את מלוא מסגרת האשראי, וזאת כנגד העמדת הלוואה לזמן קצר לתקופה של עד 12 חודשים, בשיעור ריבית של פריים בתוספת 1%.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, האריכה חברת הבת של גב-ים, מת"ם את תקופת מסגרת האשראי ממוסד בנקאי בסך כולל של 115 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הינה לתקופה בת שנה, וניתנות לניצול לצורך העמדת הלוואה לזמן קצר למת"ם (הלוואה לפרק זמן של עד 12 חודשים כל פעם ממועד העמדתה).

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מידי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים של גב-ים וחברות הבנות שלה. גב-ים וחברות הבנות שלה עומדות באמות המידה הפיננסיות האמורות ליום 30 ביוני 2026.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

ליום 31 בדצמבר 2025 (בלתי מבוקר)		ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)		ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
12,172	11,946	11,849	12,151	⁽²⁾ 12,012	⁽¹⁾ 12,055
1,083	1,116	1,329	1,349	1,096	1,088
170	176	176	176	-	-
<u>13,425</u>	<u>13,238</u>	<u>13,354</u>	<u>13,676</u>	<u>13,108</u>	<u>13,143</u>

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.א.5). 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. בחודש מאי 2026 התקשרה גב-ים בעסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל בהיקף של כ-479 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.א.5). בשיעור של 2.55% (ריבית קופון של אג"ח ח') לקרן וריבית צמודת מדד בשיעור של 1.11%. 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.א.5, 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.ב.13.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 30 ביוני 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 30 ביוני 2026, פיקדון בסך של 32 מיליון ש"ח (במנגנון Mark to Market). השווי ההוגן של עסקת הגידור ליום 30 ביוני 2026 הינו נכס בסך של 31 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 30 ביוני 2026 כולל התחייבות בסך של 44 מיליון ש"ח, אשר מוצגת במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות.

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 ההלוואות. יתרת ההלוואות ליום 30 ביוני 2026 הינה 19 מיליון ש"ח, לפרטים ראה באור 3.ד.11. לדוחות הכספיים השנתיים.

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

נכס מניב בארה"ב מוצג בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026, כנכס של קבוצת מימוש המוחזקים למכירה. תוצאות פעילות הנכס המניב בארה"ב מוצגות כפעילויות מופסקות בדוחות רווח והפסד של החברה.

להלן הרכב הנכסים והתחייבויות של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
2,323	2,360	2,352
55	77	67
40	33	5
2,418	2,470	2,424
183	255	173
1,315	1,312	1,317
1,498	1,567	1,490

נכסים של קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה

נדל"ן 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 להשבתה 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 30 ביוני 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 מהפעילויות 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.
- ביום 30 ביוני 2026 עודכן השווי ההוגן של המגדל, בשיתוף מעריך השווי, לסך של 790 מיליון דולר. העדכון בשווי ההוגן נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו במגדל ועמלות תיווך ברבעון השני של שנת 2026 בסך של 45 מיליון דולר וקיצור תקופת שכירות חניס שניתנה לשוכרים ותקופת אי תפוסה בין שוכרים (עקב חלופ הזמן ממועד הערכת השווי האחרונה, שבוצעה ברבעון הראשון כאמור). מעבר לאמור, לא חלו שינויים בהנחות ששימשו בהערכת שווי המגדל ברבעון הראשון של שנת 2026.
- סך הכל רשמה החברה במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2026 ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (כולל השפעת הפרשי מיצוע בגין הכנסות משוכרים ועדכון הפרשה לעלויות צפויות ממימוש המגדל) בסך של 38 מיליון ש"ח ו-2 מיליון ש"ח, בהתאמה.
3. 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 חניס, 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 שישוכמו 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 חניס בת כ-14.5 חודשים, כמקובל בהסכמים מעין אלו.

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

ב. פירוט תוצאות הפעילויות המופסקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מגדל 10 Bryant				
מיליוני ש"ח				
212	34	44	115	89
72	17	22	43	28
284	51	66	158	117
הכנסות				
מכירות ושירותים				
הכנסות מימון				
הוצאות				
עלות המכירות והשירותים				
ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו				
הוצאות (הכנסות) מעדכון הפרשה לשירותי יעוץ				
הוצאות מימון ⁽¹⁾				
126	29	25	64	56
26	1	2	(2)	38
(12)	(13)	-	(12)	-
301	132	122	167	157
441	149	149	217	251
הפסד לפני מסים על ההכנסה				
(157)	(98)	(83)	(59)	(134)
36	29	10	21	16
(121)	(69)	(73)	(38)	(118)
הפסד מפעילויות מופסקות לתקופה				
הפסד מפעילויות מופסקות לתקופה מיוחס ל:				
בעלים של החברה				
זכויות שאינן מקנות שליטה				
(85)	(49)	(51)	(27)	(83)
(36)	(20)	(22)	(11)	(35)
(121)	(69)	(73)	(38)	(118)
הפסד כולל אחר לתקופה מפעילות מופסקות				
מיוחס ל:				
בעלים של החברה				
זכויות שאינן מקנות שליטה				
(65)	(50)	(18)	(38)	(22)
(27)	(21)	(8)	(16)	(9)
(92)	(71)	(26)	(54)	(31)

⁽¹⁾ הוצאות המימון, נטו ממס למחצית הראשונה ולרבעון השני של שנת 2026 ולשנת 2025 כוללות הוצאות בסך 79 מיליון ש"ח, 70 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.א. לדוחות הכספיים השנתיים).

באור 8 - אירועים נוספים בתקופת הדוח

- א. 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.
- ב. 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. נוכח השלב המקדמי שבו מצוי ההליך, בהתבסס על יועציה המשפטית של נכסים ובניין, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

באור 9 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. בחודש יולי 2026, הנפיקה החברה כ- 208 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא'), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות חוב (סדרה י') של החברה, וזאת כנגד כ- 203 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה. ראה באור 5.א.
- ב. בחודש יולי 2026 אישר דירקטוריון החברה מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של החברה בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות החברה כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה ("הנפקת הזכויות"), ולאחר מכן וכחלק בלתי נפרד מכך, לפעול לביצוע חלוקה בעין של מלוא מניות נכסים ובניין כפי שיהיו מוחזקות על-ידי החברה במועד הרלוונטי לבעלי מניותיה של החברה, בדרך של הפחתת הון על-פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("החלוקה" ו-"המתווה", בהתאמה).
למען הסר ספק, מובהר, כי אין באמור כדי להוות התחייבות או החלטה סופית כלשהי של החברה לביצוע הנפקת זכויות ו/או חלוקה בהיקף כלשהו של מניות נכסים ובניין, וכי הוצאתו לפועל של המתווה, מועדו ותנאיו המסחריים הסופיים טרם נקבעו וכפופים, בין היתר, לאישור נוסף ונפרד של האורגנים המוסמכים של החברה, תנאי השוק וקבלת כלל האישורים הנדרשים על-פי דין, לרבות אישורי צדדי ג' (ובכלל זאת אישור בית המשפט לחלוקת מניות נכסים ובניין כאמור לעיל) אשר לא כולם בשליטת החברה. לפיכך, בשלב זה, אין ודאות כי המתווה האמור (כולו או חלקו) יצא לפועל ו/או יושלם.
- ג. בהתאם להחלטת דירקטוריון נכסים ובניין מיום 2 באוגוסט 2026, נכסים ובניין בוחנת אפשרות להרחבת סדרת אגרות 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. בנוסף בכוונת נכסים ובניין לבחון חלוקת דיבידנד בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, ככל שתתבצע הנפקה כאמור ובהתאם לתוצאותיה ובכפוף לאישור סופי של האורגנים המוסמכים שלה.
- ד. בחודש יולי 2026, הכריזה גב-ים על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, חלק נכסים ובניין 38 מיליון ש"ח.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

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

[תקנה 38ד' 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.....
- 5 2 - אשראי.....
- 5 3 - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.....



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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2026, ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 3.א. לדוחות הכספיים בדבר אירועים לאחר תקופת הדיווח, בקשר למתווה העקרוני שאישר דירקטוריון דסק"ש בחודש יולי 2026, הכולל הנפקת זכויות לבעלי מניותיה לצורך פירעון התחייבויותיה, ולאחריה חלוקה בעין של מלוא מניות חברת נכסים ובניין שיוחזקו על ידה לבעלי מניותיה, בדרך של הפחתת הון בהתאם לסעיף 303 לחוק החברות.

חיפה
2 באוגוסט 2026
קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח			
27	392	21	נכסים
1	2	2	מזומנים ושווי מזומנים
28	394	23	חייבים ויתרות חובה
			סך הכל נכסים שוטפים
1	1	-	השקעות אחרות
4	4	3	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
21	22	20	נדל"ן להשקעה
2,296	2,525	2,304	השקעה בחברות מוחזקות
2,322	2,552	2,327	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
2,350	2,946	2,350	סך הכל נכסים
304	563	304	התחייבויות
6	12	4	חלויות שוטפות של אגרות חוב
3	3	3	זכאים ויתרות זכות
313	578	311	התחייבויות בגין חכירות
			סך הכל התחייבויות שוטפות
122	427	123	אגרות חוב
18	19	17	התחייבויות בגין חכירות
20	20	20	התחייבויות מס נדחות
160	466	160	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
473	1,044	471	סך הכל התחייבויות
810	810	810	הון
4,449	4,449	4,449	הון מניות
(60)	(46)	(82)	פרמיה על מניות
(3,322)	(3,311)	(3,298)	קרנות הון
1,877	1,902	1,879	יתרת הפסד
2,350	2,946	2,350	סך הכל הון והתחייבויות

רונית נועם*
דירקטורית

ברוך יצחק
מנכ"ל וסמנכ"ל כספים

צחי נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 2 באוגוסט 2026

* ביום 2 באוגוסט 2026 הסמיך דירקטוריון החברה את הגב' 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 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
142	36	12	132	36
4	1	1	2	2
2	-	-	2	-
18	4	1	8	1
166	41	14	144	39
2	-	-	1	1
10	2	2	5	4
56	17	5	29	10
68	19	7	35	15
98	22	7	109	24

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 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
98	22	7	109	24
2	-	-	-	-
(65)	(50)	(18)	(38)	(22)
(63)	(50)	(18)	(38)	(22)
35	(28)	(11)	71	2

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו
ממס

רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות

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

הפסד כולל אחר בגין חברות מוחזקות

סך הכל הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח (הפסד) 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 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
98	22	7	109	24
(142)	(36)	(12)	(132)	(36)
141	-	-	-	-
2	-	-	1	1
38	13	4	21	9
(2)	4	-	(1)	-
(4)	1	(1)	(3)	(1)
1	-	-	-	-
132	4	(2)	(5)	(3)
108	25	8	25	8
18	4	-	8	-
126	29	8	33	8
(565)	-	-	-	-
(46)	(16)	(9)	(16)	(9)
(3)	(1)	(1)	(2)	(2)
(614)	(17)	(10)	(18)	(11)
(356)	16	(4)	10	(6)
383	377	25	383	27
-	(1)	-	(1)	-
27	392	21	392	21

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
פירעון התחייבויות בגין חכירה

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

עליה (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

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

באורים

1. כללי

אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 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.

2. אשראי

בחודש יולי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה כ- 208 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא'), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות חוב (סדרה י') של החברה, וזאת כנגד כ- 203 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') של החברה. ראה באור 5.א. לדוחות הכספיים.

3. אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בחודש יולי 2026 אישר דירקטוריון החברה מתווה עקרוני לביצוע הנפקת זכויות לבעלי מניותיה של החברה בהיקף שיידרש לפירעון התחייבויות החברה כפי שיהיו במועד סמוך להנפקת הזכויות האמורה, ולאחר מכן וכחלק בלתי נפרד מכך, לפעול לביצוע חלוקה בעין של מלוא מניות נכסים ובניין כפי שיהיו מוחזקות על-ידי החברה במועד הרלוונטי לבעלי מניותיה של החברה, בדרך של הפחתת הון על-פי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים נוספים ראה באור 9.ב. לדוחות הכספיים.

ב. בהתאם להחלטת דירקטוריון נכסים ובניין מיום 2 באוגוסט 2026, נכסים ובניין בוחנת אפשרות להרחבת סדרת אגרות 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. בנוסף בכוונת נכסים ובניין לבחון חלוקת דיבידנד בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, בהתאם לתוצאות ההנפקה ובכפוף לאישור סופי של האורגנים המוסכמים שלה.

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 השני של שנת 2026

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

ההנהלה, בפקוח 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 בקורות 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, בפקוח 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, בקורות 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל - הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנכ"ל לרבעון השני 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 השני 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 לרבעון הראשון של שנת 2026 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

2 באוגוסט 2026

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לרבעון השני 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 השני של שנת 2026 ("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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 לרבעון הראשון של שנת 2026 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.

2 באוגוסט 2026

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 2 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 2 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשי"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel