



סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2025

- דוח הדירקטוריון
- דוח כספי
- דוח כספי נפרד
- דוח בדבר אפקטיביות הבקרה על הדיווח הכספי ועל הגילוי

27 בנובמבר 2025

פרק א' - דוח הדירקטוריון לרבעון 3 של שנת 2025

הדירקטוריון של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את תמצית הדו"חות הכספיים הבלתי מבוקרים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "**החברה**") לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (להלן: "**התקופה המדווחת**"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדיווחים**") ומתוך הנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדו"ח התקופתי המלא של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 שפורסם ביום 27 במרץ 2025 (אסמכתא 2025-01-021599) ("**הדוח התקופתי השנתי**").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 כללי

החברה נוסדה בישראל בחודש דצמבר 1965. משרדה הרשום ממוקם בחיפה. פעילויותיה העיקריות של החברה במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה הינן אחזקה, השבחה, השכרה, ניהול, רכישה ומכירה של נכסים מניבים בישראל, בגרמניה וארה"ב. לפרטים נוספים אודות תיאור עסקי התאגיד, ראה פרק א' לדוח התקופתי השנתי.

סביבה עסקית

התפתחויות בסביבה הכלכלית

נכון לסוף הרבעון השלישי של שנת 2025, כלכלת ישראל ממשיכה להתאושש בהדרגה מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל". במהלך תשעת החודשים הראשונים של 2025 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%. ב-24 בנובמבר הפחית בנק ישראל את הריבית ב-0.25% ל-4.25%. על פי תחזית בנק ישראל לחודש ספטמבר 2025, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 בכ-2.5% ובשנת 2026 בכ-4.7%. במהלך שנת 2025 צפוי קצב האינפלציה לעמוד על כ-3.0% ובמהלך שנת 2026 על כ-2.2%. על פי תחזית זאת, הריבית הממוצעת ברבעון השלישי של 2026 מוערכת כ-3.75%. בבסיס התחזיות של בנק ישראל עומדות הנחות של שמירת הפסקת האש עם איראן והיעדר לחימה אינטנסיבית בעזה. בחודש נובמבר 2025, הודיעה חברת הדירוג S&P כי דירוג האשראי של מדינת ישראל נותר ברמת A, אבל העלו את התחזית משלילית ליציבה.

כלכלת גרמניה כמעט ולא צמחה מאז פרוץ הקורונה בשנת 2020, ונכון לסוף הרבעון השלישי של שנת 2025, כלכלת גרמניה מציגה קיפאון בצמיחה, עם תחזית של הבנק המרכזי בגרמניה לצמיחה אפסית בשנה זו וצמיחה קלה של 0.7% ב- 2026 ו- 1.2% ב- 2027 ותחזית אינפלציה לשנת 2025 בשיעור של כ- 2.2%, 2026 כ- 1.5% וב- 2027 כ- 1.9%. הגורמים המרכזיים לכך כוללים מתחים גיאופוליטיים, מדיניות מכסים, עלויות אנרגיה גבוהות וירידה ביצוא, במיוחד לשווקים כמו סין. בתגובה להאטה הכלכלית, הבנק המרכזי האירופי (ECB) הפחית את שיעור הריבית בחודש יוני 2025 לרמה של 2.0%.

בארצות הברית, נכון לסוף הרבעון השלישי של שנת 2025 האינפלציה הכללית עלתה לשיעור שנתי של כ- 3.0% בהשוואה לשיעור שנתי של כ- 2.7% ברבעון השני של 2025 ובהשוואה לשיעור שנתי של כ- 2.4% ברבעון הראשון של שנת 2025. שיעור האבטלה עמד על 4.4%. במהלך ספטמבר ואוקטובר 2025 הפחית ה-FED את הריבית בשתי פעימות בשיעור של 0.25% כל אחת לטווח של 3.75%-4.00%. ב-FED קיימת מחלוקת לגבי המשך הפחתות הריבית מכיוון שמצד אחד שוק העבודה נחלש ומצד שני האינפלציה עדיין מעל היעד של הפד. ההחלטה הבאה צפויה במהלך דצמבר 2025.

האמור בסעיף זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד ואשר הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968 ("**מידע צופה פני עתיד**"). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה במדינות בהן היא פעילה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה נכון למועד דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד אינה ודאית ותושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

1.2 התפתחות בתחומי הפעילות

1.2.1 נכסים מניבים

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, נכסי החברה, בבעלות ובחכירה, כוללים כ- 183 נכסים מניבים הממוקמים בישראל, בגרמניה ובארה"ב בשטח כולל של כ- 2.1 מיליון מ"ר וכן מספר נכסים בפיתוח ובהקמה בישראל ובגרמניה בשווי של כ- 9 מיליארד ש"ח¹. מרבית נכסי החברה ממוקמים בערים גדולות או בסמיכות להם ובאזורי ביקוש. הנכסים מושכרים לכ- 6,000 שוכרים, בחוזים לתקופות שונות. שווי נכסי החברה הלא משועבדים¹ מסתכם בסך כ- 4.5 מיליארד ש"ח מתוכם כ- 1.4 מיליארד ש"ח בגרמניה, כ- 1.6 מיליארד ש"ח בארה"ב וכ- 1.5 מיליארד ש"ח בישראל. יחס המינוף (LTV) בנכסי החברה המשועבדים הינו בשיעור כולל של כ- 53% ויחס המינוף הכללי בנכסים הינו כ- 25%.

נכסים מניבים בגרמניה

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, נכסי החברה בגרמניה, המוחזקים בעיקר באמצעות סאמיט גרמניה, בבעלות ובחכירה, כוללים 30 נכסים מניבים הממוקמים בגרמניה בשטח כולל של כ- 340 אלף מ"ר. מרבית הנכסים ממוקמים בערים הגדולות או בסמיכות להם ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ- 260 שוכרים, בחוזים שונים לתקופות שונות.

¹ כולל נדל"ן המסווג כרכוש קבוע ומוצג בשווי הוגן, וכן נכס מסחרי בארה"ב שנמכר לאחר תאריך המאזן ומוצג כמוחזק למכירה.

פיזור נכסים גרמניה



■ **תפוסת הנכסים:** שווי הנכסים בגרמניה לתאריך הדוח מסתכם בכ- 479 מיליון אירו. החברה ממיינת את פורטפוליו הנכסים שלה בגרמניה לפורטפוליו ראשי אשר כולל את החלק הארי של נכסיה המיועדים להחזקה ארוכת טווח ("פורטפוליו הליבה") ששווי לתאריך הדוח הינו כ- 342 מיליון אירו והכולל 21 נכסים ופורטפוליו נכסים קטן ("פורטפוליו פיתוח") אשר כולל בעיקר נכסים הדורשים המשך טיפול ופיתוח ששווי הינו כ- 137 מיליון אירו והכולל 9 נכסים. שיעור התפוסה בפורטפוליו הליבה הינו כ- 86%. שיעור התפוסה המשוקלל בשני הפורטפוליו הינו כ- 67%. על פי הערכות השווי של פורטפוליו הנכסים בגרמניה ליום 31 בדצמבר, 2024, דמי השכירות הראויים לנכסי החברה (ע"פ מחירי שוק השכירות) גבוהים בכ- 50% מדמי השכירות הנוכחיים.

נכסים מניבים בארה"ב

- ליום פרסום הדוח, מחזיקה החברה ב- 26 מרכזים מסחריים ברחבי ארה"ב, בעלי שטח להשכרה של כ- 1.1 מיליון מ"ר.
 - עסקאות הרכישה התבצעו ע"י סאמיט גרמניה באמצעות חברה זרה בשליטתה ("החברה הבת") יחד עם מנהל מקומי ("המנהל המקומי"). על-פי ההסכמים בין הצדדים, החברה היא בעלת השליטה בחברה הבת, ובאמצעותה בחברות הנכס, כאשר המנהל המקומי היה אחראי על ההפעלה השוטפת של הנכסים. החל מחודש אפריל 2024, הסכימו החברה והמנהל המקומי על תיקון ההסכמים ביניהם, כך שמאותו מועד הנכסים מנוהלים ישירות ובאופן עצמאי על ידי חברה בת אחרת של החברה. לפיכך, החברה הקימה בשנת 2024 פלטפורמה המאפשרת ניהול עצמי של הנכסים, בדומה לניהול הפורטפוליו בגרמניה ובישראל. משנת 2025, החברה הבת אחראית לכל היבטי ניהול הנכסים. כמו כן, הצדדים הסכימו על רכישת חלק מזכויות המנהל המקומי והענקת אופציות לרכישת זכויות נוספות כאמור בדוח הדירקטוריון לשנת 2024.
 - לאחר רכישתם, החברה מתמקדת בייצוב הנכסים ע"י חידוש והארכה של חוזי שכירות של דיירים קיימים, החלפת שוכרים, השכרת שטחים פנויים, שיפור מבנה ההוצאות בנכסים ומימון מחדש. כמו כן, החברה פועלת למכירת חלקות משנה, שהינן בדרך כלל מבנים עצמאיים הכלולים בשטח הנכס וניתנים למכירה באופן עצמאי ולמכירה של מרכזים מסחריים בשלמותם אשר אינם בליבת הפעילות של החברה. החברה נמצאת בשלבים שונים של מכירת חלקות משנה ונכסים כאמור. ההכנסה מפורטפוליו המרכזים המסחריים בארה"ב בתקופת תשעת החודשים עד ה- 30 בספטמבר של שנת 2025, בניכוי הוצאות תפעול, הסתכמה בכ- 35 מיליון דולר.
 - ליום פרסום הדוח, מחזיקה החברה בכ- 90 בנייני מגורים בעיר ניו יורק הכוללים כ- 3,100 יחידות דיר, בעלי שטח להשכרה של כ- 250 אלפי מ"ר. ההכנסה השנתית מהם, על בסיס החוזים הקיימים, הינה כ- 57 מיליון דולר.
 - בנייני המגורים ממוקמים ברחבי העיר ניו יורק על כל רובעיה, לרבות מנהטן, ברונקס, ברוקלין, קווינס והסביבה.
 - הנכסים נרכשו באמצעות חברות ייעודיות, הנמצאות בשליטת החברה ואילו מנהל מקומי אחראי על ההפעלה השוטפת של הנכסים ושל החברות הייעודיות.
- ביום 30 ביוני, 2025, הודיעה המועצה להנחיות שכירות מפוקחת בניו יורק (ה- NYC Rent Guidelines Board) על ההעלאות השנתיות המותרות של חוזי שכירות בשכר דירה מפוקח בניו יורק (שכירות Rent Stabilized) כדלקמן:
1. בגין חוזה שכירות לתקופה של שנה - העלאה מותרת בדמי השכירות של 3%.
 2. בגין חוזה שכירות לתקופה של שנתיים - העלאה מותרת בדמי השכירות של 4.5%.

ההנחיה האמורה רלוונטית להסכמי שכירות חדשים או חידוש של הסכמי שכירות קיימים, לתקופות שתחלנה ביום 1 אוקטובר 2025 עד ליום 30 בספטמבר 2026. להעלאות המותרות בדמי השכירות צפויה השפעה חיובית על תוצאותיה התפעוליות של החברה. מנגד, קיימים משתנים נוספים אשר עלולים להשפיע לשלילה על תוצאות החברה בפועל כגון גידול בהוצאות ניהול ותפעול הנכסים, שיעורי גביית שכ"ד ושינוי במצב שוק השכירות בניו יורק, שיעור הריבית במועדי חידוש הלוואות ועוד.

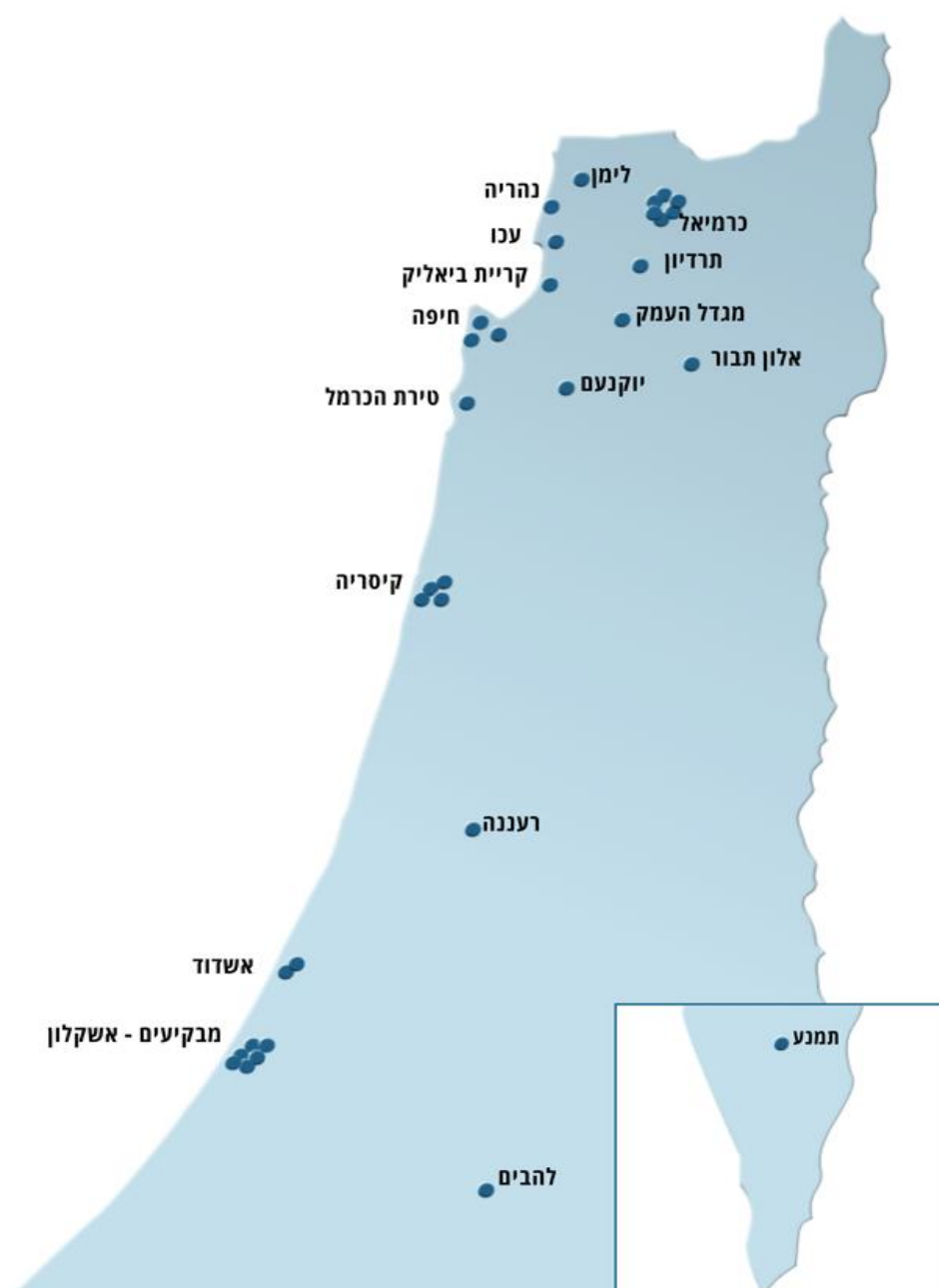
- כמו כן, בבעלות החברה שני בתי מלון במיקומים מרכזיים במנהטן, הכוללים 514 חדרים. מאז רכישתם בשנת 2021, במהלך ימי הקורונה, פעלה החברה להשבתם, ובכלל זה הארכת הסכמי החכירה של בתי המלון לתקופה של כ-100 שנה. בשנת 2025 הועבר ניהול המלונות לחברת ניהול מובילה בארצות הברית. שוק המלונאות בניו יורק התאושש באופן משמעותי כתוצאה מביקוש גבוה, אשר הוביל לעלייה בתפוסה ולהגדלת מחירי השכירות. בהתאם לכך, שוערכו בתי המלון למועד המאזן בשווי כולל של כ-110 מיליון דולר. מכיוון שבתי המלון הינם נכס תפעולי, הרווח משערך נטו, בסך כ-170 מיליון ש"ח, נרשם ברווח הכולל האחר.
- בחודש ספטמבר 2025, השלימה החברה רכישה של מגדל משרדים במיקום מרכזי במנהטן כמפורט בסעיף 1.2.2 להלן.

פיזור נכסים בארה"ב



נכסים מניבים בישראל

- נכון למועד הדוח, נכסי החברה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 33 נכסים מניבים בישראל בשטח כולל של כ- 277 אלף מ"ר, והממוקמים בפיזור רחב – בעיקר בחיפה, קיסריה, כרמיאל ובדרום הארץ. הנכסים מושכרים לכ- 470 שוכרים, בחוזים לתקופות שונות. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל נכון ל 30 בספטמבר 2025 הינו כ- 95%, בדומה לשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2024.



1.2.2 אירועים עיקריים בתקופת הדיווח ולאחריה

מימוש אחזקות בפז קמעונאות ואנרגיה – בחודש יולי 2025, החברה וחברות בנות שלה ("המוכרות") מכרו בעסקאות מחוץ לבורסה כ- 1.175 מיליון מניות של פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ ("פז") במחיר למניה של 653 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ- 767 מיליון ש"ח. בעקבות המכירה נרשם רווח הון בסך כ- 450 מיליון ש"ח, נטו לאחר מס. לאחר המכירה האמורה נותרו בידי המוכרות כ- 529 אלף מניות של פז המהוות כ- 4.9% מהונה המונפק של פז והחברה חדלה מלהיות בעלת ענין בפז. בנוסף, המוכרות העניקו אופציה לרכישת כ- 529 אלף מניות פז שנותרו בבעלותן לאחר המכירה האמורה, לתקופה של כ- 6 חודשים, במחיר של 670 ש"ח למניה (מותאם דיבידנד). בהנחה שהאופציה האמורה תמומש במלואה, התמורה שתתקבל בידי המוכרות תסתכם בסך של כ- 354 מיליון ש"ח נוספים וכ- 1.12 מיליארד ש"ח במצטבר. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודוח מידי מיום 24.7.2025 (אסמכתא 2025-01-055088) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

רכישת מגדל משרדים בניו יורק – במהלך חודש ספטמבר 2025, רכשה חברה בת של החברה מגדל משרדים בן 42 קומות ובשטח להשכרה של כ- 500 אלף רגל רבוע, במיקום מרכזי ביותר במנהטן, לאורך שדרות מדיסון בין הרחובות 49 ו- 50. מחיר הרכישה הינו 42 מיליון דולר, המשקף עלות הזדמנותית של כ- 86 דולר לרגל רבוע. זכויות חכירת הקרקע עליה בנוי המגדל הינן לתקופה של כ- 28 שנים נוספות עם אופציות הארכה. העסקה מומנה באמצעות מקורותיה הניזילים של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודוחות מידיים מיום 27.7.2025 ומיום 21.9.2025 (אסמכתאות 2025-01-055464 ו- 2025-01-070876) אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה.

רכישת נכסים בישראל – בחודש אוגוסט 2025, רכשה החברה בית קירור בדרום הארץ בתמורה לכ- 99 מיליון ₪, בתוספת עלויות רכישה. הנכס כולל כ- 5,000 מ"ר בנוי על קרקע בשטח של כ- 9 דונם ובעל נפח אחסון של כ- 11,000 משטחים. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50.01% מהון המניות של חברה ייעודית המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 20 דונם, בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח. בכוונת הצדדים לקדם פיתוח נכס על הקרקע בהיקף של כ- 14,000 מ"ר, כאשר כ- 70% ממנו מיועדים להשכרה לחברה יצרנית מובילה בתחום המזון במסגרת הסכם שכירות ארוך טווח. יתרת השטחים יכללו שטחי אחסנה בקירור להשכרה לצדדים שלישיים. להערכת החברה השלמת, ההקמה והאכלוס צפויות להימשך כשלוש שנים, והתשואה השנתית הצפויה בהנחת תפוסה מלאה נאמדת בכ- 8%. בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, השלמת הרכישה צפויה ברבעון הרביעי לשנת 2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה ודוח מידי מיום 14.8.2025 (אסמכתא 2025-01-060448) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

רכישת מניות של בית זיקוק אשדוד בע"מ – בחודש ינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, כי הנהלת החברה תפעל לרכישת מניות של בית זיקוק אשדוד בע"מ ("בז"א"), בתנאים לפי שיקול דעתה של הנהלת החברה, וזאת באופן שכל רכישה תבוצע בחלקים שווים על ידי החברה ובעל השליטה בה, מר זוהר לוי, ובתנאים זהים. מובהר, כי היקף הרכישות של מר לוי הוגבל בסכום שהוגדר על ידו לחברה. עוד מובהר, כי החברה לא התחייבה להיקף רכישות כלשהו וכי כל רכישה ותנאיה יהיו לשיקול דעתה המוחלט. במהלך ינואר 2025 רכשה החברה 290,000 מניות תמורת כ- 15.4 מיליון ₪, אשר הביאו את החברה להחזקה בשיעור של כ- 10.6% מהונה המונפק של בז"א. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 15.1.2025 (אסמכתא 2025-01-004250) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

מכירת ניירות ערך מגורית – בחודש יולי 2025 חדלה החברה מלהיות בעלת עניין במגורית, בעקבות מכירת 10 מיליון מניות מגורית בתמורה כוללת של 82 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 13.7.2025 (אסמכתא 2025-01-051604) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

הנפקת אגרות חוב (סדרה יב') – בחודש אפריל 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 274,892 אלפי ₪ ע.ג. באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה יב') על דרך ההרחבה. אגרות החוב (סדרה יב') דורגו בדירוג Aa2.il באופק יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 239,431 אלפי ש"ח ברוטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 1.4.2025 ודוח מידי של החברה מיום 2.4.2025 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2025-01-023884 ו- 2025-01-024355, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ז') – ביום 2 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור. הפדיון המוקדם המלא כאמור התבצע ביום 21 באפריל 2025 ומומן באמצעות כספי גיוס חוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה יב') אשר הושלמה ביום 3 באפריל 2025.

פרעון מלא של אגרות חוב סאמיט גרמניה – במהלך הרבעון הראשון של 2025 יתרת אגרות החוב בסך של כ- 182 מיליון ע.ג., אשר הונפקו על ידי סאמיט גרמניה, נפרעה במלואה.

הארכת תוקף תשקיף מדף – במהלך חודש מאי 2025, הוארך בשנה נוספת תשקיף המדף של החברה עד ליום 24 במאי, 2026.

חלוקת דיבידנד - בחודש אוקטובר, 2025, חילקה החברה דיבידנד בסך של 300 מיליון ש"ח. בחודש יוני 2025, חילקה החברה דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח.

הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) – בחודש יולי 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 300 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3). ניירות הערך המסחריים דורגו בדירוג P-1.il על-ידי חברת מדרוג (Moody's). לפרטים נוספים ראה באור 3 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 6.7.2025 ודוח מיידי של החברה מיום 7.7.2025 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2025-01-049066 ו- 2025-01-049940, בהתאמה) אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

פרעון מלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) – בחודש יולי 2025, ביצעה החברה פרעון סופי ומלא של ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) שבמחזור.

הנפקת אגרות חוב (סדרה יד') – בחודש ספטמבר 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 176,966 אלפי ₪ ע.נ. באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה יד'). אגרות החוב דורגו בדירוג Aa2.il באופק יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 176,966 אלפי ש"ח ברוטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 10.9.25 ודוח מיידי של החברה מיום 11.9.25 בדבר תוצאות ההנפקה (אסמכתאות 2025-01-068547 ו-2025-01-068908, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

מכירה של מרכזים מסחריים בארה"ב – במהלך חודש אוקטובר, 2025, הושלמה מכירת מרכז מסחרי בטקסס תמורת סך של 27.5 מיליון דולר. שווי הנכס בספרי החברה הינו כ- 20 מיליון דולר והוא מניב הכנסה שנתית נטו בסך כ- 1.5 מיליון דולר. הרווח הצפוי מהמכירה, נטו לפני מס, הינו כ-6 מיליון דולר. מכיוון שאין חוב בגין הנכס, תמורת המכירה הינו תזרים פנוי בידי החברה.

בנוסף, החברה התקשרה בהסכמים למכירת חלקות משנה במרכזים מסחריים אחרים בארה"ב, בהיקף כולל של כ- 13 מיליון דולר. חלקות אלה מניבות הכנסה שנתית נטו בסך כ- 1.1 מיליון דולר. השלמת העסקאות צפויה בחודשים הקרובים. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 16.10.25 (אסמכתא 2025-01-075682) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

1.3 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח)

סעיף	ליום 30.9.2025	ליום 31.12.2024	הערות והסברים
סך הנכסים	10,943	10,529	עיקר הגידול נובע ממכירת ני"ע פז ברבעון השלישי. ערב המימוש, ני"ע פז הוצגו כהשקעה ע"ב השווי המאזני ולא לפי שווי שוק. כמו כן הגידול נובע מהגדלת אשראי בישראל וכן מהפעילות השוטפת של החברה אשר קוזה מפירעון סופי של אג"ח סאמיט גרמניה.
אמצעים נזילים	986	894	עיקר הגידול נובע ממימוש ני"ע פז ומגורית, גיוס והרחבת סדרות אג"ח ומנגד רכישת נכסים בישראל ובארה"ב, פירעון אג"ח סאמיט גרמניה, פרעון סופי ומוקדם של אג"ח סדרה ז' ותשלומי אג"ח שוטפים.
נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן בהקמה ונדל"ן מוחזק למכירה)	7,966	8,175	עיקר הקיטון נובע מירידת שע"ח של הדולר מול השקל.
הון חוזר	437	(537)	הגידול בהון החוזר נובע ממזומן ממימוש ני"ע פז ומגורית, סיווג יתרת ני"ע פז ומגורית בזמן קצר, פירעון אג"ח סדרה ז', אשר הוצג בזמן קצר. מנגד הלוואה בישראל מוינה לזמן קצר לאור מועד פרעון ברבעון הראשון של שנת 2026.
הלוואות ואשראי	3,841	4,502	הקיטון נובע בעיקר מפירעון סופי של אג"ח סאמיט גרמניה, פרעון סופי ומוקדם של אג"ח סדרה ז', הקטנת אשראי זמן קצר וירידת שע"ח של הדולר. מנגד, הרחבת אג"ח סדרה יב' והנפקת אג"ח סדרה יד'.
הון עצמי	5,464	5,063	עיקר הגידול נובע מרווח בתקופה, שערך מלונות בארה"ב דרך רווח כולל אחר, ומנגד השפעת ירידת שע"ח של הדולר.
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות	5,063	4,659	הגידול נובע מהאמור לעיל.

1.3 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח) (המשך)

סעיף	תשעת החודשים המסתיימים ביום 30 בספטמבר		שלושת החודשים המסתיימים ביום 30 בספטמבר		הערות והסברים
	2025	2024	2025	2024	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	268	306	96	84	השינוי נובע בעיקר משינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות, מירידת שע"ח של הדולר מול השקל ושל האירו מול השקל וכן מירידה בהכנסות בגרמניה וארה"ב.
תזרימי מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה	485	(314)	555	(43)	עיקר התזרים בתקופה נבע ממימוש ני"ע פז ומגורית ודיבידנד מני"ע, מנגד שימש להשקעה בנדל"ן ורכוש קבוע. בתקופה המקבילה אשתקד שימש התזרים לרכישת ני"ע סחירים בניכוי דיבידנדים ולרכישת נדל"ן.
תזרימי מזומנים נטו לפעילות מימון	(637)	(291)	3	73	עיקר התזרים התקופה שימש לפרעון אג"ח סאמיט גרמניה, פרעון מלא ומוקדם של אג"ח סדרה ז' ולשירות חוב, בקיזוז הרחבת אג"ח סדרה יב', הנפקת אג"ח סדרה יד' והגדלת מסגרת אשראי בישראל. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש להקטנת חובות ושירות חוב ומנגד הונפקו אג"ח סדרה יג' ונעמ"ס.
FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)*	237	**278	84	**100	עיקר השינוי נובע מהכנסות דיבידנד גבוהות אשר נרשמו בתקופות מקבילות.
FFO המיוחס לבעלי המניות*	219	**254	78	**93	השינוי נובע מהאמור לעיל

* לעניין FFO לפי גישת רשות ני"ע, ראה סעיף FFO להלן.
 ** כולל עדכון מספרי השוואה בגין התאמות עלויות גיוס חוב בעקבות נייר עמדה של הרשות לניירות ערך
 בנושא FFO

1.3 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

סעיף	תשעת החודשים המסתיימים ביום 30 בספטמבר		שלושת החודשים המסתיימים ב- 30 בספטמבר		הערות והסברים
	2025	2024	2025	2024	
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	645	662	213	221	הקיטון נובע בעיקר מפחות הדולר מול השקל וכן מפחות האירו מול השקל וירידה בהכנסות בגרמניה וארה"ב.
NOI מהשכרת מבנים	370	392	121	127	ראה הסבר לעיל.
סה"כ NOI	371	398	121	129	ראה הסבר לעיל.
Same Property NOI	364	386	120	127	השינוי נובע בעיקר מפחות שע"ח של הדולר.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	532	(65)	550	(16)	עיקר השינוי נובע מרווח ממימוש נ"ע פז.
EBITDA	315	351	104	113	ראה הסבר לעיל.
הכנסות מימון	28	68	16	(4)	עיקר הקיטון בתשעה חודשים נובע מהכנסות משמעותיות מדיבידנד פז בתקופה המקבילה. הגידול ברבעון נובע מהוצאת הפרשי שער אשר נרשמו ברבעון השלישי של שנת 2024.
הוצאות מימון	135	152	56	49	עיקר הקיטון בתשעה חודשים נובע מפירעון אג"ח סאמיט גרמניה והפרשי שער בגין אג"ח סדרה יג' הדולרית עקב ירידת שע"ח של הדולר. הגידול ברבעון נובע מרישום ריבית התחייבות בגין חכירה לפי IFRS16.
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	44	16	-	16	החל מהרבעון השלישי של שנת 2024 ועד הרבעון השני של שנת 2025, מוצגת ההשקעה בחברת פז כהשקעה על בסיס השווי המאזני.
מסים על הכנסה	50	24	35	13	הוצאות המיסים נובעות בעיקר ממימוש נ"ע פז אשר קוזזו כנגד הכנסות מס מירידה עתידית בשיעור המס בגרמניה.
רווח נקי לתקופה	730	192	576	48	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.
רווח כולל לתקופה	690	318	486	72	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל ובנוסף, משערוך בתי המלון בארה"ב ומשערוכי נכסים פיננסיים אשר קוזזו כנגד הפסד אחר מהתחזקות השקל מול האירו והדולר התקופה.
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות	719	171	568	41	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.
רווח כולל המיוחס לבעלי המניות	693	280	485	64	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.

(Net Operating Income) NOI

מדד ה-²NOI לוקח בחשבון בצד ההכנסות את כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות וניהול) ובצד העלויות את כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים.

שנתי	שלושת החודשים המסתיימים ב- 30 בספטמבר		תשעת החודשים המסתיימים ב- 30 בספטמבר		סעיף
	2024	2025	2024	2025	
22,824	5,791	4,755	17,498	15,497	פעילות בגרמניה (אלפי אירו)
78,810	18,653	18,746	59,571	54,968	פעילות בארה"ב (אלפי דולר)
91,345	23,656	18,682	70,422	60,896	פעילות בגרמניה (אלפי ₪)
291,520	69,446	63,061	220,481	193,416	פעילות בארה"ב (אלפי ₪)
144,194	35,829	38,798	106,966	117,073	פעילות בישראל (אלפי ₪)
527,059	128,931	120,541	397,869	371,384	סה"כ (אלפי ₪)
(12,282)	(2,100)	(366)	(11,503)	(7,776)	התאמה לנכסים שנרכשו או נמכרו (אלפי ₪)
514,777	126,831	120,175	386,366	363,608	Same Properties NOI ³ (אלפי ₪)

ה- NOI לתשעת החודשים המסתיימים ביום 30 בספטמבר של שנת 2025 הסתכם לכ- 371 מיליון ₪ לעומת כ- 398 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. Same Properties NOI הסתכם לכ- 364 מיליון ₪ לעומת כ- 386 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מפיחות האירו והדולר מול הש"ח בין הרבעונים וירידה בהכנסות בארה"ב ובגרמניה.

² החברה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת בגין הנדל"ן. כמו כן לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

מודגש בזאת כי ה- NOI לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבוונאות מקובלים, לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

³ נכסים אשר הוחזקו בתקופות המדווחות במלואן.

שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של הקבוצה לדוח הכספי לתשעת החודשים המסתיימים ב- 30 בספטמבר של שנת 2025 ו- 2024 ולשנת 2024:

שנת 2024 (מיליוני ₪)				תשעת החודשים המסתיימים ב- 30 בספטמבר 2024 (מיליוני ₪)				תשעת החודשים המסתיימים ב- 30 בספטמבר 2025 (מיליוני ₪)				
סה"כ	ארה"ב	ישראל	גרמניה	סה"כ	ארה"ב	ישראל	גרמניה	סה"כ	ארה"ב	ישראל	גרמניה	
8,175	4,341	2,016	1,818	8,513	4,532	1,959	2,022	7,966	4,013	2,095	1,858	נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד
(1,053)	(527)	(95)	(431)	(1,099)	(516)	(114)	(469)	(899)	(310)	(104)	(485)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים והשקעות צפויות
(272)	-	(183)	(89)	(426)	-	(352)	(74)	(401)	(91)	(219)	(91)	בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה, נדל"ן מוחזק למכירה וקרקעות בתוספת נכסים שאינם מסווגים כנדל"ן להשקעה בדוח"כ ובניכוי זכויות חכירה (IFRS16)
406	-	406	-	407	-	407	-	485	(17)	502	-	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים
7,256	3,814	2,144	1,298	7,395	4,016	1,900	1,479	7,151	3,595	2,274	1,282	NOI רבעון אחרון לתקופה
128	71	37	20	127	69	36	22	121	61	39	21	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון אחרון לתקופה
512	284	148	80	508	276	144	88	484	244	156	84	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים ונכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן
(2)	(11)	8	1	27	21	5	1	26	10	21	(5)	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
510	273	156	81	535	297	149	89	510	254	177	79	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)
7.0%	7.2%	7.3%	6.2%	7.2%	7.4%	7.8%	6.0%	7.1%	7.1%	7.8%	6.2%	עלות חוב ממוצעת (מח"מ ממוצע 3.0 שנים)
3.8%	4.1%	4.2%	2.3%	3.7%	4.1%	4.1%	2.3%	3.9%	4.0%	3.9%	3.1%	מרווח בין תשואה גלומה על נדל"ן להשקעה לבין עלות חוב ממוצעת
3.2%	3.1%	3.1%	3.9%	3.5%	3.3%	3.7%	3.7%	3.2%	3.1%	3.9%	3.1%	

(*) אינו כולל NOI ממכירת דירות. NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה. המידע בדבר התחזית לשנת 2025 או לשנה הקרובה, הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה.

FFO (Funds From Operations)

מדד ה- FFO מחושב כרווח הנקי מהפעילות המניבה ובהתאמות³ שעיקרן בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים בעיקר משערור שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. החברה מאמינה כי האנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO⁴.

להלן חישוב ה- FFO מפעילות נמשכת (מיליוני ש"ח):

לשנת 2024	תשעת החודשים המסתיימים ב- 30 בספטמבר 2024	תשעת החודשים המסתיימים ב- 30 בספטמבר 2025	
217	192	730	רווח מפעילות נמשכת לתקופה
166	49	(532)	התאמות שווי הוגן ואחרות*
(12)	24	50	מיסים נדחים
(7)	(6)	(2)	רווח מפעילות מגורים
(29)	(16)	(44)	רווחי אקוויטי
49	38	33	הכנסות דיבידנד מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(31)	(3)	2	הוצאות (הכנסות) מימון שאינן במזומן ואחר
353	**278	237	FFO לפי גישת ההנהלה מאוחד
(28)	(24)	(18)	התאמות בגין זכויות מיעוט
325	**254	219	FFO המיוחס לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה
315	241	188	FFO המיוחס לבעלי מניות לפי גישת רשות ני"ע

(*) כולל בעיקר רווח ממימוש ני"ע וכן התאמת שווי בגין נדל"ן מניב.
 (**) כולל עדכון מספרי השוואה בגין התאמת עלויות גיוס חוב בעקבות נייר עמדה של רשות ניירות ערך בנושא FFO.

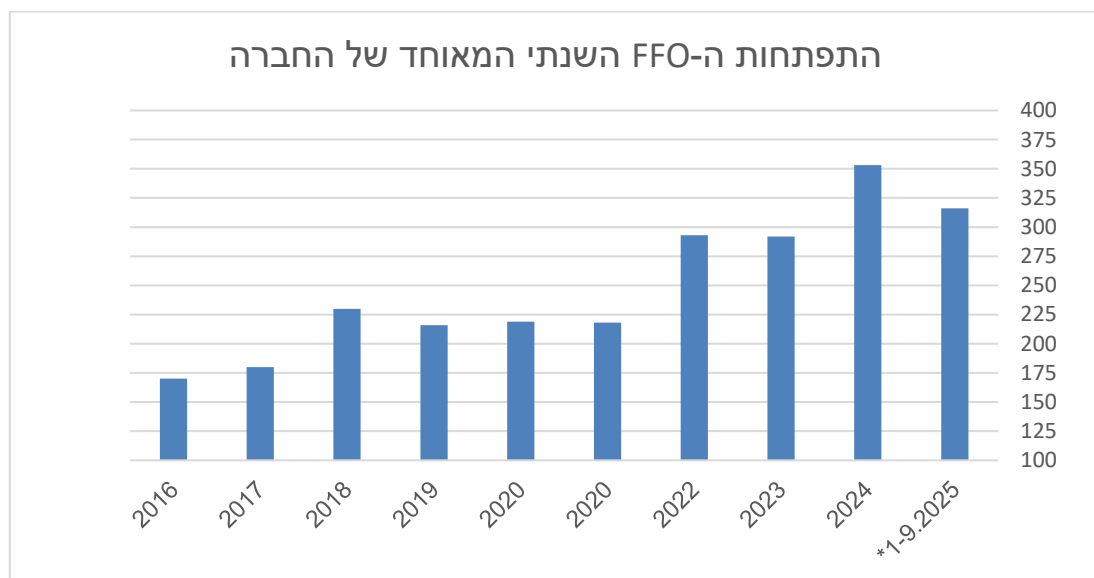
ה- FFO לפי גישת ההנהלה במאוחד הסתכם לכ- 237 מיליון ₪ לעומת כ- 278 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מהכנסות דיבידנד נמוכות התקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד ומהשינוי ב- NOI כמוסבר לעיל.

³ מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הפחתות שונות, שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל.

⁴ יש להדגיש כי ה- FFO אינו מצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

תשעת החודשים המסתיימים ב- 30 בספטמבר 2025		
לבעלי המניות (*)	במאוחד	
292	316	FFO שנתי על בסיס תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 FFO שנתי מייצג (**) FFO מייצג למניה (באגורות) FFO שנתי מייצג לפי גישת רשות ניירות ערך FFO מייצג למניה (באגורות) לפי גישת רשות ניירות ערך
278	296	
401	427	
259	277	
373	400	

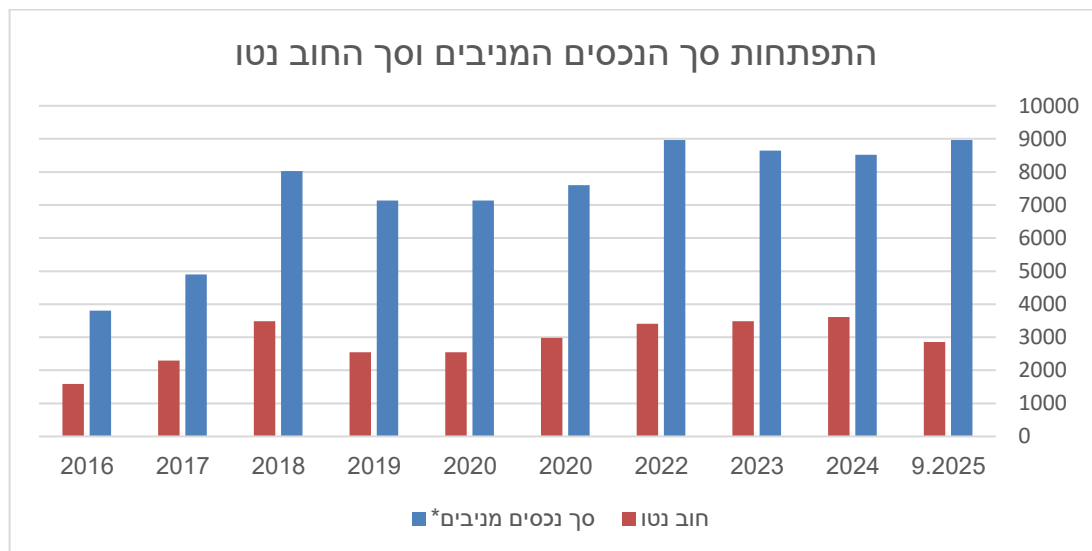
(*) ה- FFO לבעלי המניות מחושב על פי חלקה הצפוי בפועל של החברה ב- FFO של החברות הבנות בשנים הקרובות.
 (**) ה- FFO השנתי המייצג כולל הכנסה מחלוקת דיבידנדים מהשקעה בפז בסך כ- 33 מיליוני ש"ו ואינו כולל רווח ממכירת דירות.



* FFO שנתי על בסיס תשעה חודשים.

רמת המינוף של החברה הלוואות ואשראי חלקי CAP, נטו (מיליוני ₪)

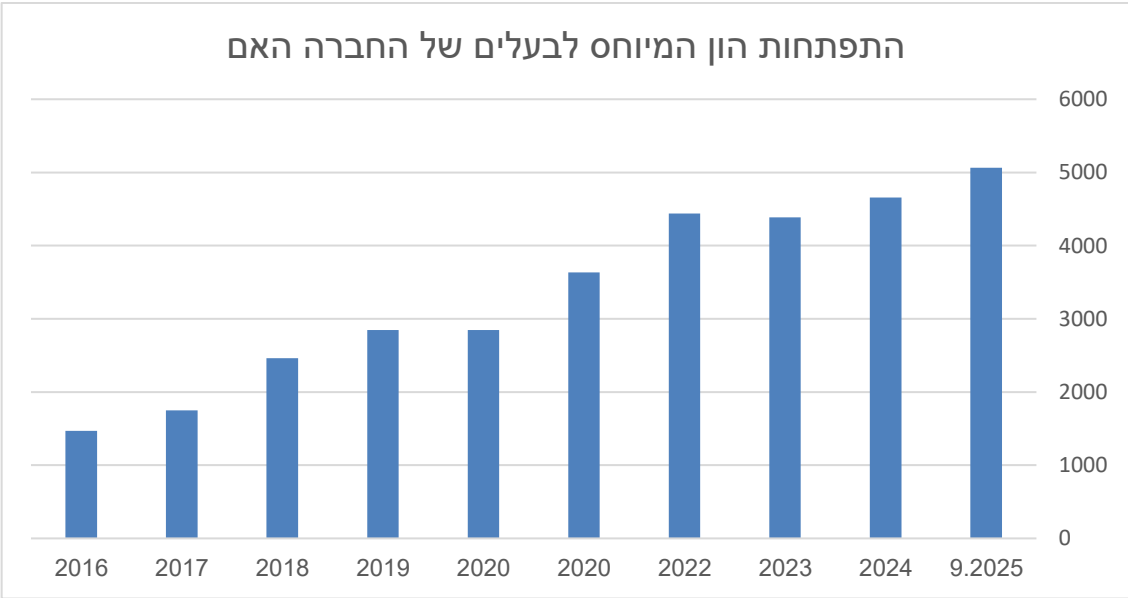
2024, בדצמבר, 31	2024, בספטמבר, 30	2025, בספטמבר, 30	הלוואות ואשראי הון עצמי סך הלוואות, אשראי והון עצמי (CAP) אמצעים נזילים סך הלוואות, אשראי והון עצמי בניכוי אמצעים נזילים (CAP) (נטו) הלוואות ואשראי בניכוי אמצעים נזילים חלקי CAP, נטו
4,502	4,653	3,841	
<u>5,063</u>	<u>5,238</u>	<u>5,464</u>	
9,565	9,891	9,305	
<u>894</u>	<u>884</u>	<u>986</u>	
8,671	9,007	8,319	
41.6%	41.8%	34.3%	



* כולל נכס המסווג כמוחזק למכירה בדוח הכספי וכולל נכסים המסווגים כרכוש קבוע בדוח הכספי.

הון עצמי לסך מאזן (מיליוני ₪)

2024, בדצמבר, 31	2024, בספטמבר, 30	30 בספטמבר, 2025	הון עצמי סך מאזן הון עצמי לסך מאזן
5,063	5,238	5,464	
<u>10,529</u>	<u>10,885</u>	<u>10,943</u>	
48.1%	48.1%	49.9%	



מדד השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV)

מדד המשקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחה של החזקת נכסי הנדל"ן לטווח הארוך ועל כן נדרשות התאמות מסוימות כגון נטרול מסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה ונטרול השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את השווי הנכסי הנקי של החברה, ופרסומו יאפשר השוואה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

להלן חישוב ה- EPRA NAV של החברה (מיליוני ש"ח):

ליום 31 בדצמבר, 2024	ליום 30 בספטמבר, 2024	ליום 30 בספטמבר, 2025	
4,659.1	4,768.0	5,062.8	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
602.6	634.5	663.4	בתוספת מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)
263.3	175.6	-	בתוספת התאמת שווי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לשווי שוק (כולל בגין מכירה)
(13.3)	15.0	(27.3)	בתוספת השפעת שינוי שע"ח וערך השקעה בניירות סחירים עד למועד פרסום הדוח
5,511.7	5,593.1	5,698.9	EPRA NAV - שווי נכסי נקי
69.2	69.2	69.3	מספר מניות (במיליונים, ללא אחזקת חברת בת)
79.6	80.8	82.3	שווי נכסי למניה (בש"ח)
69.3	69.3	69.3	מספר מניות בדילול מלא (במיליונים, המירים בסבירות מימוש)
79.5	80.7	82.2	שווי נכסי למניה בדילול מלא (בש"ח)

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

במהלך תקופת הדוח, לא חל שינוי מהותי באילו מסיכוני השוק אשר תוארו בדוח הדירקטוריון לשנת 2024 ו/או במדיניות ההשקעה והטיפול בחשיפה לסיכוני שוק של החברה.

חשיפה לשינויים בשער החליפין של האירו והדולר לעומת הש"ח שחלה לאחר תאריך המאזן

לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו ובדולר בסך כ- 4.0 מיליארד ₪ אשר נובע מחברות בנות המהוות פעילויות חוץ. עליה בשער החליפין של האירו ו/או הדולר לעומת הש"ח תביא לעלייה בנכסי החברה נטו הנקובים באירו או בדולר אשר תזקק ישירות להון העצמי ולהיפך. מתום תקופת הדיווח ועד ליום פרסום הדוח חלה ירידה של כ- 2.2% וכ- 0.8% בשער החליפין של האירו והדולר, בהתאמה, לעומת הש"ח, אשר צפויה להביא לקיטון נטו של כ- 54 מיליון ₪ בהונה העצמי של החברה.

דוח בסיסי הצמדה

להלן מאזן הצמדה של נכסי הקבוצה והתחייבויותיה ליום 30.9.2025 (אלפי ₪):

סה"כ	ללא הצמדה	בדולר או בהצמדה אליו	באירו או בהצמדה אליו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
					נכסים שוטפים:
986,279	648,971	40,734	296,574	-	מזומנים ושווי מזומנים
62,110	-	43,135	2,233	16,742	לקוחות
93,261	18,410	26,376	47,199	1,276	חייבים ויתרות חובה
73,877	73,877	-	-	-	נכסים פיננסיים אחרים שוטפים
					נכסים בלתי שוטפים:
125,104	63,395	4,439	57,057	213	יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך
372,517	372,517	-	-	-	נכסים פיננסיים אחרים בלתי שוטפים
1,713,148	1,177,170	114,684	403,063	18,231	סה"כ נכסים
					התחייבויות שוטפות:
(494,731)	(494,731)	-	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נע"מ ואחרים
(31,261)	(11,380)	(16,057)	(3,824)	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(514,902)	(391,044)	(51,941)	(71,619)	(298)	זכאים ויתרות זכות
					התחייבויות לזמן ארוך:
(1,372,110)	(1,250,769)	(121,341)	-	-	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
(1,973,800)	(116,908)	(1,594,385)	(225,684)	(36,823)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
(358,724)	-	(337,131)	(6,779)	(14,814)	התחייבויות אחרות לז"א
(4,745,528)	(2,264,832)	(2,120,855)	(307,906)	(51,935)	סה"כ התחייבויות
(3,032,380)	(1,087,662)	(2,006,171)**	95,157 (*)	(33,704)	נכסים בניכוי התחייבויות

(*) מתוך הסך האמור באירו או בהצמדה אליו, נכסים נטו בסך כ- 95 מיליון ₪ נובעים מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא האירו. לפיכך, השפעת שער החליפין על יתרות אלו אינה נזקפת לדוחות רווח והפסד.

(**) מתוך הסך האמור בדולר או בהצמדה אליו, התחייבויות נטו בסך כ- 2.0 מיליארד ₪ נובעים מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא דולר. לפיכך, השפעת שער החליפין על יתרות אלו אינה נזקפת לדוחות רווח והפסד.

להלן מאזן הצמדה של נכסי הקבוצה והתחייבויותיה ליום 30.9.2024 (אלפי ₪):

סה"כ	ללא הצמדה	בדולר או בהצמדה אליו	באירו או בהצמדה אליו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
					נכסים שוטפים:
883,853	54,825	519,558	309,470	-	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
56,822	-	35,215	3,901	17,706	
130,621	41,244	25,811	62,297	1,269	חייבים ויתרות חובה
					נכסים בלתי שוטפים:
102,567	61,362	7,292	33,638	275	יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך
104,566	104,566	-	-	-	נכסים פיננסיים אחרים בלתי שוטפים
1,278,429	261,997	587,876	409,306	19,250	סה"כ נכסים
					התחייבויות שוטפות:
(320,055)	(320,055)	-	-	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים (לא כולל חלויות שוטפות) ונע"מ
(34,139)	(14,162)	(17,014)	(2,963)	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות
(159,015)	(64,871)	(44,346)	(47,278)	(2,520)	
					התחייבויות לזמן ארוך:
(1,929,621)	(1,040,035)	(136,090)	(753,496)	-	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
(2,403,438)	(276,502)	(1,837,884)	(247,788)	(41,264)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
(40,738)	-	-	(7,823)	(32,915)	התחייבויות אחרות לז"א
(4,887,006)	(1,715,625)	(2,035,334)	(1,059,348)	(76,699)	סה"כ התחייבויות
					נכסים בניכוי התחייבויות
(3,608,577)	(1,453,628)	(**)(1,447,458)	(*) (650,042)	(57,449)	

(*) מתוך הסך האמור באירו או בהצמדה אליו, התחייבויות נטו בסך כ- 650 מיליון ₪ נובעים מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא האירו. לפיכך, השפעת שער החליפין על יתרות אלו אינה מקפת לדוחות רווח והפסד.

(**) מתוך הסך האמור בדולר או בהצמדה אליו, התחייבויות נטו בסך כ- 1.4 מיליארד ₪ נובעים מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא דולר. לפיכך, השפעת שער החליפין על יתרות אלו אינה מקפת לדוחות רווח והפסד.

להלן מאזן הצמדה של נכסי הקבוצה והתחייבויותיה ליום 31.12.2024 (אלפי ₪):

סה"כ	ללא הצמדה	בדולר או בהצמדה אליו	באירו או בהצמדה אליו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
					נכסים שוטפים:
894,005	70,559	413,137	410,309	-	מזומנים ושווי מזומנים
51,878	-	34,262	4,037	13,579	לקוחות
96,843	23,334	21,712	49,653	2,143	חייבים ויתרות חובה
					נכסים בלתי שוטפים:
96,839	60,163	5,793	30,584	300	יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך
129,363	129,363	-	-	-	נכסים פיננסיים אחרים בלתי שוטפים
1,268,929	283,421	474,904	494,582	16,022	סה"כ נכסים
					התחייבויות שוטפות:
(305,179)	(305,179)	-	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נע"מ ואחרים
(42,535)	(21,439)	(17,059)	(4,037)	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(189,729)	(91,947)	(53,355)	(44,422)	(5)	זכאים ויתרות זכות
					התחייבויות לזמן ארוך:
(1,861,586)	(1,038,271)	(133,809)	(689,506)	-	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
(2,335,261)	(276,065)	(1,795,776)	(225,121)	(38,299)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
(55,675)	-	(33,968)	(6,971)	(14,736)	התחייבויות אחרות לז"א
(4,789,965)	(1,732,901)	(2,033,967)	(970,057)	(53,040)	סה"כ התחייבויות
					נכסים בניכוי התחייבויות
(3,521,036)	(1,449,480)	(**)(1,559,063)	(*)(475,475)	(37,018)	

(*) מתוך הסך האמור באירו או בהצמדה אליו, התחייבויות נטו בסך כ- 475 מיליון ₪ נובעים מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא האירו. לפיכך, השפעת שער החליפין על יתרות אלו אינה נזקפת לדוחות רווח והפסד.

(**) מתוך הסך האמור בדולר או בהצמדה אליו, התחייבויות נטו בסך כ- 1.6 מיליארד ₪ נובעים מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא דולר. לפיכך, השפעת שער החליפין על יתרות אלו אינה נזקפת לדוחות רווח והפסד.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1 אסיפות כלליות

ביום 24 באוגוסט 2025, התכנסה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה. לפרטים ראה זימון מיום 3 ביולי 2025 ודוח מידי בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתאות 2025-01-048471 ו-2025-01-063059, בהתאמה).

3.2 ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 28 באוקטובר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, לתקופה שמיום 1 בנובמבר 2025 ועד ליום 31 באוקטובר 2026. גבול האחריות בפוליסה עומד על 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח, פרמיית הביטוח השנתית הינה בסך של כ- 55 אלפי דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 29.10.2025 (אסמכתא 2025-01-081267) אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה.

4. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף

בתקופת הדיווח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות, לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ז', ח', י', יב', יג' ו- יד') ובכלל זה באמות המידה הפיננסיות שנכללו בשטרי נאמנות אלו וכן בכל התנאים וההתחייבויות של ניירות הערך המסחריים (סדרות 2 ו- 3) ולא התקיים כל תנאי המקיים עילה לפירעון מיידי.

לפרטים אודות פרעון מלוא התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בדרך של פדיון מוקדם מלא ואגרות החוב (סדרה ז') נמחקו מהמסחר בבורסה, הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב'), הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יד'), הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) ופרעון סופי ומלא של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) במהלך תקופת הדוח, ראה סעיף 1.2.2 לעיל וביאור 3 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

אמיר שגיא
מנכ"ל וחבר דירקטוריון

זוהר לוי
יו"ר הדירקטוריון

27 בנובמבר, 2025

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025**

(בלתי מבוקרים)

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

3	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-27	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 27 בנובמבר, 2025

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		ביאור	
2024	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(בלתי מבוקר)				
נכסים				
			נכסים שוטפים:	
894,005	883,853	986,279	מזומנים ושווי מזומנים	
41,425	46,407	419,180	נכסים פיננסיים אחרים	
51,878	56,822	62,110	לקוחות	
109,155	129,038	100,589	חייבים ויתרות חובה	
87,005	98,341	84,427	מלאי דירות למכירה	
-	-	90,915	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	
1,183,468	1,214,461	1,743,500	סה"כ נכסים שוטפים	
			נכסים לא שוטפים:	
226,202	207,134	198,981	נכסים פיננסיים אחרים	
23,264	25,263	25,080	מלאי קרקעות	
8,174,673	8,512,875	7,875,137	נדל"ן להשקעה	
562,674	564,682	-	3 ח'	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
358,409	360,678	1,064,519		רכוש קבוע, נטו
-	-	35,713	3 יג'	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
9,345,222	9,670,632	9,199,430	סה"כ נכסים לא שוטפים	
10,528,690	10,885,093	10,942,930	סה"כ נכסים	
התחייבויות והון				
			התחייבויות שוטפות:	
302,313	284,364	413,055	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	
1,165,398	1,226,075	332,431	חלויות שוטפות של אגרות חוב וניירות ערך מסחריים	
42,535	34,139	31,261	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
210,604	179,180	529,902	זכאים ויתרות זכות	
1,720,850	1,723,758	1,306,649	סה"כ התחייבויות שוטפות	
			התחייבויות לא שוטפות:	
2,083,758	2,184,895	1,756,091	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
55,675	77,144	358,724	התחייבויות פיננסיות ואחרות לזמן ארוך	
950,559	957,782	1,339,063	אגרות חוב	
826	960	943	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	
654,227	702,598	717,913	התחייבויות מיסים נדחים	
3,745,045	3,923,379	4,172,734	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	
הון:				
50,395	50,395	50,395	הון מניות	
572,932	572,840	574,101	פרמיה על מניות	
(32,967)	(32,967)	(32,967)	מניות באוצר	
(152,200)	18,605	(178,863)	קרנות הון	
4,220,935	4,159,133	4,650,175	עודפים	
4,659,095	4,768,006	5,062,841	הון המיוחס לבעלים של החברה האם	
403,700	469,950	400,706	זכויות שאינן מקנות שליטה	
5,062,795	5,237,956	5,463,547	סה"כ הון	
10,528,690	10,885,093	10,942,930	סה"כ התחייבויות והון	

יאריר ברנט סמנכ"ל כספים	אמיר שגיא מנכ"ל וחבר דירקטוריון	זוהר לוי יו"ר הדירקטוריון	27 בנובמבר, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	------------------------------------	------------------------------	--

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ביאור
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
894,592	221,268	212,775	661,890	644,554	הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחרות הכנסות ממכירת דירות סה"כ הכנסות
30,651	10,751	-	26,200	6,649	
925,243	232,019	212,775	688,090	651,203	
374,503	94,355	92,234	270,228	274,858	עלות ההכנסות עלות מכירת דירות סה"כ עלויות
23,681	8,733	-	19,993	4,961	
398,184	103,088	92,234	290,221	279,819	
527,059	128,931	120,541	397,869	371,384	רווח גולמי
(66,499)	(16,151)	(20,804)	(47,756)	(60,850)	הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו סה"כ הכנסות (הוצאות), נטו
(182,083)	(16,073)	549,871	(64,805)	532,253	
(248,582)	(32,224)	529,067	(112,561)	471,403	
278,477	96,707	649,608	285,308	842,787	רווח מפעולות רגילות
92,775	(3,974)	16,197	67,586	28,327	הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו
(195,490)	(48,594)	(55,696)	(152,388)	(135,010)	
(102,715)	(52,568)	(39,499)	(84,802)	(106,683)	
29,373	16,132	-	16,132	44,140	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס רווח לפני מסים על הכנסה
205,135	60,271	610,109	216,638	780,244	
(12,188)	12,572	34,595	24,279	50,321	
217,323	47,699	575,514	192,359	729,923	רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר					
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
(74,043)	23,662	(83,880)	117,668	(227,793)	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ מימוש חלק החברה בהפסד הכולל האחר של השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני סה"כ
-	-	1,752	-	1,752	
160	(319)	-	(319)	(1,912)	
(73,883)	23,343	(82,128)	117,349	(227,953)	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני סה"כ
-	-	-	-	168,724	
11,084	1,859	(7,709)	8,929	18,302	
(479)	(639)	-	(639)	1,116	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
10,605	1,220	(7,709)	8,290	188,142	
(63,278)	24,563	(89,837)	125,639	(39,811)	
154,045	72,262	485,677	317,998	690,112	סה"כ רווח כולל לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
199,803	41,165	568,449	171,025	719,011
17,520	6,534	7,065	21,334	10,912
<u>217,323</u>	<u>47,699</u>	<u>575,514</u>	<u>192,359</u>	<u>729,923</u>
138,081	63,650	485,437	280,295	693,385
15,964	8,612	240	37,703	(3,273)
<u>154,045</u>	<u>72,262</u>	<u>485,677</u>	<u>317,998</u>	<u>690,112</u>
2.88	0.59	8.20	2.47	10.38
<u>2.88</u>	<u>0.59</u>	<u>8.20</u>	<u>2.47</u>	<u>10.37</u>
69,263	69,262	69,288	69,259	69,276
<u>69,315</u>	<u>69,309</u>	<u>69,331</u>	<u>69,307</u>	<u>69,322</u>

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה רגילה אחת (בש"ח)
המיוחס לבעלים של החברה האם
רווח למניה בסיסי

רווח למניה מדולל

הממוצע המשוקלל של הון המניות (באלפים)
ששימש בחישוב הרווח למניה
בסיסי

מדולל

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על הון מניות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
50,395	572,932	4,220,935	(32,967)	41,373	(193,573)	4,659,095	403,700	5,062,795
-	-	719,011	-	-	-	719,011	10,912	729,923
-	-	-	-	-	(25,626)	(25,626)	(14,185)	(39,811)
-	-	719,011	-	-	(25,626)	693,385	(3,273)	690,112
-	-	(290,407)	-	-	-	(290,407)	-	(290,407)
-	-	636	-	-	(636)	-	-	-
-	1,169	-	-	-	(1,169)	-	-	-
-	-	-	-	-	768	768	-	768
-	-	-	-	-	-	-	279	279
50,395	574,101	4,650,175	(32,967)	41,373	(220,236)	5,062,841	400,706	5,463,547

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

רווח לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

מימוש קרן הון של השקעה שטופלה לפי שיטת

השווי המאזני

מימוש אופציות למניות

עלות תשלום מבוסס מניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על הון מניות	עודפים	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,395	572,059	3,923,475	(32,967)	41,373	(168,760)	4,385,575	605,977	4,991,552
-	-	171,025	-	-	-	171,025	21,334	192,359
-	-	-	-	-	109,270	109,270	16,369	125,639
-	-	171,025	-	-	109,270	280,295	37,703	317,998
-	-	(32,787)	-	-	-	(32,787)	-	(32,787)
-	-	-	-	-	-	-	(3,612)	(3,612)
-	781	-	-	-	(781)	-	-	-
-	-	-	-	-	1,402	1,402	-	1,402
-	-	97,420	-	-	36,101	133,521	(170,118)	(36,597)
50,395	572,840	4,159,133	(32,967)	41,373	(22,768)	4,768,006	469,950	5,237,956

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה

מימוש אופציות למניות

עלות תשלום מבוסס מניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

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

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על הון מניות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
50,395	573,007	4,362,129	(32,967)	41,373	(135,855)	4,858,082	400,460	5,258,542
-	-	568,449	-	-	-	568,449	7,065	575,514
-	-	-	-	-	(83,012)	(83,012)	(6,825)	(89,837)
-	-	568,449	-	-	(83,012)	485,437	240	485,677
-	-	(281,039)	-	-	-	(281,039)	-	(281,039)
-	-	636	-	-	(636)	-	-	-
-	-	-	-	-	361	361	-	361
-	1,094	-	-	-	(1,094)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	6	6
50,395	574,101	4,650,175	(32,967)	41,373	(220,236)	5,062,841	400,706	5,463,547

יתרה ליום 1 ביולי, 2025

רווח לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

מימוש קרן הון של השקעה שטופלה לפי שיטת

השווי המאזני

עלות תשלום מבוסס מניות

מימוש אופציות למניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על הון מניות	עודפים	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,395	572,059	4,141,387	(32,967)	41,373	(46,933)	4,725,314	476,181	5,201,495
-	-	41,165	-	-	-	41,165	6,534	47,699
-	-	-	-	-	22,485	22,485	2,078	24,563
-	-	41,165	-	-	22,485	63,650	8,612	72,262
-	-	(23,419)	-	-	-	(23,419)	-	(23,419)
-	-	-	-	-	-	-	(523)	(523)
-	-	-	-	-	255	255	-	255
-	781	-	-	-	(781)	-	-	-
-	-	-	-	-	2,206	2,206	(14,320)	(12,114)
50,395	572,840	4,159,133	(32,967)	41,373	(22,768)	4,768,006	469,950	5,237,956

יתרה ליום 1 ביולי, 2024

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

דיבידנדים לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

מימוש אופציות למניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024

הון מניות	פרמיה על הון מניות	עודפים	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
א ל פ י ש " ח								
50,395	572,059	3,923,475	(32,967)	41,373	(168,760)	4,385,575	605,977	4,991,552
-	-	199,803	-	-	-	199,803	17,520	217,323
-	-	-	-	-	(61,722)	(61,722)	(1,556)	(63,278)
-	-	199,803	-	-	(61,722)	138,081	15,964	154,045
-	-	-	-	-	-	-	(3,858)	(3,858)
-	-	(32,787)	-	-	-	(32,787)	-	(32,787)
-	-	-	-	-	1,681	1,681	-	1,681
-	873	-	-	-	(873)	-	-	-
-	-	130,444	-	-	36,101	166,545	(214,383)	(47,838)
<u>50,395</u>	<u>572,932</u>	<u>4,220,935</u>	<u>(32,967)</u>	<u>41,373</u>	<u>(193,573)</u>	<u>4,659,095</u>	<u>403,700</u>	<u>5,062,795</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

רווח השנה
הפסד כולל אחר לשנה
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי מניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות למניות
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)				

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

217,323	47,699	575,514	192,359	729,923	רווח לתקופה
(12,188)	12,572	34,595	24,279	50,321	הוצאות מיסים על ההכנסה
7,631	2,452	5,187	5,874	8,944	פחת והפחתות
(495)	(98)	26	(361)	117	גידול (קיטון) בהטבות לעובדים
(11)	-	(25)	(70)	(25)	רווח מממוש רכוש קבוע
2,519	-	-	-	-	הפסד מהתאמת השקעה בנכס פיננסי
-	-	4,900	-	4,900	הוצאות מיסים בגין רכישת רכוש קבוע
(29,373)	(16,132)	-	(16,132)	(44,140)	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	-	(532,712)	-	(532,712)	רווח מממוש השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
284	8	-	284	-	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נגזרים פיננסיים
164,777	13,623	(22,217)	48,193	(5,889)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
102,715	52,568	39,499	84,802	106,683	הוצאות מימון, נטו
1,681	255	361	1,402	768	עלות תשלום מבוסס מניות
454,863	112,947	105,128	340,630	318,890	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(3,448)	(5,918)	(2,679)	(4,406)	(7,388)	גידול בלקוחות
(5,258)	2,600	(9,282)	(1,812)	(6,601)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
4,857	(3,901)	2,804	5,666	(640)	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(20,880)	(19,279)	211	(25,220)	(30,086)	קיטון בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות
(24,729)	(26,498)	(8,946)	(25,772)	(44,715)	
(10,477)	(2,628)	(551)	(8,912)	(5,974)	מיסים ששולמו
419,657	83,821	95,631	305,946	268,201	מזומנים נטו מפעילויות שוטפות

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תשלום בגין רכישת פעילות
השקעה ורכישת נדל"ן להשקעה
מוסדות והוצאות אחרות בגין רכישת ומכירת
נדל"ן ורכוש קבוע
תמורה ממימוש ניירות ערך מסחריים
תמורה ממימוש השקעה שטופלה לפי שיטת
השווי המאזני
דיבידנד שהתקבל
דיבידנד שהתקבל מעבר לחלקה של החברה
ברוחי אקוויטי
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישת נכסים פיננסיים
גביית (הפקדת) הלוואות, פקדונות ואשראי אחר
לזמן ארוך
גביית (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים,
נטו
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו מפעילות (לפעילויות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילויות) מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים,
נטו
ריבית ששולמה
פרעון התחייבויות חכירה
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות חברת האם
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו ו/או ניירות ערך
מסחריים
פרעון אגרות חוב
מזומנים נטו מפעילות (לפעילויות) מימון

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' – פעילות מהותית שלא במזומן

דיבידנד שהוכרז

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה:

חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), נוסדה בישראל בדצמבר, 1965. משרדה הרשום ממוקם בחיפה. פעילותה העיקרית של החברה במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה מתמקדת באחזקה, השכרה, ניהול, השבחה, רכישה ומכירה של נכסים מניבים בישראל, בגרמניה ובארה"ב. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בבאור 5.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. לפרטים בדבר השפעת מלחמת חרבות ברזל, ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים לשנת 2024. כמו כן, ביום 13 ביוני 2025, החלה מלחמת "עם כלביא" שנפתחה במתקפת פתע נרחבת על איראן. בתגובה למתקפה פתחה איראן במתקפת נגד. בעקבות המלחמה, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל, איסור על התקהלויות וסגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק אשר הביאו לצמצום הפעילות במשק. כעבור שבועיים הוכרזה הפסקת אש שהובילה להפסקת התקיפות. לא אותרה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה כתוצאה מהמלחמה כאמור.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשל"ל-1970.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בסעיף ב'.

ב. יישום מודל הערכה מחדש במלונות החברה:

החל מיום 30 ביוני 2025 שינתה החברה את המדיניות החשבונאית של מדידת שני בתי המלון שבאחזקת חברה נכדה של החברה ממודל העלות למודל הערכה מחדש. לדעת הנהלה החברה המדידה בהתאם למודל הערכה מחדש מספקת מידע מהימן ויותר רלוונטי אודות מצבה הכספי של החברה והונה העצמי ומשפר את ההשוואתיות של הדוחות הכספיים לדוחות של חברות אחרות הפועלות בתחום זה. שינוי המדיניות למודל הערכה מחדש של בתי המלון ייושם בדרך של מכאן ואילך.

לאור האמור, שערכה החברה את הערך בספרים של בתי המלון שבבעלותה לשווי ההוגן שלהם ליום 30 ביוני 2025 והכירה בשערך בניכוי השפעת המס בסך של כ- 168,724 אלפי ש"ח שנרשם ברווח כולל אחר. בתקופות העוקבות יוצג הרכוש הקבוע על בסיס השווי ההוגן שלו בניכוי הפחת שנצבר ובניכוי הפרשות לירידת ערך. הערכות מחדש תבוצענה באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים לפחות אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעו לגבי הערכות שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח הביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח הביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעו הערכות שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

ליום 30 בספטמבר, 2025 בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני במהלך שנת 2024. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתירות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. בהמשך לביאור 8(4) לדוחות הכספיים השנתיים, רכשה החברה במהלך תקופת הדיווח 290 אלף מניות בית זיקוק אשדוד ("בז"א") תמורת כ- 15.4 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח מחזיקה החברה כ- 10.6% מהונה המונפק של בז"א.

ב. במהלך תקופת הדוח ביצעה חברת הבת סאמיט פרופרטיז פרעון מלא של סדרת האג"ח שלה בסך כ- 182 מיליון אירו ע.נ.

ג. במהלך חודש אפריל 2025, גייסה החברה חוב בדרך של הרחבת סדרה אגרות חוב (סדרה יב') בסך כ- 275 מיליון ש"ח ע.נ. אשר דורגו בדירוג Aa2.il באופן יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 239,431 אלפי ש"ח ברוטו (כ- 237 מיליון ש"ח נטו). לעניין תנאי אגרות החוב (סדרה יב'), ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים לשנת 2024.

ד. במהלך חודש אפריל 2025, ביצעה החברה פדיון מוקדם ומלא של אגרות חוב (סדרה ז'). הפדיון המלא התבצע לפי ערך הפארי של אגרות החוב והסתכם לכ- 191,007 אלפי ש"ח (קרן וריבית).

ה. במהלך חודש מאי 2025, תוקף תשקיף המדף של החברה הוארך בשנה נוספת עד ליום 24 במאי, 2026.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 3 - עסקאות וארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ו. בחודש יוני 2025, חילקה החברה דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח (כ- 9.4 מיליון ש"ח נטו בניכוי חלק חברה בת), כ- 0.135 ש"ח למניה.
- במהלך חודש אוגוסט 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 300 מיליון ש"ח (כ- 281 מיליון ש"ח בניכוי חלק חברה בת), כ- 4.056 ש"ח למניה אשר חולק במהלך אוקטובר 2025.
- ז. בשנים 2021-2022 רכשו החברה וחברה בת שלה מניות של חברת פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ ("פז") בסכום כולל של כ- 417 מיליון ש"ח. בשנת 2024 ביצעה חברה בת רכישה נוספת של מניות פז בסך כ- 247 מיליון ש"ח כך שבעקבות הרכישה מינתה החברה שני דירקטורים בפז והחלה להציג את ההשקעה בשיטת השווי המאזני. נכון ליום 30 ביוני, 2025 החזיקה החברה במניות פז בשיעור של כ- 15.96%. בחודש יולי 2025, החברה וחברות בנות שלה מכרו בעסקאות מחוץ לבורסה כ- 1.175 מיליון מניות של חברת פז במחיר למניה של 653 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ- 767 מיליון ש"ח. לאחר המכירה האמורה נותרו בידי המוכרות כ- 529 אלף מניות של פז המהוות כ- 4.9% מהונה המונפק של פז והחברה חדלה מלהיות בעלת ענין בפז. בנוסף, המוכרות העניקו אופציה לרכישת כ- 529 אלף מניות פז שנותרו בבעלותן לאחר המכירה האמורה, לתקופה של כ- 6 חודשים, במחיר של 670 ש"ח למניה (מותאם דיבידנד). בהנחה שהאופציה האמורה תמומש במלואה, התמורה שתתקבל בידי המוכרות תסתכם בסך של כ- 354 מיליון ש"ח נוספים וכ- 1.12 מיליארד ש"ח במצטבר.
- ח. בחודש יולי 2025, מכרה החברה בעסקה מחוץ לבורסה 10 מיליון מניות של מגוריט ישראל בע"מ בתמורה כוללת של כ- 82 מיליון ש"ח ברוטו.
- ט. בחודש יולי 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 300 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3). ניירות הערך המסחריים דורגו בדירוג P-1.il על-ידי חברת מדורג (Moody's). הנע"מ נושא ריבית שיקלית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.20%. הנע"מ יפרע בתשלום אחד של קרן וריבית ביום 6 ביולי 2026.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי נע"מ 3 לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 1.4 מיליארד ש"ח ("הון עצמי מינימלי").
- היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של מטבע זר ("יחס הון למאזן"), לא יפחת מ- 27%.

כמו כן, התחייבה החברה כי חלוקת דיבידנד תתאפשר אם הונה העצמי, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור לעיל, יהיה שווה או גבוה מ- 2.0 מיליארד ש"ח.

- י. בחודש יולי 2025, ביצעה החברה פרעון סופי ומלא של ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) שבמחזור.
- יא. במהלך חודש ספטמבר 2025, גייסה החברה חוב בסך כ- 176,966 אלפי ש"ח ע.נ. באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה יד'). אגרות החוב דורגו בדירוג Aa2.il באופק יציב על ידי חברת מדורג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 176,966 אלפי ש"ח ברוטו. אגרות החוב נושאות ריבית שיקלית קבועה לא צמודה בשיעור 5.13%.

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 31 בינואר, ב- 31 ביולי וב- 1 בדצמבר בשנים 2026-2035 וב- 31 בינואר 2036. אגרות החוב עומדות לפירעון בחמישה תשלומים כדלקמן: 4 תשלומים בשיעור של 2% כל אחד מקרן אגרות החוב ביום 31 בינואר של השנים 2032-2035 ותשלום אחרון בשיעור של 92% מקרן אגרות החוב ביום 31 בינואר 2036.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 1.4 מיליארד ש"ח ("הון עצמי מינימלי").
- היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) בתוספת התחייבות למיסים נדחים נטו, כפי שהם

מפורטים בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של מטבע זר לא יפחת מ-26%.

- יחס החוב פיננסי נטו המתואם ל- CAP נטו לא יעלה על 68% במשך 2 רבעונים רצופים.

"חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב וכלפי כל נושה אחר שהעמיד הלוואה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, אך למעט פקדונות המבטיחים ערבויות שהעמידה החברה) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים לפי הענין.

"CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה וכולל התחייבויות למיסים נדחים, נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים, לפי הענין.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד הונה העצמי, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 2.0 מיליארד ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק, דיבידנד בסכום שלא יעלה על 50% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ, 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 27%, הכל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד. בנוסף, אם במועד ההחלטה על החלוקה היא אינה עומדת, או אם כתוצאה מהחלוקה כאמור החברה לא תעמוד, בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, הכל על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על החלוקה.

ליום 30 בספטמבר, 2025 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המצוינות לעיל.

יב. במהלך חודש ספטמבר 2025, רכשה חברה בת של החברה מגדל משרדים בן 42 קומות ובשטח להשכרה של כ- 500 אלף רגל רבוע, במיקום מרכזי ביותר במנהטן, לאורך שדרות מדיסון בין הרחובות 49 ו- 50. מחיר הרכישה הינו כ- 42 מיליון דולר, המשקף עלות הזדמנותית של כ- 86 דולר לרגל רבוע. זכויות חכירת הקרקע עליה בנוי המגדל הינן לתקופה של כ- 28 שנים נוספות עם אופציות הארכה. העסקה מומנה באמצעות מקורותיה הנזילים של החברה.

יג. בחודש אוגוסט 2025, רכשה החברה בית קירור בדרום הארץ תמורת כ- 99 מיליון ש"ח בתוספת עלויות רכישה. הנכס כולל כ- 5,000 מ"ר בנוי על קרקע בשטח של כ- 9 דונם והינו בעל נפח אחסון של כ- 11,000 משטחים.

להלן רשימת נכסים והתחייבויות שנרכשו:

אלפי ש"ח	
99,000	תמורה
50,600	מבנה וקרקע
10,833	רכוש קבוע
1,677	מערכת פוטו וולטאית
21,256	קשרי לקוחות
14,634	מוניטין

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 3 - עסקאות וארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

יד. בחודש אוגוסט 2025, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50.01% מהון המניות של חברה ייעודית המחזיקה בקרקע בשטח של כ- 20 דונם, בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח. בכוונת הצדדים לקדם פיתוח נכס על הקרקע בהיקף של כ- 14,000 מ"ר. כ- 70% מהנכס מיועדים להשכרה לחברה יצרנית מובילה בתחום המזון בהסכם שכירות ארוך טווח. יתרת השטחים יכללו שטחי אחסנה בקירור ויושכרו לצדדים שלישיים. השלמת העסקה צפויה ברבעון הרביעי לשנת 2025.

טו. ביום 24 באוגוסט 2025, התכנסה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה ואישרה כדלקמן:

1. בהמשך לביאור 27 ד' לדוחות הכספיים השנתיים, הוארך הסכם הניהול של מר זוהר לוי, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה.
2. תוספת שכר חודשית בסך 25,000 ש"ח למר אמיר שגיא, מנכ"ל ודירקטור בחברה, באופן שעלות השכר החודשית שלו לאחר התוספת כאמור תסתכם בסך 115,000 ש"ח, בתוקף החל מחודש ינואר 2025.
3. מענק כספי בסכום של 345,000 ש"ח למר אמיר שגיא, מנכ"ל ודירקטור בחברה.
4. הארכת הסכם העסקה ותוספת שכר חודשית למר שלומי לוי, סמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי של החברה ואחיו של בעל השליטה בחברה, בסך 3,000 ש"ח באופן שעלות השכר החודשית שלו לאחר התוספת כאמור תסתכם בסך 50,000 ש"ח, בתוקף החל מחודש ינואר 2025.
5. מענק כספי בסך 150,000 ש"ח למר שלומי לוי, סמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי של החברה ואחיו של בעל השליטה בחברה.
6. הארכת הסכם העסקתו ותוספת שכר חודשית למר אורי לוי, משנה למנכ"ל ארה"ב ובנו של בעל השליטה בחברה, בסך 9,000 דולר ארה"ב, באופן ששכרו החודשי של מר אורי לוי לאחר התוספת כאמור, יסתכם בסך 20,000 דולר ארה"ב, בתוקף החל מחודש ינואר 2025.
7. מענק כספי בסך 60,000 דולר ארה"ב למר אורי לוי, משנה למנכ"ל ארה"ב ובנו של בעל השליטה בחברה.
8. בהמשך לביאור 27 ו' לדוחות הכספיים השנתיים, עודכנה מדיניות התגמול של החברה.

זז. במהלך תקופת הדוח אישרה ממשלת גרמניה תיקון לחוקי המס, אשר כולל הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות בשנים הבאות. בהתאם לתיקון, שיעור מס החברות המוטל על פעילות הקבוצה בגרמניה צפוי לרדת ב- 1% כל שנה החל משנת המס 2028 ועד לשיעור של 10% בשנת 2032. הפחתת שיעור המס כאמור השפיעה על מדידת התחייבויות המסים הנדחים של החברה בגרמניה. כתוצאה מהעדכון, הכירה החברה בהכנסה בסך כ- 17 מיליון אירו במסגרת מסים על ההכנסה, הנובעת מהערכת נכסי והתחייבויות המסים הנדחים הנובעת מיישום שיעורי המס בהתאם לתיקון האמור.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 4 - דיווח מגזרי

א. כללי

(1) החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"), החל מיום 1 בינואר, 2009. בהתאם להוראות IFRS 8, מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי החברה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

(2) עד ליום 30 ביוני, 2024 החברה פעלה באמצעות ארבעה מגזרים בשלושה אזורים גאוגרפיים עיקריים: ישראל (לרבות בתי-קירור המוצגים במסגרת רכוש קבוע), גרמניה וארה"ב ומגזר אחרים שכלל פרויקט פיתוח מבנה מגורים בגרמניה, שני בתי מלון בארה"ב והשקעה בניירות ערך סחירים. החל מרבעון 3 2025 התווסף מגדל משרדים בארה"ב למגזר אחרים. החל מהרבעון השלישי של שנת 2024 ועד ליום 30 ביוני, 2025, בהמשך לאמור בביאור 9ב' לדוחות השנתיים לשנת 2024, הוצגה ההשקעה במפז כמגזר פעילות נפרד בהתאם לשיעור האחזקה בחברה הכלולה. בדבר מימוש החברה הכלולה ראה ביאור 3ז' לעיל.

החברה פועלת באמצעות ארבעה מגזרים, בשלושה מגזרים גאוגרפיים עיקריים: ישראל גרמניה וארה"ב.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)						
נדל"ן מניב						
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	ארה"ב מרכזים מסחריים אלפי ש"ח	ארה"ב מגורים אלפי ש"ח	גרמניה אלפי ש"ח	ישראל אלפי ש"ח
651,203	-	71,935	222,947	149,795	70,145	136,381
843,166 (379)	-	537,880	133,852	39,302	26,384	105,748
(106,683)	4,718	5,944	(23,303)	(30,250)	(17,648)	(46,144)
44,140						
780,244						
5,889	-	-	13,001	(19,818)	(14,941)	27,647
10,942,930	-	1,420,145	2,228,299	1,824,905	2,092,870	3,376,711
-						
10,942,930						
4,761,470	-	409,832	473,551	1,200,299	288,469	2,389,319
717,913						
5,479,383						

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

תוצאות המגזר (*)

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני

רווח לפני מיסים על הכנסה

(*) כולל רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך

ליום 30 בספטמבר, 2025

נכסים המשמשים את המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סה"כ נכסים במאוחד

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סה"כ התחייבויות במאוחד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)							
נדל"ן מניב							
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	השקעה בחברה כלולה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	ארה"ב מרכזים מסחריים אלפי ש"ח	ארה"ב מגורים אלפי ש"ח	גרמניה אלפי ש"ח	ישראל אלפי ש"ח
688,090	(490,438)	490,438	82,009	254,191	152,016	74,659	125,215
295,117	(27,619)	27,619	6,207	131,548	30,465	29,410	97,487
(9,809)							
(84,802)	(1,016)	-	86,425	(43,306)	(31,518)	(37,428)	(57,959)
16,132							
216,638							
(48,193)	-	-	-	(16,395)	(26,601)	(16,490)	11,293
10,885,093	(1,742,235)	1,742,235	984,900	2,525,283	2,102,765	2,706,046	2,566,099
-							
10,885,093							
4,944,539	(1,277,531)	1,277,531	76,452	564,608	1,366,220	1,072,992	1,864,267
702,598							
5,647,137							

הכנסות
הכנסות מצינוריים

תוצאות המגזר (*)
הוצאות שלא הוקצו למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני

רווח לפני מיסים על הכנסה

(*) כולל רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי הוגן של נכסי
נדל"ן להשקעה בסך

ליום 30 בספטמבר, 2024

נכסים המשמשים את המגזר
נכסים שלא הוקצו למגזרים
סה"כ נכסים במאוחד

התחייבויות המגזר
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
סה"כ התחייבויות במאוחד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025
(המשך)

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)						
נדל"ן מניב						
סה"כ	התאמות	אחרים	ארה"ב מרכזים	ארה"ב מגורים	גרמניה	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
212,775	-	26,963	68,844	47,106	22,938	46,924
649,732	-	536,192	54,593	13,240	8,080	37,627
(124)						
(39,499)	4,194	9,116	(7,335)	(9,436)	(14,958)	(21,080)
-						
610,109						
22,217	-	-	14,704	(7,046)	(4,656)	19,215

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

תוצאות המגזר (*)

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני

רווח לפני מיסים על הכנסה

(*) כולל רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025
(המשך)

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)							
נדל"ן מניב							
סה"כ	התאמות	השקעה	אחרים	ארה"ב	ארה"ב	גרמניה	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מרכזים מסחריים אלפי ש"ח	מגורים אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
232,019	(490,438)	490,438	34,193	79,397	50,754	25,056	42,619
106,376	(27,619)	27,619	2,019	46,770	9,807	10,876	36,904
(9,669)							
(52,568)	(11,457)	-	39,301	(12,242)	(10,604)	(35,613)	(21,953)
16,132							
60,271							
(13,623)	-	-	-	(5,663)	(9,309)	(3,642)	4,991

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

תוצאות המגזר (*)

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

הוצאות מימון, נטו

חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על הכנסה

(*) כולל רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025
(המשך)

ביאור 4 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)							
נדל"ן מניב							
ישראל	גרמניה	ארה"ב מגורים	ארה"ב מרכזים מסחריים	אחרים	השקעה בחברה כלולה	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
167,770	98,369	203,453	335,882	119,850	934,618	(934,618)	925,243
164,050	4,713	(14,907)	123,159	6,970	51,710	(51,710)	283,985
							5,508
							29,373
73,781	5,464	41,985	48,750	(48,340)	-	(18,925)	102,715
							205,135

הכנסות מחיצוניים

תוצאות המגזר (*)

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הפסד לפני מיסים על הכנסה

(*) כולל רווח (הפסד) בגין שינוי בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה פירוט להלן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)							
נדל"ן מניב							
ישראל	גרמניה	ארה"ב מגורים	ארה"ב מרכזים מסחריים	אחרים	השקעה בחברה כלולה	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,535,652	2,569,023	2,017,536	2,433,501	410,304	2,237,038	(1,674,364)	10,528,690
							-
							10,528,690
1,876,167	983,762	1,349,142	541,450	61,147	1,155,185	(1,155,185)	4,811,668
							654,227
							5,465,895
7,074	557	-	-	-	41,568	(41,568)	7,631
51,897	(53,984)	(91,315)	(71,375)	-	1,756	(1,756)	(164,777)

נכסים המשמשים את המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סה"כ נכסים במאוחד

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סה"כ התחייבויות במאוחד

פחת והפחתות

שערוך נדל"ן להשקעה, נטו

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

שווי הוגן ליום		יתרה בספרים ליום	
31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
193,693	-	193,679	-
74,134	73,012	76,501	74,376
255,998	243,709	268,359	252,065
480,169	717,711	511,634	762,853
145,027	131,094	134,589	124,101
-	176,913	-	175,403
260,034	-	260,419	-
-	302,001	-	302,909
679,901	-	695,253	-
2,000,706	1,836,584	2,065,114	1,873,568
<u>4,089,662</u>	<u>3,481,024</u>	<u>4,205,548</u>	<u>3,565,275</u>

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (סדרה ז')
אגרות חוב (סדרה ח')
אגרות חוב (סדרה י')
אגרות חוב (סדרה י"ב)
אגרות חוב (סדרה י"ג)
אגרות חוב (סדרה י"ד)
נייר ערך מסחרי (סדרה 2)
נייר ערך מסחרי (סדרה 3)
אגרות חוב סאמיט גרמניה
הלוואות בריבית קבועה
סה"כ

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

רמות שווי הוגן:

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

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
------------------	-------------------	-------------------	-------------------

ליום 30 בספטמבר 2025

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

60,644	60,644	-	-	נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות
19,404	19,404	-	-	הלוואות שניתנו לאחרים
<u>372,517</u>	-	-	<u>372,517</u>	השקעה במניות סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

8,149	8,149	-	-	השקעה במניות
73,877	-	-	73,877	השקעה במניות סחירות
<u>534,591</u>	<u>88,197</u>	-	<u>446,394</u>	סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
- אופציה

<u>(10,578)</u>	<u>(10,578)</u>	-	-
-----------------	-----------------	---	---

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי הוגן, נטו

<u>524,013</u>	<u>77,619</u>	-	<u>446,394</u>
----------------	---------------	---	----------------

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
------------------	-------------------	-------------------	-------------------

ליום 30 בספטמבר 2024

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח והפסד			
58,947	58,947	-	-
37,674	37,674	-	-
נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות			
הלוואות שניתנו לאחרים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר			
8,720	8,720	-	-
104,567	-	-	104,567
209,908	105,341	-	104,567
סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן			
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדים בשווי הוגן, נטו			
209,908	105,341	-	104,567

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
------------------	-------------------	-------------------	-------------------

ליום 31 בדצמבר 2024

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח והפסד			
59,777	59,777	-	-
33,040	33,040	-	-
נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות			
הלוואות שניתנו לאחרים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר			
129,363	-	-	129,363
7,972	7,972	-	-
230,152	100,789	-	129,363
סה"כ נכסים פיננסיים			
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי			
230,152	100,789	-	129,363

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2025

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

- א.** במהלך חודש אוקטובר 2025, הושלמה מכירת מרכז מסחרי בטקסס תמורת סך של 27.5 מיליון דולר. שווי הנכס בספרי החברה הינו כ- 20 מיליון דולר והוא מניב הכנסה שנתית נטו בסך כ- 1.5 מיליון דולר. הרווח הצפוי מהמכירה, נטו לפני מס, הינו כ- 6 מיליון דולר. מכיוון שאין חוב בגין הנכס, תמורת המכירה הינו תזרים פנוי בידי החברה.
- ב.** בנוסף, החברה התקשרה בהסכמים למכירת חלקות משנה במרכזים מסחריים אחרים בארה"ב, בהיקף כולל של כ- 13 מיליון דולר. חלקות אלה מניבות הכנסה שנתית נטו בסך כ- 1.1 מיליון דולר. השלמת העסקאות צפויה בחודשים הקרובים.
- ד.** לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו ובדולר בסך כ- 4 מיליארד ש"ח הנובע מחברות בנות המהוות פעילות חוץ. מתום תקופת הדיווח ועד מועד אישור דוחות כספיים תמציתיים אלה, חלה ירידה של כ- 2.2% שער החליפין של האירו לעומת הש"ח וירידה של כ- 0.8% בשער החליפין של הדולר לעומת הש"ח, אשר צפויה להביא לירידה נטו של כ- 54 מיליון ש"ח ברווח הכולל האחר של החברה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר, 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

<u>ע מ ד</u>	
2	<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u>
	מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר):
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
5-6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ח י פ ה

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2025, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 27 בנובמבר, 2025

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשל"צ	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201
---	--	--

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
7,450	97,935	643,536
220	220	105,826
-	-	1,623
92,199	88,875	79,717
6,841	12,142	3,843
106,710	199,172	834,545
26,750	28,042	80,645
150,066	149,169	176,195
4,671,934	4,782,601	5,049,800
1,155,196	1,051,912	839,703
1,532	1,552	64,276
-	-	35,713
6,005,478	6,013,276	6,246,332
6,112,188	6,212,448	7,080,877

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים אחרים
לקוחות
הלוואות לחברות מוחזקות
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים אחרים
נדל"ן להשקעה
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
התחייבויות מיסים נדחים
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
מניות באוצר
קרנות הון
עודפים
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
סה"כ התחייבויות והון

27 בנובמבר, 2025

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

יאיר ברנט
סמנכ"ל כספים

אמיר שגיא
מנכ"ל וחבר דירקטוריון

זוהר לוי
יו"ר הדירקטוריון

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
5,882	1,317	2,861	4,170	5,814
754	211	539	624	951
5,128	1,106	2,322	3,546	4,863
(1,302)	(231)	(839)	(790)	(1,458)
9,064	(2)	159,447	9,302	160,051
7,762	(233)	158,608	8,512	158,593
12,890	873	160,930	12,058	163,456
57,375	9,086	9,125	43,283	45,189
(53,033)	(16,301)	(17,270)	(37,360)	(49,590)
4,342	(7,215)	(8,145)	5,923	(4,401)
181,317	47,507	439,339	156,363	583,631
198,549	41,165	592,124	174,344	742,686
(1,254)	-	23,675	3,319	23,675
199,803	41,165	568,449	171,025	719,011
160	-	-	-	(1,912)
-	-	1,752	-	1,752
(72,487)	21,265	(77,055)	100,980	(212,179)
(72,327)	21,265	(75,303)	100,980	(212,339)
-	-	-	-	167,295
11,084	1,220	(7,709)	8,290	18,302
(479)	-	-	-	1,116
10,605	1,220	(7,709)	8,290	186,713
(61,722)	22,485	(83,012)	109,270	(25,626)
138,081	63,650	485,437	280,295	693,385

הכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
עלות המכירות, העבודות והשירותים
רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) אחרות
סה"כ הכנסות (הוצאות)
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מימוש חלק החברה והחברות הבנות בהפסד הכולל האחר של השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
סה"כ

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
חלק ברווח הכולל האחר של חברות מאוחדות רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים של החברה וחברות מאוחדות חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
סה"כ

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	199,803	41,165	568,449	171,025
	(181,317)	(47,507)	(439,339)	(156,363)
	354	111	415	334
	(1,254)	-	23,675	3,319
	-	-	4,900	-
	(160)	(98)	21	(132)
	-	-	(156,820)	-
	(70)	-	(25)	(70)
	(8,745)	-	(7,203)	(9,670)
	(4,342)	7,215	8,145	(5,923)
	4,269	886	2,218	2,520
	7	94	(1,623)	7
	(983)	2,066	(1,094)	1,224
	426	(60)	(641)	(744)
	782	693	263	380
	232	2,793	(3,095)	867
	4,501	3,679	(877)	3,387
				4,559

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ממס
פחת
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
הוצאות מיסים בגין רכישת רכוש קבוע
גידול (קיטון) בהטבות עובדים, נטו
רווח מממוש השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
רווח מממוש רכוש קבוע
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
גידול בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות זכות לזמן ארוך

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה

(2,034)	(235)	(4,546)	(2,021)	(22,782)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(86)	-	(86)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	(99,000)	-	(99,000)	תשלום בגין רכישת פעילות
70	-	25	70	25	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	-	(4,900)	-	(4,900)	מוסדות והוצאות בגין רכישת רכוש קבוע
34,307	8,217	6,079	23,282	13,112	דיבידנד שהתקבל
-	-	223,779	-	223,779	תמורה ממימוש השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
(296,927)	(233,624)	347,206	(202,280)	354,665	גביה (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
-	-	(36,348)	-	(36,348)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
-	-	-	-	(15,426)	השקעה בנכסים פיננסיים
(7)	(3)	-	(7)	-	הפקדת פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
3,270	2,278	5,523	2,401	5,632	ריבית שהתקבלה
(261,321)	(223,369)	437,732	(178,555)	418,671	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון

(131)	(34)	(35)	(98)	(105)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
-	-	250	-	12,793	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(42,439)	(17,897)	(16,288)	(37,196)	(41,524)	ריבית ששולמה
(6,400)	(6,400)	-	(6,400)	-	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(35,000)	(25,000)	-	(35,000)	(10,000)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות חברת האם
392,175	392,175	474,156	392,175	711,466	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(47,161)	(27,553)	(254,643)	(44,357)	(460,342)	פירעון אגרות חוב
261,044	315,291	203,440	269,124	212,288	מזומנים, נטו, מפעילות מימון

(1,861)	(1,167)	(948)	(1,108)	568	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
2,363	94,436	639,347	92,848	636,086	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
5,087	3,499	4,189	5,087	7,450	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
7,450	97,935	643,536	97,935	643,536	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

-	-	300,000	-	300,000	נספח א' – פעילות מהותית שלא במזומן דיבידנד שהוכרז
---	---	---------	---	---------	---

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א(3) למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע זה.

ג. אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדוח

בדבר אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע זה.

תאריך: 27 בנובמבר, 2025
לכבוד
דירקטוריון חברת סאמיט אחזקות נדל"ן ("החברה")
רחוב אנדרי סחרוב 9
מת"מ
חיפה

א.ג.ג.,

הנדון:

מכתב הסכמה לצירוף דוחות במסגרת דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף מיום 25 במאי 2023 של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ, 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ, 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ, 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024.
- (4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (5) דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- (6) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (7) דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- (8) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (9) דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 501 8888 (2) +972 פקס: 537 4173 (2) +972 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) +972 פקס: 867 2528 (2) +972 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) +972 פקס: 637 1628 (2) +972 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 399 4455 (73) +972 פקס: 637 4455 (73) +972 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי	משרד ראש"ל - צ" - מתחם מילנייה
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפנינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראש"ל

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה

הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

לפי תקנה 38 ג (א)

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת סאמיט אחזקות נדל"ן (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. 1. אמיר שגיא, מנהל כללי;

2. 2. יאיר ברנט, סמנכ"ל הכספים;

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, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון 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 במועדו במתכונת 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 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "הדוח 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 בדבר הבקרה הפנימית האחרון; למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

(2) הצהרת מנהלים

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, אמיר שגיא, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2025) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27 בנובמבר, 2025

אמיר שגיא
מנכ"ל

תאריך

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה ג38(ד)2 :

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יאיר ברנט, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, 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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2025) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27 בנובמבר, 2025

תאריך

יאיר ברנט
סמנכ"ל כספים