



אב-גד החזקות בע"מ ("החברה")

7 באוגוסט 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לאמור בדיווחים המידיים של החברה¹ אודות פרויקט אבא הלל רש"י רמת גן, מתכבדת החברה להודיע כי היום, 6 באוגוסט 2026, קיבלה אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן: "חברת הפרויקט") את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב (להלן: "הוועדה המחוזית"), לפיה אישרה הוועדה המחוזית, בישיבתה מיום 3 באוגוסט 2026, מתן תוקף לתכנית בניין עיר (תב"ע) מס' 506-0897504 (להלן: "התכנית"), אשר הוגשה על ידי חברת הפרויקט יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה ואו לבעלי השליטה בה (להלן: "השותפה בפרויקט"), והמתייחסת לפרויקט המצוי ברח' דרך אבא הלל, פינת רש"י וארניה, ברמת גן (להלן: "המקרקעין"), והכל בכפוף לשינויים בתכנית כמפורט בהחלטת הוועדה המחוזית, אשר כוללים, בין היתר, הגדלת מספר יחידות הדיוור בפרויקט ל-522 חלף 512, קביעת שטח מגורים עילי בהיקף של 66,000 מ"ר וכן תוספת זכויות מותנות והוראות לעניין קרן תחזוקה ארוכת טווח, לרבות תוספת של עד 2 קומות לכל מגדל ו-2,400 מ"ר שטחי בנייה לשני המגדלים עבור 20 יחידות דיוור, שמיומשן מותנה בהקמת קרן נאמנות בסך של כ-21 מיליון ש"ח להבטחת תחזוקת מנע וכיסוי בלאי ושבר.

יצוין כי, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, תוקף החלטת הוועדה הינה תקפה לשלושה חודשים ממועד פרסום ההחלטה. ככל שלא יוגשו במהלך תקופה זו מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, וזאת ללא צורך בדיון נוסף.

במסגרת הפרויקט התחייבו חברת הפרויקט והשותפה בפרויקט להריסת 14 מבני מגורים ובהם סה"כ 164 יח"ד המצויים במקרקעין והקמת שני מגדלי מגורים חדשים בני 48 קומות כ"א, אשר על פי התכנון צפויים לכלול סה"כ 522 יח"ד למגורים ו-1500 מ"ר שטחי מסחר (מתוכן 164 יח"ד למגורים שייכות לבעלי הזכויות במקרקעין ויתרת 358 יחידות הדיוור למגורים ו-496 מ"ר שטחי המסחר לשיווק על ידי חברת הפרויקט והשותפה בפרויקט) (לעיל ולהלן: "הפרויקט").

בהתאם להערכות ראשוניות של החברה, היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט הינו כ-1,204 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההוצאות הצפויות של החברה הינו כ-959 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ, כאשר חלקה של החברה 50%²). הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים המבוססים, בין

¹ דיווחים מיידיים מהימים 19 בספטמבר 2022 ו-15 בספטמבר 2024 2022 (מס' אסמכתאות: 01-096441-2022 ו-2024-01-603182, בהתאמה) וסעיף 8.1.6 לדוח רבעון 1 לשנת 2026 אשר פורסם ביום 31 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 01-051103), אשר האמור בהם מובא לדיווח מיידי זה על דרך ההפנייה (להלן: "הדיווחים הקודמים"). למונחים בדוח מיידי זה תהיה המשמעות שניתנה להם בדיווחים הקודמים אלא אם נאמר במפורש אחרת.

² יצוין כי, הנתונים משקפים 100% מהזכויות בפרויקט ולא כוללים רק את חלקה של החברה.

היתר, על ההנחה כי הפרויקט יכלול כ-35,545 מ"ר למכירה ביעוד למגורים וכ-496 מ"ר למכירה ביעוד למסחר ובהנחה כי מחירי המכירה הממוצעים למ"ר פלדלת יהיו כ-39,492 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) ביעוד למגורים וכ-28,000 אלפי ש"ח (לפני מע"מ) ביעוד למסחר. כמו כן, הערכות החברה ביחס להוצאות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים המבוססים, בין היתר, על: (א) עלויות בנייה מוערכות על פי ניסיון החברה; (ב) תשלומי מיסים; (ג) עלויות מימון; (ד) עלויות מתכננים על פי הסכמים קיימים; ו-(ה) עלויות בהתאם להסכם שנחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין.

הערכות החברה, לרבות בקשר עם היקף הפרויקט וביצועו, היקף ההכנסות והיקף ההוצאות הצפויות הינן מידע הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על מועד קבלת היתר הבנייה, היקף הפרויקט, היקף ההכנסות והוצאות הפרויקט, הרווחים והעודפים הצפויים מן הפרויקט, אשר אינן בשליטת החברה בלבד.

הערכות אלה מבוססות על אומדנים של החברה וחברת הפרויקט ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט, עלויות הפרויקט והמועדים בהם יושלמו בהתאם לתכניות החברה והערכת החברה וחברת הפרויקט בקשר עם מכירת יחידות דיור בפרויקט והמחירים שבהם תימכרנה. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה וחברת הפרויקט בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה וחברת הפרויקט, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי יתקבלו הסכמות כל הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) בשל אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון; (ג) סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט ו-(ד) שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטורים אשר לחברה ולחברת הפרויקט אין השפעה עליהם והן אינן יכולות לאמוד את השפעתם על החברה וחברת הפרויקט ועל פעילותן וכן איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025³.

בכבוד רב,

אב-גד החזקות בע"מ

נחתם על ידי: ראם רצון, מנכ"ל ודירקטור

³ ראו דיווח מיידי של החברה אשר פורסם ביום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027080).