פרופדו

דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 2026



צביה לובטקין, תל אביב

פרופדו

תוכן עניינים

פרק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ב'
דוחות כספיים

פרק ג'
הצהרות מנהלים

למועד הדוח על המצב הכספי ("**מועד הדוח**") החברה היא תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן חובת צירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד.
בהתאם להוראות תקנה 5ד(ב)(5) ו-(6) לתקנות הדוחות, לאור הנפקת אגרות החוב (סדרה א) של החברה לציבור בחודש פברואר 2025, החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2026, מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית וכן מפרסמת דוח כספי נפרד של החברה (סולו).

פרופדו



ד"ר סטוס, נתניה

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק א

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון פרופדו בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ("**תקופת הדוח**" ו"**מועד הדוח**", לפי העניין), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). דוח דירקטוריון זה מצומצם בהיקפו, ומתייחס לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. הדוח נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, שפורסם ביום 31 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-030930) ("**דוח הדירקטוריון לשנת 2025**" ו-"**הדוח התקופתי**", בהתאמה), המובא בזאת על דרך ההפניה.

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 ("**הדוחות הכספיים**") והסכומים המופיעים בדוחות הינם סקורים ומבוקרים (לפי העניין) ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 5 ביוני 2020 כחברה פרטית על פי חוק החברות. בחודש אוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף בקשר עם הנפקה לראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (IPO) ורישומן למסחר של ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ והפכה לחברה ציבורית (כמשמעות מונח זה בחוק החברות).

2. תחומי פעילות

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ("**תחום הנדל"ן היזמי**"), במסגרתו יוזמת ומקדמת החברה פרויקטי נדל"ן יזמי בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט, וכן רוכשת חברות ו/או פרויקטים בתחום זה. לפרטים נוספים על תחום הפעילות ראו סעיף 7 לפרק א לדוח התקופתי. עד לחודש מרץ 2025 פעלה החברה גם בתחום הטכנולוגיה בנדל"ן (תחום שבו החלה לפעול עם הקמתה) והיא החליטה להקפיא את פעילותה בתחום זה, ובכלל זאת החליטה להפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים). למידע נוסף ראה ביאור 21 בדוחות הכספיים בדוח התקופתי.

3. הסביבה העסקית

3.1. לפרטים בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה ראה סעיף 6 לפרק א לדוח התקופתי.

3.2. השפעת המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה

בהמשך לאמור בסעיף 6 בפרק א לדוח התקופתי וסעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025, נכון לתאריך פרסום הדוח, לנוכח אי הוודאות והימשכות המלחמה והמתיחות הביטחונית טרם ניתן לאמוד במדויק את השפעתן על הפעילות העסקית. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות והמאקרו-כלכליות הרלוונטיות, לבחון את השפעותיהן האפשריות על פעילותה, ולנקוט, ככל שיידרש, בצעדים ניהוליים ותפעוליים מתאימים במטרה לצמצם את החשיפה (ככל שתהא) לסיכונים ולשמור על רציפות פעילותה העסקית, ככל שניתן בנסיבות העניין. לפרטים נוספים ראו ביאור 1 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

3.3. <u>גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("**השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי**")</u>[1]:

בהמשך לאמור בסעיף 6 לפרק א לדוח התקופתי, להלן גילוי על השפעת האינפלציה והריבית:

<u>אינפלציה</u>: על פי פרסומי הלמ"ס,[2] מתחילת שנת 2026 עלה מדד המחירים לצרכן ב-1.2%. ברבעון השני של שנת 2026 (יוני 2026 לעומת מרץ 2026) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.9%, ובמהלך שנים-עשר החודשים האחרונים (יוני 2026 לעומת יוני 2025) עלה המדד בשיעור של כ-1.6%.

כמו כן, על פי פרסומי הלמ"ס, ברבעון השני של שנת 2026 (יוני 2026 לעומת מרץ 2026) עלה מדד מחירי תשומות הבניה למגורים בשיעור של כ-1.9%,[3] בכ-2.4% במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2026, ובכ-3.7% במהלך שנים-עשר החודשים האחרונים (יוני 2026 לעומת יוני 2025).[4]

על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבנייה, פועלות חברות בתחום הנדל"ן היזמי, ולעיתים גם החברה (לרבות החברות המוחזקות), להצמיד חלק מהכנסותיהן למדד זה בכפוף להוראות חוק המכר ובהתאם למצב השוק. יצוין כי אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון מספר 9 לחוק המכר, המפורט בסעיף 7.1.3 לפרק א לדוח התקופתי, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה, כך שעליית מדד תשומות הבנייה עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מעריכה כי השפעת העלייה במדד המחירים לצרכן וכן במדד תשומות הבנייה על רווחי החברה לא תהיה מהותית, ככל שמגמת התמתנות המדד תמשיך, שתנאי השוק יאפשרו זאת, ובהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום.

<u>ריבית</u>: למועד פרסום הדוח, ריבית בנק ישראל אשר עודכנה ביום 6 ביולי 2026, עומדת על רמה של 3.5%[5] (ריבית הפריים היא 5.00%). מאחר שלחברה הלוואות אשר חלקן בעלות ריבית המשתנה כתלות בשיעור הפריים, החברה מעריכה כי להשתנות הריבית המשקית צפויה השפעה ישירה על היקף הוצאות המימון של החברה. ככל שתחול עליית ריבית במשק, הדבר יביא להגדלת הוצאות המימון של הקבוצה כאמור לעיל, ועלול להביא להקשחת תנאי המימון, ובכלל זאת להקשות על מיחזור חובות, על גיוס חוב חדש ועל תנאי האשראי. בתחום הנדל"ן היזמי, עליית הריבית עלולה להביא לירידה בביקושים לדירות, כתוצאה מהתייקרות המשכנתאות, וכתוצאה מכך לירידת מחירי הדירות בשוק ולפגיעה ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה. למועד הדוח, לחברה ולחברות מאוחדות הלוואות הצמודות לריבית הפריים בסך של כ-73 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ-733 אלפי ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה.

הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (לעיל ולהלן: "הלמ"ס"), משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים, וכן על תחזיות והערכות של הנהלת החברה ביחס למגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, המבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור דוח זה. המידע, ההערכות והתחזיות האמורות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה אינו בשליטת החברה ולפיכך ההערכות והתחזיות האמורות עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר עקב שינויים בסביבה המאקרו-כלכלית בעולם ובישראל, שינויים רגולטוריים ופיסקאליים, שינויים במצב הבטחוני והמדיני, שינויים כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 17 לפרק א לדוח התקופתי או שינויים אחרים שאינם בשליטת החברה.

---

[1] פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

[2] https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/223/10_26_223b.pdf

[3] https://www.cbs.gov.il/he/publications/Madad/DocLib/2026/price06c/c6_1_h.pdf

[4] https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/221/10_26_221b.pdf

[5] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-7-26/

3.4. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור וההיקף הכספי שמכרה החברה בתקופת הדוח

מידע בדבר כמות יח"ד והיקף כספי (במיליוני ש"ח, כולל מע"מ)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
מספר יחידות דיור*	24	5	8	4	17
היקף כספי	123	34	50	30	99
היקף כספי - חלק החברה	64	9	18	8	34

* חוזים חתומים בלבד, לא כולל בקשות רכישה שנחתמו.

3.5. הסברי הדירקטוריון להשלכות מימוניות ותפעוליות כתוצאה משימוש במודלים שיווקיים

בהמשך לאמור בסעיף 7.1.14 לפרק א לדוח התקופתי, בדבר הליך שיווק היחידות בקבוצה, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר, מודלי השיווק של החברה ורכיב מימון משמעותי, בתקופת הדוח נחתמו הסכמי מכר שכללו מודלי שיווק (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.14 בפרק א לדוח התקופתי) כדלקמן: בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות, ההטבות מסוג פריסת תשלומים היו בהיקף חוזים כולל של כ-84 מיליון ש"ח, מתוכו למועד הדוח קיבלה החברה סך של כ-14 מיליון ש"ח ויתרת הסכום תשולם בסמוך למועד המסירה;[6] שיעור הטבת פטור מהצמדה למדד תשומות הבניה הינו כ-77% מסה"כ היקף המכירות (כאשר בחלק מהמכירות נכללה גם הטבה מסוג פריסת תשלומים ו/או הלוואות יזם); וכן הטבות במודל שיווק מסוג הלוואות יזם, בהיקף חוזים כולל של כ-8 מיליון ש"ח, בגינן כ-15% שולם מההון העצמי של הרוכשים ובאמצעות הלוואות יזם והיתרה תשולם עד למועד המסירה. שיעור הטבת הלוואות יזם שניתן הינו כ-8% מסך היקף המכירות בתקופת הדוח.

בעקבות מבצעי הלוואות היזם שהקבוצה קידמה בפרויקטים המשווקים, חברות הקבוצה שילמו תזרימית לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ-0.7 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.[7]

החברה בחנה את קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות בהן ניתנו הטבות מימון, בדרך של פריסת תשלומים ו/או הלוואות יזם, ומצאה כי נכון לתקופת הדוח, ובהתחשב בקצב התקדמות הבנייה בפרויקטים הרלוונטיים, קיים רכיב מימון משמעותי בסכום שאינו מהותי שיש להכיר בו בדוחות הכספיים.[8]

במהלך תקופת הדוח בוטל הסכם מכר אחד, ולאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו נחתם הסכם מכר חדש בגין אותה דירה.

יצוין כי במהלך תקופת הדוח נחתמו שני הסכמי מכר אשר לא כללו מודלי שיווק (כהגדרתם לעיל), בהיקף כולל של כ-5.6 מיליון ש"ח.

הערכות החברה לעיל בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים בסעיף 3 על פעילותה של החברה, לרבות עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על ניסיון החברה

[6] כאמור בדוח התקופתי, הטבת פריסת תשלומים כוללת תשלום של 10%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה. יצוין כי מספר רוכשים שילמו סכום בשיעור גבוה יותר בסמוך למועד החתימה.

[7] הסכום המצוין מבטא ריבית ששולמה בגין הלוואות יזם שניתנו בפועל, והוא נובע מהסכמי מכר שנחתמו טרם תקופת הדוח.

[8] למעט חברת יושפה אשר מוחזקת על ידי פרופדו קרסו ומטופלת בשיטת השווי המאזני.

והערכותיה נכון למועד אישור דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. יובהר כי אין כל וודאות כי הערכות החברה תתממשנה, והן עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהמתואר לעיל.

3.6. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח</u>

1. ביום 1 בינואר 2026, התקשרה קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ ("**יושפה**") בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בבניין הקיים ברחוב הלסינקי 23 בתל אביב המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001225).

2. ביום 7 בינואר 2026 התקשרה שותפות מוגבלת בבעלותה המלאה של א.ד דוראל - ייזום והתחדשות נדל"ן בע"מ, המוחזקת במלואה על ידי החברה ("**דוראל**"), בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים ברחוב הרצל 31-29 ברמת גן, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003222).

3. ביום 1 בפברואר 2026, התקשרה חברת רום, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 60%, בהסכם השקעה בחברת ע.נ.ק. שפרעם קרית ביאליק בע"מ, המקדמת פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות שפרעם 2, 4, 6 ו-8 בקרית ביאליק, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011336).

4. ביום 2 בפברואר 2026, פרסמה החברה מחדש את הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 והדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ליוני 2025. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 2 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011324 ומס' אסמכתא: 2026-01-011325).

5. ביום 10 בפברואר 2026, התקשרה חברת ג'י.אל. אמ. ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 49% ("**GLM**"), בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים ברחוב זלמן ארן 15, 17 ו-19 בחולון, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013898).

6. ביום 16 בפברואר 2026, התקשרה חברת ניוטאון רמת גן בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 100%, בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-110 מיליון ש"ח, שתשמש להקמתו של פרויקט בני הנביאים 20 ברמת גן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015234) וביאור 6 ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

7. ביום 22 בפברואר 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף, מכוחו תהיה רשאית להציע ולהנפיק, מעת לעת, ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין. תקופת התשקיף היא לשנה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-016700).

8. ביום 2 במרץ 2026, התקשרה דוראל באמצעות שותפות מוגבלת בבעלותה המלאה בהסכם לייזום פרויקט פינוי בינוי עם חלק מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים ברחוב העצמאות 21, 29 ו-33 במגדל העמק, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-019134).

9. ביום 23 במרץ 2026, הקצתה החברה 162,362 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסגרת תוכנית אופציות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2024 לנושאי משרה ועובדים בחברה ובחברות הבת שלה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 18 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024248) ומיום 23 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-025933).

10. ביום 25 במרץ 2026, התקשרה יושפה בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בבניין הקיים ברחוב שרת 80 בתל אביב, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027206).

11. ביום 30 במרץ 2026, התקשרה יושפה בהסכם הלוואה עם גורם מממן להעמדת מסגרת אשראי בסך של 50 מיליון ש"ח לצרכיה השוטפים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-029728).

12. ביום 20 באפריל 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של 17,414,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה קיימת. במסגרת ההנפקה נקבע מחיר יחידה של 989 ש"ח לכל יחידה הכוללת 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). התמורה ברוטו שהתקבלה בידי החברה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-17.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף של החברה מיום 15 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-035071) ודיווח מיידי של החברה מיום 20 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-036614).

13. ביום 26 באפריל 2026, התקשרה חברת GLM, בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית בבניין ברחוב זלמן ארן 13 בחולון, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. הבניין מצטרף לפרויקט מאוחד עם הבניינים הקיימים ברחובות זלמן ארן 15, 17 ו-19 בחולון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-038110).

14. ביום 28 באפריל 2026, התקשרה חברת GLM, בהסכם רכישת מניות והשקעה ברויאל גרדן מתחם מונטיפיורי בע"מ, המקדמת פרויקט פינוי בינוי בעל תב"ע מאושרת ברחוב מונטיפיורי 8, 10, 12 ו-14 ואוסישקין 9, בראשון לציון, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-039217).

15. ביום 6 במאי 2026 וביום 11 במאי 2026, השלימה החברה הקצאה פרטית למשקיעים, במסגרתה הקצתה החברה סך של 680,349 מניות רגילות וכן סך של 340,175 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-340,175 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת של כ-16.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 6 במאי 2026 ו-11 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-041945 ו-2026-01-043311, בהתאמה) וכן את דוח ההצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 4 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-040981).

16. ביום 13 במאי 2026, התקשרה גלובל לנדמרק - ז'בוטינסקי 15 בע"מ (חברת פרויקט המוחזקת במלואה על ידי GLM), המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 49%, בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-167.8 מיליון ש"ח, אשר תשמש להקמתו של פרויקט ז'בוטינסקי 15 בגבעתיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-044445).

17. ביום 17 במאי 2026 התקשרה חברת דוראל, בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית ברחוב בועז 8 ברמת גן, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-045388).

18. ביום 27 במאי 2026 התקשרה דוראל, בהסכם לייזום פרויקט פינוי בינוי ברחוב שני אליהו 4, 6, 8, 10, 12 ו-16 באשקלון, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-049651).

19. ביום 28 במאי 2026, קיבלה החברה את התחייבות בעלי השליטה בחברה, ה"ה דורון דודוביץ, פלג דודוביץ ואלון קסל (להלן: "**בעלי השליטה**" או "**המלווים**") אשר החליפה ועדכנה את התחייבותם מיום 31 במרץ 2026, לפיה למשך 24 חודשים ממועד ההתחייבות, ובהתאם לצורכי תזרים המזומנים של החברה, ולפי בקשת החברה (בהחלטה של הנהלת החברה), יעמידו בעלי השליטה לחברה הלוואות בתנאי ריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], בכל סכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, לאחר שהחברה תמצה את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסכום מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח ("**ההלוואות**" ו-"**מסגרת ההלוואות הקודמת**"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-050770).

ביום 28 ביולי 2026, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת ביקורת של החברה מיום 23 ביולי 2026, את חידוש התחייבותם של בעלי השליטה להעמדת מסגרת הלוואה לחברה בסך של 60 מיליון ש"ח לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ("**מסגרת ההלוואות החדשה**" או "**כתב ההתחייבות**"). מסגרת הלוואות החדשה תחליף ותעדכן את מסגרת ההלוואות הקודמת של בעלי השליטה שהועמדה לחברה ביום 28 במאי 2026. תנאי ההלוואות שיועמדו (ככל שיועמדו) מכוח מסגרת ההלוואות החדשה יהיו דומים בעיקרם לתנאי ההלוואות שהועמדו מכוח מסגרת ההלוואות הקודמת כמפורט להלן:

בעלי השליטה התחייבו להעמיד לחברה, בהתאם ובכפוף לצרכי תזרים המזומנים של החברה ולפי החלטה של הנהלת החברה, הלוואות בסכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, ולאחר שהחברה תמצה את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח. ההלוואות שתועמדנה (ככל שתועמדנה) מתוך מסגרת ההלוואות תפרענה (קרן וריבית) בכל עת לפי שיקול דעת החברה, בהחלטה של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהיעדר בעלי השליטה, ועד לחלוף 24 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ("**מועד הפרעון הסופי**"). לעניין זה "**מועד השלמת ההנפקה**" הינו המועד שבו תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר תוצאות המכרז על פי דוח הצעת המדף[9].

יודגש כי מסגרת ההלוואות תצומצם בכל מקרה שבו החברה תגייס כספים לפעילות הקבוצה ותפקע בתום תקופת ההתחייבות. יובהר כי תמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') לא תגרע מהיקף מסגרת ההלוואות החדשה.

"**גיוס כספים לפעילות הקבוצה**", משמע: גיוסי הון ו/או חוב מכל סוג שהוא, בין אם מהמערכת הבנקאית, בין בהנפקות פרטיות ובין בהנפקות לציבור (לרבות בדרך של זכויות), בין אם באמצעות מימוש כתבי האופציה של החברה, סחירים ושאינם סחירים[10] (קיימים ו/או

[9] לפרטים בדבר מועד השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 22 לסעיף זה.

[10] בנטרול אופציות שהוקצו לעובדים, נותני שירותים ובעלי שליטה כחלק מתכנית האופציות של החברה. יובהר, כי מסגרת ההלוואה הקודמת לא כללה התייחסות לצמצום מסגרת ההלוואה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה שאינם סחירים של החברה.

עתידיים), או בכל דרך אחרת, ולרבות חלק החברה בגיוסי הון ו/או חוב בחברות הבנות ובחברות מוחזקות, והכל בין אם מבעלי השליטה ובין אם מצדדים שלישיים.

יובהר כי בקשת החברה תימסר לבעלי השליטה לכל הפחות 60 ימים לפני המועד הנדרש להעמדת ההלוואות הנדרשות בפועל.

יצוין כי עם כניסת התחייבות זו של בעלי השליטה לתוקף, פקעה התחייבות בעלי השליטה מיום 28 במאי 2026 והתחייבות זו החליפה אותה במלואה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-071493).

20. ביום 28 במאי 2026 התקשרה החברה, באמצעות פרופדו עוז נדל"ן בע"מ חברה בת בבעלותה המלאה, בהסכם השקעה בעוז נדל"ן (י.נ.) בע"מ ("**עוז**") העוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, בנייה וניהול של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים ואשר מחזיקה בזרוע ביצוע קבלנית. ביום 21 ביולי 2026 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה והתקיים תנאי מתלה הקבוע בהסכם וביום 9 באוגוסט 2026 הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-050805); 21 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-069449); ו-9 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-074592).

21. ביום 9 ביוני 2026, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים את הפקדת התב"ע (בתנאים) להתנגדויות ביחס לפרויקט "מגדלי השישה" בשכונת ארמון הנציב בירושלים, הכולל כ-880 יח"ד (מתוכן כ-701 יח"ד לשיווק). הפרויקט מקודם באמצעות מידר, המוחזקת בשרשור סופי על ידי החברה (49% בהון ו-50% בזכאות לרווחים). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-054726).

22. ביום 4 באוגוסט 2026, השלימה החברה הנפקה לציבור של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ב') על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה. לפרטים ראו דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 3 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-072788) ודיווח מיידי של החברה על תוצאות ההנפקה מיום 3 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-073080).

23. ביום 26 באוגוסט 2026, התקשרה פרופדו קרסו בע"מ בתוספת למערך ההסכמים עם אורן ושרון יושפה, במסגרתה רכשה פרופדו קרסו 750,000 מניות ביושפה המהוות 7% מהונה, תמורת סך של כ-10 מיליון ש"ח, שנקבעה בהתאם למנגנון אופציית הרכישה (CALL). בעקבות הרכישה עלה שיעור החזקת פרופדו קרסו בע"מ ביושפה לכ-58%, ושיעור החזקת החברה ביושפה (בשרשור סופי) גדל ב-3.5% והועמד על כ-29%. כמו כן, נדחו תקופות המימוש ביחס ליתרת המניות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה שפורסם במקביל לפרסום דוח זה.

4. **<u>מצב כספי</u>**

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025(*)	ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
נכסים שוטפים	157,339	124,221	120,867	יתרת הנכסים השוטפים מורכבת בעיקרה מיתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח ומלאי בניינים בהקמה בסך של כ - 101 מיליון ש"ח. הגידול בנכסים השוטפים בתקופת הדוח הסתכם בסך כ-37 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר מעלייה של כ-15 מיליון ש"ח במזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי, ומעלייה של כ-13 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין שנובע בעיקרו מהשקעות בפרויקטים בניכוי עלויות שהוכרו בעלות המכר בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 15. בנוסף, חלה עלייה של כ-2 מיליון ש"ח במזומנים ושווי מזומנים, כ-2 מיליון ש"ח בנכסים פיננסיים בשווי הוגן, וכ-1 מיליון ש"ח בנכס בגין חוזים עם לקוחות.
נכסים לא שוטפים	148,616	72,174	119,636	יתרת הנכסים הלא שוטפים מורכבת בעיקרה מעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין בסך של כ-110 מיליון ש"ח, השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-13 מיליון ש"ח ומוניטין שנוצר ברכישת חברות מאוחדות בסך של כ-7 מיליון ש"ח. הגידול בנכסים הלא שוטפים בתקופת הדוח הסתכם בסך כ-29 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר מעלייה של כ-20 מיליון ש"ח בעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין, ומעלייה של כ-11 מיליון ש"ח, הנובעת מהכרה לראשונה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה בגין כניסה למשרדים חדשים, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 16), מנגד קיטון בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים	**305,955**	**196,395**	**240,503**	
התחייבויות שוטפות	127,548	97,729	113,517	יתרת ההתחייבויות השוטפות מורכבת בעיקרה מאשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים בסך של כ-65 מיליון ש"ח, התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ-19 מיליון ש"ח והתחייבות בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ-13.5 מיליון ש"ח. הגידול נובע מעלייה של כ-16.8 מיליון ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים לצורך השלמת הון עצמי וליווי של פרויקטים בביצוע וערב ביצוע. כמו כן, גידול של כ-12 מיליון ש"ח בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות מתוכו סך של כ-9 מיליון ש"ח בגין מכירה מוקדמת של דירות בפרויקט בני הנביאים ר"ג. מנגד, חלה ירידה של כ-9.7 מיליון ש"ח בהתחייבויות מול בעלי זכויות המיעוט בחברות בנות, ירידה של כ-3.1 מיליון ש"ח בהתחייבות למתן שירותי בנייה, ירידה של כ-2.8 מיליון ש"ח בזכאים ויתרות זכות שוטפות וירידה של כ-2.4 מיליון ש"ח בהתחייבות בגין רכישת חברות בנות.
התחייבויות לא שוטפות	118,980	68,968	94,568	היתרה מורכבת בעיקר מאגרות חוב בסך של כ-76.2 מיליון ש"ח, יתרות מיסים נדחים בסך של כ-15 מיליון ש"ח שנוצרו במועדי צירוף עסקים, התחייבות בגין חכירה בסך של כ-10.2 מיליון ש"ח ואשראי לזמן ארוך בסך של כ-10 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר מעלייה של כ-17 מיליון ש"ח ביתרת אגרות החוב בגין הרחבת סדרה א' ובגין הכרה לראשונה בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ-10 מיליון ש"ח בהתאם להוראות IFRS 16, בגין כניסה למשרדים חדשים. מנגד קיטון בהתחייבות מול בעלי זכויות המיעוט בחברות בנות, צדדים קשורים ובעלי עניין כ-2 מיליון ש"ח.
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם	**37,184**	**10,941**	**5,444**	הגידול בתקופת הדוח נובע מחיזוק מבנה ההון של החברה באמצעות הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציות בסך של כ- 49 מיליון ש"ח. מנגד, ההפסד לתקופה המיוחס לבעלי החברה האם הסתכם בכ-18 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	22,243	18,757	26,974	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהפסד שוטף בתקופת הדיווח.
סה"כ הון מאוחד	59,427	29,698	32,418	
סה"כ התחייבויות והון	**305,955**	**196,395**	**240,503**	

(*) יצוין כי החברה יישמה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 11-6 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 ג' בדוחות הכספיים.

5. תוצאות הפעילות

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025 (*)	2026	2025 (*)	2025	
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה	9,020	11,194	4,774	4,142	20,195	הכנסות החברה ממכירת דירות ושירותי בנייה בתקופת הדוח הסתכמו בכ-9 מיליון ש"ח, לעומת כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות בתקופה נבעו בעיקר מפרויקט ארלוזורוב בבת ים בסך של כ-9.2 מיליון ש"ח , בהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFRS 15. כמו כן, בגין פרויקט הרב חבה הוכרו הכנסות שליליות של כ-0.2 מיליון ש"ח, בגין ביטול הסכם המכר של יחידת דיור בפרויקט, הוכר קיטון בהכנסות בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח ומנגד הכרה בהכנסה בגין התקדמות בביצוע של הפרויקט בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח, יצויין כי יחידת הדיור שבגינה בוטל ההסכם נמכרה בחודש יולי לאחר תקופת הדיווח, כל הדירות בפרויקט נמכרו והתקבל טופס 4 לפרויקט. הירידה לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מהיקף ההכרה בהכנסה ומהתקדמות הפרויקטים בכל אחת מהתקופות.
הכנסות מפעילות טכנולוגיה	-	239	-	87	239	בחודש מרץ 2025 החליטה הנהלת החברה להקפיא את פעילותה בתחום הטכנולוגיות בנדל"ן. ההכנסות שנרשמו בתקופה קודמת הינן פירות פעילות עבר.
סה"כ הכנסות	**9,020**	**11,433**	**4,774**	**4,229**	**20,434**	
עלויות בגין מכירת דירות ושירותי בניה	9,128	10,740	5,424	4,315	19,988	העלויות בגין מכירת דירות ושירותי בנייה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו בכ-9.1 מיליון ש"ח, לעומת כ-10.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלויות בתקופה הנוכחית נבעו בעיקר מעלויות שהוכרו בהתאם להתקדמות הביצוע בפרויקט ארלוזורוב בבת ים בסך של כ-7.2 מיליון ש"ח ומעלויות בפרויקט הרב חבה בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח. נובע מהיקף התקדמות פרויקט הרב חבה כ-2.2 מיליון ש"ח, מנגד נרשמה השפעה של כ-0.3 מיליון ש"ח בגין ביטול הסכם המכר של יחידת דיור בפרויקט הרב חבה.
עודפי עלות והפחתות חד פעמיות	1,476	1,320	(35)	-	4,231	הפחתת עלויות בגין עודפי עלות המיוחסים לפרויקטים של חברות בנות שהוכרו במועדי צירופי עסקים. במהלך רבעון 1 2026 התקשרה חברת הבת GLM עם צדדי ג' למכירת פרויקט המורד 3 בגבעתיים (פרויקט שאינו מהותי לפעילות החברה הכולל 5 יח"ד לשיווק), כתוצאה ממכירת הפרויקט רשמה החברה הפחתת עודפי העלות שנוצרו במועד צירוף העסקים ברכישת חברת GLM בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 6ח' בדוחות הכספיים. כמו כן, יתרה זו כוללת בתוכה את השפעת ביטול הסכם המכר של יחידת דיור בפרויקט הרב חבה.
הפסד גולמי	(1,584)	(627)	(615)	(86)	(3,785)	
הוצאות מכירה ושיווק	1,385	612	920	201	1,901	בעיקר בגין הוצאות מכירה ושיווק של יחידות דיור ללקוחות.
הוצאות הנהלה וכלליות	8,747	8,167	5,127	4,441	13,818	נובע מהוצאות שכר, הוצאות תשלום מבוסס מניות ושירותים מקצועיים.
עלויות ייזום התחדשות עירונית	3,785	228	2,222	52	4,617	הגידול בהוצאות הייזום נובע ממעבר להתמקדות בתחום ההתחדשות העירונית.
הוצאות אחרות, נטו	766	863	686	86	2,409	נובע בעיקר מהוצאות בגין עלויות מיזוגים ורכישות. הירידה נובעת מקיטון בעלויות מיזוגים ורכישות ומהיעדר הוצאות יציאה מאיחוד חברות בתחום הטכנולוגי שהוכרו בתקופה קודמת.
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	1,598	2,487	(310)	1,211	4,922	הוצאות מימון בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח, הכוללות בעיקר הוצאות מימון בגין אגרות חוב בסך של כ-3.0 מיליון ש"ח, הוצאות מימון בגין התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-4 מיליון ש"ח, הוצאות מימון בגין התחייבות לצדדים קשורים בסך של כ-1 מיליון ש"ח, בקיזוז היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים בסך של כ-6 מיליון ש"ח. מנגד, נרשמו הכנסות מימון בסך של כ-2 מיליון ש"ח, בעיקר מהכנסות ריבית מחברות כלולות בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח, וכן משערוך אופציות לרכישת חברות בנות בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח שאירעה במהלך הרבעון השני.
סך כל ההוצאות, נטו	**16,281**	**12,357**	**8,645**	**5,991**	**27,667**	

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025 (*)	2026	2025 (*)	2025	
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי	(5,666)	(3,096)	(2,510)	(1,350)	(7,362)	בעיקר הפסדי אקוויטי מחברת "פרופדו קרסו" (בעלת השליטה בחברת יושפה).
הפסד לפני מס	**(23,531)**	**(16,080)**	**(11,770)**	**(7,427)**	**(38,814)**	
סה"כ הפסד	**(22,727)**	**(15,456)**	**(11,352)**	**(7,359)**	**(37,343)**	
סה"כ הפסד כולל אחר	**(22,727)**	**(15,496)**	**(11,352)**	**(7,359)**	**(37,225)**	

(*) יצוין כי החברה יישמה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 11-6 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2ג' בדוחות הכספיים.

6. <u>תזרימי מזומנים ונזילות</u>

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025	2026	2025	2025	
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(50,120)	(29,427)	(21,312)	(12,950)	(78,536)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו לסך של כ-50 מיליון ש"ח. לעומת כ-29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקרי השינויים: השקעה במלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין בסך של כ-28 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-4.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, קיטון בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח, לעומת כ-2.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, גידול בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ-11.8 מיליון ש"ח, לעומת קיטון של כ-3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, תשלומי ריבית בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח, לעומת כ-1.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה וקיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-8.9 מיליון ש"ח, לעומת כ-5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה.
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה	(22,238)	(3,546)	(17,191)	(3,647)	(6,615)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בעיקר להשקעה בפיקדונות מוגבלים בסך של כ-15 מיליון ש"ח, מפירעון התחייבויות בגין רכישת חברות בנות בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח, מרכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח, ממתן הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-3 מיליון ש"ח, מרכישת רכוש קבוע בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח ומפירעון הלוואה והשקעה בחברה כלולה בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	74,456	47,839	46,281	(1,393)	80,386	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו בכ-74.5 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח נבעו לחברה תקבולים בסך כולל של כ-48.2 מיליון ש"ח מהנפקת מניות וממימוש כתבי אופציה (סדרות 3 ו-4), וכן תקבולים נטו בסך של כ-9 מיליון ש"ח מקבלת הלוואות בניכוי פירעון הלוואות והלוואות מצדדים קשורים. בנוסף, התקבלו כ-17.8 מיליון ש"ח מהרחבת אגרות החוב (סדרה א').

7. מקורות המימון

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה ממקורות עצמיים (הכנסות החברה) וגיוסי הון וחוב.

להלן פילוח מקורות המימון של החברה:

סעיף	ליום 30 ביוני 2026		ליום 30 ביוני 2025		ליום 31 בדצמבר 2025	
	אלפי ש"ח	% מסך המאזן	אלפי ש"ח	% מסך המאזן	אלפי ש"ח	% מסך המאזן
הון	59,427	19.4%	29,698	15.1%	32,418	13.5%
התחייבויות לזמן ארוך	118,980	38.9%	68,968	35.1%	94,568	39.3%
התחייבויות לזמן קצר	127,548	41.7%	97,729	49.8%	113,517	47.2%
סה"כ	305,955	100%	196,395	100%	240,503	100%

הנפקת ניירות ערך בתמורה למזומנים

ביום 20 באפריל 2026, הקצתה החברה לציבור 17,414,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה ברוטו בגין הקצאת ניירות הערך הינה כ-17.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 6י' לדוחות הכספיים.

במהלך חודש מאי 2026, הושלמה בחברה הנפקת מניות בדרך של הקצאה פרטית בתמורה כוללת של כ-16.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה ביאור 6יב' לדוחות הכספיים.

ביום 4 באוגוסט 2026, הקצתה החברה לציבור 53,728,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'). התמורה ברוטו בגין הקצאת ניירות הערך הינה כ-51.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה ביאור 6כב' לדוחות הכספיים.

מימוש אופציות או המרת ניירות ערך הניתנים להמרה למניות

בחודש יוני 2026, התקבלה בחברה תמורה בסך של כ-11.7 מיליון ש"ח נטו כתוצאה ממימוש כתבי אופציה סחירים של החברה (סדרה 3) למניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 6יז' לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר מימוש כתבי אופציות (סדרה 4) למניות החברה ראה ביאור 6ג' לדוחות הכספיים.

היקפן הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך, קצר ואשראי מספקים

למועד הדוח לחברה אשראי לזמן ארוך (כולל אגרות חוב) בסך 87,775 אלפי ש"ח.

יתרת האשראי מספקים הממוצעת לסוף חודש במהלך שנת הדוח הייתה כ-5,120 אלפי ש"ח.

בתחום הנדל"ן היזמי החברה שואפת לימי אשראי גבוהים הנעים בין 90-60 יום.

הון חוזר

למועד הדוח, לחברה במאוחד הון חוזר חיובי בסך של כ-29,796 אלפי ש"ח הכולל את סך הנכסים השוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות. ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים של החברה במאוחד הינו כ-5,643 אלפי ש"ח. כמו כן, בדוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו), לחברה הון חוזר חיובי וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-1,338 אלפי ש"ח.

אשראי בר דיווח

לפרטים על הסכמי הלוואה העולים בגדר אשראי בר דיווח כהגדרת המונח בעמדת הסגל של רשות ניירות ערך (מספר 15-104: אירוע אשראי בר דיווח) למועד הדוח, ראו סעיף 13 לפרק א' לדוח התקופתי ודיווחים

מיידיים מהימים 16 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015234), 30 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-029728) ו-14 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-044445).

לפרטים בדבר סדרות אגרות חוב של החברה, המהוות אשראי בר דיווח, ראה חלק רביעי לדוח זה (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב).

יצוין כי החברה ערבה להתחייבויות חברות מאוחדות וחברות כלולות, ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבויותיהן כלפי תאגידים מממנים.

<u>אמות מידה פיננסיות ומגבלות בנטילת אשראי מהותי</u>

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו- ב') ראה חלק רביעי לדוח זה (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב), וכן לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות נוספות ומגבלות בנטילת אשראי ראה סעיף 13 וסעיף 7.10 לפרק א' לדוח התקופתי.

<u>סימני אזהרה - גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות בדבר "סימני אזהרה" בתאגיד</u>

בדוחותיה הכספיים המאוחדים והנפרדים של החברה ליום 30 ביוני 2026, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. עם זאת, לחברה הון חוזר חיובי והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים, בדוחותיה הכספיים המאוחדים והנפרדים כאמור לעיל. דירקטוריון החברה דן במצב נזילותה של החברה והגיע לכלל מסקנה כי אין בקיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים והנפרדים כשלעצמו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת לאחר שסקר את תזרים המזומנים החזוי של החברה וקבע כי מקורות המימון הקיימים של החברה ישמשו את החברה לפעילותה השוטפת ולשם פירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במועדן, ובכלל זה:

א. לחברה הון חוזר חיובי וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.

ב. לאחר מועד הדוח, השלימה החברה הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף כספי של כ-51.4 מ' ש"ח (נטו).

ג. באפשרות החברה לפרוע הלוואות שהעמידה לחברות מוחזקות וזאת באמצעות גיוס חוב בהתבסס על פרויקטים בשלבי תכנון שונים, בהן הלוואות מגובות עודפים, הלוואות משלימי הון וכן הלוואות טרום ליווי.

ד. לחברה, ולחברות המוחזקות, אפשרות ליטול מסגרות אשראי לצורך מימון פעילותן השוטפת.

ה. לחברה גמישות בקביעת קצב ומועדי ההשקעות בפרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון ופיתוח עסקי.

לפיכך, ליום 26 באוגוסט 2026 לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

יצוין כי ביום 28 ביולי 2026, במסגרת הדיווח על טיוטה שניה של שטר הנאמנות להנפקת אגרות חוב (סדרה ב'), פרסמה החברה דוח תזרים מזומנים חזוי, המיוחס לחברה עצמה ("**דוח סולו**"), תוך פירוט ההתחייבויות הקיימות והצפויות שהתאגיד נדרש לפרוע במהלך התקופה המתחילה ביום 31 במרץ 2026 ומסתיימת ביום 31 במרץ 2028, וכן המקורות הכספיים שמהם צופה התאגיד לפרוע את ההתחייבויות האמורות. לפרטים ראו דיווח מיידי מאותו היום (מס' אסמכתא: 2026-01-071495).

ההערכות, ההנחות והאומדנים של החברה בדבר צרכי המימון החזויים של הקבוצה ובדבר מקורות הפירעון להתחייבויותיה הקיימות והצפויות של החברה, לרבות יכולת גיוס חוב נוסף בחברה ובחברות המוחזקות, ומימוש הצעות להעמדת מימון שקיבלה החברה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע האמור מבוסס על הנתונים שבידי החברה ועל תוכניות העבודה שלה למועד הדוח, וכן על הערכות ביחס לגורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה, והתממשותם

אינה ודאית. תחזיות החברה עשויות להשתנות כתלות בגורמים חיצוניים, ובין היתר בעמידת החברה וחברות הקבוצה בדרישות הגורמים המממנים, לרבות גורמים המממנים את הפרויקטים וגורמים מממנים נוספים, וכן באירועים שאינם בשליטת החברה שהתממשותם, כולם או חלקם, עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה. בנוסף, התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 17 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 עשויים אף הם לשנות באופן משמעותי את תחזיות החברה לעיל.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

8. **פטור מצירוף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית לדוח הרבעוני**

כאמור לעיל, החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות הדוחות. בהתאם ובמסגרת ההקלה לתאגידים קטנים הקבועה בתקנה 5ד(4)(ב) לתקנות הדוחות, החברה פטורה מהחובה לפרסם דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

9. **אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי**

ראו סעיף 3.6 לעיל.

10. **הערכות שווי**

לפרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ולעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 105-23, ביחס להערכות שווי אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים, וכן גילוי בהתאם לעמדת סגל 105-30 בדבר מעריך שווי מהותי מאד, ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

הערכת שווי ארעית שנקבעה כסופית בתקופת הדיווח (שלמועד הדוח אינה מהווה הערכת שווי מהותית מאוד):

זיהוי נושא הערכת השווי	הקצאת עלות רכישת מניות (PPA) במסגרת רכישת מניות והשקעה בקבוצת רום
עיתוי הערכת השווי	30 ביוני 2025
שווי בדוחות הכספיים סמוך לפני מועד הערכת השווי	ל.ר.
הקצאת עלות הרכישה	17,641
זיהוי מעריך השווי	בטא פיננס צ.י.ש בע"מ
השכלה	ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025
ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות לצרכים חשבונאיים	ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025
תלות מעריך השווי במזמין הערכת השווי	אין
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	-
מודל הערכת השווי	הקצאת עלות רכישה
ההנחות שלפיהן בוצעה הערכת השווי	להלן ההנחות המרכזיות בדבר שיעורי ההיוון ומקדמי הודאות בהתאם לסטטוס התכנוני של כל פרויקט:

הנחות מפרויקטים	שיעור היוון	ודאות
בביצוע	12%	100%
ערב ביצוע (עבר ועדה)	13%	100%
פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)	14%	90%
פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)	15%	80%
פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש)	17%	50%
פינוי בינוי עם רוב נדרש, ללא תב"ע מאושרת	17%	35%
פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם)	0%	0%
פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ)	0%	0%

11. **דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

12. אגרות חוב (סדרה א')

אגרות חוב (סדרה א')	
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)	כן
מועד ההנפקה	17 בפברואר 2025 והרחבת סדרה מיום 20 באפריל 2026
ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	62,586
ערך נקוב ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)	80,000
סכום הריבית שנצברה נכון ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)	2,235
ערך בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 כולל ריבית שיש לשלם (באלפי ש"ח)	78,459
שווי בבורסה ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)	81,200
ערך נקוב נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	80,000
סוג ושיעור הריבית	ריבית קבועה בשיעור של 6.75%
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 (שלושה) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 15% מהקרן, וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 42.5% מהקרן.
מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	ללא הצמדה
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 13 בפברואר 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א').
נאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב (טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222). איש הקשר אצל הנאמן: הגב' מיכל אבטליון-ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני: michal@rpn.co.il.
דירוג	ל.ר.
קיומן של עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי	לא
פירוט בטוחות/שעבודים	-
מגבלות על יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות	כל עוד אגרות החוב (סדרה א) קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א) לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) מראש, בהחלטה מיוחדת.
שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב (סדרה א')	ל.ר.

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א) התחייבה החברה כי החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א) לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה באמת המידה הפיננסית ליום 30 ביוני 2026
ההון העצמי המאוחד לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח. "**הון עצמי מאוחד**", משמעו: סך ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי שנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') (קרי, שמועד פירעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן), וכן שטרי הון.	ההון העצמי המאוחד של החברה הינו כ-59.4 מיליון ש"ח.

בנוסף, בהתאם לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו ביאור 4 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

נכון ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

13. **<u>אגרות חוב (סדרה ב')</u>**

אגרות חוב (סדרה ב')	
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)	כן
מועד ההנפקה	4 באוגוסט, 2026
ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	53,728
ערך נקוב ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)	-
סכום הריבית שנצברה נכון ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 כולל ריבית שיש לשלם (באלפי ש"ח)	-
שווי בבורסה ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)	-
ערך נקוב נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	53,728
סוג ושיעור הריבית	ריבית קבועה בשיעור של 7%
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים לא שווים באופן שהתשלום הראשון ישולם ביום 31 ליולי 2028 ויהווה 10% מהקרן. התשלום השני ישולם ביום 31 בינואר 2029 ויהווה 10% מהקרן, התשלום השלישי ישולם ביום 31 בינואר 2030 ויהווה 35% מהקרן, התשלום הרביעי ישולם ביום 31 בינואר 2031 ויהווה 35% מהקרן והתשלום החמישי ישולם ביום 31 בינואר 2032 ויהווה 10% מהקרן.
מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 בינואר 2027 ועד ליום 31 בינואר 2032 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	ללא הצמדה
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 3 באוגוסט 2026 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ב').
נאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב (טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222). איש הקשר אצל הנאמן: הגב' מיכל אבטליון-ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני: michal@rpn.co.il.
דירוג	ל.ר.
קיומן של עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי	לא
פירוט בטוחות/שעבודים	-
מגבלות על יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות	כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מראש, בהחלטה מיוחדת.
שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב')	ל.ר.

אמות מידה פיננסיות

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') התחייבה החברה כי החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה ב') לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה באמת המידה הפיננסית ליום 30 ביוני 2026
ההון העצמי המאוחד לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח. "**הון עצמי מאוחד**", משמעו: סך ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי שנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ב') (קרי, שמועד פירעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן), וכן שטרי הון.	ההון העצמי המאוחד של החברה הינו כ-59.4 מיליון ש"ח.

בנוסף, בהתאם לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ב').

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראו ביאור 4 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

חברי הדירקטוריון וההנהלה מביעים הערכה רבה לציבור העובדים של החברה ומנהליה.

26 באוגוסט 2026

דורון דודוביץ	**פלג דודוביץ**
יו"ר דירקטוריון	**מנכ"ל ודירקטור**

נספח א לדוח הדירקטוריון – גילוי רבעוני בדבר נדל"ן יזמי

הטבלאות שבנספח זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ו/או עיכובים אחרים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה לרבות אלה המתוארים בפסקת מצפ"ע המופיעה בסוף נספח א זה לדוח הדירקטוריון להלן ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 17 לפרק א' לדוח התקופתי. כן יובהר כי מחירי המכירה המובאים בטבלאות שלהלן הינם מחירי המכירה הממוצעים החוזיים, ואולם הם לא מביאים לידי ביטוי רכיבים דוגמת פריסות תשלומים (כגון 20%-80%), פטור מהצמדה למדד ועוד.

ריכוז צבר פרויקטים לפי סטטוס תכנוני

סטטוס הפרויקט	מספר פרויקטים	יח"ד לשיווק	חלק החברה (טרום מימוש אופציות)			חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)		
			רווח גולמי שנותר להכיר (אלפי ש"ח)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	רווח גולמי שנותר להכיר (אלפי ש"ח)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)
			כולל השפעת עודפי עלות	ללא השפעת עודפי עלות		כולל השפעת עודפי עלות	ללא השפעת עודפי עלות	
בביצוע ושיווק	11	193	49,620	87,119	74,053	54,345	99,056	128,404
לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)	17	300	126,354	164,252	162,450	135,225	178,210	243,908
תכנית בתוקף	22	633	232,068	238,370	262,752	287,434	296,396	404,257
תכנון וייזום	27	8,053	1,802,940	1,834,132	2,285,340	2,606,145	2,656,984	3,299,227
סה"כ	**77**	**9,179**	**2,210,982**	**2,323,873**	**2,784,595**	**3,083,149**	**3,230,646**	**4,075,796**

ביחס למידע המוצג בטבלאות בחלק זה, יובהר:

א. מס' הפרויקטים וכמות יח"ד מתייחסים לפעילות כלל הקבוצה, לרבות חברות בנות וחברות כלולות. הצבר כולל פרויקטים בשלבי ביצוע ו/או לאחר קבלת החלטות ועדה ו/או בהליכי תכנון ו/או רישוי לאחר השגת רוב חוקי (למעט פרויקט אחד המצוי בשלב חתימות מתקדם, טרם רוב חוקי).

ב. חלק פרופדו הנו חלק אפקטיבי בהכנסות וברווחים בשרשור תחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-25 מ' ש"ח, חלק פרופדו), (2) לעליה בשרשור ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-21 מ' ש"ח), (3) לעלייה בשרשור ל-100% בחברות קבוצת רום (שעלותן תוערכנה בעת מועד המימוש בניכוי 20% משווי המניות הנרכשות), ו-(4) לעלייה בשרשור ל-100% בחברת מידר התחדשות עירונית (שעלותה תוערכנה בעת מועד המימוש בניכוי 15% משווי המניות הנרכשות).

ג. עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקטים, לפני החזרי אג"ח והתחייבויות שאינן פרויקטליות, הוצאות מטה, מס חברות וכו'. להערכת החברה ובהתאם לתכנית עבודתה, ההון העצמי שיידרש לטובת מימון פרויקטים בצבר יועמד באמצעות עודפי פרויקטים קודמים בצבר.

ד. עלות המכר המוצגת בפרויקטים להלן כוללת את השפעתם של עודפי עלות שנוצרו במועד השגת שליטה בעסקאות צירופי עסקים.

פרויקטים בביצוע ושיווק

מידע בדבר הפרויקט - 100%																						חלק החברה (טרום מימוש אופציות)				חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)			
פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו [11]	שיעור מכירות	שיעור ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר ש"ח - ללא מע"מ	הכנסות צפויות (100%, אלפי ₪)	עלות המכר (100%, אלפי ₪)	רווח גולמי (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	רווח גולמי שנותר להכיר (100%, אלפי ₪)	עלות המכר (100%, אלפי ₪)	רווח גולמי (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	רווח גולמי שנותר להכיר (100%, אלפי ₪)	הון עצמי שהושקע	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	חלק החברה	רווח גולמי שנותר להכיר (אלפי ₪)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	חלק החברה	רווח גולמי שנותר להכיר (אלפי ₪)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)
											[כולל השפעת עודפי עלות]					[ללא השפעת עודפי עלות]							[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]			[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]	
פראנקל 8	תל אביב	קומבינציה	8	-	8	8	100%	98.28%	Q3/2026	37,000	45,056	35,073	9,983	22%	179	34,598	10,458	23%	179	-	6,593	18.38%	1,211	33	33	37.50%	67	67	2,472
ארלוזורוב 7-5	בת-ים	תמ"א 38/2	72	24	48	19	40%	26.43%	Q4/2027	22,000	147,310	136,585	10,725	7%	9,197	119,892	27,418	19%	23,339	15,651	20,301	49%	9,947	11,436	4,506	100%	23,339	9,197	20,301
מרים החשמונאית 24-22	תל אביב	תמ"א 38/2	30	15	15	13	87%	78.14%	Q2/2027	61,000	97,047	92,413	4,634	5%	1,650	79,199	17,848	18%	6,931	9,600	24,357	25.50%	6,211	3,465	825	50%	3,465	825	12,179
פינלס 10	תל אביב	תמ"א 38/2	26	11	15	14	93%	52.20%	Q4/2027	59,000	70,236	67,148	3,088	4%	1,708	59,104	11,132	16%	6,157	8,000	17,587	25.50%	4,485	3,079	854	50%	3,079	854	8,794
סמאטס 20	תל אביב	תמ"א 38/2	29	15	14	7	50%	51.38%	Q4/2027	58,000	98,751	89,240	9,511	10%	6,837	79,185	19,566	20%	14,064	8,500	19,440	25.50%	4,957	7,032	3,418	50%	7,032	3,418	9,720
זלוצ'יסטי 4	תל אביב	תמ"א 38/2	22	12	10	2	20%	8.09%	Q1/2029	57,000	60,919	59,075	1,844	3%	1,801	51,109	10,605	17%	10,433	6,607	13,833	25.50%	3,527	5,216	900	50%	5,216	900	6,917
רמז 27	תל אביב	תמ"א 38/2	22	12	10	5	50%	7.19%	Q1/2029	62,000	64,272	58,733	5,539	9%	5,304	53,761	11,007	17%	10,579	9,190	16,816	25.50%	4,288	5,290	2,652	50%	5,290	2,652	8,408
סוטין 10	תל אביב	תמ"א 38/2	22	13	9	3	33%	7.55%	Q2/2029	62,000	68,215	60,460	7,756	11%	7,567	52,159	16,886	25%	16,514	6,817	19,825	25.50%	5,055	8,257	3,783	50%	8,257	3,783	9,912
הירקון 146	תל אביב	תמ"א 38/2	25	15	10	1	10%	-	Q4/2029	86,000	84,763	74,908	9,855	12%	9,855	68,601	17,223	20%	17,223	5,098	23,557	25.50%	6,007	8,611	4,927	50%	8,611	4,927	11,778
קוסובסקי 38-36	תל אביב	תמ"א 38/2	56	28	28	4	14%	-	Q3/2029	62,000	140,917	127,472	13,444	10%	13,444	115,526	27,400	19%	27,400	12,873	39,012	25.50%	9,948	13,700	6,722	50%	13,700	6,722	19,506
בני הנביאים 20	רמת גן	תמ"א 38/2	38	12	26	15	58%	-	Q3/2029	30,000	73,944	52,944	21,000	28%	21,000	52,791	21,153	29%	21,000	6,800	18,417	100%	18,417	21,000	21,000	100%	21,000	21,000	18,417
			350	**157**	**193**	**91**					**951,430**	**854,051**	**97,379**		**78,542**	**765,925**	**190,696**		**153,819**	**89,136**	**219,738**		**74,053**	**87,119**	**49,620**		**99,056**	**54,345**	**128,404**

[11] יצוין כי נתוני המכירה המוצגים מעודכנים למועד פרסום הדוח.

פרויקטים לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)

מידע בדבר הפרויקט - 100%																						חלק החברה (טרום מימוש אופציות)				חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)			
פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ש"ח - ללא מע"מ)	הכנסות צפויות (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	[כולל השפעת עודפי עלות]	עלות המכר (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	[ללא השפעת עודפי עלות]	הון עצמי שהושקע	הון עצמי שטרם הושקע	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	חלק החברה	רווח גולמי (אלפי ש"ח)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	חלק החברה	רווח גולמי (אלפי ₪)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)
																						[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]			[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]	
ז'בוטינסקי 15	גבעתיים	תמ"א 38/2	38	17	21	Q4/2026	Q4/2029	38,000	80,364	72,589	7,775	10%	65,402	14,963	19%	4,884	5,721	20,270	49%	7,332	3,810	9,932	100%	14,963	7,775	20,270
הרב חבה 21	רמת גן	תמ"א 38/2	26	11	15	Q2/2027	Q2/2030	35,000	45,004	35,385	9,619	21%	32,598	12,406	28%	756	5,059	12,055	49%	6,079	4,713	5,907	100%	12,406	9,619	12,055
ליפסקי 11	תל אביב	תמ"א 38/2	27	15	12	Q1/2027	Q4/2029	59,000	84,161	81,092	3,069	4%	68,403	15,758	19%	4,556	6,314	22,575	25.50%	7,879	1,534	5,757	50%	7,879	1,534	11,288
זלוצ'יסטי 10	תל אביב	תמ"א 38/2	26	12	14	Q2/2027	Q1/2030	58,000	67,822	60,960	6,862	10%	53,291	14,531	21%	1,708	6,762	19,821	25.50%	7,266	3,431	5,054	50%	7,266	3,431	9,911
ז'בוטינסקי 99	תל אביב	תמ"א 38/2	28	12	16	Q1/2027	Q1/2030	59,000	79,858	70,699	9,159	11%	61,985	17,873	22%	1,672	8,168	24,082	25.50%	8,936	4,580	6,141	50%	8,936	4,580	12,041
רמז 24	תל אביב	תמ"א 38/2	28	16	12	Q2/2027	Q1/2030	61,000	60,702	55,255	5,447	9%	52,249	8,453	14%	1,740	6,430	14,431	25.50%	4,227	2,724	3,680	50%	4,227	2,724	7,215
בלוך 15	תל אביב	תמ"א 38/2	21	11	10	Q2/2027	Q1/2030	61,000	49,782	44,387	5,395	11%	40,988	8,795	18%	1,279	5,111	13,598	25.50%	4,397	2,698	3,467	50%	4,397	2,698	6,799
הלסינקי 17	תל אביב	תמ"א 38/2	23	13	10	Q3/2027	Q3/2030	60,000	70,806	63,198	7,607	11%	54,952	15,854	22%	1,986	6,584	22,273	25.50%	7,927	3,804	5,680	50%	7,927	3,804	11,137
בארי 5	תל אביב	תמ"א 38/2	41	24	17	Q2/2027	Q2/2030	63,000	103,921	92,055	11,866	11%	86,206	17,715	17%	1,573	11,837	27,925	25.50%	8,857	5,933	7,121	50%	8,857	5,933	13,962
שטריקר 11	תל אביב	תמ"א 38/2	18	8	10	Q3/2027	Q3/2030	63,000	55,953	48,466	7,487	13%	46,269	9,683	17%	1,059	6,141	15,174	25.50%	4,842	3,743	3,869	50%	4,842	3,743	7,587
פרופסור שור 25	תל אביב	תמ"א 38/2	28	13	15	Q1/2028	Q1/2031	62,000	64,201	56,282	7,919	12%	52,915	11,286	18%	931	7,309	17,488	25.50%	5,643	3,960	4,460	50%	5,643	3,960	8,744
רמברנדט 6	תל אביב	תמ"א 38/2	16	8	8	Q2/2027	Q1/2030	57,000	47,250	42,076	5,174	11%	39,123	8,127	17%	1,464	4,626	12,766	25.50%	4,064	2,587	3,255	50%	4,064	2,587	6,383
בלוך 29	תל אביב	תמ"א 38/2	15	8	7	Q2/2027	Q1/2030	62,000	44,884	39,069	5,815	13%	36,477	8,407	19%	742	4,938	12,713	25.50%	4,203	2,907	3,242	50%	4,203	2,907	6,357
דוד ילין 3-1	תל אביב	תמ"א 38/2	28	16	12	Q4/2027	Q4/2030	59,000	85,464	72,306	13,158	15%	69,193	16,271	19%	931	9,839	24,433	25.50%	8,135	6,579	6,230	50%	8,135	6,579	12,216
בילטמור 6	תל אביב	תמ"א 38/2	16	8	8	Q4/2027	Q2/2030	63,000	62,919	52,314	10,605	17%	50,086	12,833	20%	552	7,238	18,747	25.50%	6,417	5,303	4,781	50%	6,417	5,303	9,374
הלסינקי 23	תל אביב	תמ"א 38/2	25	12	13	Q2/2027	Q2/2030	54,000	63,827	50,789	13,038	20%	50,789	13,038	20%	170	7,710	19,161	25.50%	6,519	6,519	4,886	50%	6,519	6,519	9,581
דר סטופ	נתניה	פינוי בינוי	132	32	100	Q1/2027	Q1/2031	25,000	301,325	239,796	61,529	20%	239,796	61,529	20%	7,232	32,004	78,988	100%	61,529	61,529	78,988	100%	61,529	61,529	78,988
			536	**236**	**300**				**1,368,243**	**1,176,718**	**191,524**		**1,100,722**	**267,522**		**33,235**	**141,791**	**376,500**		**164,252**	**126,354**	**162,450**		**178,210**	**135,225**	**243,908**

פרויקטים עם תכנית בתוקף

מידע בדבר הפרויקט - 100%																						חלק החברה (טרום מימוש אופציות)				חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)			
פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ש"ח - ללא מע"מ)	הכנסות צפויות (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	עלות המכר (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	הון עצמי שהושקע	הון עצמי שטרם הושקע	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	חלק החברה	רווח גולמי (אלפי ₪)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	חלק החברה	רווח גולמי (אלפי ₪)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	חלק החברה	רווח גולמי (אלפי ₪)	
										[כולל השפעת עודפי עלות]			[ללא השפעת עודפי עלות]							[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]			[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]			[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]
הרא"ה 239	רמת גן	תמ"א 38/2	23	9	14	Q4/2028	Q4/2031	32,000	35,452	28,117	7,335	21%	27,330	8,122	23%	227	4,284	9,885	49%	3,980	3,594	4,844	49%	3,980	3,594	4,844	100%	7,335	8,122	9,885
זלמן ארן 17,15,13 ו-19	חולון	תמ"א 38/2	84	36	48	Q3/2029	Q3/2032	30,000	119,396	96,869	22,526	19%	96,869	22,526	19%	332	15,227	31,226	49%	11,038	11,038	15,301	49%	11,038	11,038	15,301	100%	22,526	22,526	31,226
מונטפיורי 8,10,12,14	ראשון לציון	פינוי בינוי	116	35	81	Q1/2029	Q1/2033	27,000	228,288	182,863	45,425	20%	182,863	45,425	20%	-	27,606	59,703	49%	22,258	22,258	29,255	49%	22,258	22,258	29,255	100%	45,425	45,425	59,703
פינסק	פתח תקווה	תמ"א 38/2	53	16	37	Q2/2030	Q2/2033	23,000	68,746	52,667	16,079	23%	51,889	16,857	25%	234	8,766	17,746	100%	16,857	16,079	17,746	100%	16,857	16,079	17,746	100%	16,079	16,857	17,746
הדגנים	גבעתיים	תמ"א 38/2	55	23	32	Q4/2028	Q4/2031	39,000	95,038	74,032	21,006	22%	74,032	21,006	22%	1,299	10,793	26,521	100%	21,006	21,006	26,521	100%	21,006	21,006	26,521	100%	21,006	21,006	26,521
הרצל 31-29	רמת גן	תמ"א 38/2	39	15	24	Q4/2030	Q4/2033	27,000	74,712	60,065	14,647	20%	60,065	14,647	20%	235	9,461	19,767	100%	14,647	14,647	19,767	100%	14,647	14,647	19,767	100%	14,647	14,647	19,767
מתחם אילת 74-72	חולון	פינוי בינוי	154	36	118	Q2/2029	Q1/2033	28,000	312,799	262,827	49,972	16%	259,367	53,432	17%	1,125	39,515	82,511	25.50%	26,716	24,986	21,040	50%	26,716	24,986	21,040	50%	24,986	26,716	41,256
אנטיגונוס 3	תל אביב	תמ"א 38/2	22	12	10	Q4/2027	Q1/2031	62,000	63,415	52,537	10,878	17%	52,537	10,878	17%	906	7,234	17,295	25.50%	5,439	5,439	4,410	50%	5,439	5,439	4,410	50%	5,439	5,439	8,647
מתחם אלי כהן	הרצליה	תמ"א 38/2	47	18	29	Q1/2028	Q3/2030	36,000	107,618	85,257	22,362	21%	85,257	22,362	21%	960	12,370	32,052	25.50%	11,181	11,181	8,173	50%	11,181	11,181	8,173	50%	11,181	11,181	16,026
אנטוקולסקי 13	תל אביב	תמ"א 38/2	18	8	10	Q1/2029	Q1/2032	58,000	51,389	41,905	9,484	18%	41,905	9,484	18%	583	5,937	14,423	25.50%	4,742	4,742	3,678	50%	4,742	4,742	3,678	50%	4,742	4,742	7,212
קוסובסקי 14	תל אביב	תמ"א 38/2	28	12	16	Q1/2029	Q1/2032	60,000	84,033	67,742	16,291	19%	67,742	16,291	19%	302	10,248	24,272	25.50%	8,146	8,146	6,189	50%	8,146	8,146	6,189	50%	8,146	8,146	12,136
שרת 39	תל אביב	תמ"א 38/2	22	12	10	Q2/2029	Q2/2032	62,000	76,614	61,807	14,807	19%	61,807	14,807	19%	347	9,233	22,347	25.50%	7,403	7,403	5,699	50%	7,403	7,403	5,699	50%	7,403	7,403	11,174
אבן גבירול 168	תל אביב	תמ"א 38/2	72	31	41	Q2/2029	Q2/2032	54,000	186,784	152,585	34,199	18%	152,585	34,199	18%	713	23,177	51,433	25.50%	17,099	17,099	13,115	50%	17,099	17,099	13,115	50%	17,099	17,099	25,716
אונקולוס 13	תל אביב	תמ"א 38/2	28	16	12	Q3/2029	Q3/2032	58,000	81,017	66,759	14,258	18%	66,759	14,258	18%	480	9,860	22,393	25.50%	7,129	7,129	5,710	50%	7,129	7,129	5,710	50%	7,129	7,129	11,196
שאול חניתה	חיפה	חלופת שקד	32	12	20	Q3/2027	Q1/2030	25,000	49,432	40,586	8,846	18%	40,139	9,293	19%	1,264	5,127	13,218	50%	4,646	4,423	6,609	50%	4,646	4,423	6,609	50%	4,423	4,646	6,609
שמעוני	רחובות	חלופת שקד	50	18	32	Q2/2029	Q1/2032	28,000	80,941	66,843	14,098	17%	66,047	14,893	18%	626	9,919	21,184	50%	7,447	7,049	10,592	50%	7,447	7,049	10,592	50%	7,049	7,447	10,592
גבעתי 57-53	רמת גן	תמ"א 38/2	54	18	36	Q2/2029	Q2/2032	28,000	137,034	111,127	25,907	19%	111,127	25,907	19%	449	17,325	36,314	85%	22,021	22,021	30,867	85%	22,021	22,021	30,867	85%	22,021	22,021	30,867
גורדון 39	גבעתיים	חלופת שקד	20	9	11	Q3/2028	Q3/2031	28,000	44,846	35,715	9,131	20%	34,001	10,845	24%	720	4,629	14,534	60%	6,507	5,479	8,720	100%	6,507	5,479	8,720	100%	9,131	10,845	14,534
אוליפנט 9	תל אביב	חלופת שקד	25	16	9	Q4/2028	Q4/2031	58,000	39,791	31,332	8,459	21%	30,864	8,927	22%	910	4,303	10,251	60%	5,356	5,076	6,151	100%	5,356	5,076	6,151	100%	8,459	8,927	10,251
קינג ג'ורג' 68	תל אביב	חלופת שקד	23	18	5	Q4/2028	Q4/2031	59,000	35,388	27,626	7,762	22%	26,942	8,446	24%	372	4,248	9,211	60%	5,068	4,657	5,526	100%	5,068	4,657	5,526	100%	7,762	8,446	9,211
דניאל 28	בת-ים	חלופת שקד	26	9	17	Q2/2029	Q2/2032	27,000	36,812	27,288	9,524	26%	27,288	9,524	26%	-	4,752	9,883	60%	5,714	5,714	5,930	100%	5,714	5,714	5,930	100%	9,524	9,524	9,883
חובבי ציון 14-12	פתח תקווה	קומבינציה	30	9	21	Q4/2027	Q4/2030	28,000	53,218	47,296	5,922	11%	45,116	8,102	15%	250	6,653	14,099	49%	3,970	2,902	6,909	100%	3,970	2,902	6,909	100%	5,922	8,102	14,099
			1021	**388**	**633**				**2,062,763**	**1,673,845**	**388,918**		**1,662,531**	**400,231**		**12,334**	**250,667**	**560,268**		**238,370**	**232,068**	**262,752**		**238,370**	**232,068**	**262,752**		**287,434**	**296,396**	**404,257**

פרויקטים בתכנון ויזום

מידע בדבר הפרויקט - 100%																						חלק החברה (טרום מימוש אופציות)				חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)			
פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ש"ח - ללא מע"מ)	הכנסות צפויות (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)		רווח גולמי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	עלות המכר (אלפי ₪)		רווח גולמי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	הון עצמי שהושקע	הון עצמי שטרם הושקע	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	חלק החברה	רווח גולמי (אלפי ₪)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	חלק החברה	רווח גולמי (אלפי ₪)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)
										[כולל השפעת עודפי עלות]				[ללא השפעת עודפי עלות]								[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]			[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]		
הרבי מבכרך 37	תל אביב	קומבינציה	37	20	17	Q3/2028	Q3/2031	57,000	85,500	65,792		19,708	23%	64,269		21,231	25%	700	10,631	24,942	49%	9,657	10,403	12,221	49%	19,708	21,231	24,942	100%
צביה לובטקין	תל אביב	פינוי בינוי	240	96	144	Q4/2028	Q4/2031	29,000	339,931	282,114		57,818	17%	276,168		63,764	19%	1,416	43,219	87,001	49%	28,331	31,244	42,630	49%	57,818	63,764	87,001	100%
רש"י 22	תל אביב	קומבינציה	8	4	4	Q2/2028	Q2/2031	55,000	20,086	16,287		3,799	19%	15,564		4,522	23%	360	2,049	6,436	49%	1,862	2,216	3,154	49%	3,799	4,522	6,436	100%
הגדוד העברי 20+22	בת-ים	חלופת שקד	50	18	32	Q3/2028	Q3/2031	29,000	80,028	63,398		16,630	21%	61,936		18,092	23%	463	9,721	22,316	49%	8,149	8,865	10,935	49%	16,630	18,092	22,316	100%
אמיר 1-5	רמת גן	פינוי בינוי	56	20	36	Q1/2030	Q1/2033	35,000	114,255	90,890		23,365	20%	88,875		25,380	22%	434	14,179	31,448	49%	11,449	12,436	15,410	49%	23,365	25,380	31,448	100%
בלפור 20 וארלוזורוב 3	בת-ים	פינוי בינוי	117	42	75	Q3/2030	Q3/2033	30,000	186,864	134,204		52,660	28%	134,204		52,660	28%	602	23,437	50,645	49%	25,803	25,803	24,816	49%	52,660	52,660	50,645	100%
בן גוריון	רמת גן	פינוי בינוי	84	24	60	Q3/2029	Q4/2032	31,000	174,000	132,266		41,734	24%	132,266		41,734	24%	495	21,555	49,050	100%	41,734	41,734	49,050	100%	41,734	41,734	49,050	100%
הזוהר 41	תל אביב	תמ"א 38/2	27	12	15	Q1/2029	Q4/2031	51,000	69,634	57,201		12,433	18%	57,201		12,433	18%	964	7,788	20,042	100%	12,433	12,433	20,042	100%	12,433	12,433	20,042	100%
שני אליהו	אשקלון	פינוי בינוי	726	128	598	Q4/2031	Q4/2036	16,000	1,300,674	1,041,607		259,067	20%	1,041,607		259,067	20%	413	166,511	354,772	100%	259,067	259,067	354,772	100%	259,067	259,067	354,772	100%
העצמאות 21,29,33	מגדל העמק	פינוי בינוי	1,080	165	915	Q2/2031	Q2/2037	14,000	1,215,680	1,006,458		209,222	17%	1,006,458		209,222	17%	512	158,043	317,201	100%	209,222	209,222	317,201	100%	209,222	209,222	317,201	100%
בועז 8	רמת גן	תמ"א 38/2	17	6	11	Q4/2029	Q4/2032	34,000	36,587	30,256		6,332	17%	30,256		6,332	17%	139	4,389	9,353	100%	6,332	6,332	9,353	100%	6,332	6,332	9,353	100%
מתחם העם הצרפתי	רמת גן	פינוי בינוי	74	29	45	Q1/2029	Q1/2032	36,000	166,650	136,070		30,580	18%	130,990		35,661	21%	1,317	19,243	50,173	25.50%	15,290	17,830	12,794	50%	15,290	17,830	25,086	50%
מתחם הרימון	רמת גן	פינוי בינוי	174	63	111	Q3/2030	Q2/2034	37,000	392,671	318,002		74,669	19%	314,999		77,671	20%	1,285	47,825	114,356	25.50%	37,335	38,836	29,161	50%	37,335	38,836	57,178	50%
מתחם בכור שטרית	נתניה	פינוי בינוי	92	24	68	Q2/2030	Q4/2033	26,000	201,627	164,958		36,670	18%	164,958		36,670	18%	407	25,293	55,973	17.85%	6,546	6,546	9,991	35%	12,834	12,834	19,591	35%
מתחם ביאליק-הרשת, בת ים	בת ים	פינוי בינוי	148	63	85	Q1/2030	Q1/2033	27,000	266,495	220,457		46,038	17%	220,457		46,038	17%	664	33,916	70,568	12.75%	5,870	5,870	8,997	25%	11,509	11,509	17,642	25%
שרת 80	תל אביב	תמ"א 38/2	22	12	10	Q4/2029	Q4/2032	60,000	72,954	58,018		14,936	20%	58,018		14,936	20%	77	8,943	21,822	25.50%	7,468	7,468	5,565	50%	7,468	7,468	10,911	50%
מגדלי השישה (ארמון הנציב)	ירושלים	פינוי בינוי	880	179	701	Q3/2028	Q4/2034	27,000	2,120,756	1,651,022		469,735	22%	1,639,464		481,292	23%	9,394	153,487	501,643	50%	234,867	240,646	250,821	50%	234,867	240,646	250,821	50%
יוספטל מערב	קריית אתא	פינוי בינוי	2,179	306	1,873	Q1/2031	Q2/2037	16,000	3,293,767	2,674,464		619,303	19%	2,661,073		632,694	19%	2,842	265,433	702,107	50%	309,651	316,347	351,053	100%	619,303	632,694	702,107	100%
טביב זיבוטינסקי	קריית אתא	פינוי בינוי	778	108	670	Q2/2031	Q3/2036	16,000	1,170,153	931,988		238,165	20%	926,822		243,331	21%	1,291	92,595	261,424	50%	119,082	121,665	130,712	100%	238,165	243,331	261,424	100%
דרך עכו	קריית ביאליק	פינוי בינוי	168	30	138	Q4/2029	Q4/2033	17,000	271,848	213,845		58,003	21%	213,845		58,003	21%	1,235	33,273	76,301	50%	29,001	29,001	38,150	50%	29,001	29,001	38,150	50%
הנרייטה סאלד	קריית אתא	פינוי בינוי	703	98	605	Q4/2030	Q1/2036	16,000	1,090,245	879,180		211,065	19%	875,033		215,212	20%	1,596	86,909	240,872	50%	105,533	107,606	120,436	100%	211,065	215,212	240,872	100%
אלופי צה"ל	חולון	פינוי בינוי	214	61	153	Q2/2029	Q2/2033	25,000	362,500	303,517		58,983	16%	303,517		58,983	16%	272	45,403	103,675	100%	58,983	58,983	103,675	100%	58,983	58,983	103,675	100%
גביזון 3-5-7 הבושם 72-74	תל אביב	פינוי בינוי	165	48	117	Q2/2029	Q2/2032	30,000	326,225	278,168		48,057	15%	273,111		53,114	16%	2,811	39,550	86,181	66.70%	32,054	35,427	57,483	100%	48,057	53,114	86,181	100%

מידע בדבר הפרויקט - 100%																						חלק החברה (טרום מימוש אופציות)				חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)			
פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ש"ח - ללא מע"מ)	הכנסות צפויות (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	עלות המכר (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	הון עצמי שהושקע	הון עצמי שטרם הושקע	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	חלק החברה	רווח גולמי (אלפי ₪)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	חלק החברה	רווח גולמי (אלפי ₪)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)
										[כולל השפעת עודפי עלות]			[ללא השפעת עודפי עלות]							[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]			[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]			[כולל השפעת עודפי עלות]	[ללא השפעת עודפי עלות]
הרבי מבכרך 37	תל אביב	קומבינציה	37	20	17	Q3/2028	Q3/2031	57,000	85,500	65,792	19,708	23%	64,269	21,231	25%	700	10,631	24,942	49%	9,657	10,403	12,221	100%	19,708	21,231	24,942
מעפילי אגוז 71	תל אביב	פינוי בינוי	36	14	22	Q2/2029	Q2/2032	30,000	67,805	48,683	19,122	28%	47,751	20,054	30%	729	7,619	20,497	57.50%	10,995	11,531	11,786	100%	19,122	20,054	20,497
שד' ירושלים	קריית ים	פינוי בינוי	1,240	200	1,040	Q3/2031	Q3/2035	15,000	1,233,077	983,786	249,291	20%	983,129	249,948	20%	3,238	154,570	338,829	60%	149,574	149,969	203,298	100%	249,291	249,948	338,829
מצדה 51-57	באר שבע	פינוי בינוי	378	54	324	Q4/2031	Q4/2035	15,000	408,400	328,438	79,962	20%	328,438	79,962	20%	667	52,134	109,197	60%	47,977	47,977	65,518	100%	79,962	79,962	109,197
שפרעם 2-8	קריית ביאליק	פינוי בינוי	220	36	184	Q4/2031	Q4/2034	19,000	343,260	279,740	63,520	19%	279,740	63,520	19%	1,219	43,560	89,510	29.40%	18,675	18,675	26,316	49%	31,125	31,125	43,860
			9,913	**1,860**	**8,053**				**15,411,672**	**12,390,809**	**3,020,867**		**12,330,149**	**3,081,526**		**35,542**	**1,571,275**	**3,816,334**		**1,802,940**	**1,834,132**	**2,285,340**		**2,606,145**	**2,656,984**	**3,299,227**

1. **<u>פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהם קיימת פעילות שיווק למועד הדוח</u>**

<u>(הנתונים בטבלה שלהלן מוצגים לפי 100%, באלפי ש"ח):</u>

שם הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	קריטריון	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	שנת 2025
פראנקל 8, תל אביב	18.375%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	8		-	1
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	1,159		-	120
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	37		-	38
הרב חבה 23, רמת גן	49%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	15[12]	-	-	-
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	1,168	-	-	-
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	29[13]	-	-	-
בני הנביאים, רמת גן	100%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	15	2	10	3
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	1,469	202	1,029	238
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	30	30	29	32
מרים החשמונאית 22-24, תל אביב*	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	12	-	-	2
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	1,212	-	-	123
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	62	-	-	43
פינלס 10, תל אביב*	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	14	2	-	2
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	1,048	173	-	217
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	57	53	-	56
סמאטס 20, תל אביב*	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	7	-	-	2
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	867	-	-	203
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	59	-	-	56
זלוציסטי 4, תל אביב	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	2	-	1	1
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	222	-	104	118
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	55	-	61	49

[12] במהלך חודש יוני 2026 בוטל הסכם למכירת דירה בפרויקט ואילו במהלך חודש יולי 2026 נמכרה הדירה לרוכש אחר. יצוין כי מכירת כלל הדירות בפרויקט הושלמה ובמהלך חודש יולי 2026 התקבל טופס 4 לפרויקט. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6ט' בדוחות הכספיים.

[13] מרבית הדירות נמכרו בשנים 2020-2021.

שם הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	קריטריון	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	שנת 2025
רמז 27, תל אביב	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	5	3	1	1
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	548	389	102	57
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	63	65	60	56
סוטין 10, תל אביב	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	3	-	-	2
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	341	-	-	258
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	58	-	-	58
הירקון 146, תל אביב	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	1	-	-	1
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	105	-	-	105
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	93	-	-	93
קוסובסקי 36-38, תל אביב	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	4	1	2	1
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	324	37	193	95
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	70	60	69	75

(*) למועד הדוח, קצב המכירות בפרויקטים סמאטס, מרים החשמונאית ופינלס היה נמוך מקצב המכירות הקבוע בהסכמי הליווי, דבר המאפשר לגורם הממן להעלות טענה להפרה של הסכם הליווי. עם זאת, נכון למועד הדוח, לא התקבלה פניה מהגורם הממן בנוגע לקצב המכירות כאמור. לאחר מועד הדוח, פנתה חברת הבת לגורם הממן והסדירה עימו את קצב המכירות הנדרש עד לתום תקופת הפרויקטים, כך שבפרויקט סמאטס הוסכם כי עליה למכור יחידה אחת עד לתום שנת 2026 ובמצטבר שתי יחידות עד למועד קבלת אישור אכלוס, ואילו בפרויקטים מרים החשמונאית ופינלס הוסכם כי לא תועמד כל דרישה נוספת מעבר למכירות שבוצעו בפועל עד ליום 30 ביוני 2026.

2. פרויקטים מהותיים מאוד

2.1 ארלוזורוב - פרויקט בהקמה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%		30/06/2026	31/03/2026	31/12/2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	1,834	1,834	1,834
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות(**)	18,510	17,305	16,861
	עלויות מצטברות בגין בניה	23,963	17,058	12,940
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	197	170	157
	סה"כ עלות מצטברת	44,504	36,367	31,792
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (***)	41,533	37,776	35,975
עלויות שיושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)	24,090	25,294(****)	25,608
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	66,702	72,264	76,212
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,289	1,317	1,328
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	92,081	98,875	103,148
	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) לא כולל קרקע	26.4%	19.1%	14.51%

(*) לא כולל עלות קרקע קומבינציה ורכיב מימון משמעותי בסך של כ-26 מיליון ש"ח, למעט עלויות שכר דירה חלופי והובלה. למידע נוסף בדבר יישום עמדת הרשות 6-11 ראה ביאור 2יז' בדוחות הכספיים השנתיים.
(**) לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.
(***) כולל יתרת עודף עלות מופחתת שהוכרה במסגרת צירוף העסקים.
(****) בדוחות ליום 31 במרץ 2026, יתרה זו הוצגה בתוספת עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

שיווק הפרויקט

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%		30/06/2026	31/03/2026	31/12/2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	-	2	1
	יחידות דיור (מ"ר)	-	268	70.8
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	-	20	28.7
	שטחי מסחר	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	19	19	17
	יחידות דיור (מ"ר)	2,205	2,205	1,937
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	21.1	21.1	21.8
	שטחי מסחר	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	147,310	149,917	150,199

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%		30/06/2026	31/03/2026	31/12/2025
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)(*)	46,183	46,798	41,467
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	31%	31%	28%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	29	29	31
	יחידות דיור (מ"ר)	4,682	4,682	4,950
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		22,805		
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		-		
מחיר ממוצע למ"ר באלפי ש"ח (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד למועד פרסום הדוח		-		

(*) מוצג בניכוי תמורה לשלם ללקוח בגין הלוואות יזם

מימון - חוב בכיר

נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% (אלפי ₪)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**30/06/2026**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	16,080
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31/03/2026	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	12,530
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31/12/2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	8,400
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:		2 מוסדות פיננסיים (בסעיף זה ביחד: "**המלווה**").	
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:		7/5/2024	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		סכום מסגרת כולל של עד 239 מיליון ש"ח בחלוקה הבאה: - מסגרת אשראי כספי – עד 38 מיליון ש"ח. - מסגרת פוליסות – עד 143 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות מכר – עד 50 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות להבטחת תשלום שכר דירות בעלי הזכויות – 4 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות לבנקים בעלי המשכנתאות – עד 4 מיליון ש"ח.	
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:		22 מיליון ש"ח.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):		הריבית בגין כל מסגרות הלווה: פריים (שבכל אופן לא תפחת מ-1.6%) + 1.1% . בנוסף תשלם הלווה עמלות שהעיקריות מביניהן הן: עמלת ליווי – 1.1% מעלויות הפרויקט לא כולל מע"מ, עמלת ערבויות מכר – 0.68% לשנה, עמלת ערבות שכירות – 1.1% לשנה, ערבות לבנקים בעלי המשכנתאות – 1.1% בשנה.	
מועדי פירעון קרן וריבית:		מסגרת האשראי הכספי (קרן) תפרע עד לדצמבר 2027. ריבית הקרן תשולם ב-10 לחודש שלאחר כל רבעון קלנדרי. החל מיום 10 באפריל 2025. מסגרת האשראי (קרן) לערבויות ומסגרת האשראי לפוליסות יפרעו עד ליום 1 במאי 2028. עמלת ערבות חוק מכר תשולם בתחילת כל שנה.	

נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% (אלפי ₪)	
התניות פיננסיות מרכזיות:	---
התניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	הסכם ההלוואה כולל התחייבויות מקובלות כמו למשל: התחייבות שלא לבצע שינוי בהרכב בעלי המניות בלווה ללא הסכמת המלווה; התחייבויות ללוחות זמנים, קצב והיקף מכירות, מכירות מוקדמות, קצב בניה (ובכלל זאת להשלים את הפרויקט עד ליום 1 בנובמבר 2027), העמדת הון עצמי בסכום שנקבע[14], שיעור רווחיות מזערי לפרויקט ועוד. הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה הכוללות בין היתר: אי עמידה בפירעון חובותיה ו/או פיגור בתשלומיה של הלווה כלפי המלווה או לנושים אחרים; שינוי שליטה או בהחזקות ביזם; הפסקת פעילות הלווה או שינוי תחום פעילותו; הגשת בקשת פירוק (גם מרצון) או צו הקפאת הליכים או הצעת הסדר פשרה לנושים; הגשת בקשה להקפאת הליכים או להסדר נושים או בקשה כלשהי לפי סעיף 350 לחוק החברות שלא בוטלה תוך 7 ימים או אם ינתן צו כאמור; מינוי כונס נכסים או הגשת בקשה למינויו; הטלת עיקול או הליך הוצאה לפועל אחר שלא בוטל תוך 30 ימים או נקיטת פעולת הוצאה לפועל; שעבוד זכויות הלווה במקרקעין ללא הסכמת המלווה; לדעת המלווה אירע מאורע ללווה שעלול לגרום לשינוי לרעה בו או בפרויקט; אי עמידה בקצב מכירות; אי עמידה בשיעור רווחיות; שינוי לרעה בשווי הבטוחות; אי עמידה בלוחות זמני הבנייה שנקבעו בהסכם ההלוואה לעניין זה; חריגות בתקציב הפרויקט, מרווחיותיו או מתכניותיו; הפרה של התחייבויות הלווה לפי ההסכם.
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	קצב המכירות בפרויקט נמוך מקצב המכירות הקבוע בהסכם. למועד פרסום הדוח, החברה לא קיבלה פנייה מן הגורם המממן בנוגע לכך. הנהלת החברה פנתה אל הגורם המממן לעדכון מתווה המכירות המתוכנן.
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון האשראי במלואו וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור המלווה.
בטחונות:	כמפורט בסעיף 7.10.1 לדוח התקופתי.

[14] בחודש מאי 2025 העמידה חברת הפרויקט הון עצמי נוסף בסך 1 מיליון ש"ח.

2.2. **ד"ר סטופ 2–4 – פרויקט בתכנון**

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%	30/06/2026	31/03/2026	31/12/2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	7,232	7,175	5,468
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	752	387	313
	סה"כ עלות מצטברת	7,984	7,562	5,781
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	7,984	7,562	5,781

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

2.3. **מגדלי השישה – פרויקט בתכנון**

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%	30/06/2026	31/03/2026	31/12/2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	2,501	2,501	2,501
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	4,479	4,358	4,109
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	737	490	480
	סה"כ עלות מצטברת	7,717	7,349	7,090
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	7,717	7,349	7,090

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

2.4. **צביה לובטקין – פרויקט בתכנון**

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%	30/06/2026	31/03/2026	31/12/2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	1,416	1,001	972
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,194	1,160	492
	סה"כ עלות מצטברת	2,610	2,161	1,464
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	2,610	2,161	1,464

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

2.5. **הדגנים – פרויקט בתכנון**

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%		30/06/2026	31/03/2026	31/12/2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	1,299	1,143	980
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	75	43	31
	סה"כ עלות מצטברת	1,374	1,186	1,011
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	1,374	1,186	1,011

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

יצוין כי ההערכות בנספח זה ביחס לפרויקטים, ככל שיצאו לפועל, בין היתר, לגבי צפי יח"ד, סוג הפרויקט, תחילת וסיום ביצוע, מחירי המכירה, הכנסות חזויות, רווח גולמי חזוי ושיעורו ועודפי הפרויקט, הון עצמי שטרם הושקע והמועד הצפוי למשיכתם הן 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק, כפי שהוערכו על ידי החברה במועד עריכת דוח זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים (אם ישנם) של החברה בפרויקט, בהחלטות שתתקבלנה במהלך הקמת הפרויקט ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון אישור תב"ע וקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה), ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע, לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקט ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברה; קבלת השלמות כלכליות ככל שנדרשות לרבות סוגן, היקפן, תנאיהן ועיתוי קבלתן; בהחתמה של הדיירים על ההסכם הנדרש בהתאם לרף הקבוע בו ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתו לתוקף במועד הנדרש לכך בהסכם; בקבלת מימון לליווי הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמי המימון (אם ייקבעו); בהתקשרות בהסכם קבלן בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקט מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או בשל הליכים משפטיים או בשל הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים ו/או בשל קבלת החלטות על ידי מוסדות התכנון השונים המגבילות בנייה במתחם הרלבנטי ו/או בשל היקלעות הקבלנים המבצעים או הספקים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים עימם ו/או בשל גילוי עתיקות ו/או בשל מציאת מי תהום ו/או הגשת צווי מניעה ו/או תביעות ו/או כל הליך משפטי אחר ו/או התראה בנקיטת הליך משפטי ו/או בשל חריגות בניה; באופן התפתחות המצב הבטחוני בישראל ובפרט מלחמת "חרבות ברזל"; שתשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקט) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה); ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

פרופדו



מתחם אילת, חולון

פרק ב'

דוחות כספיים

פרופדו בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

פרופדו בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה	1
מכתב הסכמה	2
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5-6
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון	7-11
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים	12-15
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים	16-26

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של פרופדו בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף המאוחד של פרופדו בע"מ (להלן - "**החברה**") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על ההפסד הכולל , השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זאת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זאת לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זאת בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים התמציתי של ישות שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-18.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-13,312 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר חלק החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-5,666 וכ- 2,510 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל אביב, 26 באוגוסט 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

26 באוגוסט 2026

<u>לכבוד</u>

<u>הדירקטוריון של פרופדו בע"מ (להלן: "החברה")</u>

ג.א.נ,

הנדון: **<u>מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה</u>**
<u>מחודש פברואר 2026</u>

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
5. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

זיו האפט
רואי חשבון

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

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	14,868	32,443	12,770
מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי	15,958	294	1,198
לקוחות ונכס בגין חוזים עם לקוחות	11,590	*9,896	10,616
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	4,288	1,689	2,001
חייבים ויתרות חובה	9,721	8,114	6,442
מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין	100,914	*71,785	87,840
סה"כ נכסים שוטפים	157,339	124,221	120,867
נכסים לא שוטפים:			
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין	110,384	**42,818	90,246
השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	13,312	*17,934	16,065
מוניטין	6,792	**4,408	6,792
אופציות לרכישת חברות בנות	4,213	3,984	3,964
רכוש קבוע	861	454	362
נכס זכות שימוש	11,267	752	568
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	917	**1,478	964
נכסי מסים נדחים	870	346	675
סה"כ נכסים לא שוטפים	148,616	72,174	119,636
סה"כ נכסים	**305,955**	**196,395**	**240,503**

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה, ראו ביאור 2ג'.

(**) סווג מחדש, ראו ביאור 2ד'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		מבוקר
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	65,545	**35,086	48,737
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	13,551	*5,849	1,797
חלויות שוטפות בגין חכירה	1,326	359	371
ריבית לשלם בגין אגרות חוב	2,235	1,926	1,771
ספקים ונותני שירותים	5,788	1,102	4,452
זכאים ויתרות זכות	3,864	**14,497	6,665
הפרשות	1,895	2,170	1,956
התחייבויות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות	13,214	**6,667	22,953
צד קשור	766	-	-
התחייבות למתן שירותי בניה	19,364	*26,537	22,453
התחייבות בגין רכישת חברות בנות	-	3,536	2,362
סה"כ התחייבויות שוטפות	127,548	97,729	113,517
התחייבויות לא שוטפות			
אשראי מנותני אשראי אחרים	10,000	-	10,000
אגרות חוב	76,224	57,836	58,804
התחייבויות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות	7,980	-	9,651
צד קשור	-	717	741
התחייבויות בגין חכירה	10,237	409	217
התחייבות מסים נדחים	14,539	10,006	15,155
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	118,980	68,968	94,568
סה"כ התחייבויות	246,528	166,697	208,085
הון			
הון מניות רגילות	8	6	6
פרמיה על מניות	121,889	62,310	72,930
קרנות הון	2,603	1,119	1,839
הפסדים צבורים	(87,316)	(52,494)	(69,331)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	37,184	10,941	5,444
זכויות שאינן מקנות שליטה	22,243	18,757	26,974
סה"כ הון	59,427	29,698	32,418
סה"כ התחייבויות והון	**305,955**	**196,395**	**240,503**

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה, ראו ביאור 2ג'.

(**) מוין מחדש

26 באוגוסט, 2026

מועד אישור הדוחות הכספיים	פלג דודוביץ דירקטור ומנכ"ל	דורי דודוביץ יו"ר הדירקטוריון	איתמר משולם סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	ביאור	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2026	2025	2026	2025	2025
		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה		9,020	*11,194	4,774	4,142	20,195
הכנסות מפעילות טכנולוגיה		-	239	-	87	239
סה"כ הכנסות		9,020	11,433	4,774	4,229	20,434
עלויות בגין שירותי בניה ומכירת דירות	6ח'	10,604	*12,060	5,389	4,315	24,219
הפסד גולמי	6ט'	(1,584)	(627)	(615)	(86)	(3,785)
הוצאות הנהלה וכלליות		8,747	**8,167	5,127	4,441	13,818
הוצאות מכירה ושיווק		1,385	*612	920	201	1,901
עלויות ייזום		3,785	228	2,222	52	4,617
הוצאות אחרות, נטו		766	**863	686	86	2,409
הפסד תפעולי		(16,267)	(10,497)	(9,570)	(4,866)	(26,530)
הכנסות מימון		2,038	*1,287	1,343	636	3,181
הוצאות מימון		(3,636)	*(3,774)	(1,033)	(1,847)	(8,103)
הוצאות מימון, נטו		(1,598)	(2,487)	310	(1,211)	(4,922)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני		(5,666)	*(3,096)	(2,510)	(1,350)	(7,362)
הפסד לפני מס		(23,531)	(16,080)	(11,770)	(7,427)	(38,814)
הכנסות מס		804	624	418	68	1,471
הפסד לתקופה		(22,727)	(15,456)	(11,352)	(7,359)	(37,343)
הפסד לתקופה מיוחס ל:						
בעלים של החברה האם		(17,985)	(12,078)	(9,676)	(5,802)	(28,915)
זכויות שאינן מקנות שליטה		(4,742)	(3,378)	(1,676)	(1,557)	(8,428)
		(22,727)	(15,456)	(11,352)	(7,359)	(37,343)
הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):						
הפסד בסיסי ומדולל למניה		(2.49)	(2.10)	(1.25)	(1.01)	(5.03)

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה, ראו ביאור 2ג'.

(**) מוין מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
הפסד לתקופה	(22,727)	(15,456)	(11,352)	(7,359)	(37,343)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):					
פריטי רווח כולל אחר שיתכן שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:					
התאמות הנובעות מהפרשי שער ומתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	(40)	-	(11)	118
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	(40)	-	(11)	118
סה"כ הפסד כולל לתקופה	(22,727)	(15,496)	(11,352)	(7,370)	(37,225)
סה"כ הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	(17,985)	(12,118)	(9,676)	(5,813)	(28,797)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(4,742)	(3,378)	(1,676)	(1,557)	(8,428)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	(22,727)	(15,496)	(11,352)	(7,370)	(37,225)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה								
	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון אחרות	קרנות הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	הפסדים נצברים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ ההון המאוחד
	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
יתרה ליום 1 בינואר 2026	6	72,930	1,029	810	-	(69,331)	5,444	26,974	32,418
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:									
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	(17,985)	(17,985)	(4,742)	(22,727)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	-	-	-	-	-	(17,985)	(17,985)	(4,742)	(22,727)
עסקאות שנזקפו ישירות להון									
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	-	-	847	-	-	-	847	-	847
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (1)	-	-	-	-	(11)	-	(11)	11	-
מימוש כתבי אופציה למניות החברה (סדרה 4), נטו מעלויות עסקה (2)	1	21,170	-	(463)	-	-	20,708	-	20,708
פקיעת אופציות שלא מומשו (סדרה 4)	-	347	-	(347)	-	-	-	-	-
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו (3)	1	15,686	-	738	-	-	16,425	-	16,425
מימוש כתבי אופציה למניות החברה (סדרה 3), נטו (4)	*-	11,756	-	-	-	-	11,756	-	11,756
יתרה ליום 30 ביוני 2026	8	121,889	1,876	738	(11)	(87,316)	37,184	22,243	59,427

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(1) ראו ביאור 6ה'.

(2) ראו ביאור 6ג'.

(3) ראו ביאור 6יב'.

(4) ראו ביאור 6יז'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה							
	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן תרגום של פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	הפסדים נצברים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ ההון המאוחד
	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
יתרה ליום 1 בינואר 2025	6	62,310	159	(118)	-	(40,416)	21,941	15,954	37,895
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:									
הפסד לתקופה(*)	-	-	-	-	-	(12,078)	(12,078)	(3,378)	(15,456)
הפסד כולל אחר	-	-	-	(40)	-	-	(40)	-	(40)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	-	-	-	(40)	-	(12,078)	(12,118)	(3,378)	(15,496)
עסקאות שנזקפו ישירות להון									
רכישת חברת בת – כניסה לאיחוד	-	-	-	-	-	-	-	6,181	6,181
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	-	-	203	-	-	-	203	-	203
הנפקת כתבי אופציה (סדרה 4)	-	-	-	-	915	-	915	-	915
יתרה ליום 30 ביוני 2025	6	62,310	362	(158)	915	(52,494)	10,941	18,757	29,698

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה, ראו ביאור 2 ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה								
	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון אחרות	קרנות הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	הפסדים נצברים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ ההון המאוחד
	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
יתרה ליום 1 באפריל 2026	7	94,447	1,379	-	-	(77,640)	18,193	23,908	42,101
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:									
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	(9,676)	(9,676)	(1,676)	(11,352)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	-	-	-	-	-	(9,676)	(9,676)	(1,676)	(11,352)
עסקאות שנזקפו ישירות להון									
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	-	-	497	-	-	-	497	-	497
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	-	-	-	-	(11)	-	(11)	11	-
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו	1	15,686	-	738	-	-	16,425	-	16,425
מימוש כתבי אופציה למניות החברה (סדרה 3), נטו	*-	11,756	-	-	-	-	11,756	-	11,756
יתרה ליום 30 ביוני 2026	8	121,889	1,876	738	(11)	(87,316)	37,184	22,243	59,427

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.
(**) ראו ביאור 6ה'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה								
	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן תרגום של פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	הפסדים נצברים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ ההון המאוחד
	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
יתרה ליום 1 באפריל 2025	6	62,310	194	(147)	915	(46,692)	16,586	14,133	30,719
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:									
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	(5,802)	(5,802)	(1,557)	(7,359)
הפסד כולל אחר	-	-	-	(11)	-	-	(11)	-	(11)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	-	-	-	(11)	-	(5,802)	(5,813)	(1,557)	(7,370)
עסקאות שנזקפו ישירות להון									
רכישת חברה בת - כניסה לאיחוד	-	-	-	-	-	-	-	6,181	6,181
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	-	-	168	-	-	-	168	-	168
יתרה ליום 30 ביוני 2025	6	62,310	362	(158)	915	(52,494)	10,941	18,757	29,698

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה, ראו ביאור 2ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה								
	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן תרגום של פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	הפסדים נצברים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ ההון המאוחד
	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
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (**)	6	62,310	159	(118)	-	(40,416)	21,941	15,954	37,895
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:									
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	(28,915)	(28,915)	(8,428)	(37,343)
רווח כולל אחר	-	-	-	118	-	-	118	-	118
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	118	-	(28,915)	(28,797)	(8,428)	(37,225)
עסקאות שנזקפו ישירות להון									
זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירופי עסקים	-	-	-	-	-	-	-	19,378	19,378
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	-	-	870	-	-	-	870	-	870
הנפקת כתבי אופציה (סדרה 4)	-	-	-	-	915	-	915	-	915
הנפקת מניות, נטו	-*	5,750	-	-	-	-	5,750	-	5,750
מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות	-*	4,870	-	-	(105)	-	4,765	-	4,765
גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל איבוד שליטה בחברות בנות	-	-	-	-	-	-	-	70	70
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	6	72,930	1,029	-	810	(69,331)	5,444	26,974	32,418

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראו ביאור 2 יז' בדוחות הכספיים השנתיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
הפסד לתקופה	(22,727)	(15,456)(*)	(11,352)	(7,359)(*)	(37,343)
התאמות בגין:					
הוצאות מימון, נטו	1,598	2,487(*)	(310)	1,211(*)	4,922
הוצאות תשלום מבוסס מניות	772	149(*)	451	141(*)	761
פחת והפחתות	1,684	2,283(*)	61	937(*)	4,749
מיסים על הכנסה	(804)	(624)(*)	(418)	(68)(*)	(1,471)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	5,666	3,096(*)	2,510	1,350(*)	7,362
	8,916	7,391(*)	2,294	3,571(*)	16,323
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
עליה בנכס בגין חוזה עם לקוח	(974)	(3,420)	(1,176)	(1,193)	(4,140)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות-חובה	(3,043)	(2,457)	(2,708)	21	(2,147)
ירידה בלקוחות	-	672	-	570	672
עליה במלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין	(28,277)	(4,497)	(13,735)	(3,936)	(26,735)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	1,336	47	2,139	(671)	3,292
ירידה בזכאים ויתרות זכות	(8,932)	(5,342)	(2,229)	(4,807)	(5,086)
עליה (ירידה) בהתחייבות בגין חוזה עם לקוחות	11,754	(2,960)	8,837	493	(8,283)
ירידה בהתחייבות למתן שירותי בניה	(3,650)	(2,644)	(2,163)	58	(8,262)
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות	(31,786)	(20,601)	(11,035)	(9,465)	(50,689)
ריבית שהתקבלה	161	754	138	419	1,040
ריבית ששולמה	(4,684)	(1,486)	(1,357)	(116)	(7,806)
מיסים ששולמו	-	(29)	-	-	(61)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(50,120)	(29,427)	(21,312)	(12,950)	(78,536)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע	(360)	(15)	(344)	(5)	(44)
רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה (ראו נספח ב')	-	(285)	-	(285)	(241)
רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	(2,416)	(1,647)	(2,319)	(1,647)	(1,846)
מתן הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני	(2,868)	(3,947)	(2,037)	(922)	(5,364)
פירעון הלוואה שניתנה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני	868	-	868	(868)	786
פירעון התחייבויות לרכישת חברות בנות	(2,702)	(2,963)	(1,211)	-	(4,313)
פירעון (השקעה) בפיקדון מוגבל	(14,760)	5,311	(12,148)	80	4,407
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(22,238)	(3,546)	(17,191)	(3,647)	(6,615)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
פירעון התחייבות בגין חכירה	(184)	(171)	(93)	(87)	(357)
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	(6,985)	(24,890)	(5,752)	(6,490)	(32,213)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	21,955	7,649	7,100	742	40,417
פירעון הלוואות שנתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות	(6,244)	-	(180)	-	(5,512)
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות	-	6,500	-	4,442	8,785
תקבולים בגין הנפקת אגרות חוב ואופציות, נטו	17,761	58,751	17,761	-	58,751
תקבולים בגין הנפקות הון, נטו	15,688	-	15,688	-	5,750
תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה, נטו	32,465	-	11,757	-	4,765
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (או שמשו לפעילות) מימון	74,456	47,839	46,281	(1,393)	80,386
השפעת תנודות בש"ח על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	-	42	-	42	-
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	2,098	14,908	7,778	(17,948)	(4,765)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	12,770	17,535	7,090	50,391	17,535
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	14,868	32,443	14,868	32,443	12,770

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח א' - פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירות חדשות	11,256	-	11,256	-	9

נספח ב' - ישויות שאוחדו לראשונה:

1. חברת פרופדו רום בע"מ

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
חברת פרופדו רום בע"מ					
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	-	8,971	-	-	8,971
חייבים לזמן ארוך	-	(552)(*)	-	-	(552)
זכויות במקרקעין לזמן ארוך	-	(12,732)(*)	-	-	(12,732)
מוניטין	-	(3,223)(*)	-	-	(3,223)
אופציה לרכישת חברה בת		(1,933)			(1,933)
התחייבויות אחרות לזמן קצר	-	965	-	-	965
מסים נדחים	-	2,038	-	-	2,038
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	6,181	-	-	6,181
יתרת מזומנים ושווי מזומנים ששימשה לרכישה	-	(285)	-	-	(285)

(*) סווג מחדש, ראו ביאור 2ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח ב' - ישויות שאוחדו לראשונה (המשך):

2. חברת מידר התחדשות עירונית בע"מ

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
חברת מידר התחדשות עירונית בע"מ					
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	-	-	-	-	(155)
התחייבויות מול בעלי זכויות המיעוט בחברות בנות וצדדים קשורים	-	-	-	-	21,196
עתודה למס	-	-	-	-	5,917
מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין	-	-	-	-	(37,426)
אופציה לרכישת חברה בת			-	-	(301)
מוניטין	-	-	-	-	(2,384)
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	13,197
יתרת מזומנים ושווי מזומנים ששימשה לרכישה	-	-	-	-	44

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

א. חברת פרופדו בע"מ (להלן: "**החברה**") הוקמה והחלה לפעול ביום 5 ביוני 2020. החברה הינה תושבת ישראל, מען משרדה הרשום החילזון 6 רמת גן. ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ראשונה של מניות לציבור ביום 22 באוגוסט 2022 מניותיה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב והחל ממועד זה הפכה לחברה ציבורית.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים המצורפים להם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים). לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל בין במישרין ובין באמצעות חברות בבעלותה לרבות חברות מוחזקות, ובפרט פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית. עד לחודש מרץ 2025 פעלה החברה גם בתחום הטכנולוגיה בנדל"ן (תחום שבו החלה לפעול עם הקמתה) והיא החליטה להקפיא את פעילותה בתחום זה, ובכלל זאת החליטה להפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים). למידע נוסף ראו ביאור 21 בדוחות הכספיים השנתיים.

ג. בהמשך לאמור בביאור 1ג' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 8 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש זמנית בין ארה"ב וישראל לבין איראן. ביום 21 באפריל 2026 הוארכה הפסקת האש לצורך המשך המגעים בין הצדדים, וזאת על רקע המשך הלחימה מול ארגון חיזבאללה בלבנון. בנוסף, ביום 16 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש זמנית בגבול הצפוני. ביום 23 באפריל 2026 הוארכה הפסקת אש זו בשלושה שבועות נוספים. כמו כן, ביום 12 באפריל 2026, בעקבות הפסקת המשא ומתן בין ארה"ב לבין איראן, הודיעה ארה"ב על הטלת מצור ימי על מיצרי הורמוז, החל מיום 13 באפריל 2026, לאחר שאיראן חסמה את המיצר לתנועת אוניות זמן קצר לאחר תחילת המבצע. התפתחויות אלה הובילו לעלייה במחירי האנרגיה, לשיבושים משמעותיים בשרשראות האספקה, ולהשלכות כלכליות נוספות.

בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמות, להיקפם, להמשכם ולהיקף השפעותיהם, למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך ולכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית של המלחמות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד ובייחוד בטווח הבינוני והארוך.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ד. לתקופות של שישה חודשים ושנה שהסתיימו בימים 30 ביוני 2026 ו- 31 בדצמבר 2025, רשמה החברה הפסד כולל מאוחד בסך של 22,727 אלפי ש"ח ו - 37,225 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הנובע בעיקרו מגידול בהשקעות במלאי הפרויקטים והוצאות שוטפות הרלוונטיות להגדלת צבר הפרויקטים וכן הוצאות בגין ביסוס מנגנוני הצמיחה של החברה בפעילות הייזום לרבות רכישת חברות. הנהלת החברה צופה כי תוכל לממן את פעילותה הן ממקורותיה העצמיים והן משחרור עודפים מפרויקטים בשלבים מתקדמים, גיוס חוב כנגד עודפי פרויקטים והלוואות משלימי הון לפרויקטים בתכנון לרבות הסכמי ליווי חתומים. כמו כן, לאחר מועד הדיווח, השלימה החברה הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף כספי של כ-51.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות אג"ח סדרה ב' ראו ביאור 6כב'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב המיושמים בדוחות הכספיים השנתיים.

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 26 באוגוסט 2026.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. בהמשך לאמור בביאור 2טז' לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר יישום עמדת סגל רשות ניירות ערך מס' 6-11, להלן השפעת יישום העמדה על מספרי ההשוואה לתמצית הדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

	ליום 30 ביוני 2025		
	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין	79,706	(7,921)	71,785
נכס בגין חוזים עם לקוחות	10,231	(348)	9,883
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	19,021	(766)	18,255(*)
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	5,668	181	5,849
התחייבות למתן שירותי בניה	34,586	(8,049)	26,537
הפסדים צבורים	(51,565)	(929)	(52,494)
זכויות שאינן מקנות שליטה	18,995	(238)	18,757
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה	11,751	(557)	11,194
עלות המכר	12,110	(50)	12,060
הוצאות מכירה ושיווק	712	(100)	612
הכנסות מימון	1,489	(202)	1,287
הוצאות מימון	(3,914)	140	(3,774)
חלק החברה ברווחי חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני	(2,330)	(766)	(3,096)

(*) לפני השפעת עדכון הסכומים הארעיים סעיף 2ד'

ד. צירוף עסקים שאירע בתקופה קודמת ונמדד בתקופות קודמות בסכומים ארעיים בהמשך לביאור 27ב' לדוחות הכספיים השנתיים, בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 נכללו סכומים ארעיים בגין נכסים והתחייבויות של רום. להלן השפעת עדכון סכומים ארעיים בגין השלמת הערכת השווי של צירוף העסקים והסיווגים על מספרי ההשוואה בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025:

	ליום 30 ביוני 2025		
	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חייבים לזמן ארוך	3,711	(2,233)	1,478
זכויות במקרקעין לזמן ארוך	42,497	321	42,818
מוניטין	2,175	2,233	4,408
השקעה בחברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	19,021	(321)(*)	17,934

(*) על מנת להגיע לסכום כפי שמדווח כעת יש להוסיף יתרה בסך 766 אלפי ש"ח אשר נובעת מהשינוי המתואר בביאור 2ג'.

השפעת ההתאמה על דוח רווח והפסד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 אינה מהותית.

ביאור 3 - יתרות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות וצדדים קשורים:

א. יתרות בדוח על המצב הכספי:

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים שוטפים			
חייבים לזמן קצר - זכויות שאינן מקנות שליטה ברום (1)	2,028	-	-
נכסים לא שוטפים			
הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (2)	19,650	14,611	16,991
חייבים לזמן ארוך - זכויות שאינן מקנות שליטה ברום (3)(*)	756	417	512
התחייבויות שוטפות			
התחייבות בגין רכישת חברות בנות (4)	-	3,536	2,362
זכאים ויתרות זכות- הלוואות מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (5)	349	366	350
יתרה מול בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות:			
בחברת GLM (6)	7,348	6,527	6,933
בחברת מידר התחדשות עירונית (7)(9)	5,726	-	15,880
בחברת מאצ' הומי	140	140	140
סה"כ	13,214	6,667	22,953
התחייבויות לא שוטפות			
בחברת GLM (8)	1,551	-	2,592
בגין חוזה ניהול בתנאים נחותים בחברת מידר התחדשות (9)	6,429	-	7,059
סה"כ	**7,980**	**-**	**9,651**

ב. עסקאות:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
הוצאות					
שכר דירקטורים	127	123	65	56	353
שכר ונלוות - מר פלג דודוביץ (10)	848	429	431	310	1,212
עלות שירותי ניהול למיעוט בחברות מאוחדות	764	470	375	293	1,073
הוצאות ריבית הלוואה - מר פלג דודוביץ	24	23	12	11	47
הוצאות ריבית צדדים קשורים - בחברת GLM (6)(8)	506	77	201	77	841
הוצאות מימון שאינן תזרימיות - מידר גני עדן (7)	477	-	203	-	491
הכנסות					
הכנסות ריבית הלוואה - פרופדו קרסו (2)	857	656	420	368	1,473
הכנסות ריבית בגין הלוואה למיעוט	271	-	105	-	95

(*) סווג מחדש, ראו ביאור 2ד'

ביאור 3 - יתרות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות וצדדים קשורים (המשך):

ג. <u>מידע נוסף:</u>

1. בחודש מאי 2026 העמידה החברה הלוואה לבעלי זכויות המיעוט בסך 2 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים עם אופציית הארכה בהתאם לשיקול דעתה של החברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4.5%.

2. הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני "פרופדו קרסו", ראו ביאור 27ד(9) בדוחות הכספיים השנתיים.

3. הלוואה שהועמדה במסגרת תמורת ההשלמה של עסקת רום לבעלי זכויות המיעוט בסך 2.65 מיליון ש"ח, בנטרול רכיב ההטבה בסך כ- 2.2 מיליון ש"ח שהוכרה במסגרת צירוף העסקים. לפרטים נוספים ראו ביאור 27ב(9)(א') בדוחות הכספיים השנתיים.

4. יתרות בגין רכיבי הטבה המשולמים לחיצוניים בגין רכישת חברות מאוחדות GLM ורום. למידע נוסף ראו ביאורים 27א(1) ו-27ב(9) בדוחות הכספיים השנתיים. נכון למועד הדיווח, החברה פרעה את מלוא התמורה המותנית.

5. יתרת חו"ז שוטפת מול חברת פרויקט (ברחוב פרנקל 8, תל אביב) המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שנרכשה במסגרת צירוף העסקים של חברת GLM.

6. ביום 19 ביוני 2025 הועמדה הלוואה לחברת הפרויקט גלובל לנדמרק ארלוזורוב 7-5 בת ים בע"מ (חברה מאוחדת מקבוצת GLM) על ידי אחד מבעלי מניות המיעוט בחברת GLM לטובת החלפת הלוואת השלמת הון עצמי שהתקבלה ממוסד פיננסי טרם מועד צירוף העסקים (למידע בדבר ההלוואה שנפרעה ראו ביאור 11א'(7) בדוחות הכספיים השנתיים). קרן ההלוואה שהועמדה הינה 6.5 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים +6.5%, אך לא פחות מ 11%. מועד פירעון ההלוואה יהיה בתוך 3 שנים ממועד העמדתה או בסמוך למועד שחרור עודפי הפרויקט מחשבון הליווי, על פי המוקדם ביניהם.

7. למידר התחדשות בונים עתיד בע"מ ("מידר התחדשות"), חברת בת של החברה, קיימת התחייבות לבעלי מניות המיעוט בה (חברת מידר גני עדן בע"מ) בגין קידום וניהול פרויקטים ובגין פירעון הלוואות בעלים שהועמדו טרם צירוף העסקים. במהלך תקופת הדיווח השלימה מידר התחדשות את תשלום מרבית ההתחייבות בגין קידום וניהול הפרויקטים. כמו כן, ביום 15 בפברואר 2026 פרעה מידר התחדשות סכום נוסף של כ-5.2 מיליון ש"ח בגין הלוואות הבעלים, באמצעות הלוואה שהועמדה לה על ידי החברה. יתרת ההתחייבות להלוואת הבעלים צפויה להיפרע ביום 31 בינואר 2027. לפרטים נוספים ראו ביאור 27(ג')(1) בדוחות הכספיים השנתיים.

8. יתרת הלוואות מבעלי מניות המיעוט בGLM הנובעות מהזרמות הון עצמי לטובות מימון פעילות GLM כאמור בהסכם המייסדים המתואר בביאור 27א'(1) בדוחות הכספיים השנתיים.

9. במסגרת צירוף העסקים של חברת מידר התחדשות עירונית, זוהה חוזה ניהול בתנאים נחותים המתייחס לפער בין התנאים של שירותי ניהול וקידום פרויקטים הניתנים על ידי מידר גני עדן לחברת מידר התחדשות עירונית לבין תנאי שוק של שירותים דומים כמקובל בשוק. לפרטים נוספים ראו ביאור 27(ג')(1)(ג') וביאור 27(ג')(2)(ב') בדוחות הכספיים השנתיים.

10. הוצאות שכר ונלוות למר פלג דודוביץ כוללות רכיבי הוצאות שכר ותשלום מבוסס מניות.

ד. <u>יתרות מול בעלי עניין:</u>

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		מבוקר
הלוואה מבעל עניין - מר פלג דודוביץ (9)	766	717	741

הלוואה שניתנה מבעל שליטה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור הקבוע בתקנה 3(ט) לפקודת מס הכנסה ותיפרע בכל עת לפי שיקול דעת החברה עד לחודש מרץ 2027. בהתאם לכך, בתקופת הדיווח ההלוואה סווגה כהתחייבות שוטפת.

ביאור 4 - מכשירים פיננסים:

שווי הוגן

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים, לקוחות, חייבים, אשראי מנותני אשראי אחרים, ספקים, זכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן והערכים בדוחות הכספיים של אגרות החוב המוצגות בדוח על המצב הכספי בהתאם לעלותן המופחתת, הינו כדלקמן:

	ליום 30 ביוני 2026	
	באלפי ש"ח	
	הערך בספרים	שווי הוגן
אג"ח סדרה א'	78,459	81,200

	ליום 30 ביוני 2025	
	באלפי ש"ח	
	הערך בספרים	שווי הוגן
אג"ח סדרה א'	59,762	56,889

	ליום 31 בדצמבר 2025	
	באלפי ש"ח	
	הערך בספרים	שווי הוגן
אג"ח סדרה א'	60,575	60,401

השווי ההוגן של אגרות החוב הינו לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן (מחיר מצוטט).

ביאור 5 - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

מידע תמציתי בדבר 'פרופדו קרסו בע"מ' שהינה חברה מוחזקת מהותית המטופלת לפי שיטת השווי המאזני המוחזקת בשיעור 50%.

א. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025(*)	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים שוטפים	457,149	225,593	324,008
מתוכם:			
מזומנים ושווי מזומנים	27,664	2,638	1,530
נכסים שאינם שוטפים	87,140	131,282	97,877
סך נכסים	**544,289**	**356,875**	**421,885**
התחייבויות שוטפות	496,040	253,783	323,465
מתוכן:			
התחייבויות פיננסיות שאינו ספקים, זכאים אחרים והפרשות	289,412	139,700	158,376
התחייבויות שאינן שוטפות	64,264	98,715	102,849
מתוכן:			
התחייבויות פיננסיות שאינו ספקים, זכאים אחרים והפרשות	31,700	65,524	69,728
סך התחייבויות	**560,304**	**352,498**	**426,314**
חלק החברה בנכסים נטו המיוחסים לבעלי המניות של העסקה המשותפת	**(8,008)**	**2,189**	**(2,215)**

ב. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025(*)	2026	2025(*)	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות	72,000	50,825	41,642	27,627	107,998
הפסד לתקופה	(11,692)	(6,947)	(6,081)	(1,561)	(15,860)
מתוכו:					
פחת והפחתות	348	271	163	139	606
הכנסות ריבית	1,405	2,299	1,018	1,779	2,914
הוצאות ריבית	(11,462)	(5,742)	(6,770)	(2,255)	(11,106)
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	2,339	1,637	1,394	436	2,818

(*) ראו ביאור 2ג'

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה:

א. ביום 1 בפברואר 2026 התקשרה חברת רום, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 60%, בהסכם השקעה בחברת ע.נ.ק. שפרעם קרית ביאליק בע"מ, המקדמת פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות שפרעם 2 ,4, 6 ו-8 בקרית ביאליק, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין.

ב. ביום 16 בפברואר 2026 התקשרה חברת ניוטאון רמת גן בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 100%, בהסכם הלוואה עם תאגיד ממנן להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-110 מיליון ש"ח, שתשמש להקמתו של פרויקט בני הנביאים 20 ברמת גן. מסגרת זו כוללת מסגרת אשראי כספי בסך של כ-23 מיליון ש"ח אשר תישא ריבית שנתית המשולמת מידי רבעון בשיעור פריים +0.8%-1.8%. מסגרות ההלוואה ייפרעו עד ליום 31 במרץ 2029.

לאחר תאריך הדיווח, קיבלה חברת ניוטאון רמת גן בע"מ את החזקה בקרקע, נהרסו צמודי הקרקע שהיו בנויים במקרקעין והחלה הבנייה.

ג. ביום 17 בפברואר 2026 חל מועד פקיעת כתבי אופציה (סדרה 4). כתבי האופציה ניתנו בתוספת מימוש קבועה בסך 22 שקלים למניה. בתקופת הדוח מומשו 949,861 כתבי אופציה בסך של כ-20,897 אלפי ש"ח ובסה"כ עד למועד פקיעת האופציה (לרבות בשנת 2025) מומשו 1,166,429 כתבי אופציה בסך כולל של כ- 25,661 אלפי ש"ח. מתוך כלל המימושים כאמור, מומשו 388,900 כתבי אופציה על ידי ה"ה דורי דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה), פלג דודוביץ (בעל שליטה, מנכ"ל ודירקטור בחברה) ואלון קסל (בעל שליטה ודירקטור בחברה).

ד. ביום 22 בפברואר 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף, מכוחו תהיה רשאית להציע ולהנפיק, מעת לעת, ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין לתקופה של 12 חודשים.

ה. ביום 23 במרץ 2026, הקצתה החברה 162,362 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסגרת תוכנית אופציות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2024 לנושאי משרה ועובדים בחברה ובחברות הבת שלה.

השווי ההוגן של כתבי האופציה, למועד הענקה, מחושב בהתאם לנוסחת B&S ומסתכם לסך של 1,558 אלפי ש"ח. הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן הם: שיעור דיבידנדים של 0%, סטיית תקן של 37.59%, ריבית חסרת סיכון של 3.56%, שווי הוגן מניה של 22.94 ש"ח, תוספת מימוש של 22.55 ש"ח, משך חיים צפוי של 5.5 עד 6 שנים.

ו. ביום 30 במרץ 2026 התקשרה קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 25.5%, בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי בסך של 50 מיליון ש"ח שתשמש לצרכיה השוטפים.

ז. ביום 31 במרץ 2026 קיבלה החברה את התחייבותם של בעלי השליטה בחברה להעמדת מסגרת הלוואות, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח. ביום 28 במאי 2026 קיבלה החברה את התחייבותם של בעלי השליטה (אשר החליפה את התחייבותם מיום 31 במרץ 2026) להעמדת מסגרת הלוואות בסכום זהה. לפרטים נוספים ראו ביאור 6כא'.

ח. ביום 19 באפריל 2026, חתמה GLM על הסכם מחייב למכירת מלוא החזקותיה במניות חברת פרויקט המורד 3 בגבעתיים אשר היתה בבעלותה המלאה, לצד שלישי בתמורה לסך של כ- 4.9 מיליוני ש"ח. כתוצאה מכך הכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לירידת ערך מלאי בסך של כ-1.5 מיליוני ש"ח, אשר נזקפה לסעיף "עלויות בגין שירותי בניה ומכירת דירות". הפסד זה נובע בעיקרו מיתרת עודפי העלות אשר זוהו במועד צירוף העסקים ברכישת GLM. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התנאים המתלים טרם התקיימו.

ט. ביום 10 ביוני 2026 בוטל הסכם מכר של יחידת דיור בפרויקט הרב חבה 23, כחריג לנוהג העסקי הרגיל של החברה ולאור נסיבותיו של הרוכש, הסכימה החברה לביטול ההסכם תוך ויתור על זכותה לאכוף את השלמת הרכישה, והשיבה לרוכש את המקדמה ששולמה על ידו. כתוצאה מהאמור, הכירה החברה בתקופת הדיווח בגידול בהפסד הגולמי בסך של כ-200 אלפי ש"ח. ביום 14 ביולי 2026, התקשרה החברה בהסכם חדש למכירת הדירה האמורה לרוכש אחר, וביום 5 ביולי 2026, קיבלה החברה טופס 4 לפרויקט זה.

י. ביום 20 באפריל 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של 17,414,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה קיימת, על פי דוח הצעת מדף מיום 15 באפריל 2026. במסגרת ההנפקה נקבע מחיר יחידה של 989 ש"ח לכל יחידה הכוללת 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), המשקף ניכיון בשיעור של 2.49%. התמורה ברוטו שהתקבלה בידי החברה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-17.2 מיליון ש"ח. אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת הסדרה מהוות חלק מאגרות החוב (סדרה א') של החברה ושוות להן בתנאיהן ובזכויותיהן כאמור בביאור 14ג' לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה (המשך):

יא. ביום 28 באפריל 2026 התקשרה חברת GLM, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 49%, בהסכם רכישת מניות והשקעה ברויאל גרדן מתחם מונטיפיורי בע"מ, המקדמת פרויקט פינוי בינוי שברחי מונטיפיורי 8, 10, 12 ו-14 ואוסישקין 9, בראשון לציון, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. כמו כן, לפרויקט קיימת תב"ע מאושרת.

יב. ביום 6 במאי 2026 וביום 11 במאי 2026, בהמשך לדוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 4 במאי 2026, השלימה החברה הקצאה פרטית למשקיעים, במסגרתה הקצתה החברה סך של 680,349 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, וכן סך של 340,175 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-340,175 מניות רגילות של החברה. המניות הוקצו בתמורה למחיר של 24.5 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת של כ-16.7 מיליון ש"ח. כתבי האופציה הוקצו ללא תמורה, כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה כנגד תשלום מחיר מימוש בסך של 32 ש"ח, לא צמוד וכפוף להתאמות, וזאת עד ליום 30 באפריל 2028.

יג. ביום 7 במאי 2026 חדלה גב' יובל דודוביץ להיות בעלת עניין בחברה, וזאת לאור סיום העסקתה בחברה.

יד. ביום 13 במאי 2026 התקשרה גלובל לנדמרק - ז'בוטינסקי 15 בע"מ (חברת פרויקט המוחזקת במלוא על ידי GLM), המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 49%, בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-167.8 מיליון ש"ח שתשמש להקמתו של פרויקט ז'בוטינסקי 15 בגבעתיים. מסגרת זו כוללת מסגרת אשראי כספי בסך של כ-20 מיליון ש"ח אשר תישא ריבית שנתית בשיעור פריים +0.7%-1.3%. מסגרות ההלוואה ייפרעו עד ליום למועד השלמת הבנייה וקבלת אישור האכלוס.

טו. ביום 28 במאי 2026 התקשרה החברה, באמצעות פרופדו עוז נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה, בהסכם השקעה בעוז נדל"ן (י.נ.) בע"מ ("**עוז**") העוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, בנייה וניהול של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים ואשר מחזיקה בזרוע ביצוע קבלנית. ביום 21 ביולי 2026 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה והתקיים תנאי מתלה הקבוע בהסכם וביום 9 באוגוסט 2026 הושלמה העסקה.

מחיר אופציית ה- CALL יקבע לפי שווי חלקו היחסי של המוכר ובהנחה של 15%. האופציה תהיה ניתנת למימוש במהלך תקופה שתחל 5 שנים ועד לתום 9 שנים ממועד החתימה, לפי תנאים שנקבעו בהסכם. כמו כן, במקרה של מימוש אופציית ה CALL, תעמוד למוכר אופציה לרכוש מעוז עד 49% מהון המניות המונפק של עוז בניה (חברת בת של עוז).

לחברה ולמוכר יהיו נציגות שווה בדירקטוריון עוז ובאסיפה הכללית של עוז, כאשר לחברה תהא זכות הכרעה.

טז. במהלך חודש מאי החלה תחילת תקופת חכירה למשרדים חדשים, לתקופה בלתי ניתנת לביטול של 5 שנים, בתוספת 2 אופציות הארכה של 5 שנים כ"א. החברה העריכה כי קיימת ודאות סבירה למימוש האופציה לתקופה הראשונה ולפיכך תקופת החכירה שנקבעה היא 10 שנים. דמי השכירות הרבעוניים לאורך תקופת החכירה הינם סכום קבוע צמוד מדד. בהתאם לכך, במועד תחילת החכירה, הכירה החברה בדוח על המצב הכספי בהתחייבות בגין חכירה בסכום של 11,256 אלפי ש"ח המשקף את הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד, ובמקביל הכירה בנכס זכות שימוש בסכום התואם.

יז. ביום 2 ביוני 2026 הסתיימה תקופת המימוש של כתבי האופציה (סדרה 3) של החברה. במהלך תקופת הדיווח מומשו 435,332 כתבי אופציה (סדרה 3) למניות, וכנגדם הוקצו 435,332 מניות רגילות של החברה, כך שההון המונפק והנפרע של החברה גדל מ-7,844,258 מניות רגילות ל-8,279,590 מניות רגילות. בין המממשים נמנו בעלי השליטה בחברה, ה"ה דורון דודוביץ ופלג דודוביץ, אשר מימשו את מלוא כתבי האופציה (סדרה 3) שברשותם בתמורה כוללת של כ-11.7 מיליון ש"ח. יתרת כתבי האופציה (סדרה 3) שלא מומשה עד למועד המימוש האחרון, בסך 381,887 כתבי אופציה, פקעה ביום 2 ביוני 2026 ונמחקה מהמסחר בבורסה.

יח. ביום 9 ביוני 2026 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים את הפקדת התב"ע (בתנאים) להתנגדויות ביחס לפרויקט "מגדלי השישה" בשכונת ארמון הנציב בירושלים, הכולל כ-880 יח"ד (מתוכן כ-701 יח"ד לשיווק). הפרויקט מקודם באמצעות מידר, המוחזקת בשרשור סופי על ידי החברה (49% בהון ו-50% בזכאות לרווחים).

יט. בהמשך לאמור בביאור 14ג' לדוחות הכספיים השנתיים, למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה באמת המידה הפיננסית של אג"ח סדרה א'.

כ. לתום מועד הדיווח, קצב המכירות בפרויקט ארלוזורוב נמוך מקצב המכירות הקבוע בהסכם הליווי, דבר המאפשר לגורם המממן להעלות טענה להפרה של הסכם הליווי. עם זאת, נכון למועד אישור הדוח, החברה לא קיבלה פנייה מן הגורם המממן בנוגע לקצב המכירות. הנהלת החברה פנתה לגורם המממן לעדכון מתווה המכירות המתוכנן.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה (המשך):

כא. ביום 28 ביולי 2026, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת ביקורת של החברה מיום 23 ביולי 2026, את חידוש התחייבותם של בעלי השליטה להעמדת מסגרת הלוואה לחברה בסך של 60 מיליון ש"ח לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ("**מסגרת ההלוואות החדשה**" או "**כתב ההתחייבות**"). מסגרת הלוואות החדשה תחליף ותעדכן את מסגרת ההלוואות הקיימת של בעלי השליטה שהועמדה לחברה ביום 28 במאי 2026 ("**מסגרת ההלוואות הקודמת**"). תנאי ההלוואות שיועמדו (ככל שיועמדו) מכוח מסגרת ההלוואות החדשה יהיו דומים בעיקרם לתנאי ההלוואות שהועמדו מכוח מסגרת ההלוואות הקיימת כמפורט להלן:

בעלי השליטה התחייבו להעמיד לחברה, בהתאם ובכפוף לצרכי תזרים המזומנים של החברה ולפי החלטה של הנהלת החברה, הלוואות בסכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, ולאחר שהחברה תמצה את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח.

ההלוואות שתועמדנה (ככל שתועמדנה) מתוך מסגרת ההלוואות תפרענה (קרן וריבית) בכל עת לפי שיקול דעת החברה, בהחלטה של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהיעדר בעלי השליטה, ועד לחלוף 24 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ("**מועד הפרעון הסופי**"). לעניין זה "מועד השלמת ההנפקה" הינו המועד שבו תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר תוצאות המכרז על פי דוח הצעת המדף .

יודגש כי מסגרת ההלוואות תצומצם בכל מקרה שבו החברה תגייס כספים לפעילות הקבוצה ותפקע בתום תקופת ההתחייבות. יובהר כי תמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') לא תגרע מהיקף מסגרת ההלוואות החדשה.

"**גיוס כספים לפעילות הקבוצה**", משמע: גיוסי הון ו/או חוב מכל סוג שהוא, בין אם מהמערכת הבנקאית, בין בהנפקות פרטיות ובין בהנפקות לציבור (לרבות בדרך של זכויות), בין אם באמצעות מימוש כתבי האופציה של החברה, סחירים ושאינם סחירים (קיימים ו/או עתידיים), או בכל דרך אחרת, ולרבות חלק החברה בגיוסי הון ו/או חוב בחברות הבנות ובחברות מוחזקות, והכל בין אם מבעלי השליטה ובין אם מצדדים שלישיים. יצוין כי לעניין גיוס כספים לפעילות הקבוצה באמצעות מימוש כתבי אופציה כאמור, לא יובאו בחשבון כתבי אופציות שהוקצו לעובדים, נותני שירותים ובעלי שליטה כחלק מתכנית האופציות של החברה. בנוסף, מובהר כי מסגרת ההלוואה הקודמת לא כללה התייחסות לצמצום מסגרת ההלוואה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה שאינם סחירים של החברה.

בקשת החברה תימסר לבעלי השליטה לכל הפחות 60 ימים לפני המועד הנדרש להעמדת ההלוואות הנדרשות בפועל.

יצוין כי עם כניסת התחייבות זו של בעלי השליטה לתוקף, פקעה ההתחייבות בעלי השליטה מיום 28 במאי 2026 (אשר החליפה את התחייבותם מיום 31 במרץ 2026) והתחייבות זו החליפה אותה במלואה.

כב. ביום 4 באוגוסט 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של 53,728,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, בדרך של הנפקת סדרה חדשה, על פי דוח הצעת מדף מיום 3 באוגוסט 2026. במסגרת ההנפקה, שבוצעה בדרך של מכרז על מחיר היחידה, נקבע מחיר יחידה של 956 ש"ח לכל יחידה הכוללת 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), המשקף ניכיון בשיעור של 4.4%. התמורה ברוטו שהתקבלה בידי החברה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-51.4 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 7%.

קרן אגרות החוב תעמודנה לפירעון ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים לא שווים, כדלקמן: התשלום הראשון ישולם ביום 31 ביולי 2028 ויהווה 10% מהקרן, התשלום השני ישולם ביום 31 בינואר 2029 ויהווה 10% מהקרן, התשלום השלישי ישולם ביום 31 בינואר 2030 ויהווה 35% מהקרן, התשלום הרביעי ישולם ביום 31 בינואר 2031 ויהווה 35% מהקרן, והתשלום החמישי והאחרון ישולם ביום 31 בינואר 2032 ויהווה 10% מהקרן.

מועדי תשלום הריבית יהיו בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 בינואר 2027 ועד ליום 31 בינואר 2032 (כולל). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה ב) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנחתם ביולי 2027 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ב).

כל עוד אגרות החוב (סדרה ב) קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ב) לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב) מראש, בהחלטה מיוחדת.

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ב) ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ב) נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב).

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה (המשך):

כב. (המשך):

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב) התחייבה החברה כי החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה ב) לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה לפיה ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות המיעוט), בתוספת שטרי הון והלוואות בעלים (קרן בלבד) נחותות לאגרות החוב (סדרה ב), לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח.

הבדיקה בדבר עמידת החברה באמת המידה הפיננסית תתבצע על ידי החברה בכל רבעון ביחס לדוחות הכספיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין.

בנוסף, בהתאם לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ב), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ב).

כג. ביום 19 באוגוסט 2026 התקשרה חברת GLM עם גורם מממן לחידוש הלוואה בסך 5,000 אלפי ש"ח, לא צמודה, שמועד פרעונה הוא ביום 15 בספטמבר 2026. בהתאם לתנאים החדשים, מועד פירעון ההלוואה הינה ביום 15 בספטמבר 2027 עם 2 אופציית הארכה של 12 חודשים כל אחת (קרי מועד פרעון סופי ביום 15 בספטמבר 2029), כאשר הריבית משולמת מידי חודש.
עוד נקבע במסגרת חידוש ההלוואה כי קרן הלוואה בסך 4,000 אלפי ש"ח, מתוך 6,500 אלפי ש"ח, שהועמדה על ידי אחד מבעלי מניות המיעוט בחברת GLM (כמתואר בביאור 3ג'(6)) תיפרע רק לאחר פירעון הלוואה זו.

כד. נכון ליום 30 ליוני 2026 קצב המכירות בחברת בת המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בגין פרויקטים סמאטס, מרים החשמונאית ופינלס, היה נמוך מקצב המכירות הקבוע בהסכמי הליווי, דבר המאפשר לגורם המממן להעלות טענה להפרה של הסכם הליווי. עם זאת, נכון למועד הדוח, לא התקבלה פניה מהגורם המממן בנוגע לקצב המכירות כאמור. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פנתה החברה לגורם המממן והסדירה עימו את קצב המכירות הנדרש בפרויקטים עד לתום תקופת הפרויקטים כך שבפרויקט סמאטס הוסכם כי על חברת הבת למכור יחידה אחת עד לתום שנת 2026 ובמצטבר שתי יחידות עד למועד קבלת אישור אכלוס ואילו בפרויקטים מרים החשמונאית ופינלס הוסכם כי לא תועמד כל דרישה נוספת מעבר למכירות שבוצעו בפועל עד ליום 30 ביוני 2026.

כה. ביום 26 באוגוסט 2026 נחתמה תוספת להסכמי אופציות המכירה (PUT) והרכישה (CALL), המתוארים בביאור 27ד'(2) בדוחות הכספיים השנתיים, לפיה הוסכם כי פרופדו קרסו תרכוש מהאחים 7% מהון המניות המונפק והנפרע של יושפה, כנגד תמורה כוללת בסך כ-10 מיליון ש"ח (המשקפת את התמורה הנקובה במנגנון אופציית הרכישה). כך שלאחר השלמת הרכישה שתתרחש במהלך ספטמבר 2026, יעמוד שיעור החזקת פרופדו קרסו בהון המונפק והנפרע של יושפה על כ-58%.
יתרת מניות האחים יוסיפו להיות כפופות להוראות הסכמי האופציות, כאשר עודכנו תקופות מימוש האופציות כדלקמן:

1) מועד פקיעת האופציות יחול בתום 90 חודשים ממועד חתימת הסכמי האופציות (קרי, ביום 28 בספטמבר 2031), חלף 60 חודשים.

2) תקופת המימוש של אופציית המכירה תחל בתום 66 חודשים ממועד חתימת הסכמי האופציות (קרי, ביום 28 בספטמבר 2029), חלף 36 חודשים.

3) תקופת המימוש של אופציית הרכישה תעמוד בתוקפה עד למועד הפקיעה המעודכן כאמור.

בנוסף, נקבע כי סכום התמורה המזערי בגין יתרת מניות האחים יעודכן באופן יחסי, כך שיעמוד על סך של כ-8.8 מיליון ש"ח, בתוספת רכיב ההצמדה הצבור ממועד חתימת הסכמי האופציות. מנגנון קביעת התמורה הקבוע בהסכם האופציות יוסיף לחול, בשינויים המחויבים.

פרופדו בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

בלתי מבוקר

פרופדו בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד	1
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	2-3
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	4
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	5-6
מידע נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם	7-8

<u>דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של פרופדו בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

מבוא

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

חלק מהמידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס, בעיקרו, על דוחות כספיים שנסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

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 היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 26 באוגוסט, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

		ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
		2026	2025	2025
		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	ביאור	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים				
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים		12,428	30,154	10,127
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		4,288	1,689	2,001
חייבים ויתרות חובה	3ד'(1)	2,922	566	524
סה"כ נכסים שוטפים		19,638	32,409	12,652
נכסים לא שוטפים				
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין		461	-	449
השקעות והלוואות לחברות המוחזקות	3ד'(2)	128,449	63,080	98,415
רכוש קבוע ונכס זכות שימוש		11,856	843	658
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך		110	384	369
סה"כ נכסים לא שוטפים		140,876	64,307	99,891
סה"כ נכסים		**160,514**	**96,716**	**112,543**

	ביאור	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
		2026	2025	2025
		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
		בלתי מבוקר		מבוקר
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים		6,847	5,000	9,003
ריבית לשלם בגין אגרות חוב		2,235	1,926	1,771
חלויות שוטפות בגין חכירה		1,326	359	371
ספקים ונותני שירותים		486	74	178
זכאים ויתרות-זכות		673	876	560
צד קשור		766	-	-
התחייבות בגין רכישת חברה בת	3ד'(2)	5,967	15,679	14,513
סה"כ התחייבויות שוטפות		18,300	23,914	26,396
התחייבויות לא שוטפות				
אשראי מנותני אשראי אחרים		10,000	-	10,000
אגרות חוב		76,224	57,836	58,804
התחייבות בגין רכישת חברה בת		8,569	2,899	10,941
צד קשור		-	717	741
התחייבויות בגין חכירה		10,237	409	217
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		105,030	61,861	80,703
סה"כ התחייבויות		123,330	85,775	107,099
הון				
הון מניות רגילות		8	6	6
פרמיה על מניות		121,889	62,310	72,930
קרנות הון		2,603	1,119	1,839
הפסדים צבורים		(87,316)	(52,494)	(69,331)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		37,184	10,941	5,444
סה"כ התחייבויות והון		**160,514**	**96,716**	**112,543**

26 באוגוסט, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**פלג דודוביץ** **דירקטור ומנכ"ל**	**דורי דודוביץ** **יו"ר הדירקטוריון**	**איתמר משולם** **סמנכ"ל כספים**

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות מדמי ניהול	752	576	389	270	1,188
הכנסות מפעילות טכנולוגיה	-	45	-	45	45
סה"כ הכנסות	752	621	389	315	1,233
הוצאות מכירה ושיווק	621	83	446	43	776
הוצאות הנהלה וכלליות	5,247	3,980	3,210	1,953	9,827
הכנסות והוצאות אחרות	769	214	689	86	321
הפסד תפעולי	(5,885)	(3,656)	(3,956)	(1,767)	(9,691)
הכנסות מימון	6,410	2,266	4,061	1,372	5,644
הוצאות מימון	(6,660)	(2,913)	(4,535)	(1,910)	(6,371)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(250)	(647)	(474)	(538)	(727)
הפסד מחברות מוחזקות	(11,844)	(7,775)	(5,240)	(3,497)	(18,497)
הפסד לפני מס	(17,979)	(12,078)	(9,670)	(5,802)	(28,915)
הכנסות (הוצאות) מס	(6)	-	(6)	-	-
הפסד לתקופה	(17,985)	(12,078)	(9,676)	(5,802)	(28,915)

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):

פריטי רווח כולל אחר שיתכן שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:

התאמות הנובעות מהפרשי שער ומתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	(40)	-	(11)	118
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	-	(40)	-	(11)	118
סה"כ הפסד כולל לתקופה	(17,985)	(12,118)	(9,676)	(5,813)	(28,797)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
הפסד לתקופה	(17,985)	(12,078)	(9,676)	(5,802)	(28,915)
התאמות בגין:					
(הכנסות) הוצאות מימון, נטו	250	647	474	538	727
הוצאות תשלום מבוסס מניות	772	149	451	141	761
פחת והפחתות	177	198	81	95	401
הפסד בגין חברות מוחזקות	11,844	7,775	5,240	3,497	18,497
	13,043	8,769	6,246	4,271	20,386
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
שינוי בחייבים ויתרות-חובה לזמן קצר וארוך	(2,182)	(1,117)	(2,167)	(964)	(123)
שינוי בספקים ונותני שירותים	314	(45)	290	(119)	77
שינוי בזכאים ויתרות זכות	95	(42)	463	(159)	12
שינוי בלקוחות	-	166	-	-	166
שינוי בעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין	-	-	-	-	(449)
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות	(1,773)	(1,038)	(1,414)	(1,242)	(317)
ריבית שהתקבלה	-	744	-	414	1,031
ריבית ששולמה	(2,865)	(306)	(454)	(101)	(2,915)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(9,580)	(3,909)	(5,298)	(2,460)	(10,730)

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע	(330)	-	(324)	-	(12)
רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	(2,416)	(1,647)	(2,319)	(1,647)	(1,846)
פירעון התחייבות לרכישת חברות מוחזקות	(6,005)	(9,000)	(3,355)	(2,500)	(10,350)
מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות	(42,848)	(19,061)	(21,181)	(11,819)	(55,035)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(51,599)	(29,708)	(27,179)	(15,966)	(67,243)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
פירעון התחייבות בין חכירה	(184)	(171)	(93)	(87)	(357)
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	(5,250)	(15,000)	(5,250)	-	(15,000)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,000	5,000	3,000	-	19,000
תקבולים בגין הנפקת אגרות חוב ואופציות, נטו	17,761	58,751	17,761	-	58,751
תקבולים בגין מימוש כתבי אופציות, נטו	32,465	-	11,757	-	4,765
תקבולים בגין הנפקות הון, נטו	15,688	-	15,688	-	5,750
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	63,480	48,580	42,863	(87)	72,909
השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	-	-
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	2,301	14,963	10,386	(18,513)	(5,064)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	10,127	15,191	2,042	48,667	15,191
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	12,428	30,154	12,428	30,154	10,127

<u>נספח א' - פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:</u>

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
רכישת חברות מוחזקות כנגד התחייבות	-	-	-	-	29,274

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

ביאור 1 - כללי:

א. להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 (להלן - "תמצית דוחות ביניים מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הדוחות ביניים של החברה .

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025 וביחד עם תמצית הדוחות הביניים המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

(1) <u>החברה</u> - חברת פרופדו בע"מ.

(2) <u>חברות בנות</u> - חברות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

(3) <u>חברות מוחזקות</u> - חברות מאוחדות וכן עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

ב. לתקופות של שישה חודשים ושנה שהסתיימו בימים 30 ביוני 2026 ו- 31 בדצמבר 2025, רשמה החברה הפסד כולל בסך של 17,985 אלפי ש"ח ו- 28,797 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. הנהלת החברה צופה כי תוכל לממן את פעילותה הן ממקורותיה העצמיים והן משחרור עודפים מפרויקטים בשלבים מתקדמים, גיוס חוב כנגד עודפי פרויקטים והלוואות משלימי הון לפרויקטים בתכנון שלהם הסכמי ליווי חתומים. כמו כן, לאחר מועד הדיווח, השלימה החברה הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף כספי של כ-51.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות אג"ח סדרה ב' ראו ביאור 6כד' לתמצית דוחות ביניים מאוחדים.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית מהותית שיושמה במידע הכספי הנפרד:

הצגת הנתונים הכספיים:

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית מהותית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך):

הצגת הנתונים הכספיים (המשך):

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחר מועד הדיווח

א. **<u>הרחבת אג"ח</u>**

לפרטים נוספים בדבר הרחבת האג"ח, ראו ביאור 6י' בתמצית דוחות ביניים מאוחדים.

ב. **<u>הנפקת אג"ח</u>**

לפרטים נוספים בדבר הנפקת האג"ח לאחר תאריך הדיווח, ראו ביאור 6כא' בתמצית דוחות ביניים מאוחדים.

ג. **<u>הנפקות הון</u>**

לפרטים נוספים בדבר הנפקת ההון, ראו ביאור 6יב' בתמצית דוחות ביניים מאוחדים.

ד. **<u>עסקאות עם חברות מוחזקות</u>**

1. סעיף 'חייבים ויתרות חובה' כולל יתרה בגין חברה מוחזקת בסך 2,028 אלפי ש"ח.

2. במהלך תקופת הדו"ח, הוסדרו יתרות החוב והמחויבויות ההדדיות בין החברה לבין חברת הבת GLM. בהתאם לכך, חלף פירעון יתרת הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לחברת הבת בסך של 4,262 אלפי ש"ח, שוחררה החברה מהתחייבות עתידית להעמדת הלוואות נוספות לחברת הבת בהיקף זה, אשר היו מותנות בעמידה באבני דרך. כפועל יוצא, נגרעו היתרות המקבילות בספרי החברה. לפרטים נוספים אודות ההלוואה המותנית ראו ביאור 27א'(1)(ב) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

פרופדו



טביב ז'בוטינסקי, קרית אתא

פרק ג'

הצהרות מנהלים

פרק ה – הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, פלג דודוביץ, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח העיתי של פרופדו בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השני לשנת 2026 ("**הדוחות**");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

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

26 באוגוסט 2026
תאריך

פלג דודוביץ,
מנכ"ל

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970</u>

אני, איתמר משולם, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח העיתי של פרופדו בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השני לשנת 2026 ("**הדוחות**");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

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

26 באוגוסט 2026
תאריך

איתמר משולם,
סמנכ"ל כספים