אלביט נדל"ן

# דוח ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

## אלביט נדל"ן בע"מ

### תוכן עניינים


**א** חידושים ושינוים אשר אירעו בעסקי התאגיד

**ב** דוח הדירקטוריון ונספחיו

**ג** דוחות כספיים

**ד** הצהרות הנהלה

אלביט נדל"ן

# אלביט נדל"ן בע"מ

# א

## חידושים ושינויים אשר אירעו בעסקי התאגיד

דוח ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

# אלביט נדל"ן בע"מ (לשעבר אלביט הדמיה בע"מ)

## עדכון פרק א' - תיאור עסקי החברה ליום 30 בספטמבר 2026

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**") להלן יובא פירוט השינויים או החידושים המהותיים, אשר אירעו בעסקי אלביט נדל"ן בע"מ (לשעבר אלביט הדמיה בע"מ) (להלן: "**החברה**") ביחס לאלו אשר פורטו בפרק א' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025, כפי שפורסם ביום 24 במרס 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026711) (להלן: "**הדוח התקופתי**"); וכן עדכון פרק תיאור עסקי החברה שצורף לדוח הביניים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2026, אשר פורסם ביום 27 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-048824) (להלן: "**דוח רבעון ראשון לשנת 2026**"); וכן עדכון פרק תיאור עסקי החברה שצורף לדוח הביניים של החברה לרבעון השני של שנת 2026, אשר פורסם ביום 18 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-077449) (להלן: "**דוח רבעון שני לשנת 2026**").

למונחים שלהלן תהא המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי אלא אם צוין במפורש אחרת. פרק זה של הדוח נערך מתוך הנחה כי בפני הקורא נמצאים פרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי.

1. **<u>אסיפה כללית שנתית ומיוחדת</u>**

ביום 24 בספטמבר 2026 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר במסגרתה אושרו ההחלטות המפורטות להלן: (1) מינויו מחדש של מר רון הדסי כדירקטור בחברה ואישור התגמול המגיע לו; (2) מינויו מחדש של מר אליהו קנפלר, בעל השליטה בחברה, כדירקטור בחברה ואישור התגמול המגיע לו; (3) מינויו מחדש של מר דרור נגל כדירקטור בחברה ואישור התגמול המגיע לו, כאשר כהונת הדירקטורים האמורים תהיה עד למועד האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה; (4) הענקת כתב שיפוי ופטור מאחריות למר אליהו קנפלר, כמקובל ביחס לכל נושאי המשרה בחברה, בגין תפקידיו כנושא משרה בחברה; (5) מינויו מחדש של משרד רואי חשבון (EY), כרואה החשבון המבקר של החברה, והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו; וכן (6) אישור רכיב שיקול הדעת במענק השנתי לשנת 2025 של יו"ר דירקטוריון החברה, מר רון הדסי. כמו כן, התקיים דיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה שפורסם ביום 19 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-077877), וכן דוח תוצאות האסיפה (מס' אסמכתא: 2026-01-088378).

2. **<u>סיום כהונת דירקטור – אליהו יורש</u>**

ביום 24 בספטמבר 2026 חדל מר אליהו יורש לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 5 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-090112).

3. **<u>חתימה על הסכם למכירת החזקות החברה בפרויקט O ביאליק בקריית ביאליק</u>**

ביום 2 בספטמבר 2026 התקשרה החברה, באמצעות חברה המוחזקת על ידה בשרשור, בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בחברת הפרויקט בקריית ביאליק, המהוות כ-50% מהון המניות של חברת הפרויקט, לשותף המחזיק ביתרת המניות, בתמורה לסך של 7 מיליון ש"ח. ההסכם כולל זכאות לתמורה נוספת בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בו, וכן העברת התחייבויות החברה בפרויקט לשותף, בתיאום עם הבנק המלווה. נוסף על כך, נקבע כי חברת

הפרויקט תשלם לחברה דמי ייזום וניהול בסך של 2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 2 בספטמבר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-083131).

4. **<u>זכייה במכרז דיירים לפרויקט התחדשות עירונית בירושלים</u>**

ביום 14 באוקטובר 2026 קיבלה החברה הודעה מעורך הדין המייצג את בעלי הזכויות בבניינים ברח' קדימה 11-45 בירושלים, הידועים כגוש 30733 חלקות 4, 5, 6 ו-7 (להלן: "**המתחם**") כי החברה, יחד עם חברת ישראל קליין (להלן: "השותף" החברה ביחד השותף יקראו להלן: "**השותפות**"), נבחרה במכרז דיירים על ידי רוב נציגויות הבניינים במתחם לבצע פרויקט התחדשות עירונית והם עתידים להתקשר עם השותפות בהסכם (להלן: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט יפונו כ-145 יח"ד על פי בדיקה ראשונית ניתן לבנות כ-585 יחידות דיור חדשות. חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%. על פי הערכה ראשונית של השותפות, היקף ההכנסות הצפוי של השותפות מהפרויקט, צפוי לעמוד על סך של כ-1.31 מיליארד ש"ח והיקף העלויות הצפוי עתיד לעמוד על סך של כ-1.132 מיליארד ש"ח. חלקה של החברה בהכנסות צפוי לעמוד על סך של כ-655 מיליון ש"ח וחלקה של החברה בעלויות צפוי לעמוד על סך של כ-566 מיליון ש"ח. הערכות השותפות בדבר היקף ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט מבוססות על דוח כלכלי שערכה השותפות, לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו דיווח החברה מיום 18 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-094221).

5. **<u>אישור תוכנית רכישה עצמית של אגרות חוב</u>**

ביום 15 בנובמבר 2026 דירקטוריון החברה אישר תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה י') ו- (סדרה יא') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 15 בנובמבר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-101237).

6. **<u>מינוי מר אליהו קנפלר לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה</u>**

ביום 15 בנובמבר 2026 דירקטוריון החברה אישר את מינויו של מר אליהו קנפלר לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה וכן אישר (בכפוף לאישור אסיפת בעלי מניות של החברה) את התגמול שישולם לו בגין תפקידו כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 15 בנובמבר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-101236 ו-2026-01-101244).

* * *

אלביט נדל"ן

# אלביט נדל"ן בע"מ

# ב

## דוח הדירקטוריון ונספחיו

דוח ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

# <u>פרק ב' – דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה</u>

## <u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026</u>

אלביט נדל"ן בע"מ (לשעבר אלביט הדמיה בע"מ) (להלן: "**החברה**") מתכבדת להגיש בזאת את דוח דירקטוריון זה, הסוקר את מצב ענייני החברה והחברות המוחזקות על ידה (להלן: "**הקבוצה**") לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (להלן: "**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), ומתוך הנחה שבידי הקורא מצוי פרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לרבות דוח הדירקטוריון לתקופה זו, כפי שפורסם ביום 24 במרס 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026711) (להלן: "**הדוח התקופתי**") וכן עדכון פרק תיאור עסקי החברה שצורף לדוח הביניים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2026, אשר פורסם ביום 27 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-048824) (להלן: "**דוח רבעון ראשון לשנת 2026**") וכן דוח רבעון השני לשנת 2026 של החברה ליום 30 ביוני 2026, לרבות דוח הדירקטוריון לתקופה זו כפי שפורסם ביום 18 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-077449) (להלן: "**דוח רבעון שני לשנת 2026**").

**בהתאם להוראות תקנות הדוחות, החברה הינה "תאגיד קטן". כ-"תאגיד קטן", החברה בחרה לאמץ הקלות מסוימות הנכללות בתקנות ניירות ערך ובתקנות החברות ביחס ל- "תאגיד קטן", ככל שתהיינה רלוונטיות לחברה, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; ו-(ג) העלאות סף הצירוף של דוחות חברות כלולות לדוחות ביניים ל-40%.**

בדוח זה, אלא אם נקבע או משתמע אחרת, תינתן למושגים ולמונחים הבאים המשמעות הקבועה לצידם להלן:

| | |
|---|---|
| **"אגרות החוב (סדרה י')"** | 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') שהחברה הנפיקה בחודש אוגוסט 2025 על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-057756) (להלן: "**דוח הצעת מדף אגרות חוב (סדרה י')**"). |
| **"אגרות חוב (סדרה יא')"** | 67,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') שהחברה הנפיקה בחודש פברואר 2026 על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 10 פברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013983 ) (להלן: "**דוח הצעת מדף אגרות חוב (סדרה יא')**"). |
| **"אירו"** | מטבע האירו של האיחוד המוניטרי האירופאי. |
| **"אלביט מגורים"** | אלביט מגורים בע"מ (לשעבר חברת בעל התניא ישראל בע"מ). |
| **"בד פיננסים" או "בעלת השליטה"** | בד פיננסים 2020 בע"מ היא חברה פרטית בשליטת אליהו קנפלר (45%) ויוג'ין מנדלוביץ (45%), המחזיקה בכ-38.4% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה והחברה רואה בה כבעלת השליטה בה. |
| **"בד התחדשות עירונית" או "המוכרת"** | בד התחדשות עירונית בע"מ היא חברה פרטית בשליטת אליהו קנפלר (45%) ויוג'ין מנדלוביץ (45%), המחזיקה בכ-3.36% מהון המניות המונפק ונפרע של החברה. |
| **"בעלי השליטה"** | מר אליהו קנפלר ומר יוג'ין מנדלוביץ באמצעות החזקותיהם בבעלת השליטה. |
| **"דולר"** | דולר ארה"ב. |
| **"הבורסה"** | הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. |
| **"עסקת בעל השליטה 2024"** | העסקה לרכישת פרויקטי התחדשות עירונית מבעלת השליטה, כמתואר בדוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2021-01-628322) |
| **"החברה" או "אלביט נדל"ן"** | אלביט נדל"ן בע"מ. |
| **"חוק החברות"** | חוק החברות, תשנ"ט-1999. |
| **"חוק ניירות ערך"** | חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. |

| | |
|---|---|
| **"חוק המכר דירות"** | חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. |
| **"הנחיית נדל"ן יזמי"** | הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך[1]. |
| **"חברות הפרויקט"** | 1. בד גבעת הזיתים לוד בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של המוכרת (**"פרויקט לוד גבעת הזיתים"**).<br>2. אחדות ישראל – ההסתדרות אשקלון פינוי בינוי בע"מ, חברה פרטית בבעלות חלקית (66.7%) של המוכרת (**"פרויקט ההסתדרות אשקלון"**).<br>3. אחדות הרצוג 3 בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של המוכרת (**"פרויקט הרצוג בת ים"**).<br>4. בד משה דיין בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של המוכרת (**"פרויקט משה דיין ירושלים"**).<br>5. אחדות דוד האי' חיפה בע"מ, חברה פרטית בבעלות חלקית (80%) של המוכרת (**"פרויקט האי חיפה"**).<br>אחדות הסיגלית בית שמש בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של המוכרת (**"פרויקט הסיגלית בית שמש"**). |
| **"מועד פרסום הדוח"** | 15 בנובמבר 2026. |
| **"מניה רגילה"** | מניה רגילה של החברה, ללא ערך נקוב. |
| **"פלאזה"** | Plaza Centers N.V שהנה חברה שהתאגדה בהולנד ומניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב, בבורסה בלונדון ובבורסה בפולין. |
| **"פקודת מס הכנסה"** | פקודת מס הכנסה, (נוסח חדש), התשכ"א-1961. |
| **"SEC"** | רשות ניירות ערך בארה"ב - U.S Securities and Exchange Commission. |
| **"נאסד"ק" ו- "NASDAQ"** | בורסת ה-National Association of Securities Dealers Automatic Quotations (NASDAQ) בארה"ב. |

למונחים בדוח זה שלא הוגדרו תהא המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי.

## חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. **<u>כללי</u>**

1.1. <u>תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה</u>

1.1.1. החברה התאגדה ביום 18 ביולי 1996 כחברה פרטית על פי דיני מדינת ישראל תחת השם אלביט הדמיה רפואית בע"מ, ביום 15 בנובמבר 2007 שינתה החברה את שמה לאלביט הדמיה וביום 12 לאפריל 2026 שינתה את שמה לשמה הנוכחי.

1.1.2. בשנת 1996 החברה הפכה לחברה ציבורית ורשמה את מניותיה למסחר בנאסד"ק ולאחר מכן נרשמה למסחר גם בבורסה בתל אביב.

1.1.3. בחודש מאי 2019 החברה נמחקה ממסחר מהנאסד"ק ונכון למועד פרסום הדוח, מניות החברה נסחרות בבורסה ומעבר לדלפק בארה"ב (Over The Counter Markets) והחברה כפופה לחובות הדיווח מכוח חוק ניירות ערך בלבד.

1.1.4. החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל ומתמקדת:

1 הצעת חוק נדל"ן יזמי טרם עוגנה בחקיקה יחד עם זאת, העקרונות המפורטים במסגרתה מהווים בסיס לפרקטיקה המקובלת בקרב חברות הפועלות בענף.

1.1.4.1. **<u>ביזום נדל"ן למגורים</u>** - החברה (באמצעות חברות המוחזקות על ידה) עוסקת באיתור ורכישה של מקרקעין, תכנון ופיתוח המקרקעין, הקמה וביצוע של הפרויקטים וכן שיווק ומכירה של יחידות הדיור. פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי מבוצעת בישראל בלבד, הפרויקטים הקיימים של החברה פרוסים ברחבי הארץ (מהצפון עפולה ועד לאילת שבדרום); וכן -

1.1.4.2. **<u>בפרויקטים של התחדשות עירונית</u>** - באמצעות איתור המתחם, החתמת הדיירים, תכנון הפרויקט, השגת ההיתרים הנדרשים, הקמת המבנים ומסירת (מסירה לדיירים הקיימים) ומכירת (מכירה של היחידות החדשות) היחידות המוקמות במתחם. כמו כן, בחלק מהפרויקטים משולבים שטחים המיועדים למשרדים ומסחר.

1.2. <u>תיאור תמציתי של אירועים מהותיים בתקופת הדוח</u>

לאירועים מהותיים בתקופת הדוח ראו עדכון לפרק א' של הדוח התקופתי בחלק א' של דוח זה.

1.3. <u>השפעות המצב הבטחוני בישראל</u>

בהמשך למפורט בסעיף 8.8 בחלק א' לדוח התקופתי ובדוחות הרבעוניים הקודמים של החברה, במהלך תקופת הדוח, נמשכה אי הוודאות הביטחונית באזור, על רקע המערכה מול איראן והלחימה בזירה הלבנונית, וכן המתיחות בזירות נוספות. זאת, חרף המאמצים המדיניים להשגת הסדרים ולהפסקת הלחימה, כמתואר בדוחות הקודמים של החברה. נכון למועד אישור הדוח, להערכת החברה, לא חל שינוי מהותי בהערכותיה בדבר השלכות המצב הביטחוני על פעילותה, כפי שנכללו בדוח התקופתי. עם זאת, במהלך תקופת הדוח הסתמנה הקלה מסוימת בחלק מההשפעות השליליות של תקופת הלחימה, בעיקר בכל הנוגע לזמינות כוח האדם בענף הבנייה וליכולת לקדם את עבודות הביצוע בהתאם לתכנון, ומנגד ניכרה האטה במכירות. נוכח אופיו הדינמי של המצב הביטחוני ואי הוודאות הרבה המאפיינת אותו, נכון למועד אישור הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקפן ומשכן של ההשלכות האפשריות של ההתפתחויות הביטחוניות על פעילותה ותוצאותיה בעתיד. התפתחויות אלה עשויות לכלול, בין היתר, חידוש או התרחבות של הלחימה בעזה, הסלמה מחודשת מול איראן או בזירה הלבנונית, וכן הסלמה ביהודה ושומרון או מול החות'ים בתימן.

1.4. <u>השפעת האינפלציה והריבית</u>

שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2027, צפוי לעמוד על 2%. תחזית האינפלציה לטווח הקצר עודכנה כלפי מטה, על רקע המדדים שפורסמו, עדכון תחזיות למספר רכיבים במדד והפחתת הבלו, והיא עומדת על 1.5% בסוף 2026 (ממוצע הרבעון הרביעי, מול הרבעון המקביל אשתקד). בהמשך צפויה האינפלציה לעלות בהשפעת עליית מחיר הנפט, פיחות השקל, העלאת הבלו מחדש ויציאת מדדים נמוכים מהחישוב, ולהגיע ל-2.1% בסוף 2027. עם התפוגגות ההשפעות הזמניות והקלה במגבלות במשק, היא צפויה להתבסס במרכז היעד[2]. ביום 1 בספטמבר 2026 הוריד הנגיד את ריבית בנק ישראל ברבע אחוז והיא עומדת כעת על 3.25%.

[2] בנק ישראל התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר הודעה לעיתונות מיום 21.10.2026 בכתובת: https://www.boi.org.il/media/kwrhjht1/forcast1026h1.pdf

לפרטים נוספים אודות עליית שיעורי הריבית והאינפלציה וההשלכות שלהן על פעילות החברה, ראו סעיפים 8.1 ו-8.2 בחלק א' של הדוח התקופתי.

1.5. <u>מחירי הדירות והביקוש לדירות</u>

בין החודשים יוני 2026 אוגוסט 2026, על פי נתוני הלמ"ס, ירד מדד מחירי הדירות במצטבר בכ-1.8%[3]. בהתאם לנתוני הלמ"ס, בין החודשים יוני לאוגוסט 2026 נמכרו כ-24,200 דירות, עליה של כ- 8.1% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (חודשים יוני- אוגוסט 2025) ועליה של כ-11.1% בהשוואה לחודשים מרץ 2026 עד מאי 2026. כ-45% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות, כ-3,320 דירות (כ-38.9% מהן נמכרו בסבסוד ממשלתי). בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (חודשים יוני- אוגוסט 2025) נצפתה עליה של כ-24.9% בדירות החדשות שנמכרו ועליה של כ-11.6% לעומת החודשים מרץ 2026 עד מאי 2026. כ-55% מסך הדירות שנמכרו בין החודשים יוני לאוגוסט 2026 הן דירות יד שנייה (כ- 4,050 דירות). בדירות יד שנייה נצפתה עליה של כ-1.4% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ועלייה של כ-10.8% בהשוואה לחודשים מרץ 2026 עד מאי 2026[4].

במהלך שנת 2026 ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה, ניכרת האטה משמעותית בקצב מכירת דירות למגורים במדינת ישראל. האטה זו יכולה להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה, סכומי העודפים מפרויקטים ועיתוי שחרורם.

בתקופת הדוח ועד לסמוך מועד פרסום דוח זה התקשרה החברה[5] ב-58 חוזים למכירת דירות בכלל הפרויקטים שלה, בהיקף כספי של כ- 130 מיליוני ש"ח. בשנת 2025 התקשרה החברה ב-165 חוזים למכירת דירות בכלל הפרויקטים שלה, בהיקף כספי של כ- 339 מיליוני ש"ח.

**יצוין כי האמור בסעיף זה, בעניין השפעותיה האפשריות של הירידה בשיעורי האינפלציה והריבית וכן של מלחמת התקומה על החברה, מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בחברה בתאריך דוח זה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש, או שיתממש באופן דומה לזה המתואר לעיל, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, בין היתר, כתלות ב: החרפה או סיום של מצב הלחימה בגזרות השונות (כולן או חלקן), שינוי במגמת האינפלציה ו/או הריבית בישראל (לרבות החלטות הנגיד על העלאות או הורדות ריבית), שינוי בביקושים לדירות, היקף ההיצע לדירות, מדד תשומות הבניה וכיוצא באלה.**

1.6. <u>פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב) בדוח סקירה של רואי חשבון המבקרים</u>

של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 כולל פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב), כמפורט להלן:

**"מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ב'. לדוחות הכספיים בדבר תביעה משפטית שהוגשה כנגד החברה ומשיבים נוספים בגין פרויקט קאסה רדיו בסכום כולל של כ-1.5 מיליארד יורו (5,213 מיליארדי ש"ח). הדיונים נמצאים בשלבים ראשוניים, ולא ניתן לאמוד את תוצאותיה הסופיות של התביעה. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו".**

---

3 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הודעה לעיתונות מיום 15.10.2026 בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/publications/Madad/DocLib/2026/price06aa/aa2_1_h.pdf

4 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הודעה לעיתונות מיום 14.10.2026 בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/216/04_26_216b.pdf

5 באמצעות חברות בנות, כלולות ועסקאות משותפות (מוצג ב- 100%).

## 2. ניתוח ההתפתחויות בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026

להלן ניתוח עיקרי השינויים במצבה הכספי של החברה:

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר | הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2025 | |
| | באלפי ש"ח | | | |
| **נכסים שוטפים** | 251,847 | 204,237 | 193,942 | הנכסים השוטפים ליום 30 בספטמבר 2026 מורכבים בעיקרם: (א) מזומנים ושווי מזומנים בסך 30,359 אלפי ש"ח; (ב) לקוחות ונכסים בגין חוזים בסך 36,875 אלפי ש"ח (בעיקר רוכשי דירות בגין הפרויקטים באפרת (כ-36 מיליון ש"ח)); (ג) מלאי דירות לזמן קצר בסך 156,868 אלפי ש"ח (מורכב בעיקרו בגין הפרויקטים באפרת (כ- 51 מיליון ש"ח), עפולה (כ- 70 מיליון ש"ח) והרצוג (כ-33 מיליון ש"ח)).<br><br>עיקר השינוי ביחס ליום ה-31 בדצמבר 2025 נובע מהגידול במזומנים ושווי מזומנים שנבע מיתרות המזומנים בגין הנפקת המניות וגיוס אג"ח י"א בתקופת הדוח.<br><br>מגידול במזומנים מוגבלים שנבע בעיקר מיתרות תקבולים בפרויקט אילת בגין דירות שנמכרו וממזומנים שנותרו בפרויקט הרצוג לאחר הזרמת הון עצמי לפרויקט.<br><br>ומגידול במלאי דירות לזמן קצר בעיקר בגין מיון פרויקט הרצוג לזמן קצר וניפוח מאזני בגובה התחייבות למתן שירותי בניה ואחרים לאחר תחילת עבודות הבניה.<br><br>עיקר השינוי ביחס ליום ה- 30 בספטמבר 2025 נובע מהגידול במזומנים ושווי מזומנים שנבע מיתרות המזומנים בגין הנפקת המניות וגיוס אג"ח י' ואג"ח י"א.<br><br>מגידול במזומנים מוגבלים שנבע בעיקר מיתרות תקבולים בפרויקט אילת בגין דירות שנמכרו וממזומנים שנותרו בפרויקט הרצוג לאחר הזרמת הון עצמי לפרויקט.<br><br>ומגידול במלאי דירות לזמן קצר בעיקר בגין מיון פרויקט עפולה והרצוג לזמן קצר לאחר קבלת היתר הבניה וכן רישום ניפוח מאזני בגובה התחייבות למתן שירותי בניה ואחרים בהרצוג. גידול שקוזז בחלקו בקיטון במלאי פרויקט אילת שהוכר ברוו"ה. |
| **נכסים שאינם שוטפים** | 205,740 | 178,745 | 187,499 | הנכסים שאינם שוטפים ליום 30 בספטמבר 2026 מורכבים בעיקרם: (א) מלאי מקרקעין בסך 106,539 אלפי ש"ח (עיקרי הפרויקטים: (1) עפולה כ- 31 מיליון ש"ח (2) התמרים אילת כ- 72 מיליון ש"ח); (ב) השקעות בחברות כלולות ואחרים בסך 79,486 אלפי ש"ח (עיקרי הפרויקטים המיוחסים להשקעות אלו (1) מתחם השדה אילת כ- 17 מיליון ש"ח (2) לב השרון כ-12 מיליון ש"ח (3) בן שמן כ- 34 מיליון ש"ח); (ג) חייבים לזמן ארוך בסך 13,075 אלפי ש"ח (ד) נכסי מיסים נדחים בסך 6,483 אלפי ש"ח.<br><br>עיקר השינוי ביחס ליום ה-31 בדצמבר 2025 הינו מגידול בסעיף מלאי מקרקעין הנובע בעיקר משלב ב' בעפולה. מגידול בסעיף השקעות והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני שנבע ממתן הלוואות לחברות בנות וצבירת מימון בגינן.<br><br>ומגידול בחייבים והשקעות לזמן ארוך שנבע מיתרת הכנסות לקבל בגין מכירת פרויקט קרית ביאליק.<br><br>עיקר השינוי ביחס ליום ה-30 בספטמבר 2025 הינו בגין גידול במלאי מקרקעין שנבע בעיקר מהשקעות בשלב ב' עפולה ופרויקט התמרים |

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר | הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2025 | |
| | באלפי ש"ח | | | |
| | | | | גידול זה קוזז בחלקו ע"י מיון פרויקט הרצוג למלאי דירות בזמן קצר לאחר קבלת היתר בניה.<br>מגידול בסעיף השקעות והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני שנבע ממתן הלוואות לחברות כלולות (בעיקר לבן שמן) וצבירת מימון בגינן.<br>ומגידול בחייבים והשקעות לזמן ארוך שנבע מיתרת הכנסות לקבל בגין מכירת פרויקט קרית ביאליק. |
| **סך הכל נכסים** | **457,587** | **382,982** | **381,441** | |
| **התחייבויות שוטפות** | 209,276 | 224,161 | 212,164 | ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2026 מורכבות בעיקרן: (א) אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר בסך 134,910 אש"ח (בעיקר בגין הפרויקטים: (1) אפרת כ-73 מיליון ש"ח, (2) התמרים כ-34 מיליון ש"ח ו- (3) עפולה כ-28 מיליון ש"ח); (ב) זכאים ויתרות זכות בסך של 37,619 אלפי ש"ח; (ג) מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים בסך של 11,560 אש"ח (בעיקר בגין הפרויקטים: (1) שחמון כ-2 מיליון ש"ח ו- (2) אפרת כ-9 מיליון ש"ח).<br>עיקר השינוי ביחס ליום ה- 31 בדצמבר 2025 נובע מהקיטון באשראי לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות הנובע מפירעון הלוואות בסך של כ- 56 מיליון ש"ח (עפולה כ–37 מילון ש"ח ושחמון כ-19 מיליון ש"ח) ומלקיחת הלוואות בסך של כ- 25 מיליון ש"ח באפרת.<br>מגידול בזכאים ויתרות זכות בעיקר מגידול בהוצאות לשלם בפרויקטים השונים בסך של כ- 4 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות ריבית לשלם בגין האג"ח בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.<br>ומרישום התחייבות למתן שירותי בניה והתחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בגין פרויקט הרצוג.<br>עיקר השינוי ביחס ליום ה- 30 בספטמבר 2025 נובע מהקיטון באשראי לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות הנובע מפירעון הלוואות בסך של כ- 69 מיליון ש"ח (עפולה כ–36 מילון ש"ח, ושחמון כ-33 מיליון ש"ח) ומלקיחת הלוואות בסך של כ- 22 מיליון ש"ח באפרת.<br>מגידול בזכאים ויתרות זכות בעיקר מגידול ביתרת מוסדות של כ- 4 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות ריבית לשלם בגין האג"ח בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.<br>ומרישום התחייבות למתן שירותי בניה והתחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בגין פרויקט הרצוג. |
| **התחייבויות שאינן שוטפות** | 142,476 | 80,317 | 82,399 | התחייבויות שאינן שוטפות ליום 30 בספטמבר 2026 מורכבות בעיקרן: (א) אגרות חוב בסך 125,955 אלפי ש"ח (סדרה י בסך 59 מיליון ש"ח וסידרה יא' כ- 67 מיליון ש"ח) ו- (ב) אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים לזמן ארוך בסך 15,834 אלפי ש"ח.<br>עיקר השינוי ביחס ליום ה- 31 בדצמבר 2025 וכן ליום ה- 30 בספטמבר 2025 נובע מגידול באגרות החוב הנובע מהנפקת אג"ח סדרה יא'. ומלקיחת הלוואה חוץ בנקאית בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.<br>גידול זה קוזז בחלקו ע"י מחיקת עודף התחייבויות על נכסים בחברות כלולות בגין מכירת פרויקט קרית ביאליק וכן ממיון |

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר | הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2025 | |
| | באלפי ש"ח | | | |
| | | | | העתודה למסים נדחים מזמן ארוך להפרשה למיסים בזמן קצר בגין פרויקט זה. |
| **הון עצמי** | 105,835 | 78,504 | 86,878 | הגידול בהון העצמי בתקופת הדוח נובע מהנפקת מניות במסגרת תשקיף מדף שבצעה החברה ורווח כולל לתקופה. |
| **סך הכול התחייבויות והון** | **457,587** | **382,982** | **381,441** | |

## 3. **ניתוח ההתפתחויות בדוח על הרווח הכולל ליום 30 בספטמבר 2026**

3.1. להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר2026 וביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

| | לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם |
|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | |
| | באלפי ש"ח | | |
| הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ודמי ניהול | 54,987 | 23,526 | הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ודמי ניהול מורכבות בעיקרן: ממכירות דירות בפרויקט אפרת (כ-34 מיליון ש"ח) בפרויקט שחמון אילת (כ-15 מיליון ש"ח) ופרויקט עפולה (כ- 3 מילון ש"ח), ומדמי ניהול בגין פרויקט קרית ביאליק בסך 2 מיליון ש"ח. |
| עלות מכירות דירות ומקרקעין | 38,618 | 15,952 | עלות מכירות דירות ומקרקעין מורכבות בעיקרן: (א) עלות מכירות דירות בפרויקט אפרת (כ-28 מיליון ש"ח), בפרויקט שחמון אילת (כ-9 מיליון ש"ח) ובפרויקט עפולה (כ- 2 מיליון ש"ח). |
| **רווח גולמי** | 16,369 | 7,574 | הירידה באחוז הרווח הגולמי נובעת מסיום פרויקט שחמון אשר משקף רווח גולמי גבוה לעומת פרויקטים אחרים בחברה וקוזזה בחלקה בגין דמי הניהול מקרית ביאליק. |
| הוצאות ייזום | (474) | (865) | הוצאות הייזום נובעות מקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שטרם הגיעו לרוב דרוש. |
| הוצאות מכירה ושיווק | (1,460) | (1,405) | הוצאות מכירה ושיווק הינן בעיקר בגין עמלות מוכרנים של פרויקטים בשיווק ועלויות פרסום. |
| הוצאות הנהלה וכלליות | (10,509) | (8,661) | הוצאות הנהלה וכלליות מורכבות בעיקרן מהוצאות שכר בגובה של כ-6.8 מיליון ש"ח, הוצאות יועצים כ-2.5 מיליון ש"ח (כולל שכ"ט רו"ח, עו"ד ושירותי יעוץ אחרים) וכ- 0.5 מילון שכ"ד ואחזקת משרד. עיקר הגידול בהוצאות נובע מגידול בהוצאות משפטיות בגין תביעת רומניה. |
| חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | (1,452) | (1,880) | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מורכב בעיקר מהפסדים מחברות הפרויקט בבן שמן, ובקרית ביאליק (2.7 מיליון ש"ח וכ- 2. מיליון ש"ח בהתאמה) אשר קוזזו חלקית מרווחי אקוויטי של חברת הפרויקט נופי אילן בסך של כ-2.1 מילון ש"ח. |
| רווח ממכירת חברה כלולה | 13,526 | - | רווח ממכירת חלקינו בפרויקט קרית ביאליק. |
| **רווח (הפסד) תפעולי** | 16,000 | (5,237) | |
| הוצאות מימון | (9,897) | (3,990) | הוצאות מימון מורכבות בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות בנקאיות בפרויקטים בביצוע בסך של כ-4 מיליון ש"ח (בעיקר פרויקט אפרת) והוצאות מימון בגין אגרות החוב כ-6 מיליון ש"ח. |
| הכנסות מימון | 1,055 | 2,455 | הכנסות המימון מורכבות בעיקרן הכנסות ריבית, שערוך אג"ח להשקעה, פיקדונות וקרנות כספיות והפרשי שער. |
| הוצאות אחרות | (600) | (295) | |
| הכנסות אחרות | 396 | 2,397 | |
| **רווח (הפסד) לפני מס** | 6,954 | (4,670) | |
| הכנסות (הוצאות) מיסים | (1,237) | 307 | |
| **רווח (הפסד) לתקופה** | 5,717 | (4,363) | |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | 493 | 35 | ההתאמה נובעת מתרגום דוחות EUL מאירו לשקל. |
| **סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר** | 6,210 | (4,328) | |

3.2. להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 וביום 30 בספטמבר 2025:

| | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם |
|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | |
| | באלפי ש"ח | | |
| הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ודמי ניהול | 23,294 | 23,526 | הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ודמי ניהול מורכבות בעיקרן: ממכירות דירות בפרויקט אפרת (כ-14 מיליון ש"ח), בפרויקט שחמון אילת (כ-3 מיליון ש"ח) ופרויקט עפולה (כ- 3 מיליון ש"ח), ומדמי ניהול בגין פרויקט קרית ביאליק בסך 2 מיליון ש"ח.. |
| עלות מכירות דירות ומקרקעין | 16,290 | 15,952 | עלות מכירת דירות ומקרקעין מורכבות בעיקרן: (א) עלות מכירות דירות בפרויקט אפרת (כ-14 מיליון ש"ח) ,בפרויקט שחמון אילת (כ-2 מיליון ש"ח) ובפרויקט עפולה (כ-2.5 מיליון ש"ח) |
| **רווח גולמי** | 7,004 | 7,574 | הירידה באחוז הרווח הגולמי נובעת מסיום פרויקט שחמון אשר משקף רווח גולמי גבוה לעומת פרויקטים אחרים בחברה וקוזזה בחלקה בגין דמי הניהול מקרית ביאליק. |
| הוצאות ייזום | (55) | (536) | הוצאות הייזום נובעות מקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שטרם הגיעו לרוב דרוש. |
| הוצאות מכירה ושיווק | (428) | (1,405) | הוצאות מכירה ושיווק הינן בעיקר בגין עמלות מוכרנים של פרויקטים בשיווק ועלויות פרסום. |
| הוצאות הנהלה וכלליות | (3,586) | (3,773) | הוצאות הנהלה וכלליות מורכבות בעיקרן מהוצאות שכר בגובה של כ-2.1 מיליון ש"ח, הוצאות יועצים כ-1 מיליון ש"ח (כולל שכ"ט רו"ח, עו"ד ושירותי יעוץ אחרים) וכ- 0.4 מילון שכ"ד ואחזקת משרד. |
| חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | (487) | (1,793) | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מורכב בעיקר מהפסדים מחברות הפרויקט בבן שמן, השרון קדימה צורן ובקרית ביאליק (1 מיליון ש"ח כ- 0.2 מיליון ש"ח וכ-1.5 מיליון ש"ח בהתאמה) אשר קוזזו חלקית מרווחי אקוויטי של חברת הפרויקט נופי אילן בסך של כ-1.5 מילון ש"ח. |
| רווח ממכירת חברה כלולה | 13,526 | - | רווח ממכירת חלקינו בפרויקט קרית ביאליק. |
| **רווח תפעולי** | 15,974 | 67 | |
| הוצאות מימון | (3,800) | (3,857) | הוצאות מימון מורכבות בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות בנקאיות בפרויקטים בביצוע בסך של כ-1 מיליון ש"ח (בעיקר פרויקט אפרת) והוצאות מימון בגין אגרות החוב כ-2.4 מיליון ש"ח. |
| הכנסות מימון | 337 | 1,642 | הכנסות המימון מורכבות בעיקרן הכנסות ריבית, שערוך אג"ח להשקעה, פיקדונות וקרנות כספיות והפרשי שער. |
| הוצאות אחרות | (400) | (295) | |
| הכנסות אחרות | - | 283 | |
| **רווח (הפסד) לפני מס** | 12,111 | (2,160) | |
| הכנסות (הוצאות) מיסים | (303) | 307 | |
| **רווח (הפסד) לתקופה** | 11,808 | (1,853) | |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | (155) | 166 | |
| **רווח (הפסד) כולל אחר** | 11,653 | (1,687) | |

4. **<u>תזרים המזומנים של החברה בתקופת הדוח</u>**

להלן דוח בדבר תזרים המזומנים של החברה לתקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 וביום 30 בספטמבר 2025:

| באלפי ש"ח | 1-9/2026 | 1-9/2025 | 7-9/2026 | 7-9/2025 | הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם |
|---|---|---|---|---|---|
| **תזרים מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת** | (10,040) | (3,553) | (4,579) | (211) | לתקופה 1-9/2026<br>תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופה זו מורכב בעיקרו מעלויות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה ושיווק שקוזז בחלקו ע"י קבלת דמי ניהול מפרויקט קריית ביאליק.<br>בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת מורכב בעיקרו מעלויות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק אשר קוזזו ע"י מכירת מקרקעין באילת.<br>לתקופה 7-9/2026<br>תזרים המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת מורכב בעיקרו מהוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק של החברה אשר קוזזו בחלקן מגידול במקדמות מלקוחות.<br>בתקופה המקבילה אשתקד תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת מורכב בעיקרו מעלויות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק אשר קוזזו ע"י מכירת מקרקעין באילת. |
| **תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה** | (19,110) | (47,241) | (1,810) | (36,442) | לתקופה 1-9/2026<br>עיקר תזרים המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הזו נבעו מתנועה במזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי כ- 14 מיליון ש"ח וממתן הלוואות לחברות כלולות ואחרים כ- 8 מיליון ש"ח בקיזוז התמורה ממכירת פרויקט קריית ביאליק בסך של מיליון ש"ח.<br>בתקופה המקבילה אשתקד עיקר תזרים המזומנים ששמשו לפעילות השקעה נבע מהלוואה לחברת אלביט מגורים לפני איחודה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, ממתן הלוואות לחברות כלולות ואחרים בסך של כ- 37 מיליון ש"ח ורכישת אלביט מגורים כ- 4 מיליון ש"ח.<br>לתקופה 7-9/2026<br>עיקר תזרים המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הזו נבעו מהתמורה ממכירת פרויקט קריית ביאליק בקיזוז מתן הלוואות לחברות כלולות ואחרים בסך של מיליון ש"ח.<br>בתקופה המקבילה אשתקד עיקר תזרים המזומנים ששמשו לפעילות השקעה נבע ממתן הלוואות לחברות כלולות ואחרים בסך של כ- 36 מיליון ש"ח. |
| **תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון** | 32,690 | 38,471 | 2,816 | 38,646 | לתקופה 1-9/2026<br>עיקר תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון הינם בגין מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 66 מילוני ש"ח, הנפקת מניות בסך של כ- 12 מיליון ש"ח ומקבלת הלוואה מתאגיד חוץ בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. בקיזוז ריבית ששולמה בסך של כ- 15 מיליוני ש"ח ומפירעון הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 34 מיליון ש"ח.<br>לתקופה 7-9/2026<br>עיקר תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון הינם בגין קבלת הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. קבלת הלוואה מתאגיד חוץ בנקאי לזמן ארוך בסך של כ- 2 מיליון ש"ח בקיזוז ריבית ששולמה בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח. |

## 5. **מקורות מימון**

5.1. החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים, גיוסי הון, הנפקת אגרות חוב וגיוסי אשראי מגופי מימון (הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים).

5.2. ביום 6 באוגוסט 2025, החברה השלימה הנפקה של 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') רשומות על שם על פי דוח הצעת מדף אגרות חוב (סדרה י') מיום 4 באוגוסט 2025. לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה י') ראו דיווחים מיידים מיום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-057756) ומיום 5 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058094), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

כמפורט בסעיף 10.2 לדוח הצעת המדף שפורסם ע"י החברה ביום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-057756), תמורת ההנפקה הושקעה על ידי החברה כדלקמן: (א) סך של כ-56.5 מיליון ש"ח שימש לפירעון חובות/התחייבויות קיימות בקשר עם פרויקטים הבאים: המושבה אפרת, JOY בן שמן והתמרים אילת; (ב) יתרת תמורת ההנפקה נותרה בחברה ומשמשת אותה לצורך מימון פעילותה בתחום הנדל"ן, בדגש על מימון רכיב ההון העצמי הנדרש מהחברה לשם קידום פרויקטי הנדל"ן השונים בהם היא משקיעה כיום ותשקיע בעתיד.

5.3. ביום 9 בפברואר 2026, החברה השלימה הנפקה של 2,400,000 מניות רגילות, המהוות כ-18% מהון החברה לפני ההנפקה, כנגד תמורה כוללת בסך של כ-12 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 5.6 לחלק א' של הדוח התקופתי.

כמפורט בסעיף 11.4 לדוח הצעת המדף שפורסם ע"י החברה ביום 4 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013983), תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימוש האסטרטגיה העסקית שלה, למימון פעילותה העסקית השוטפת בתחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל ו/או לצרכיה האחרים של החברה, והכל כפי שייקבע ויוגדר על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

5.4. ביום 12 בפברואר 2026, החברה השלימה הנפקה של 67,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') רשומות על שם על פי דוח הצעת מדף אגרות חוב (סדרה יא') מיום 10 בפברואר 2026. לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה יא') ראו דיווחים מיידים מיום 10 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013983) ומיום 11 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014381), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

כמפורט בסעיף 10.2 לדוח הצעת המדף שפורסם ע"י החברה ביום 10 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013983), תמורת ההנפקה משמשת את החברה לצורך מימון פעילותה בתחום הנדל"ן, בדגש על מימון רכיב ההון העצמי הנדרש מהחברה לשם קידום פרויקטי הנדל"ן השונים בהם היא משקיעה כיום ותשקיע בעתיד (לרבות פרויקט עפולה ופרויקט קריית הרצוג).

ביום 2 בספטמבר 2026, התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בחברת הפרויקט בקריית ביאליק בתמורה לסך של 7 מיליון ש"ח, אשר ישולמו עד ליום 30 ביוני 2028 (מתוכם שולם בפועל סך של מיליון ש"ח), וכן בתוספת דמי ניהול בסך של 2 מיליון ש"ח, אשר שולמו בפועל. התקשרות זו קיבעה את התזרים הפנוי מפרויקט קריית ביאליק, הואיל והתמורות האמורות הינן סופיות ואינן מותנות בביצועי הפרויקט. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת התקשרות בעסקאות נוספות למכירת זכויות במקרקעין. לפרטים נוספים ראו סעיף 3 לעדכון לפרק א' המצורף לדוח זה.

5.5. <u>היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) בתקופת הדוח</u>

| | היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך ליום 30 בספטמבר | |
|---|---|---|
| | 2026 | 2025 |
| | באלפי ש"ח | |
| אגרות חוב | 114,669 | - |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | 90 | 82 |
| אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים לזמן ארוך | 2,785 | 2,449 |

5.6. <u>היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר בתקופת הדוח</u>

| | היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ליום 30 בספטמבר | |
|---|---|---|
| | 2026 | 2025 |
| | באלפי ש"ח | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | 136,864 | 45,506 |
| אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים | 13,141 | 4,820 |

5.7. <u>היקף ממוצע של אשראי מספקים ולקוחות בתקופת הדוח</u>

| היקף ממוצע של אשראי מספקים ליום 30 בספטמבר | | היקף ממוצע של אשראי מלקוחות ליום 30 בספטמבר | |
|---|---|---|---|
| 2026 | 2025 | 2026 | 2025 |
| באלפי ש"ח | | | |
| 699 | 113 | 40,120 | 11,515 |

5.8. נכון ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה יתרות מזומן בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, ניירות ערך סחירים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

5.9. החברה נערכת להמשך גיוסי הון ו/או חוב (פרטי או ציבורי) לצורך מימון רכיב ההון העצמי בפרויקטים השונים שלה המגיעים לשלב של ליווי בנקאי ותחילת בניה.

**יצוין כי האמור בסעיף זה, בעניין גיוס הון ו/או חוב על ידי החברה (לטובת קידום פעילותה השוטפת), הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד"), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד פרסום דוח זה ועשויות להשתנות, בין היתר, בשל: תנאי השוק הפיננסי בעת ההנפקה, רמות הריבית במשק, ביקוש המשקיעים לניירות ערך של החברה, שינויים רגולטוריים, המשך הלחימה (בגורם מצנן שיכול להעיב על הכלכלה ולהכביד על יכולת החברה לגייס כספים בתנאים סבירים, שיקולי דירוג אשראי, מצבה הפיננסי, כמות הפרויקטים המגיעים לשלב של ליווי פיננסי ותחילת בניה וגורמים חיצוניים נוספים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים ואירועים גיאופוליטיים**.

6. **<u>סימני אזהרה ותזרים מזומנים חזוי</u>**

6.1. בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוחות על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

6.2. יחד עם זאת, דירקטוריון החברה, לאחר שהוצגה בפניו תחזית תזרים המזומנים החזויה של החברה לשנתיים הקרובות, קבע כי באמור לעיל אין כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה בחברה, כהגדרתו בתקנה 10(ב)14(א)(4) לתקנות הדוחות. בקביעת דירקטוריון החברה כי אין בסימן האזהרה להצביע על בעיית נזילות התייחס הדירקטוריון, בין היתר, לנימוקים הבאים:

6.2.1. במהלך השנתיים הקרובות החברה צפויה לשחרר עודפים בסך של כ- 76 מיליון ש"ח מהפרויקטים אפרת, עפולה, אבו גוש, שחמון והרצוג. וכן החברה צפויה לקבל את יתרת תמורת מכירת פרויקט קרית ביאליק בהתאם לתנאי ההסכם, והכל מפורט בסעיף 5.5 לעיל.

6.2.2. לחברה הלוואות לזמן קצר בגין קרקעות עם תב"ע בתוקף הנמצאות בשלבים מתקדמים לקראת קבלת היתרי בניה, בסך של כ-59 מיליוני ש"ח. להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על ניסיון העבר יש ביכולתה להאריך ו\או לחדש את האשראי מול הבנקים או לחלופין הלוואות אילו יכללו במסגרת הליווי הבנקאי במועד קבלת היתר הבניה.

6.2.3. לחברה קיימות עתודות קרקע זמינות לבניה עם תב"ע בתוקף והחלטות ועדה למתן היתר בתנאים. במידה ותידרש לכך החברה תמכור עתודות אלו וכפועל יוצא מכך תפרע הלוואות בהיקפים משמעותיים ואף תיוותר עם יתרות מזומנים בגין מימושים אלו.

6.2.4. החברה השלימה גיוס שתי סדרות אג"ח בסך כולל של 127.5 מיליון ש"ח אשר שימשו אותה, בין היתר, לפירעון הלוואות לטווח קצר בריבית גבוהה. השלמת הנפקות אג"ח כאמור לעיל, הפחיתה את עלויות המימון של החברה והתאימה את מצבת החוב של החברה להבשלתם של הפרויקטים.

**בעניין תחזיות תזרימי המזומנים, כפי שמוצגות לעיל (בדגש על ההתייחסות להלוואות קצרות בזמן, שחרור עודפים, קצב מכירות יח"ד , מועדים חזויים של השלמות פרויקטים בביצוע, מכירת עתודות קרקע והורדת עלויות מימון), הנתונים הנכללים בהן, ההנחות, ההערות והתחזיות שבבסיסן, כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס על הערכות, כוונות ונתונים הקיימים בחברה נכון למועד פרסום דוח זה, ואינו ודאי ואינו תלוי רק בחברה. ייתכן שמידע זה, כולו או חלקו, לא יתממש או יתממש באופן שונה מהותית מהאופן שמעריכה החברה, וזאת בתלות, בין היתר, במצב הכלכלה בישראל, מצב שוק הנדל"ן, התחרות בשוק הנדל"ן באזורים בהם פועלת החברה, מדיניות הגופים הממנים והיכולת של החברה להתקשר עמם בהסכמים להעמדת מימון בתנאים התואמים את צרכי החברה (בדגש על תנאי ריבית, לוח סילוקין ובטוחות), היכולת לאתר רוכשים לנכסי החברה (במידת הצורך) בתנאים התואמים את צרכי החברה, קבלת היתרי בנייה, וכן לשינויים בשיעור מדד המחירים לצרכן ושיעור ריבית בנק ישראל.**

7. **<u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>**

נכון למועד דוח זה, הדירקטוריון לא שינה את קביעתו בנוגע למספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לעומת האמור בדוח התקופתי וכן לא פחת מספרם מהמספר המזערי שנקבע.

דירקטוריון החברה רואה בה"ה: רון הדסי ויעל נפתלי אדרי כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וזאת לאחר בחינת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים – חשבונאיים ודוחות כספיים. לפרטים אודות השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים, אשר על בסיסם נקבע שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי.

8. **<u>דירקטורים בלתי תלויים</u>**

תקנון החברה אינו קובע הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים ואולם מר שלומי ניסים (דירקטור חיצוני) וגב' יעל נפתלי (דירקטורית חיצונית) הינם דירקטורים בלתי תלויים.

9. **<u>גילוי בדבר מבקר הפנים בתאגיד</u>**

לא חלו שינויים מהותיים אודות מבקר הפנים של החברה לעומת המתואר בדוח התקופתי.

10. **<u>תרומות</u>**

במהלך תקופת הדוח לא תרמה החברה תרומות למוסדות שונים וטרם גיבשה מדיניות תרומות.

## חלק ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

11. פרטים בדבר אגרות חוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'):

אין שינוי לעומת הגילוי בסעיף 12 בדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח השנתי לשנת 2025, למעט כפי שיפורט להלן:

| | אגרות חוב (סדרה י') | אגרות חוב (סדרה יא') |
|---|---|---|
| **שווי נקוב ליום 30.9.26** | 60,000,000 | 67,500,000 |
| **סכום הריבית שנצטברה** | 1,057 אש"ח | 3,105 אש"ח |
| **השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים** | 59,350 אש"ח | 66,605 אש"ח |
| **שווי בורסאי ביום 30.9.2026** | 60,174 אש"ח | 65,610 אש"ח |

12. **<u>להלן יפורטו אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא') ובחינת עמידת החברה בהן, נכון ליום 30 בספטמבר 2026 (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות)</u>:**

| **אמות המידה הפיננסיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')** | **בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2026** | **האם החברה עומדת באמת המידה** |
|---|---|---|
| **ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 40 מיליון ש"ח** | 97.2 מיליון ש"ח | כן |
| **יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ- 13%** | 26.4% | כן |
| **אמות המידה הפיננסיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא')** | **בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2026** | **האם החברה עומדת באמת המידה** |
| **ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 42.5 מיליון ש"ח** | 105.8 מיליון ש"ח | כן |
| **יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ- 13%** | 28.7% | כן |

בנוסף בחנה החברה את אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה לעניין התאמת ריבית ונמצא כי היא עומדת בהתניות (קרי, לא קמה עילה להתאמת שיעור הריבית), כמפורט להלן:

| **אמות המידה הפיננסיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לעניין זכאות להתאמת שיעור הריבית** | **בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2026** | **האם החברה עומדת באמת המידה** |
|---|---|---|
| **ההון העצמי (ללא זכויות מיעוט), בשני דוחות כספיים רצופים, פחת מ- 45 מיליון ש"ח** | 97.2 מיליון ש"ח | כן |
| **יחס הון עצמי לסך מאזן החברה, בשני דוחות כספיים רצופים, פחת מ- 16.5%** | 26.4% | כן |
| **יחס LTV, בשני מועדי בדיקה רצופים, עלה על 80%** | 79% | כן |
| **יחס LTV, בשני מועדי בדיקה רצופים, עלה על 90%** | 79% | כן |
| **אמות המידה הפיננסיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') לעניין זכאות להתאמת שיעור הריבית** | **בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2026** | **האם החברה עומדת באמת המידה** |
| **ההון העצמי, (כולל זכויות מיעוט) בשני דוחות כספיים רצופים, פחת מ-47.5 מיליון ש"ח** | 105.8 מיליון ש"ח | כן |
| **יחס ההון עצמי לסך מאזן החברה, בשני דוחות כספיים רצופים, פחת מ- 16.5%.** | 28.7% | כן |
| **יחס LTV, בשני מועדי בדיקה רצופים, עלה על 80%** | 73% | כן |
| **יחס LTV, בשני מועדי בדיקה רצופים, עלה על 90%** | 73% | כן |

13. **<u>להלן יובאו פרטים נוספים כמתחייב על פי הוראות סעיף 6.5.3 לשטרי הנאמנות</u>**:

| פרויקט | סה"כ יח"ד מכורות(*) | שווי(**) |
|---|---|---|
| **אגרות חוב (סדרה י')** | | |
| **פרויקט אפרת (המושבה)** | 19 | 83,551 |
| **פרויקט בן שמן (לוד) – JOY** | 69 | 142,035 |
| **אגרות חוב (סדרה יא')** | | |
| **שלב א' של פרויקט פארק צמרת (עפולה)** | 30 | 46,893 |
| **פרויקט הרצוג 3 (בת - ים)** | - | - |

(*) יחידות מכורות הן יחידות אשר התקבלו בגינם מקדמות בגובה של 10% לפחות.

(**) שווי היחידות הנו נכון ליום 30.9.2026 בהתבסס על מחירי המכירה. בניכוי מימון בגין הלוואות קבלן ככל ונלקחו.

## חלק ד'- גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

14. **<u>אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים</u>**

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראו באור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 ספטמבר 2026 המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

15. **<u>אומדנים ושיקולי דעת חשבונאים מהותיים</u>**

לפרטים בדבר אומדנים ושיקולי דעת חשבונאים מהותיים ראו ביאור 3 לפרק ג' של הדוח התקופתי.

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| **ערן מזור – מנכ"ל** | **ריקי שטיינר – סמנכ"לית כספים** |

15 בנובמבר 2026

# נספח א' – פרוט אודות פרויקטים בהם מעורבת החברה ליום 30 ספטמבר 2026

המידע המפורט בטבלאות שלהלן הינו בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "**הנחיית נדל"ן יזמי**").

**המידע בטבלאות דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת חברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) לא יתקבלו היתרי בניה במועד ו/או יחולו עיכובים בעבודות הבניה; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או בקצב מסירת יחידות דיור לרוכשים בפרויקטים השונים; (3) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בבדוח התקופתי. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה.**

1. **<u>פירוט תמציתי אודות פרויקטים בהם מעורבת החברה ליום 30 בספטמבר 2026</u>**

| פרויקטים בהקמה | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **סוג הפרויקט** | **שם הפרויקט** | **מיקום הפרויקט** | **שלב תכנוני וסך היחידות שיבנו בפרויקט** | **למידע נוסף ראו סעיף להלן** |
| יזמות חלק החברה 100% | המושבה | אפרת | הקמת 32 יחידות דיור צמודי קרקע. הבניה החלה בחודש נובמבר 2024 . נחתמו במצטבר 19 יחידות דיור. | סעיף 2.1 |
| יזמות חלק החברה 50% | JOY בן שמן | לוד | הקמת 166 יחידות דיור בשני בניינים האחד 24 קומות והשני 7 קומות וקומת מסחר של כ- 900 מ"ר בשכונת נופי בן שמן בעיר לוד. התקבל היתר בניה מלא. החברה התחילה בעבודות. השותף בפרויקט הינו הקבלן המבצע. נחתמו במצטבר 69 חוזים. | סעיף 2.2 |
| יזמות חלק החברה 33% | נופי אילן | אבו גוש | הקמת 99 יחידות דיור בצפון מערב אבו גוש . נחתמו במצטבר 81 חוזים. | סעיף 2.4 |
| יזמות חלק החברה 50% | שחמון הצעירה | אילת | הקמת 105 יחידות דיור בשכונת שחמון רובע 11 בעיר אילת. נחתמו במצטבר 105 חוזים. | סעיף 2.5 |
| יזמות חלק החברה 67% | פארק צמרת שלב א' | עפולה | הקמת 167 יחידות דיור התקבל היתר בניה, נחתמו במצטבר 30 חוזים. | סעיף 2.7 |
| יזמות חלק החברה 50% | השדה שלב א' | אילת | הקמת 80 יחידות דיור מתוכם 22 יחידות במחיר מופחת והשאר בשוק החופשי. התקבל ביתר בניה מלא. נחתמו במצטבר 7 דירות בשוק החופשי. | סעיף 2.8 |
| התחדשות עירונית | הרצוג 3 | בת-ים | הקמת 53 יחידות דיור, מתוכם 34 יחידות דיור למכירה. התקבל היתר בניה מלא והחל הביצוע. | סעיף 2.9 |

| פרויקטים בתכנון | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **סוג הפרויקט** | **שם הפרויקט** | **מיקום הפרויקט** | **שלב תכנוני וסך היחידות שיבנו בפרויקט** | **למידע נוסף סעיף בנספח ו'** |
| יזמות חלק החברה 100% | התמרים | אילת | הקמת 80 יחידות דיור בשכונת האשל ברחוב שדרות התמרים פינת רחוב מדיין, באילת ובנוסף בקומת הקרקע 800 מ"ר מסחר. הפרויקט בשלב התכנון נפתחה בקשה להיתר והוגשו המסכים הנדרשים ממתין לדיון בוועדה. | סעיף 2.6 |
| יזמות חלק החברה 67% | פארק צמרת שלב ב' | עפולה | הקמת 119 יחידות דיור ו- 500 מ"ר מסחר בעפולה. נתקבלה החלטת ועדה למתן היתר. התקבל היתר בניה מלא ל-81 יחידות דיור. | |
| יזמות חלק החברה 50% | השדה שלב ב' | אילת | הקמת 183 יחידות דיור מתוכם 44 יחידות במחיר מופחת והשאר בשוק החופשי. נתקבלה החלטת ועדה למתן היתר. | |
| יזמות חלק החברה 67% | לב השרון | קדימה צורן | מבנה תעסוקה ומסחר של כ- 7,000 מ"ר כולל תחנת דלק. נתקבלה החלטת ועדה למתן היתר. | |
| יזמות חלק החברה 33% | רמת אילן | אבו גוש | הקמת 36 יחידות דיור צמודות קרקע וילות ודופלקסים. התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בתנאים. | |

## 2. **<u>גילוי מצרפי אודות פרויקטים מהותיים מאד</u>**

המידע המפורט בטבלאות שלהלן הינו בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "**הנחיית נדל"ן יזמי**").

עוד יצוין, כי המידע להלן הנו על בסיס הערכה, תחזיות ותוכניות העבודה של החברה, כמפורט באזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד בפתיח של **<u>נספח א'</u>** לעיל.

### 2.1. <u>פרויקט אפרת (המוחזק באמצעות חברת בעל התניא אפרת בע"מ) - פרויקט בהקמה</u>

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק (בשרשור) בבעלות מלאה (100%) של החברה.

#### 2.1.1. **עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)**

| | | שנת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| **עלויות שהושקעו** | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 19,744 | 19,744 | 19,744 | 19,744 | 19,744 |
| | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | 13,720 | 13,720 | 13,720 | 13,720 | 13,720 |
| | עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות | 65,803 | 56,750 | 49,384 | 41,068 | 10,831 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו | 6,332 | 6,328 | 6,320 | 6,084 | 5,969 |
| | **סה"כ עלות מצטברת** | 105,599 | 96,542 | 89,168 | 80,616 | 50,264 |
| | **סה"כ עלות מצטברת בספרים** | 105,599 | 96,542 | 89,168 | 80,616 | 50,264 |
| **עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה** | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - |
| | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - |
| | עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 16,500 | 25,000 | 32,000 | 40,000 | 70,000 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) | 900 | 900 | 1,000 | 1,000 | 1,100 |
| | **סה"כ עלות שנותרה להשלמה** | 17,400 | 25,900 | 33,000 | 41,000 | 71,100 |
| | **שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)** | 80% | 67% | 57% | 46% | 7% |
| | מועד השלמת בנייה צפוי | Q3/2027 | Q3/2027 | Q3/2027 | Q3/2027 | Q3/2027 |

#### 2.1.2. **שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)**

| | | שנת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| **חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת** | **יחידות דיור (#)** | 1 | 1 | 1 | 5 | 5 |
| | **יחידות דיור (מ"ר)** | 304 | 237 | 243 | 1,215 | 1,248 |
| | **שטחי מסחר (מ"ר)** | - | - | - | - | - |
| **מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת** | **יחידות דיור** | 18.4 | 18.5 | 18.0 | 16.9 | 17.8 |
| | **שטחי מסחר** | - | - | - | - | - |
| **חוזים מצטברים עד לסוף התקופה** | **יחידות דיור (#)** | 19 | 18 | 17 | 16 | 11 |
| | **יחידות דיור (מ"ר)** | 4,769 | 4,465 | 4,228 | 3,985 | 2,770 |
| | **שטחי מסחר (מ"ר)** | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה | יחידות דיור | 17.5 | 17.5 | 17.4 | 17.4 | 17.6 |
| | שטחי מסחר | - | - | - | - | - |
| שיעור השיווק של הפרויקט | סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי) | 148,000 | 148,000 | 148,000 | 150,000 | 150,000 |
| | סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי) | 83,551 | 77,944 | 73,558 | 69,194 | 48,792 |
| | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | 59% | 56% | 53% | 50% | 34% |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים | יחידות דיור (#) | 13 | 14 | 15 | 16 | 21 |
| | יחידות דיור (מ״ר) | 3,691 | 3,995 | 4,233 | 4,476 | 5,691 |
| | שטחי מסחר (מ״ר) | - | - | - | - | - |
| סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי | | 71,928 | 69,809 | 67,508 | 64,208 | 48,645 |
| מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 12 בנובמבר 2026/ מ״ר [לפי שימושים] | | 2 | 1 | 1 | - | 2 |
| מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 12 בנובמבר 2026 [לפי שימושים] | | 18 | 19 | 18 | - | 17.5 |

2.1.3. **פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך (באלפי ש״ח)**

| | |
|---|---|
| **העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח מעקב עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)** | 25.5 מיליון ₪ |
| **המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו** | 2025-2027 |
| **מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב** | תשלום ריבית פעמיים בשנה בחודשים יוני ודצמבר<br>תשלום קרן בחמישה תשלומים לא שווים: 25%-ב-31 בדצמבר 2027, 10% ב-30 ביוני 2028, 15% ב-31 בדצמבר 2028, 25% ב-30 ביוני 2029 ו- 25% ב-31 בדצמבר 2029. |
| **המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים** | זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן יווצרו עודפים כאמור.<br>בהתאם, חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות). |
| **קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור** | קיים.<br>חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות). |

| | |
|---|---|
| **יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים** | אין יכולת, למעט בהתאם למנגנונים המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות. |
| **אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה** | אין אפשרות |
| **פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם ממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה** | ראו גילוי בטבלאות לעיל. |
| **יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים** | - |

********

2.2. <u>פרויקט בן שמן (לוד) - JOY (המוחזק באמצעות חברת בעל התניא בן שמן בע"מ) - פרויקט בהקמה</u>

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 50%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 50% בלבד.

2.2.1. **עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)**

| | | שנת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| עלויות שהושקעו | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 99,888 | 99,888 | 99,888 | 99,888 | 99,888 |
| | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | 34,911 | 34,911 | 34,911 | 34,911 | 36,319 |
| | עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות | 76,988 | 66,858 | 58,612 | 50,780 | 8,336 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 28,785 | 28,616 | 28,424 | 28,363 | 28,008 |
| | סה"כ עלות מצטברת | 240,572 | 230,273 | 221,835 | 213,942 | 172,551 |
| | סה"כ עלות מצטברת בספרים | 240,572 | 230,273 | 221,835 | 213,942 | 172,551 |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - |
| | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - |
| | עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 109,933 | 117,914 | 123,748 | 130,337 | 170,664 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) | 3,000 | 2,400 | 2,400 | 2,500 | 2,800 |
| | סה"כ עלות שנותרה להשלמה | 112,933 | 120,314 | 126,148 | 132,837 | 173,464 |
| | שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) | 39% | 34% | 29% | 25% | 5% |
| | מועד השלמת בנייה צפוי | Q3/2028 | Q3/2028 | Q3/2028 | Q3/2028 | Q3/2028 |

2.2.2. **שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) - החל משנת 2025**

| | | שנת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | יחידות דיור (#) | 1 | 5 | 1 | 62 | - |
| | יחידות דיור (מ"ר) | 87 | 510 | 104 | 6,699 | - |
| | שטחי מסחר (מ"ר) | - | - | - | - | - |
| מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | יחידות דיור | 20.6 | 19.8 | 20.1 | 20.3 | - |
| | שטחי מסחר | - | - | - | - | - |
| חוזים מצטברים עד לסוף התקופה | יחידות דיור (#) | 69 | 68 | 63 | 62 | - |
| | יחידות דיור (מ"ר) | 7,400 | 7,313 | 6,803 | 6,699 | - |
| | שטחי מסחר (מ"ר) | - | - | - | - | - |
| מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה | יחידות דיור | 19.2 | 19.2 | 19.2 | 19.3 | - |
| | שטחי מסחר | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **שיעור השיווק של הפרויקט** | **סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)** | 412,000 | 415,000 | 420,000 | 420,000 | - |
| | **סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)** | 142,035 | 140,735 | 130,636 | 128,651 | - |
| | **שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)** | 42% | 41% | 38% | 37% | - |
| **שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים** | **יחידות דיור (#)** | 97 | 98 | 103 | 104 | - |
| | **יחידות דיור (מ"ר)** | 11,627 | 11,714 | 12,224 | 12,327 | - |
| | **שטחי מסחר (מ"ר)** | 900 | 900 | 900 | 900 | - |
| **סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי** | | 214,564 | 208,347 | 204,309 | 199,304 | - |
| **מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך12 בנובמבר 2026/ מ"ר [לפי שימושים]** | | - | - | 2 | 2 | - |
| **מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 12 בנובמבר 2026 [לפי שימושים]** | | - | - | 19 | 19.1 | - |

2.2.3. **פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך (באלפי ש"ח)**

| | |
|---|---|
| **העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)** | 51 מיליון ש"ח |
| **המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו** | 2027-2028 |
| **מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב** | תשלום ריבית פעמיים בשנה בחודשים יוני ודצמבר<br><br>תשלום קרן בחמישה תשלומים לא שווים: 25%-ב-31 בדצמבר 2027, 10% ב-30 ביוני 2028, 15% ב-31 בדצמבר 2028, 25% ב-30 ביוני 2029 ו- 25% ב-31 בדצמבר 2029. |
| **המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים** | זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן יווצרו עודפים כאמור.<br><br>בהתאם, חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות). |
| **קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן** | קיים.<br><br>חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו |

| | |
|---|---|
| **התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור** | יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות). |
| **יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים** | אין יכולת, למעט בהתאם למנגנונים המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות. |
| **אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה** | אין אפשרות |
| **פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה** | ראו גילוי בטבלאות לעיל. |
| **יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים** | - |

*******

2.3. <u>פרויקט קריית ביאליק (המוחזק באמצעות חברת בעל התניא מכרזים בע"מ)</u>

ביום 2 בספטמבר 2026 התקשרה החברה בהסכם למכירת החזקותיה (50%) בפרויקט, שבו החזיקה החברה בשרשור. נכון ליום 30 בספטמבר 2026, החברה אינה מחזיקה עוד בפרויקט. לפרטים נוספים על מכירת הפרויקט, ראו סעיף 3 לעדכון לפרק א' בדוח זה.

לפרטים בנוגע לפרויקט, ראו סעיף 2.3 לנספח א' לפרק א' בדוח הרבעוני השני של החברה לשנת 2026, כפי שפורסם ביום 18 באוגוסט 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-077449).

**********

2.4. <u>פרויקט נופי אילן (אבו גוש)</u>

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 30%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 30% בלבד.

2.4.1. **עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)**

| | | שנת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| עלויות שהושקעו | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 6,130 | 6,130 | 6,130 | 6,130 | 6,130 |
| | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | 30,856 | 30,856 | 30,856 | 30,856 | 30,856 |
| | עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות | 128,077 | 123,441 | 111,264 | 101,299 | 40,962 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 9,000 | 9,120 | 9,003 | 8,485 | 8,130 |
| | סה"כ עלות מצטברת | 174,063 | 169,547 | 157,253 | 146,770 | 86,078 |
| | סה"כ עלות מצטברת בספרים | 174,063 | 169,547 | 157,253 | 146,770 | 86,078 |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - |
| | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | 1,374 |
| | עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 7,637 | 12,543 | 24,579 | 35,996 | 93,009 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) | 400 | 500 | 800 | 400 | 1,000 |
| | סה"כ עלות שנותרה להשלמה | 8,037 | 13,043 | 25,379 | 36,396 | 95,383 |
| | שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) | 95% | 91% | 81% | 73% | 29% |
| | מועד השלמת בנייה צפוי | Q4/2026 | Q4/2026 | Q4/2026 | Q4/2026 | Q1/2027 |

2.4.2. **שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)**

| | | שנת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | יחידות דיור (#) | - | 2 | 3 | 16 | 25 |
| | יחידות דיור (מ"ר) | - | 215 | 434 | 2,418 | 3,433 |
| | שטחי מסחר (מ"ר) | - | - | - | - | - |
| מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | יחידות דיור | - | 21.2 | 19.6 | 17.6 | 17.6 |
| | שטחי מסחר | - | - | - | - | - |
| חוזים מצטברים עד לסוף התקופה | יחידות דיור (#) | 81 | 81 | 79 | 76 | 60 |
| | יחידות דיור (מ"ר) | 11,197 | 11,197 | 10,982 | 10,548 | 8,130 |
| | שטחי מסחר (מ"ר) | - | - | - | - | - |
| מחיר ממוצע | יחידות דיור | 17.1 | 17.1 | 17.0 | 16.8 | 16.4 |
| | שטחי מסחר | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה** | | | | | | |
| **שיעור השיווק של הפרויקט** | **סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)** | 240,000 | 240,000 | 240,000 | 240,000 | 235,000 |
| | **סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)** | 192,515 | 191,939 | 186,915 | 178,426 | 133,077 |
| | **שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)** | 81% | 81% | 80% | 77% | 61% |
| **שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים** | **יחידות דיור (#)** | 18 | 18 | 20 | 23 | 39 |
| | **יחידות דיור (מ״ר)** | 2,628 | 2,628 | 2,843 | 3,277 | 5,695 |
| | **שטחי מסחר (מ״ר)** | - | - | - | - | - |
| **סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי** | | 75,950 | 74,776 | 74,018 | 74,741 | 64,765 |
| **מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 12 בנובמבר 2026/ מ״ר [לפי שימושים]** | | - | - | 3 | - | 9 |
| **מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 12בנובמבר 2026 לפי שימושים]** | | - | - | 18 | - | 18.2 |

*********

2.5. <u>פרויקט שחמון הצעירה (אילת)</u>

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 50%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 50% בלבד.

2.5.1. **עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)**

| | | שנת 2024 | שנת 2025 | שנת 2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 |
| עלויות שהושקעו | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 10,610 | 10,610 | 10,610 | 10,610 | 10,610 |
| | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | 15,410 | 15,410 | 15,410 | 15,410 | 15,410 |
| | עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות | 86,989 | 108,478 | 111,710 | 114,640 | 118,962 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 7,516 | 9,020 | 9,220 | 9,870 | 9,900 |
| | סה"כ עלות מצטברת | 120,525 | 143,518 | 146,950 | 150,530 | 154,882 |
| | סה"כ עלות מצטברת בספרים | 120,525 | 143,518 | 146,950 | 150,530 | 154,882 |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - |
| | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | 557 | - | - | - | - |
| | עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 41,442 | 13,546 | 9,859 | 5,927 | 2,312 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) | 1,000 | 100 | 500 | 300 | 200 |
| | סה"כ עלות שנותרה להשלמה | 42,999 | 13,646 | 10,359 | 6,227 | 2,512 |
| | שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) | 70% | 89% | 93% | 96% | 98% |
| | מועד השלמת בנייה צפוי | Q1/2026 | Q1/2026 | Q2/2026 | Q3/2026 | Q4/2026 |

2.5.2. **שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)**

| | | שנת 2024 | שנת 2025 | שנת 2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 |
| חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | יחידות דיור (#) | 27 | 8 | 4 | - | - |
| | יחידות דיור (מ"ר) | 3,817 | 1,082 | 471 | - | - |
| | שטחי מסחר (מ"ר) | - | - | - | - | - |
| מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | יחידות דיור | 16.3 | 15.62 | 16.7 | - | - |
| | שטחי מסחר | - | - | - | - | - |
| חוזים מצטברים עד לסוף התקופה | יחידות דיור (#) | 93 | 101 | 105 | 105 | 105 |
| | יחידות דיור (מ"ר) | 14,237 | 15,319 | 15,790 | 15,790 | 15,790 |
| | שטחי מסחר (מ"ר) | - | - | - | - | - |
| מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה | יחידות דיור | 13.7 | 13.9 | 14.0 | 14 | 14.1 |
| | שטחי מסחר | - | - | - | - | - |
| | סה"כ הכנסות צפויות | 216,000 | 219,000 | 220,652 | 221,249 | 223,717 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שיעור השיווק של הפרויקט | מכל הפרויקט (במטבע מסחרי) | | | | | |
| | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי) | 223,717 | 221,249 | 220,652 | 212,797 | 195,603 |
| | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | 100% | 100% | 100% | 96% | 89% |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים | יחידות דיור (#) | - | - | - | 4 | 12 |
| | יחידות דיור (מ"ר) | - | - | - | 471 | 1,553 |
| | שטחי מסחר (מ"ר) | - | - | - | - | - |
| סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי | | - | - | - | 31,2269 | 41,924 |
| מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 12 בנובמבר 2026/ מ"ר [לפי שימושים] | | - | - | - | 3 | 5 |
| מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 12 בנובמבר 2026 לפי שימושים] | | - | - | - | 16 | 16.1 |

**********

2.6. <u>פרויקט התמרים (אילת)</u>

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 100%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%).

2.6.1. **עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)**

| | | שנת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| עלויות שהושקעו | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 48,900 | 48,900 | 48,900 | 48,900 | 48,900 |
| | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | 16,839 | 16,839 | 16,839 | 16,839 | 16,839 |
| | עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות | 2,121 | 1,849 | 1,849 | 1,841 | 1,499 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 3,999 | 3,231 | 2,403 | 1,573 | 593 |
| | סה"כ עלות מצטברת | 71,859 | 70,819 | 69,991 | 69,153 | 67,831 |
| | סה"כ עלות מצטברת בספרים | 71,859 | 70,819 | 69,991 | 69,153 | 67,831 |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | 3,500 | 3,500 | 3,500 | 4,000 | 4,000 |
| | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - |
| | עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 74,500 | 74,700 | 74,700 | 74,700 | 75,000 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) | 11,000 | 12,000 | 13,000 | 13,300 | 14,000 |
| | סה"כ עלות שנותרה להשלמה | 89,000 | 90,200 | 91,200 | 92,000 | 93,000 |
| | שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) | - | - | - | - | - |
| | מועד השלמת בנייה צפוי | Q4/2029 | Q4/2029 | Q3/2029 | Q2/2029 | Q2/2029 |

2.6.2. **שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)**

לא רלוונטי.

********

2.7. <u>שלב א׳ של פרויקט פארק צמרת (עפולה) – פרויקט בהקמה</u>

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 67%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 67% בלבד.

2.7.1. **עלויות שהושקעו ושיושקעו ב שלב א׳ של הפרויקט (באלפי ש״ח)**

| | | שנת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| עלויות שהושקעו | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 9,955 | 9,955 | 9,955 | 9,955 | 9,955 |
| | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | 22,000 | 22,000 | 22,000 | 22,000 | 22,000 |
| | עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות | 26,998 | 17,233 | 13,329 | 12,945 | 6,910 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 13,413 | 12,154 | 11,320 | 10,482 | 7,414 |
| | סה״כ עלות מצטברת | 72,356 | 61,342 | 56,604 | 55,382 | 46,279 |
| | סה״כ עלות מצטברת בספרים | 72,356 | 61,342 | 56,604 | 55,382 | 46,279 |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - |
| | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | 4,100 | - | - | - | - |
| | עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 183,000 | 185,000 | 189,000 | 190,000 | 197,000 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) | 2,500 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 |
| | סה״כ עלות שנותרה להשלמה | 189,600 | 187,000 | 191,000 | 192,000 | 199,000 |
| | שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) | 6% | - | - | - | - |
| | מועד השלמת בנייה צפוי | Q1/2030 | Q1/2030 | Q1/2030 | Q1/2030 | Q1/2030 |

2.7.2. **שיווק שלב א׳ של הפרויקט (באלפי ש״ח)**

| | | שנת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | יחידות דיור (#) | 4 | 4 | 5 | 17 | - |
| | יחידות דיור (מ״ר) | 603 | 454 | 564 | 1,835 | - |
| | שטחי מסחר (מ״ר) | - | - | - | - | - |
| מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | יחידות דיור | 13.4 | 14.0 | 14.6 | 13.8 | - |
| | שטחי מסחר | - | - | - | - | - |
| חוזים מצטברים עד לסוף התקופה | יחידות דיור (#) | 30 | 26 | 22 | 17 | - |
| | יחידות דיור (מ״ר) | 3,456 | 2,853 | 2,399 | 1,835 | - |
| | שטחי מסחר (מ״ר) | - | - | - | - | - |
| מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד | יחידות דיור | 13.6 | 14.0 | 14.0 | 13.8 | - |
| | שטחי מסחר | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **סוף התקופה** | | | | | | |
| **שיעור השיווק של הפרויקט** | **סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)** | 297,000 | 297,000 | 297,000 | 297,000 | |
| | **סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)** | 46,893 | 39,863 | 33,650 | 25,411 | - |
| | **שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)** | 18% | 16% | 13% | 10% | - |
| **שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים** | **יחידות דיור (#)** | 137 | 141 | 145 | 150 | - |
| | **יחידות דיור (מ"ר)** | 18,041 | 18,070 | 18,524 | 19,088 | - |
| | **שטחי מסחר (מ"ר)** | - | - | - | - | - |
| **סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי** | | 70,386 | 61,342 | 56,604 | 55,382 | - |
| **מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 12 בנובמבר 2026/ מ"ר [לפי שימושים]** | | 4 | 6 | - | 5 | - |
| **מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 12 בנובמבר 2026 לפי שימושים]** | | 14 | 14 | - | 14 | - |

2.7.3. **פרטים נוספים אודות העודפים בשלב א' של הפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך (באלפי ש"ח)**

| | |
|---|---|
| **העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)** | 75,000 |
| **המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו** | 2027-2030 |
| **מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב** | 2026-2030 |
| **המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים** | זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן יווצרו עודפים כאמור.<br><br>בהתאם, חברת הפרויקט תחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות). |
| **קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור** | קיים.<br><br>חברת הפרויקט תיתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות). |
| **יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים** | אין יכולת, למעט בהתאם למנגנונים המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות. |

| | |
|---|---|
| **אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה** | אין אפשרות |
| **פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה** | ראו גילוי בטבלאות לעיל. |
| **יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים** | - |

**********

2.8. <u>פרויקט מתחם השדה (אילת) (המוחזק באמצעות חברת בעל התניא אילת בע"מ) - פרויקט בהקמה</u>

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 50%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 50% בלבד.

2.8.1. **עלויות שהושקעו ושיושקעו בשלב א' של הפרויקט (באלפי ש"ח)**

| | | שנת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| עלויות שהושקעו | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 30,539 | 30,539 | 30,539 | 30,539 | 30,539 |
| | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | 3,813 | 3,813 | 1,522 | 1,522 | 1,522 |
| | עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות | 11,438 | 3,855 | 3,467 | 2,799 | 1,432 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 14,979 | 14,067 | 13,370 | 12,690 | 8,517 |
| | סה"כ עלות מצטברת | 60,769 | 52,274 | 48,898 | 47,550 | 42,010 |
| | סה"כ עלות מצטברת בספרים | 60,769 | 52,274 | 48,898 | 47,550 | 42,010 |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - |
| | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - |
| | עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 99,000 | 102,000 | 104,500 | 105,000 | 106,500 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 |
| | סה"כ עלות שנותרה להשלמה | 101,000 | 104,000 | 106,500 | 107,000 | 108,500 |
| | שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%) | 10% | - | - | - | - |
| | מועד השלמת בנייה צפוי | Q4/2029 | Q4/2029 | Q4/2029 | Q4/2029 | Q4/2029 |

2.8.2. **שיווק שלב א' של הפרויקט (באלפי ש"ח)**

| | | שבת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | יחידות דיור (#) | 1 | 3 | - | 3 | - |
| | יחידות דיור (מ"ר) | 77 | 367 | - | 281 | - |
| | שטחי מסחר (מ"ר) | - | - | - | - | - |
| מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | יחידות דיור | 24.1 | 23.5 | - | 23.7 | - |
| | שטחי מסחר | - | - | - | - | - |
| חוזים מצטברים עד לסוף התקופה | יחידות דיור (#) | 7 | 6 | 3 | 3 | - |
| | יחידות דיור (מ"ר) | 725 | 648 | 281 | 281 | - |
| | שטחי מסחר (מ"ר) | - | - | - | - | - |
| מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד | יחידות דיור | 23.6 | 23.6 | 23.7 | 23.7 | - |
| | שטחי מסחר | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **סוף התקופה** | | | | | | |
| **שיעור השיווק של הפרויקט** | **סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)** | 172,000 | 172,000 | 172,000 | 172,000 | - |
| | **סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)** | 17,142 | 15,286 | 6,656 | 6,656 | - |
| | **שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)** | 9% | 8% | 4% | 4% | - |
| **שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים** | **יחידות דיור (#)** | 73 | 74 | 77 | 77 | - |
| | **יחידות דיור (מ"ר)** | 7,817 | 7,894 | 8,261 | 8,261 | - |
| | **שטחי מסחר (מ"ר)** | - | - | - | - | - |
| **סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי** | | 60,769 | 60,769 | 48,898 | 47,550 | - |
| **מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 14 בנובמבר 2026/ מ"ר [לפי שימושים]** | | - | 1 | - | - | - |
| **מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 14 בנובמבר 2026 לפי שימושים]** | | - | 24.0 | - | - | - |

2.8.3. **פרטים נוספים אודות העודפים בשלב א' של הפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך (באלפי ש"ח)**

| | |
|---|---|
| **העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)** | 41,000 |
| **המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו** | 2027-2030 |
| **מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב** | 2026-2030 |
| **המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים** | במסגרת הסכם ליווי שצפוי להיחתם - זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן יווצרו עודפים כאמור.<br>בהתאם, חברת הפרויקט תחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות). |
| **קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור** | במסגרת הסכם ליווי שצפוי להיחתם – תכלל התחייבות כאמור. חברת הפרויקט תיתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות). |
| **יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים** | במסגרת הסכם ליווי שצפוי להיחתם – אין יכולת, למעט בהתאם למנגנונים המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות. |
| **אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה** | במסגרת הסכם ליווי שצפוי להיחתם – אין אפשרות |
| **פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי** | ראו גילוי בטבלאות לעיל. |

| | |
|---|---|
| **מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה** | |
| **יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים** | - |

**********

2.9. <u>פרויקט הרצוג 3 (בת - ים) – פרויקט בהקמה</u>

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 100%.

2.9.1. **עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)**

| | | שנת 2026 | | | שנת 2025 | שנת 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| **עלויות שהושקעו** | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 1,549 | - | - | - | - |
| | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות | 4,403 | 4,399 | 4,399 | - | - |
| | עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות | 1,830 | 1,800 | 1,356 | 1,012 | 875 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 751 | 451 | - | - | - |
| | **סה"כ עלות מצטברת** | 8,533 | 6,650 | 5,755 | 1,012 | 875 |
| | **סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)** | 8,533 | 6,650 | 5,755 | 1,012 | 875 |
| **עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה** | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | 4,837 | 6,386 | 6,386 | 6,386 | 6,386 |
| | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | 1,796 | 1,800 | 1,800 | 6,260 | 6,260 |
| | עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 54,026 | 54,056 | 54,500 | 54,915 | 54,915 |
| | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) | 444 | 749 | 1,200 | 1,200 | 1,200 |
| | **סה"כ עלות שנותרה להשלמה** | 61,108 | 62,991 | 63,886 | 68,761 | 68,761 |
| | **שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)** | 2% | - | - | - | - |
| | **מועד השלמת בנייה צפוי** | Q2/2029 | Q2/2029 | Q2/2029 | Q2/2029 | Q2/2029 |

(*) העלות מצטברת בספרים אינה כוללת הפרשה בגין מתן שירותי בניה והתחייבויות אחרות לדיירים בסך של כ- 24.5 מיליון ש"ח.

2.9.2. **שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)**

לא רלוונטי

2.9.3. **פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך (באלפי ש"ח)**

| | |
|---|---|
| **העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)** | 23,000 |
| **המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו** | 2027-2029 |
| **מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב** | 2026-2030 |
| **המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים** | במסגרת הסכם ליווי שנחתם - זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן יווצרו עודפים כאמור.<br>בהתאם, חברת הפרויקט תחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות). |

| | |
|---|---|
| **קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור** | במסגרת הסכם ליווי שצפוי להיחתם – תכלל התחייבות כאמור. חברת הפרויקט תיתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות). |
| **יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים** | במסגרת הסכם ליווי שנחתם – אין יכולת, למעט בהתאם למנגנונים המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות. |
| **אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה** | במסגרת הסכם ליווי שנחתם – אין אפשרות |
| **פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם ממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה** | ראו גילוי בטבלאות לעיל. |
| **יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים** | - |

*******

אלביט נדל"ן

# אלביט נדל"ן בע"מ

# ג

## דוחות כספיים

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2026

**אלביט נדל"ן בע"מ (לשעבר אלביט הדמיה בע"מ)**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026**

**בלתי מבוקרים**

**תוכן העניינים**


| | עמוד |
|---|---|
| סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים | 2 |
| דוחות מאוחדים על המצב הכספי | 3 |
| דוחות מאוחדים על רווח או הפסד | 4 |
| דוחות מאוחדים על הרווח הכולל | 5 |
| דוחות מאוחדים על השינויים בהון | 6-10 |
| דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים | 11-12 |
| באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים | 13-22 |


- - - - - - - - - - -

Shape the future
with confidence

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

לכבוד
בעלי המניות של
**אלביט נדל"ן בע"מ (לשעבר אלביט הדמיה בע"מ)**
מצדה 9, ב.ס.ר 3
בני ברק

**א.ג.נ.,**

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלביט נדל"ן בע"מ (לשעבר אלביט הדמיה בע"מ)

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלביט נדל"ן בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1ב'. לדוחות הכספיים בדבר תביעה משפטית שהוגשה כנגד החברה ומשיבים נוספים בגין פרויקט קאסה רדיו בסכום כולל של כ-1.5 מיליארד יורו (כ-5.2 מיליארד ש"ח). הדיונים נמצאים בשלבים ראשוניים, ולא ניתן לאמוד את תוצאותיה הסופיות של התביעה. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

תל-אביב, 15 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

## דוחות מאוחדים על המצב הכספי

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | |
| נכסים שוטפים | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 30,359 | 27,691 | 26,797 |
| השקעות באגרות חוב לזמן קצר | 2,361 | 3,491 | 3,044 |
| מזומנים מוגבלים | 20,367 | 2,818 | 6,810 |
| חייבים ויתרות חובה | 5,017 | 3,140 | 2,869 |
| מלאי דירות לזמן קצר | 156,868 | 117,506 | 115,013 |
| לקוחות ונכסים בגין חוזים | 36,875 | 49,591 | 39,409 |
| סה"כ נכסים שוטפים | 251,847 | 204,237 | 193,942 |
| נכסים לא שוטפים | | | |
| מלאי מקרקעין | 106,539 | 95,967 | 102,785 |
| רכוש קבוע | 157 | 169 | 154 |
| השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | 79,486 | 72,472 | 72,866 |
| נכסי מסים נדחים | 6,483 | 4,286 | 6,318 |
| חייבים והשקעות אחרות | 13,075 | 5,529 | 5,376 |
| נכס זכות שימוש | - | 322 | - |
| סה"כ נכסים לא שוטפים | 205,740 | 178,745 | 187,499 |
| סה"כ נכסים | 457,587 | 382,982 | 381,441 |
| התחייבויות שוטפות | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות | 134,910 | 186,845 | 171,901 |
| ספקים ונותני שירותים | 876 | 562 | 585 |
| זכאים ויתרות זכות | 37,619 | 30,216 | 28,627 |
| מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים | 11,560 | 6,538 | 11,051 |
| התחייבות למתן שירותי בניה והתחייבויות פיננסיות אחרות | 24,311 | - | - |
| סה"כ התחייבויות שוטפות | 209,276 | 224,161 | 212,164 |
| התחייבויות לא שוטפות | | | |
| אגרות חוב | 125,955 | 59,052 | 59,113 |
| אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים לזמן ארוך | 15,834 | 11,561 | 11,450 |
| עודף התחייבויות על נכסים בחברות כלולות | - | 4,823 | 6,303 |
| עתודה למסים נדחים | - | 3,918 | 4,846 |
| התחייבויות אחרות | 687 | 618 | 687 |
| התחייבויות בגין חכירה | - | 345 | - |
| סה"כ התחייבויות לא שוטפות | 142,476 | 80,317 | 82,399 |
| סה"כ התחייבויות | 351,752 | 304,478 | 294,563 |
| הון | | | |
| הון המיוחס לבעלים של החברה האם: | | | |
| הון מניות ופרמיה על מניות | 98,092 | 86,323 | 86,323 |
| קרנות הון | 12,291 | 10,581 | 11,163 |
| יתרת הפסד | (13,147) | (18,356) | (19,318) |
| סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם | 97,236 | 78,548 | 78,168 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 8,599 | (44) | 8,710 |
| סה"כ הון | 105,835 | 78,504 | 86,878 |
| סה"כ התחייבויות והון | 457,587 | 382,982 | 381,441 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

15 בנובמבר, 2026

| תאריך אישור הדוחות הכספיים | רון הדסי | ערן מזור | ריקי שטיינר |
|---|---|---|---|
| | יו"ר דירקטוריון | מנכ"ל | סמנכ"ל כספים |

| | לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| הכנסות ממכירת דירות למגורים, מקרקעין ודמי ניהול | 54,987 | 23,526 | 23,294 | 23,526 | 37,693 |
| עלות מכירת דירות למגורים וקרקע | 38,618 | 15,952 | 16,290 | 15,952 | 26,788 |
| רווח גולמי | 16,369 | 7,574 | 7,004 | 7,574 | 10,905 |
| הוצאות ייזום פרויקטים | (474) | (865) | (55) | (536) | (944) |
| הוצאות מכירה ושיווק | (1,460) | (1,405) | (428) | (1,405) | (1,822) |
| הוצאות הנהלה וכלליות | (10,509) | (8,661) | (3,586) | (3,773) | (11,453) |
| חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | (1,452) | (1,880) | (487) | (1,793) | 124 |
| רווח ממכירת חברה כלולה (ראה באור 5(יב) להלן) | 13,526 | - | 13,526 | - | - |
| רווח (הפסד) תפעולי | 16,000 | (5,237) | 15,974 | 67 | (3,190) |
| הכנסות מימון | 1,055 | 2,455 | 337 | 1,642 | 1,840 |
| הוצאות מימון | (9,897) | (3,990) | (3,800) | (3,857) | (6,878) |
| הוצאות אחרות | (600) | (295) | (400) | (295) | (307) |
| הכנסות אחרות | 396 | 2,397 | - | 283 | 2,397 |
| רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה | 6,954 | (4,670) | 12,111 | (2,160) | (6,138) |
| הכנסות (הוצאות) מסים | (1,237) | 307 | (303) | 307 | 769 |
| רווח (הפסד) לתקופה | 5,717 | (4,363) | 11,808 | (1,853) | (5,369) |
| רווח (הפסד) מיוחס ל: | | | | | |
| בעלי מניות החברה | 6,171 | (4,327) | 12,073 | (1,817) | (5,289) |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | (454) | (36) | (265) | (36) | (80) |
| | 5,717 | (4,363) | 11,808 | (1,853) | (5,369) |
| רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח) | | | | | |
| רווח (הפסד) בסיסי ומדולל | 0.40 | (0.37) | 0.77 | (0.15) | (0.43) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

| | לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| רווח (הפסד) לתקופה | 5,717 | (4,363) | 11,808 | (1,853) | (5,369) |
| סכומים שיסווגו מחדש או מסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים: | | | | | |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | 493 | 35 | (155) | 166 | 330 |
| סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר | 493 | 35 | (155) | 166 | 330 |
| סה"כ רווח (הפסד) כולל | 6,210 | (4,328) | 11,653 | (1,687) | (5,039) |
| רווח (הפסד) כולל מיוחס ל: | | | | | |
| בעלי מניות החברה | 6,664 | (4,292) | 11,918 | (1,651) | (4,959) |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | (454) | (36) | (265) | (36) | (80) |
| | 6,210 | (4,328) | 11,653 | (1,687) | (5,039) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| | הון המיוחס לבעלים של החברה האם | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הון מניות ופרמיה על מניות | קרן הון עסקה עם בעל שליטה | קרן הון עסקאות עם זשמ"ש | תשלום מבוסס מניות | קרן הון הפרשי תרגום | יתרת הפסד | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ |
| | בלתי מבוקר | | | | | | | | |
| | אלפי ש"ח | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר) | 86,323 | 9,888 | (29) | 974 | 330 | (19,318) | 78,168 | 8,710 | 86,878 |
| הנפקת מניות | 11,769 | - | - | - | - | - | 11,769 | - | 11,769 |
| רווח (הפסד) כולל | - | - | - | - | 493 | 6,171 | 6,664 | (454) | 6,210 |
| תשלום מבוסס מניות | - | - | - | 635 | - | - | 635 | - | 635 |
| השקעה הונית זכויות המיעוט | - | - | - | - | - | - | - | 343 | 343 |
| יתרה ליום 30 בספטמבר 2026 | 98,092 | 9,888 | (29) | 1,609 | 823 | (13,147) | 97,236 | 8,599 | 105,835 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| | הון המיוחס לבעלים של החברה האם | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הון מניות ופרמיה על מניות | קרן הון עסקה עם בעל שליטה | קרן הון עסקאות עם זשמ"ש | תשלום מבוסס מניות | קרן הון הפרשי תרגום | זכות לרכישת מניות בעל שליטה | יתרת הפסד | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ |
| | בלתי מבוקר | | | | | | | | | |
| | אלפי ש"ח | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) | 71,872 | 9,888 | (29) | - | - | 661 | (14,029) | 68,363 | (8) | 68,355 |
| הפסד כולל | - | - | - | - | 35 | - | (4,327) | (4,292) | (36) | (4,328) |
| הנפקת מניות | 13,790 | - | - | - | - | - | - | 13,790 | - | 13,790 |
| תשלום מבוסס מניות | - | - | - | 687 | - | - | - | 687 | - | 687 |
| פקיעת זכות שניתנה לבעל שליטה | 661 | - | - | - | - | (661) | - | - | - | - |
| יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 | 86,323 | 9,888 | (29) | 687 | 35 | - | (18,356) | 78,548 | (44) | 78,504 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| | הון המיוחס לבעלים של החברה האם | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הון מניות ופרמיה על מניות | קרן הון עסקה עם בעל שליטה | קרן הון עסקאות עם זשמ"ש | תשלום מבוסס מניות | קרן הון הפרשי תרגום | יתרת הפסד | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ |
| | בלתי מבוקר | | | | | | | | |
| | אלפי ש"ח | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 ביולי 2026 | 98,092 | 9,888 | (29) | 1,432 | 978 | (25,220) | 85,141 | 8,521 | 93,662 |
| רווח (הפסד) כולל | - | - | - | - | (155) | 12,073 | 11,918 | (265) | 11,653 |
| תשלום מבוסס מניות | - | - | - | 177 | - | - | 177 | - | 177 |
| השקעה הונית זכויות המיעוט | - | - | - | - | - | - | - | 343 | 343 |
| יתרה ליום 30 בספטמבר 2026 | 98,092 | 9,888 | (29) | 1,609 | 823 | (13,147) | 97,236 | 8,599 | 105,835 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| | הון המיוחס לבעלים של החברה האם | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הון מניות ופרמיה על מניות | קרן הון עסקה עם בעל שליטה | קרן הון עסקאות עם זשמ"ש | תשלום מבוסס מניות | קרן הון הפרשי תרגום | זכות לרכישת מניות בעל שליטה | יתרת הפסד | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ |
| | בלתי מבוקר | | | | | | | | | |
| | אלפי ש"ח | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 ביולי 2025 | 86,323 | 9,888 | (29) | 418 | (131) | - | (16,539) | 79,930 | (8) | 79,922 |
| הפסד כולל | - | - | - | - | 166 | - | (1,817) | (1,651) | (36) | (1,687) |
| תשלום מבוסס מניות | - | - | - | 269 | - | - | - | 269 | - | 269 |
| יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 | 86,323 | 9,888 | (29) | 687 | 35 | - | (18,356) | 78,548 | (44) | 78,504 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| | הון המיוחס לבעלים של החברה האם | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הון מניות ופרמיה על מניות | קרן הון עסקה עם בעל שליטה | קרן הון עסקאות עם זשמ"ש | תשלום מבוסס מניות | קרן הון הפרשי תרגום | זכות לרכישת מניות בעל שליטה | יתרת הפסד | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ |
| | מבוקר | | | | | | | | | |
| | אלפי ש"ח | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2025 | 71,872 | 9,888 | (29) | - | - | 661 | (14,029) | 68,363 | (8) | 68,355 |
| הנפקת מניות | 13,790 | - | - | - | - | - | - | 13,790 | - | 13,790 |
| הפסד כולל | - | - | - | - | 330 | - | (5,289) | (4,959) | (80) | (5,039) |
| תשלום מבוסס מניות | - | - | - | 974 | - | - | - | 974 | - | 974 |
| פקיעת זכות שניתנה לבעל שליטה | 661 | - | - | - | - | (661) | - | - | - | - |
| זכויות מיעוט כניסה לאיחוד | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,674 | 4,674 |
| השקעה הונית זכויות המיעוט | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,124 | 4,124 |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 | 86,323 | 9,888 | (29) | 974 | 330 | - | (19,318) | 78,168 | 8,710 | 86,878 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| | לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| <u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u> | | | | | |
| רווח (הפסד) לתקופה | 5,717 | (4,363) | 11,808 | (1,853) | (5,369) |
| התאמות לסעיפי רווח או הפסד: | | | | | |
| פחת והפחתות | 12 | 45 | 5 | 41 | 386 |
| הוצאות מימון, נטו | 8,842 | 1,535 | 3,463 | 2,215 | 5,038 |
| רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות | (13,526) | - | (13,526) | - | - |
| תשלום מבוסס מניות | 635 | 687 | 177 | 269 | 974 |
| חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו | 1,452 | 1,880 | 487 | 1,793 | (124) |
| הוצאות (הכנסות) מיסים | 1,237 | (307) | 303 | (307) | (769) |
| | (1,348) | 3,840 | (9,091) | 4,011 | 5,505 |
| שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: | | | | | |
| ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה | (4,342) | 192 | (2,891) | 920 | 254 |
| ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות | 2,533 | (7,062) | (2,271) | (7,062) | 3,121 |
| ירידה (עלייה) במלאי דירות ומלאי מקרקעין | (14,340) | 3,532 | (7,353) | 3,793 | 1,045 |
| עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים | 291 | 222 | 807 | 222 | (62) |
| עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות | 3,153 | 1,685 | 1,196 | 1,343 | (663) |
| עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות רוכשי דירות | 510 | (1,585) | 3,184 | (1,585) | 2,929 |
| עלייה בהתחייבויות אחרות | - | - | - | - | 69 |
| | (12,195) | (3,016) | (7,328) | (2,369) | 6,693 |
| מסים שהתקבלו | 120 | - | - | - | - |
| מסים ששולמו | (3,264) | (14) | (7) | - | (25) |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת | (10,970) | (3,553) | (4,618) | (211) | 6,804 |
| <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u> | | | | | |
| תמורה ממימוש אגרות חוב להשקעה | 545 | 209 | 28 | 174 | 595 |
| תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות | 1,000 | 928 | 1,000 | 916 | 928 |
| רכישת רכוש קבוע | (14) | (133) | (9) | - | (145) |
| רכישת חברה שאוחדה לראשונה (ראה נספח א') | - | (3,900) | - | - | (3,900) |
| תשלומים בגין רכישת אלביט מגורים | - | - | - | - | (1,059) |
| מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים | (6,774) | (36,568) | (2,995) | (36,008) | (37,569) |
| פרעון הלוואות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואחרים | - | - | - | - | 4,677 |
| מתן הלוואות לאלביט מגורים לפני רכישתה | - | (7,000) | - | - | (7,000) |
| שינויים בפיקדונות השקעות והלוואות לזמן ארוך | 14 | 20 | 14 | (99) | 15 |
| שינוי במזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי | (13,557) | (1,669) | 13 | (1,669) | (5,661) |
| ריבית שהתקבלה במזומן | 606 | 872 | 178 | 244 | 1,177 |
| מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה | (18,180) | (47,241) | (1,771) | (36,442) | (47,942) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| | לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| תזרימי מזומנים מפעילות מימון | | | | | |
| הנפקת אג"ח | 66,416 | 59,024 | - | 59,024 | 59,024 |
| הנפקת מניות | 11,769 | - | - | - | - |
| שינוי בהלוואות לזמן קצר (כולל משיכת יתר) | (34,417) | (4,134) | 4,053 | (4,134) | (15,829) |
| פרעון הלוואה מתאגידים חוץ בנקאיים ואחרים לזמן ארוך | (178) | (4,250) | (61) | (4,075) | (4,250) |
| קבלת הלוואה מתאגיד חוץ בנקאי לזמן ארוך | 4,000 | - | 2,000 | - | - |
| הזרמת הון זשמ"ש | 343 | - | 343 | - | 4,124 |
| ריבית ששולמה במזומן | (15,243) | (12,169) | (3,519) | (12,169) | (15,080) |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון | 32,690 | 38,471 | 2,816 | 38,646 | 27,989 |
| הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים | 22 | 115 | 20 | (42) | 47 |
| עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים | 3,562 | (12,208) | (3,553) | 1,951 | (13,102) |
| מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה | 26,797 | 39,899 | 33,912 | 25,740 | 39,899 |
| מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה | 30,359 | 27,691 | 30,359 | 27,691 | 26,797 |

(א) חברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| הנפקת הון | - | 13,790 | - | - | 13,790 |
| הון חוזר (למעט מזומנים) | - | 123,616 | - | - | 123,616 |
| חייבים בגין התאמת תמורה | - | (5,184) | - | - | (5,184) |
| הלוואה מאלביט הדמיה | - | 32,000 | - | - | 32,000 |
| מלאי מקרקעין | - | (150,806) | - | - | (150,806) |
| רכוש קבוע ואחר | - | (4,361) | - | - | (4,361) |
| הלוואות ופקדונות לזמן ארוך | - | - | - | - | - |
| השקעות בחברות כלולות | - | (32,130) | - | - | (32,130) |
| אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים לזמן ארוך | - | 14,875 | - | - | 10,201 |
| התחייבויות אחרות לזמן ארוך | - | 4,300 | - | - | 4,300 |
| זשמ"ש | - | - | - | - | 4,674 |
| | - | (3,900) | - | - | (3,900) |

(ב) **פעילות מהותית שאינה במזומן**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| תמורה ממימוש השקעות בכלולות כנגד חייבים והשקעות אחרות | 5,330 | - | 5,330 | - | - |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. בהמשך לאמור בבאור 1.ד. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 16 ביולי 2024 קיבלה החברה הודעה, מטעם באי כח משרד האוצר של רומניה, להתחלת הליך בוררות (לפי כללי ה-LCIA Arbitration Rules 2020) (להלן: "בקשה") בין ממשלת רומניה לבין החברה, פלאזה ויזם נוסף שהיה מעורב בפרוייקט קאסה רדיו (החברה, פלאזה והיזם יקראו להלן ביחד: "המשיבים"). במסגרת הבקשה ממשלת רומניה דורשת מהמשיבים פיצוי בסכום כולל של כ- 96 מיליון יורו (כ-396 מיליוני ש"ח) לפני מע"מ וריבית).

ביום 28 באוקטובר, 2025 דיווחה החברה כי ממשלת רומניה הגישה כתב טענות מעודכן במסגרת הליך הבוררות המתנהל בפני ה- LCIA ( London Court of International Arbitration ) בו היא מבקשת באופן פורמלי לבטל את הסכם ה-Public-Private Partnership (PPP) משנת 2006 (להלן: "הסכם ה- PPP") ולהשיב לממשלת רומניה את כל הזכויות בפרויקט. כמו כן, עדכנה החברה ביום 19 בנובמבר 2025 כי ממשלת רומניה עדכנה את הסכום הנתבע על ידה בגין הנזקים והקנסות הנטענים מכ-96 מיליון יורו (לפני מע"מ וריבית) לכ-1.5 מיליארד יורו.

בתאריך 8 במאי 2026 הוגש כתב ההגנה והתביעה שכנגד מטעם החברה לטריבונל בהליך ה-LCIA האמור, וכן הוגשו כתבי טענות מטעם פלאזה וצד נוסף. בתמצית, במסגרת כתב ההגנה והתביעה שכנגד החברה דחתה מכל וכל את סמכות טריבונל הבוררות לדון בתביעה של משרד האוצר הרומני, העלתה טענות בנוגע לקבילות (admissibility) התביעות כנגדה, והעלתה טענות מקדמיות נוספות הנוגעות להתיישנות העילות כנגדה ופעילות רומניה בחוסר תום לב ותוך ניצול לרעה של ההליך. לחלופין, החברה דחתה מכל וכל את הטענות כלפי החברה גם לגופו של עניין ובכל הנוגע לכימות הנזקים. לבסוף, ככל שעל אף ההתנגדויות של החברה הטריבונל יכריע כי יש לו סמכות שיפוט, החברה הגישה תביעה שכנגד בסכום אשר הוערך (נכון לעת זו ובכפוף לזכותה של החברה לשערוך מעודכן או מחודש בהמשך ההליכים) כסכום מקסימאלי של כ-1.641 מיליארד ש"ח בגין הפרות של רומניה של הסכם ה-PPP בעניין הפרויקט, בגין הפרות של רומניה של ההסכם בינה לבין מדינת ישראל לקידום השקעות ולהגנה הדדית עליהן ובגין היעדר התייחסותה של רומניה להליך הסדר החוב של החברה, לצד תביעות שכנגד צדדי ג' (שעיקרן דרישות לשיפוי) כנגד יתר הנתבעות.

פלאזה מנהלת במקביל הליך בוררות כנגד ממשלת רומניה בנושא זה במרכז הבינלאומי ליישוב סכסוכי השקעות ("ICSID"). ביום 11 באפריל 2026 התקבל פסק הבוררות של טריבונל ICSID ביחס להליך הבוררות שנוהל על ידי פלאזה כנגד ממשלת רומניה. פסק הבוררות אשר ניתן בדעת רוב, דחה את טענות התביעה שהוגשה על ידי פלאזה בנימוק של העדר סמכות שיפוט ומבלי להתייחס לגופן של טענות פלאזה. לא הוטלו הוצאות על מי מהצדדים.

לאור זאת אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

ג. מבצע "שאגת הארי"
בהמשך לבאור 1.ז. לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במבצע "שאגת הארי", שבמסגרתו בוצעו תקיפות נרחבות נגד מטרות צבאיות, גרעיניות ושלטוניות ברחבי איראן. במהלך המבצע בוצעו סיכולים ממוקדים של בכירים והופעלה פגיעה משמעותית ביכולותיה הצבאיות של איראן ושלוחותיה באזור, תוך חילופי תקיפות וירי טילים הדדיים ברחבי המזרח התיכון. במקביל למערכה זו התפתחה לחימה בזירה

באור 1: - כללי (המשך)

הלבנונית, לאחר הצטרפות חיזבאללה לעימות, שכללה ירי רקטי וניסיונות תקיפה לעבר מדינת ישראל, ובהמשך תגובה ישראלית רחבת היקף באמצעות תקיפות אוויריות ומבצע קרקעי מוגבל בדרום לבנון. הפסקת אש דו-צדדית בין ארצות הברית לאיראן נכנסה לתוקף בלילה שבין 7 ל-8 באפריל 2026, ובסוף חודש אפריל הכריז הנשיא טראמפ, גם על הפסקת אש בזירת הלחימה בלבנון, אף שבפועל נמשכים חיכוכים ופעולות צבאיות באזור. נכון למועד זה, המשא ומתן עם איראן טרם הבשיל להסכם מחייב, ארצות הברית מטילה מצור ימי על איראן, והאזור כולו מצוי במצב של מתיחות ביטחונית מתמשכת חרף קיומן של הפסקות אש פורמליות. נכון למועד אישור הדוח, להערכת החברה, לא חל שינוי מהותי בהערכותיה כפי שנכללו בדוח התקופתי, ואולם מסתמנת הקלה מסוימת בחלק מן ההשפעות השליליות של תקופת הלחימה, בעיקר בכל הנוגע לזמינות כוח האדם בענף הבניה וליכולת לקדם עבודות ביצוע בהתאם לתכנון ומנגד נמשכת ההאטה במכירות. עם זאת, נכון למועד אישור הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים כלשהם בהקשר זה, בין היתר, כגון חידוש הלחימה בעזה, קריסת הפסקות האש מול איראן או לבנון, הסלמה ביהודה ושומרון או מול החות'ים בתימן, על החברה ופעילותה העתידית אינה ידועה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, 'הצגה וגילוי בדוחות כספיים'

בהמשך למפורט בביאור 2.טז. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מצויה בהליך בחינת כלל השפעות התקן החדש, לרבות השפעות התיקונים לתקנים אחרים שנכללו במסגרתו, על דוחותיה הכספיים ועל הגילויים הנכללים בהם. בהתבסס על תוצאות הבחינה שבוצעו עד כה, החברה מעריכה כי ההשפעות המהותיות הצפויות של התקן החדש על הדוחות הכספיים המאוחדים הן כדלקמן:

1. פעילות עסקית עיקרית מוגדרת

החברה בחנה את הוראות התקן החדש בדבר פעילות עסקית עיקרית מוגדרת והגיעה למסקנה כי לא קיימת לה פעילות עסקית עיקרית מוגדרת של השקעה בנכסים והספקת מימון ללקוחות.

2. השפעות מהותיות על הסיווג בדוח רווח או הפסד ובסיכומי ביניים הכלולים בו

- **השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות שנמדדות בשיטת השווי המאזני** - כיום, החברה מסווגת הכנסות והוצאות מהשקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות שנמדדות בהתאם לשיטת השווי המאזני, לרבות רווח ממימוש חברה כלולה, כחלק מהרווח התפעולי. לאחר יישום התקן החדש, הכנסות והוצאות כאמור יסווגו בדוח רווח או הפסד בקטגוריית השקעה.

- **סיכומי ביניים** - כיום, החברה מציגה בדוח על הרווח או הפסד סיכום ביניים של רווח (הפסד) גולמי, רווח (הפסד) תפעולי, רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס) ורווח (הפסד) נקי. לאחר יישום התקן החדש, החברה תמשיך להציג את הסיכומי ביניים כאמור בתוספת רווח (הפסד) לפני מימון ומסים על הכנסה הכוללת בעיקרה בנוסף לרווח התפעולי גם את תוצאות פעילות ההשקעה (הכנסות ריבית בגין מזומנים, פקדונות, שערוך אג"ח להשקעה ורווחים בגין חברות כלולות).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- **הכנסות אחרות** – כמפורט בביאור 25א(2) בשנת 2025 הרווח התפעולי לא כלל הכנסות אחרות בגין הסכם גישור. לאחר יישום התקן החדש, הכנסות כאמור יסווגו בקטגוריית התפעול.

3. מדדי ביצוע מוגדרים על ידי ההנהלה (MPMs - management-defined performance measures)

החברה לא זיהתה מדדים העשויים להוות מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש.

4. השפעות אפשריות על עניינים נוספים הקשורים לעסקי החברה

אמות מידה פיננסיות

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשת לעמוד בהן. בהתאם להוראות הסכמי המימון, אמות המידה הפיננסיות מחושבות לפי נתוני דוח על המצב הכספי אשר לא יושפעו כתוצאה מיישום התקן החדש.

תגמולים לנושאי משרה ולעובדים

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על מנגנוני תגמול לנושאי משרה ולעובדים המבוססים על נתונים או על מדדים חשבונאיים. להערכת החברה, יישום התקן החדש אינו צפוי להשפיע על מנגנוני התגמול כאמור.

באור 3: - השקעה בחברות כלולות

לקבוצה השקעות עקיפות בחברות כלולות ליום 30 בספטמבר 2026 כדלקמן:

| שם החברה | מדינה | שיעור החזקה (באחוזים) ליום 30 בספטמבר 2026 | 30 בספטמבר 2025 | 31 בדצמבר 2025 |
|---|---|---|---|---|
| בעל התניא אילת בע"מ | ישראל | 50% | 50% | 50% |
| בראשית הירוקה בע"מ | ישראל | 31% | 31% | 31% |
| בעל התניא בן שמן בע"מ | ישראל | 50% | 50% | 50% |
| נופי אילן הירוקה בע"מ | ישראל | 30% | 30% | 30% |
| רמת אילן הירוקה בע"מ | ישראל | 33% | 33% | 33% |
| בעל התניא לב השרון בע"מ | ישראל | 67% | 67% | 67% |
| אחדות ישראל- ההסתדרות אשקלון פינוי בינוי בע"מ | ישראל | 66.67% | 66.67% | 66.67% |
| אחדות מתחם דוד הא"י חיפה בע"מ | ישראל | 80% | 80% | 80% |
| בעל התניא מכרזים בע"מ (ראה ביאור 5 להלן) | ישראל | - | 50% | 50% |

החברה אינה מצרפת את הדוחות הכספיים של החברות הנ"ל.

באור 3: - השקעה בחברות כלולות (המשך)

מידע תמציתי של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

להלן מידע תמציתי של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

**בעל התניא בן שמן בע"מ**

הפעילות של חברת בן שמן בע"מ (להלן: "בן שמן") הינה הקמת 166 יחידות דיור וקומת מסחר של כ-900 מטר בשכונת נופי בן שמן, בעיר לוד. ביום 1 באפריל 2025 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.
נכון ליום 30 בספטמבר 2026 נחתמו במצטבר חוזים למכירת 69 יח"ד כאשר 6 מתוכם נמכרו במהלך תקופת הדוח. שיעור ההשלמה של הפרויקט הינו 39% (חלק החברה 50%).
יצוין כי הקבלן המבצע הינו שותף בפרויקט (המחזיק 50% ממניות בן שמן).

מידע על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד של חברת בעל התניא בן שמן:

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | |
| נכסים שוטפים | | | |
| מזומנים מוגבלים | 64 | 2,618 | 12,859 |
| חייבים ויתרות חובה | 3,278 | 7,139 | 933 |
| לקוחות ונכסים בגין חוזים | 11,143 | 3,534 | 4,020 |
| מלאי דירות לזמן קצר | 190,026 | 185,249 | 185,077 |
| | 204,511 | 198,540 | 202,889 |
| נכסים לא שוטפים | | | |
| מיסים נדחים | 7,319 | 5,149 | 5,702 |
| סה"כ נכסים | 211,830 | 203,689 | 208,591 |
| התחייבויות שוטפות | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר | 135,410 | 123,334 | 127,093 |
| ספקים ונותני שירותים | 2,883 | 5,466 (*) | 2,634 |
| מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים | 7,031 | 10,214 | 15,985 |
| | 145,324 | 139,014 | 145,712 |
| התחייבויות לא שוטפות | | | |
| הלוואות מחברות קשורות | 90,963 | 81,334 | 81,924 |
| סה"כ התחייבויות | 236,287 | 220,348 | 227,636 |
| סה"כ גרעון בהון | (24,457) | (16,659) | (19,045) |
| סה"כ התחייבות והון | 211,830 | 203,689 | 208,591 |
| שיעור ההחזקה בחברה הכלולה | 50% | 50% | 50% |
| יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה | (12,228) | (8,330) | (9,522) |
| יתרת הלוואות לחברה כלולה | 46,096 | 45,433 | 45,683 |
| סה."כ | 33,868 | 37,103 | 36,161 |

(*) סווג מחדש

באור 3: - השקעה בחברות כלולות (המשך)

| | לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| הכנסות ממכירת דירות | 23,193 | 12,399(*) | 8,017 | 12,399(*) | 20,583 |
| עלות מכירת דירות | 21,681 | 12,063 | 7,693 | 12,063 | 18,876 |
| רווח גולמי | 1,512 | 336 | 324 | 336 | 1,707 |
| הוצאות מכירה ושיווק | (673) | (283) | (236) | (283) | (803) |
| רווח תפעולי | 839 | 53 | 88 | 53 | 904 |
| הוצאות מימון | (7,870) | (4,334) | (3,083) | (4,334) | (8,123) |
| הפסד לפני מיסים על הכנסה | (7,031) | (4,281) | (2,995) | (4,281) | (7,219) |
| הכנסות מיסים על הכנסה | 1,617 | 1,108 | 689 | 1,108 | 1,661 |
| הפסד לתקופה | (5,414) | (3,173) | (2,306) | (3,173) | (5,558) |
| חלק החברה בהפסד החברה הכלולה | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| חלק החברה בהפסדי התקופה | (2,707) | (1,586) | (1,153) | (1,586) | (2,779) |

(*) סווג מחדש

**נופי אילן הירוקה בע"מ**

הפעילות של חברת נופי אילן הירוקה בע"מ (להלן: "נופי אילן") הינה הקמת 99 יחידות דיור בצפון מערב אבו גוש. בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. נכון ליום 30 בספטמבר 2026 נחתמו במצטבר חוזים למכירת 81 יח"ד , מתוכם בתקופת הדוח נחתמו חוזים למכירת 5 יח"ד. שיעור ההשלמה של הפרויקט הינו 95% (חלק החברה 30%). החברה צופה כי הפרוייקט יסתיים במהלך שנת 2026.

חברת נופי אילן הוקמה בשנת 2018, בנופי אילן ישנם שלושה שותפים (כולל החברה) אשר מחזיקים בכ-33% מהון המניות כל אחד. בהתאם להסכם, אחד מהשותפים העמיד לחברת נופי אילן בחודש אוגוסט 2019, שעבוד קרקע אשר שימש כבטוחה להלוואה בנקאית שנופי אילן נטלה. במסגרת ההתחייבות מול השותף, התחייבה החברה לקבל היתר בניה לפרויקט נופי אילן עד לתאריך מסוים ובמידה ולא תעמוד בהתחייבות זו, ידולל חלקה. כתוצאה מאי עמידה בתנאי זה משכה החברה רווחי אקוויטי בשיעור של 30% המהווה את שיעור ההחזקה המדולל.

באור 3: - השקעה בחברות כלולות (המשך)

מידע על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד של חברת נופי אילן הירוקה:

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | |
| נכסים שוטפים | 82,117 | 114,453 | 123,744 |
| נכסים לא שוטפים | 7,610 | - | 7,610 |
| התחייבויות שוטפות | 54,784 | 10,423 | 105,570 |
| התחייבויות לא שוטפות | 8,137 | 90,318 | 6,030 |
| הון | 26,806 | 13,713 | 19,754 |
| שיעור ההחזקה בחברה הכלולה | 30% | 30% | 30% |
| | 8,042 | 4,114 | 5,926 |
| התאמות אחרות | (567) | (567) | (567) |
| יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה | 7,475 | 3,547 | 5,359 |

| | לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| הכנסות | 52,262 | 16,398 | 8,123 | 16,398 | 50,290 |
| רווח לתקופה | 7,054 | 1,046 | 1,249 | 1,046 | 7,087 |
| רווח כולל אחר לתקופה | - | - | - | - | - |
| סה"כ רווח כולל לתקופה | 7,054 | 1,046 | 1,249 | 1,046 | 7,087 |
| | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| חלק החברה ברווחי התקופה | 2,116 | 314 | 375 | 314 | 2,126 |

באור 4: - התחייבות למתן שירותי בניה והתחייבויות פיננסיות אחרות

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 התקיימו תנאים מתלים בפרויקט פינוי בינוי הרצוג 3 בבת ים לרבות פינוי דיירי התמורה מהמתחם, לאור זאת רשמה החברה התחייבות למתן שירותי בניה והתחייבויות פיננסיות אחרות כנגד מלאי.

באור 5: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 2 בפברואר 2026 התקשרה חברת הפרויקט הרצוג 3 עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לצורך מימון הקמת הפרויקט.

ב. ביום 2 בפברואר 2026 התקשרה חברת פארק צמרת עפולה עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לצורך מימון הקמת הפרויקט.

ג. **עסקת הציונות**

ביום 3 בפברואר 2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם עם בעלי השליטה אשר במסגרתו החברה צפויה לרכוש מבד התחדשות עירונית 73% מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) של חברת מיזם נדל"ן פינוי בינוי הציונות ירושלים בע"מ (אשר לה זכויות בפרויקט התחדשות עירונית בירושלים)

**התמורה:**

בתמורה לרכישת פרויקט הציונות החברה תשלם לבד התחדשות עירונית סך של 16 מיליון ש"ח, אשר תשולם לה באמצעות הקצאת 2,705,444 מניות של החברה, המחושב לפי מחיר של 5.914 ש"ח למניה של החברה. יצוין, כי כתוצאה מהשלמת העסקה והקצאת המניות לבד התחדשות עירונית, שיעור החזקות בעלי השליטה בחברה יעלה מעל ארבעים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

**התנאים המתלים:**

התחייבויות הצדדים להשלים את עסקת הציונות כפופות להתקיימות תנאים מתלים עד לא יאוחר מ-215 ימים ממועד החתימה על ההסכם, אלא אם כן הצדדים הסכימו (יחדיו), בכתב, להאריך מועד זה, שעיקרם מפורט להלן:

1. לפחות 80% מהבעלים במתחם פרויקט הציונות ולפחות 60% מהבעלים בכל בניין בפרויקט הציונות חתמו על הסכם פינוי-בינוי, וכן בגין כל הסכמי פינוי-בינוי החתומים כאמור: נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה על זכויות הבעלים (למעט על זכויות בדירות בבעלות עמידר), הוגשו דיווחים כדין לרשויות המס, והבעלים חתמו על ייפויי הכוח אשר צורפו כנספחים להסכם הפינוי -בינוי, וכי ייפויי הכוח האמורים מאומתים כדין, תקינים, בתוקף וברי שימוש לכל צורך הנדרש לצורך מימוש זכויות החברה על פי הסכם הפינוי - בינוי.
2. אישור ממונה התחרות (ככל שנדרש).
3. יושלם שינוי מבנה החזקות חברת פרויקט הציונות .
4. החברה תתקשר עם השותף בחברת פרויקט הציונות, אחדות פתחיה בע"מ, בהסכם בעלי מניות.

**הלוואת ביניים:**

בנוסף, לצורך קידום הפרויקט, במהלך התקופה עד למועד השלמת עסקת הציונות, החברה תעמיד לחברת פרויקט הציונות מסגרת אשראי של עד 1.3 מיליון ש"ח. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1% ממועד העמדתה ועד לפירעונה.

אם וככל שלא יתקיימו כל התנאים המתלים עד למועד האחרון לקיום התנאים המתלים, אזי חברת הפרויקט תפרע את יתרת הלוואה בתוך 30 ימים ממועד הפקיעה.

נכון למועד הדוח טרם התקיימו התנאים המתלים והצדדים פועלים על מנת להשלים את ההסכם. בהסכמת הצדדים הוארכה התקופה להשלמת התנאים המתלים ב- 120 ימים נוספים. החברה העמידה לחברת פרוייקט הציונות הלוואה בגובה של כ- 936 אלפי ש"ח.

ד. ביום 9 בפברואר 2026 השלימה החברה הנפקה על פי דוח הצעת מדף של 2.4 מיליון מניות ללא ע.נ. תמורת 12 מיליון ש"ח (התמורה נטו הינה כ- 11,769 אלפי ש"ח). בעלי השליטה בחברה רכשו במסגרת ההנפקה 840 אלף מניות.

באור 5: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. ביום 12 בפברואר 2026 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט אחדות הרצוג 3 בבת-ים, להריסת מבנה בעל 2 קומות עם 19 דירות ובניית בניין בן 9 קומות עם 53 דירות.

ו. ביום 12 בפברואר 2026 השלימה החברה גיוס של 67.5 מיליון ע.נ. אגרות חוב בנות 1 ערך נקוב כ"א (אג"ח יא'). להלן עיקרי התנאים של אגרות חוב אלו:

1. סכום הגיוס: 67.5 מיליון ש"ח . הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,035 אלפי ש"ח.

2. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בשישה תשלומים לא שווים, כמפורט להלן:
   - א) ביום 31 בדצמבר 2027 15% מקרן אגרות החוב
   - ב) ביום 30 ביוני 2028 10% מקרן אגרות החוב
   - ג) ביום 31 בדצמבר 2028 10% מקרן אגרות החוב
   - ד) ביום 30 ביוני 2029 20% מקרן אגרות החוב
   - ה) ביום 31 בדצמבר 2029 25% מקרן אגרות החוב
   - ו) ביום 30 ביוני 2030 20% מקרן אגרות החוב

3. אגרת החוב נושאת ריבית של 7.3% לשנה. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בימים 31 בדצמבר ו- 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2026-2030 (החל מיום 31 בדצמבר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2030) כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. הריבית האפקטיבית הגלומה באג"ח הינה כ- 7.65%.

4. החברה התחייבה שעד לפירעון המלא של כל תשלומי הקרן והריבית ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 42.5 מיליון ש"ח וכן, היחס בין ההון העצמי לבין סך מאזן החברה לא יפחת מ- 13%.
   בנוסף התחייבה החברה , כי במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב לציבור, לא יעלה יחס LTV מעל 67.5% (מחושב על בסיס שווי הנכסים המשועבדים, כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות) , נכון ליום קבלת תמורת ההנפקה בידי הנאמן וסך הערך הנקוב של אגרות החוב שהונפק במסגרת ההנפקה לראשונה כאמור.

5. החברה שיעבדה את חלקה בעודפי פרויקט עפולה (100%) והרצוג 3 (100%) לטובת משקיעי סדרת אג"ח יא'.
   תמורת ההנפקה שימשה בין היתר לפרעון הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 43 מיליון ש"ח.
   נכון ליום 30 בספטמבר 2026 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב סדרה י' וסדרה יא'.

ז. ביום 14 באפריל 2026 (לאחר אישור האסיפה הכללית) שינתה החברה את שמה מאלביט הדמיה בע"מ לאלביט נדל"ן בע"מ.

ח. ביום 1 בספטמבר 2026 הוריד הנגיד את ריבית בנק ישראל בשיעור של 0.25% לרמה של 3.25%.

ט. ביום 18 באוגוסט 2026 הודיע מר רון הדסי לחברה כי הוא יסיים את תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה ביום 31 בדצמבר 2026 וייחל לספק שירותים לחברה כיועץ, והכל בהתאם לתנאים כפי שאושרו באסיפת בעלי המניות של החברה ביום 9 בפברואר 2025.

י. ביום 19 באוגוסט 2026 הודיעה החברה על מינוי מר נחמן קנפלר, בנו של אליהו קנפלר מבעלי השליטה בחברה, לתפקיד מנהל פרויקטים וזאת בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. מר קנפלר מועסק במשרה מלאה תמורת שכר ברוטו של 14,300 ש"ח לחודש בתוספת הפרשות סוציאליות כמקובל בחברה.

באור 5: - <u>אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח</u> (המשך)

יא. ביום 19 באוגוסט 2026 הודיעה החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת, ביום 24 בספטמבר 2026 קיבלה האסיפה הכללית את ההחלטות הבאות:

1. מינוי מחדש של הדירקטורים מר רון הדסי, מר אליהו קנפלר ומר דרור נגל.
2. הענקת כתבי שיפוי ופטור למר אליהו קנפלר.
3. אישור רכיב שיקול הדעת במענק השנתי לשנת 2025 של יו"ר הדירקטוריון החברה, מר רון הדסי בסך של 40% משכרו החודשי.

יב. ביום 2 בספטמבר 2026 הודיעה החברה כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה (המוחזקות בשרשור באמצעות חברת בעל התניא מכרזים) בחברת הפרויקט בקרית ביאליק לשותף וזאת בתמורה לסך של 7 מיליון ש"ח (מתוכם מיליון ש"ח שולמו לחברה, והיתרה תשולם עד למוקדם מבין מכירת כלל יח"ד בפרויקט או 30 באפריל 2028 עם אפשרות לאורכה של 60 יום על מועדים אלו).
החברה תהא זכאית לתשלום נוסף של מיליון ש"ח היה ורווחי הפרויקט, בהתאם לדוח מעקב סופי של המפקח מטעם הבנק, יעלו על היקף מוסכם מסוים.
עם חתימת ההסכם הועברו מניות החברה בחברת הפרויקט לשותף אשר נטל את התחייבויותיה בפרויקט בתיאום עם הבנק המלווה.
בתוך כך, שולמו לחברה דמי יזום וניהול ע"י חברת הפרויקט בסך של שני מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.
החברה רשמה בספריה רווח של כ- 13,526 אלפי ש"ח ממכירה זו.

יג. ביום 24 בספטמבר 2026 מר אליהו יורש חדל לכהן כדירקטור בחברה.

יד. במהלך חודש ספטמבר 2026 הגיעה החברה לרוב חתימות דרוש בפרויקט גבעת הזיתים בלוד.

באור 6: - <u>אירועים לאחר תאריך הדיווח</u>

א. ביום 14 באוקטובר 2026 רכשה החברה ברכישה עצמית 50 אלף ע.נ. אג"ח י"א אשר נמחקו מהמחזור.

ב. ביום 14 באוקטובר 2026 קיבלה החברה הודעה מעורך הדין המייצג את בעלי הזכויות בבניינים ברח' קדימה 45-11 בירושלים, (להלן: "**המתחם**") כי החברה, יחד עם חברת ישראל קליין (להלן: "**השותף**", החברה ביחד עם השותף יקראו להלן: "**השותפות**") נבחרה במכרז דיירים על ידי רוב נציגויות הבניינים במתחם לבצע פרויקט התחדשות עירונית והם עתידים להתקשר עם החברה בהסכם (להלן: "**הפרויקט**") .
במסגרת הפרויקט עתידה החברה לפנות 145 יח"ד ועל פי בדיקה ראשונית ניתן לבנות כ-585 יח"ד חדשות. חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%.
אם וככל שהשותפות תשיג את הרוב הדרוש על פי חוק (רוב הינו של 67%) תגיש השותפות את התוכנית לרשות המקומית במתווה של פינוי בינוי.

ג. ביום 8 בנובמבר 2026 התקבל היתר בניה לשלב א' בפרויקט מתחם השדה באילת, להקמת 80 יח"ד דיור.

ד. ביום 15 בנובמבר 2026 דירקטוריון החברה אישר את מינויו של מר אליהו קנפלר לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה וכן אישר (בכפוף לאישור אסיפת בעלי מניות של החברה) את התגמול שישולם לו. מר קנפלר ישמש יו"ר פעיל בהיקף משרה של 65% ובין היתר, יהיה אמון על הפיתוח העסקי בחברה תמורת עלות שכר של 70 אלף ש"ח לחודש.

ה. ביום 15 בנובמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית לאג"ח סדרה י' ואג"ח סדרה י"א בסך כולל (לשתי הסדרות) של 5 מיליון ש"ח.

- - - - - - - - - - -

**אלביט נדל"ן בע"מ (לשעבר אלביט הדמיה בע"מ)**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה**

**ליום 30 בספטמבר, 2026**

**בלתי מבוקרים**

אלביט נדל"ן בע"מ (לשעבר אלביט הדמיה בע"מ)

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן עניינים


| | עמוד |
|---|---|
| דוח מיוחד לפי תקנה 38ד' | 2-3 |
| נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה | 4 |
| נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה | 5 |
| נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה | 6 |
| נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה | 7-8 |
| מידע נוסף | 9-13 |


- - - - - - - - - - -

Shape the future
with confidence

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

לכבוד
בעלי המניות של
**אלביט נדל"ן בע"מ (לשעבר אלביט הדמיה בע"מ)**
מצדה 9, ב.ס.ר 3
בני ברק

**א.ג.נ.,**

## דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלביט נדל"ן בע"מ (לשעבר אלביט הדמיה בע"מ) (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 הביניים הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

### פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 3א למידע הכספי הנ"ל בדבר תביעה משפטית שהוגשה כנגד החברה ומשיבים נוספים בגין פרויקט קאסה רדיו בסכום כולל של כ-1.5 מיליארד יורו (כ-5.2 מיליארדי ש"ח). הדיונים נמצאים בשלבים ראשוניים, ולא ניתן לאמוד את תוצאותיה הסופיות של התביעה. במידע הכספי הנפרד לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

תל-אביב,
15 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

## נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

## המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

## נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | |
| <u>נכסים שוטפים</u> | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 24,956 | 22,665 | 19,806 |
| השקעות באגרות חוב לזמן קצר | 2,361 | 3,491 | 3,044 |
| חייבים ויתרות חובה | 797 | 1,207 | 893 |
| סה"כ נכסים שוטפים | 28,114 | 27,363 | 23,743 |
| <u>נכסים לא שוטפים</u> | | | |
| מלאי מקרקעין | 88 | - | - |
| חייבים והשקעות אחרות | 6,567 | 5,140 | 5,376 |
| הלוואות והשקעות בחברות בנות, חברות כלולות ועסקה משותפת | 195,060 | 108,923 | 112,397 |
| רכוש קבוע | 121 | 126 | 127 |
| סה"כ נכסים לא שוטפים | 201,836 | 114,189 | 117,900 |
| סה"כ נכסים | 229,950 | 141,552 | 141,643 |
| <u>התחייבויות שוטפות</u> | | | |
| זכאים ויתרות זכות | 6,072 | 3,334 | 3,675 |
| סה"כ התחייבויות שוטפות | 6,072 | 3,334 | 3,675 |
| <u>התחייבויות לא שוטפות</u> | | | |
| אגרות חוב | 125,955 | 59,052 | 59,113 |
| התחייבויות אחרות | 687 | 618 | 687 |
| סה"כ התחייבויות לא שוטפות | 126,642 | 59,670 | 59,800 |
| <u>הון</u> | | | |
| הון מניות ופרמיה על מניות | 98,092 | 86,323 | 86,323 |
| קרנות הון | 12,291 | 10,581 | 11,163 |
| יתרת הפסד | (13,147) | (18,356) | (19,318) |
| סה"כ הון | 97,236 | 78,548 | 78,168 |
| סה"כ התחייבויות והון | 229,950 | 141,552 | 141,643 |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

| 15 בנובמבר, 2026 | | | |
|---|---|---|---|
| תאריך אישור הדוחות הכספיים | רון הדסי<br>יו"ר דירקטוריון | ערן מזור<br>מנכ"ל | ריקי שטיינר<br>סמנכ"ל כספים |

## נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

| | לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| הכנסות ממתן שירותי ניהול | 2,709 | 1,938 | 1,374 | 751 | 2,645 |
| הוצאות ייזום | (154) | (641) | (55) | (315) | (694) |
| הוצאות הנהלה וכלליות | (8,585) | (7,214) | (2,785) | (2,382) | (9,809) |
| הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו | (600) | 2,102 | (400) | (12) | 2,090 |
| הוצאות מימון | (10,078) | - | (957) | - | (6,017) |
| הכנסות מימון | 16,342 | 2,040 | 4,337 | 1,504 | 9,139 |
| חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו | 6,567 | (2,539) | 10,564 | (1,350) | (2,618) |
| רווח (הפסד) תפעולי | 6,201 | (4,314) | 12,078 | (1,804) | (5,264) |
| מסים על הכנסה | (30) | (13) | (5) | (13) | (25) |
| רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה | 6,171 | (4,327) | 12,073 | (1,817) | (5,289) |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

| | לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה | 6,171 | (4,327) | 12,073 | (1,817) | (5,289) |
| רווח (הפסד) כולל אחר שיסווג מחדש לרווח או הפסד בתקופות עוקבות | | | | | |
| הפרשי שער הנובעים מתרגום פעילות חוץ | 493 | 35 | (155) | 166 | 330 |
| רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה | 493 | 35 | (155) | 166 | 330 |
| רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה | 6,664 | (4,292) | 11,918 | (1,651) | (4,959) |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

| | לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| <u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u> | | | | | |
| רווח (הפסד) לחברה | 6,171 | (4,327) | 12,073 | (1,817) | (5,289) |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: | | | | | |
| התאמות לסעיפי רווח או הפסד: | | | | | |
| פחת והפחתות | 11 | 8 | 4 | 4 | 11 |
| הכנסות מימון, נטו | (6,264) | (2,040) | (3,380) | (1,503) | (3,122) |
| תשלום מבוסס מניות | 635 | 687 | 177 | 269 | 974 |
| חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו | (6,567) | 2,539 | (10,564) | 1,350 | 2,618 |
| הוצאות מסים | 30 | - | 5 | - | 25 |
| | (12,155) | 1,194 | (13,758) | 120 | 506 |
| שינויים בנכסים ובהתחייבויות: | | | | | |
| עלייה במלאי מקרקעין | (88) | - | - | - | - |
| ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה | (760) | (545) | 29 | 2,158 | (392) |
| עלייה ביתרות צדדים קשורים | (3,021) | - | (1,485) | - | (2,849) |
| עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות | 84 | 494 | (1,118) | (743) | 896 |
| עלייה בהתחייבויות אחרות | - | - | - | - | 69 |
| | (3,785) | (51) | (1,574) | 1,415 | (2,276) |
| מסים ששולמו | (41) | (14) | (7) | - | - |
| מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת | (9,810) | (3,198) | (3,266) | (282) | (7,059) |
| <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u> | | | | | |
| תמורה ממימוש אגרות חוב להשקעה | 545 | 209 | 28 | 174 | 595 |
| תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות | - | 928 | - | 916 | 928 |
| רכישת רכוש קבוע | (5) | (133) | - | - | (138) |
| רכישת אלביט מגורים | - | (5,118) | - | - | (5,118) |
| תשלומים בגין רכישת אלביט מגורים | - | - | - | - | (1,059) |
| מתן הלוואות לחברות כלולות ומוחזקות | (64,388) | (66,144) | (3,144) | (58,231) | (69,441) |
| פרעון הלוואות שניתנו לחברות כלולות ומוחזקות | 3,772 | - | - | - | 4,677 |
| שינויים בפיקדונות השקעות והלוואות לזמן ארוך | 14 | 20 | 14 | 10 | 15 |
| ריבית שהתקבלה במזומן | 606 | 872 | 384 | 244 | 1,177 |
| תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה | (59,456) | (69,366) | (2,718) | (56,887) | (68,364) |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

| | לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | 2026 | 2025 | 2025 |
| | בלתי מבוקר | | | | מבוקר |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| תזרימי מזומנים מפעילות מימון | | | | | |
| הנפקת מניות | 11,769 | - | - | - | - |
| הנפקת אגרות חוב | 66,416 | 59,024 | - | 59,024 | 59,024 |
| ריבית ששולמה במזומן | (3,769) | - | - | - | - |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון | 74,416 | 59,024 | - | 59,024 | 59,024 |
| עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים | 5,150 | (13,540) | (5,984) | 1,855 | (16,399) |
| מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה | 19,806 | 36,205 | 30,940 | 20,810 | 36,205 |
| מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה | 24,956 | 22,665 | 24,956 | 22,665 | 19,806 |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2025.

3. מידע נוסף

א. בהמשך לאמור בבאור 1.ד. לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 16 ביולי 2024 קיבלה החברה הודעה, מטעם באי כח משרד האוצר של רומניה, להתחלת הליך בוררות (לפי כללי ה-LCIA ARBITRATION RULES 2020) (להלן: "בקשה") בין ממשלת רומניה לבין החברה, פלאזה ויזם נוסף שהיה מעורב בפרוייקט קאסה רדיו (החברה, פלאזה והיזם יקראו להלן ביחד: "המשיבים"). במסגרת הבקשה ממשלת רומניה דורשת מהמשיבים פיצוי בסכום כולל של כ- 96 מיליון יורו (כ-396 מיליוני ש"ח) לפני מע"מ וריבית).

ביום 28 באוקטובר, 2025 דיווחה החברה כי ממשלת רומניה הגישה כתב טענות מעודכן במסגרת הליך הבוררות המתנהל בפני ה- LCIA ( London Court of International Arbitration) בו היא מבקשת באופן פורמלי לבטל את הסכם ה-(Public-Private Partnership (PPP משנת 2006 (להלן: "הסכם ה- PPP") ולהשיב לממשלת רומניה את כל הזכויות בפרויקט. כמו כן, עדכנה החברה ביום 19 בנובמבר 2025 כי ממשלת רומניה עדכנה את הסכום הנתבע על ידה בגין הנזקים והקנסות הנטענים מכ-96 מיליון יורו (לפני מע"מ וריבית) לכ-1.5 מיליארד יורו.

בתאריך 8 במאי 2026 הוגש כתב ההגנה והתביעה שכנגד מטעם החברה לטריבונל בהליך ה-LCIA האמור, וכן הוגשו כתבי טענות מטעם פלאזה וצד נוסף. בתמצית, במסגרת כתב ההגנה והתביעה שכנגד החברה דחתה מכל וכל את סמכות טריבונל הבוררות לדון בתביעה של משרד האוצר הרומני, העלתה טענות בנוגע לקבילות (admissibility) התביעות כנגדה, והעלתה טענות מקדמיות נוספות הנוגעות להתיישנות העילות כנגדה ופעילות רומניה בחוסר תום לב ותוך ניצול לרעה של ההליך. לחלופין, החברה דחתה מכל וכל את הטענות כלפי החברה גם לגופו של עניין ובכל הנוגע לכימות הנזקים. לבסוף, ככל שעל אף ההתנגדויות של החברה הטריבונל יכריע כי יש לו סמכות שיפוט, החברה הגישה תביעה שכנגד בסכום אשר הוערך (נכון לעת זו ובכפוף לזכותה של החברה לשערוך מעודכן או מחודש בהמשך ההליכים) בסכום מקסימאלי של כ-1.641 מיליארד ש"ח בגין הפרות של רומניה של הסכם ה-PPP בעניין הפרויקט, בגין הפרות של רומניה של ההסכם בינה לבין מדינת ישראל לקידום השקעות ולהגנה הדדית עליהן ובגין היעדר התייחסותה של רומניה להליך הסדר החוב של החברה, לצד תביעות שכנגד צדדי ג' (שעיקרן דרישות לשיפוי) כנגד יתר הנתבעות.

פלאזה מנהלת במקביל הליך בוררות כנגד ממשלת רומניה בנושא זה במרכז הבינלאומי ליישוב סכסוכי השקעות ("ICSID"). ביום 11 באפריל 2026 התקבל פסק הבוררות של טריבונל ICSID ביחס להליך הבוררות שנוהל על ידי פלאזה כנגד ממשלת רומניה. פסק הבוררות אשר ניתן בדעת רוב, דחה את טענות התביעה שהוגשה על ידי פלאזה בנימוק של העדר סמכות שיפוט ומבלי להתייחס לגופן של טענות פלאזה. לא הוטלו הוצאות על מי מהצדדים.

לאור זאת אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

3. מידע נוסף (המשך)

ב. **עסקת הציונות**

ביום 3 בפברואר 2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם עם בעלי השליטה אשר במסגרתו החברה צפויה לרכוש מבד התחדשות עירונית 73% מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) של חברת מיזם נדל"ן פינוי בינוי הציונות ירושלים בע"מ (אשר לה זכויות בפרויקט התחדשות עירונית בירושלים)

**התמורה:**

בתמורה לרכישת פרויקט הציונות החברה תשלם לבד התחדשות עירונית סך של 16 מיליון ש"ח, אשר תשולם לה באמצעות הקצאת 2,705,444 מניות של החברה, המחושב לפי מחיר של 5.914 ש"ח למניה של החברה. יצוין, כי כתוצאה מהשלמת העסקה והקצאת המניות לבד התחדשות עירונית, שיעור החזקות בעלי השליטה בחברה יעלה מעל ארבעים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

**התנאים המתלים:**

התחייבויות הצדדים להשלים את עסקת הציונות כפופות להתקיימות תנאים מתלים עד לא יאוחר מ-215 ימים ממועד החתימה על ההסכם, אלא אם כן הצדדים הסכימו (יחדיו), בכתב, להאריך מועד זה, שעיקרם מפורט להלן:

1. לפחות 80% מהבעלים במתחם פרויקט הציונות ולפחות 60% מהבעלים בכל בניין בפרויקט הציונות חתמו על הסכם פינוי-בינוי, וכן בגין כל הסכמי פינוי-בינוי החתומים כאמור: נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה על זכויות הבעלים (למעט על זכויות בדירות בבעלות עמידר), הוגשו דיווחים כדין לרשויות המס, והבעלים חתמו על ייפויי הכוח אשר צורפו כנספחים להסכם הפינוי -בינוי, וכי ייפויי הכוח האמורים מאומתים כדין, תקינים, בתוקף וברי שימוש לכל צורך הנדרש לצורך מימוש זכויות החברה על פי הסכם הפינוי - בינוי.
2. אישור ממונה התחרות (ככל שנדרש).
3. יושלם שינוי מבנה החזקות חברת פרויקט הציונות .
4. החברה תתקשר עם השותף בחברת פרויקט הציונות, אחדות פתחיה בע"מ, בהסכם בעלי מניות.

**הלוואת ביניים:**

בנוסף, לצורך קידום הפרויקט, במהלך התקופה עד למועד השלמת עסקת הציונות, החברה תעמיד לחברת פרויקט הציונות מסגרת אשראי של עד 1.3 מיליון ש"ח. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1% ממועד העמדתה ועד לפירעונה.

אם וככל שלא יתקיימו כל התנאים המתלים עד למועד האחרון לקיום התנאים המתלים, אזי חברת הפרויקט תפרע את יתרת הלוואה בתוך 30 ימים ממועד הפקיעה.

נכון למועד הדוח טרם התקיימו התנאים המתלים והצדדים פועלים על מנת להשלים את ההסכם. בהסכמת הצדדים הוארכה התקופה להשלמת התנאים המתלים ב- 120 ימים נוספים. החברה העמידה לחברת פרוייקט הציונות הלוואה בגובה של כ- 936 אלפי ש"ח.

ג. ביום 9 בפברואר 2026 השלימה החברה הנפקה על פי דוח הצעת מדף של 2.4 מיליון מניות ללא ע.נ. תמורת 12 מיליון ש"ח (התמורה נטו הינה כ- 11,769 אלפי ש"ח). בעלי השליטה בחברה רכשו במסגרת ההנפקה 840 אלף מניות.

3. מידע נוסף (המשך)

ד. ביום 12 בפברואר 2026 השלימה החברה גיוס של 67.5 מיליון ע.נ. אגרות חוב בנות 1 ערך נקוב כ"א (אג"ח יא'). להלן עיקרי התנאים של אגרות חוב אלו:

1. סכום הגיוס: 67.5 מיליון ש"ח . הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,035 אלפי ש"ח.

2. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בשישה תשלומים לא שווים, כמפורט להלן:
   - א) ביום 31 בדצמבר 2027 15% מקרן אגרות החוב
   - ב) ביום 30 ביוני 2028 10% מקרן אגרות החוב
   - ג) ביום 31 בדצמבר 2028 10% מקרן אגרות החוב
   - ד) ביום 30 ביוני 2029 20% מקרן אגרות החוב
   - ה) ביום 31 בדצמבר 2029 25% מקרן אגרות החוב
   - ו) ביום 30 ביוני 2030 20% מקרן אגרות החוב

3. אגרת החוב נושאת ריבית של 7.3% לשנה. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בימים 31 בדצמבר ו- 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2026-2030 (החל מיום 31 בדצמבר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2030) כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. הריבית האפקטיבית הגלומה באג"ח הינה כ- 7.65%.

4. החברה התחייבה שעד לפירעון המלא של כל תשלומי הקרן והריבית ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 42.5 מיליון ש"ח וכן, היחס בין ההון העצמי לבין סך מאזן החברה לא יפחת מ- 13%.
   בנוסף התחייבה החברה , כי במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב לציבור, לא יעלה יחס LTV מעל 67.5% (מחושב על בסיס שווי הנכסים המשועבדים, כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות) , נכון ליום קבלת תמורת ההנפקה בידי הנאמן וסך הערך הנקוב של אגרות החוב שהונפק במסגרת ההנפקה לראשונה כאמור.

5. החברה שיעבדה את חלקה בעודפי פרויקט עפולה (100%) והרצוג 3 (100%) לטובת משקיעי סדרת אג"ח יא'.

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב סדרה י' וסדרה יא'.

ה. ביום 28 באפריל 2026 (לאחר אישור האסיפה הכללית) שינתה החברה את שמה מאלביט הדמיה בע"מ לאלביט נדל"ן בע"מ.

ו. ביום 18 באוגוסט 2026 הודיע מר רון הדסי לחברה כי הוא יסיים את תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה ביום 31 בדצמבר 2026 ויחל לספק שירותים לחברה כיועץ, והכל בהתאם לתנאים כפי שאושרו באסיפת בעלי המניות של החברה ביום 9 בפברואר 2025.

ז. ביום 19 באוגוסט 2026 הודיעה החברה על מינוי מר נחמן קנפלר, בנו של אליהו קנפלר מבעלי השליטה בחברה, לתפקיד מנהל פרויקטים וזאת בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. מר קנפלר מועסק במשרה מלאה תמורת שכר ברוטו של 14,300 ש"ח לחודש בתוספת הפרשות סוציאליות כמקובל בחברה.

3. <u>מידע נוסף</u> (המשך)

ח. ביום 19 באוגוסט 2026 הודיעה החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת, ביום 24 בספטמבר 2026 קיבלה האסיפה הכללית את ההחלטות הבאות:

1. מינוי מחדש של הדירקטורים מר רון הדסי, מר אליהו קנפלר ומר דרור נגל.
2. הענקת כתבי שיפוי ופטור למר אליהו קנפלר.
3. אישור רכיב שיקול הדעת במענק השנתי לשנת 2025 של יו"ר הדירקטוריון החברה, מר רון הדסי בסך של 40% משכרו החודשי.

ט. במהלך תקופת הדוח העמידה החברה הלוואה לחברת הבת אלביט מגורים בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, נטו. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 12%.
בנוסף העמידה החברה הלוואה לחברת הפרויקט אחדות הרצוג 3 בגובה של כ- 12 מיליון ש"ח.

4. <u>אירועים לאחר תאריך הדיווח</u>

א. ביום 14 באוקטובר 2026 רכשה החברה ברכישה עצמית 50 אלף ע.נ. אג"ח י"א אשר נמחקו מהמחזור.

ב. ביום 14 באוקטובר 2026 קיבלה החברה הודעה מעורך הדין המייצג את בעלי הזכויות בבניינים ברח' קדימה 45-11 בירושלים, (להלן: "**המתחם**") כי החברה, יחד עם חברת ישראל קליין (להלן: "**השותף**", החברה ביחד השותף יקראו להלן: "**השותפות**") נבחרה במכרז דיירים על ידי רוב נציגויות הבניינים במתחם לבצע פרויקט התחדשות עירונית והם עתידים להתקשר עם החברה בהסכם (להלן: "**הפרויקט**") .
במסגרת הפרויקט עתידה החברה לפנות 145 יח"ד ועל פי בדיקה ראשונית ניתן לבנות כ-585 יח"ד חדשות. חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%.
אם וככל שהשותפות תשיג את הרוב הדרוש על פי חוק (רוב הינו של 67%) תגיש השותפות את התוכנית לרשות המקומית במתווה של פינוי בינוי.

ג. ביום 15 בנובמבר 2026 דירקטוריון החברה אישר את מינויו של מר אליהו קנפלר לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה וכן אישר (בכפוף לאישור אסיפת בעלי מניות של החברה) את התגמול שישולם לו. מר קנפלר ישמש יו"ר פעיל בהיקף משרה של 65%, ובין היתר, יהיה אמון על הפיתוח העסקי בחברה תמורת עלות שכר של 70 אלף ש"ח לחודש.

ד. ביום 15 בנובמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית לאג"ח סדרה י' ואג"ח סדרה י"א בסך כולל (לשתי הסדרות) של 5 מיליון ש"ח.

- - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144א'
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future with confidence

לכבוד
הדירקטוריון של
אלביט נדל"ן (לשעבר אלביט הדמיה) בע"מ (להלן: "החברה")
כתובת: מצדה 9, בני ברק

ג.א.נ.,

**<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2026 ("התשקיף")</u>**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 15 בנובמבר, 2026 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל – 1970.

תל אביב,
15 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

# אלביט נדל"ן בע"מ

# ד

## הצהרות הנהלה

דוח ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת מנהל כללי לפי תקנה38ג(ד)(1) לתקנות הדוחות**

אני, ערן מזור, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אלביט נדל"ן בע"מ (להלן – "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן – "**הדוחות**");

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

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

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (דוח רבעון שני לשנת 2026) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

15 בנובמבר 2026

**ערן מזור**

**מנכ"ל**

**אלביט נדל"ן בע"מ**

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות הדוחות**

אני, ריקי שטיינר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלביט נדל"ן בע"מ (להלן – "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן – "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

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

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

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (דוח רבעון שני לשנת 2026) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

11 בנובמבר 2026

**ריקי שטיינר**

**סמנכ"לית כספים**

**אלביט נדל"ן בע"מ**