דוחות כספיים ביניים

ליום 30 בספטמבר, 2026



MEGIDO BY AURA

תוכן

עניינים

חלק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

חלק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

חלק ג'

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

חלק ד'

הצהרות מנהלים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חלק ה'

מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

חלק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד



MEGIDO BY AURA

מגידו י.ק. בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון חברת מגידו י.ק. בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים, שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (להלן: "**הדוח**" ו-"**התקופה**", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים**").

עד ליום 1 בינואר 2026 החברה הייתה "תאגיד קטן" כמשמעות מונח זה בסעיף 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). בהתאם, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות הבאות (ככל שהן רלוונטיות לחברה): (1) פטור מפרסום דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20%; ו- (3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל- 40% (יחד - "ההקלות"). בהתאם להוראות תקנות הדוחות, החל מיום 1 בינואר 2026 החברה אינה עונה עוד להגדרת 'תאגיד קטן', הואיל ושווי מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ הינו מעל הסף הקבוע לענין זה בתקנה 5ג(א) לתקנות הדוחות. עם זאת מובהר, כי בהתאם לתקנה 5ה(ג) לתקנות, החברה תמשיך ליישם את ההקלות וזאת עד וכולל דוח רבעוני זה.

הדוח נערך בהנחה שבפני מי שמעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 23 במרס, 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-025527) (להלן: "**הדוח התקופתי**").

1. **חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד**

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 2 ביוני 1970 תחת השם אילרם חברה לבניין בע"מ ונרשמה כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי פקודת החברות התשמ"ג-1983. ביום 8 בינואר 2013, שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי. ביום 28 בינואר 2025 הפכה החברה לחברת אגרות חוב (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999; "**חוק החברות**"), לאחר שהנפיקה לראשונה לציבור את אגרות החוב (סדרה א') של החברה וביום 15 ביולי הפכה החברה לחברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לאחר שהנפיקה מניות וכתבי אופציה המירים למניות לראשונה לציבור.

ביום 4 באפריל 2024 נחתם הסכם בין אאורה השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "**בעלת השליטה**", "**חברת האם**" או "**אאורה**"), לבין בעלי המניות הקודמים, מגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ ורני צים מגורים בע"מ (להלן: "**המוכרים**") אשר לפיו רכשה אאורה מהמוכרים את מלוא זכויותיהם בחברה (מניות ושטרי הון) בתמורה למכירת והעברת מלוא הזכויות הנמכרות שילמה אאורה למוכרים סך כולל של 280 מיליון ש"ח.

מאז רכישת החברה על ידי בעלת השליטה, החברה נהנית מחוסנה הפיננסי וניסיונה העסקי של בעלת השליטה, ובתוך כך שילשה את פעילותה העסקית, זכתה במכרזים של קרקעות בבני עייש, ערד, קריית עקרון, כפר סבא, בית דגן, באר יעקב, אופקים, שדרות ומעלות, גייסה כ-181 מיליוני ש"ח בהנפקת מניות, וכן גייסה שתי סדרות אגרות חוב – אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ- 123

מיליוני ש"ח בריבית לא צמודה של 5.73% אשר הועמדו לטובתן בטוחות כמפורט בסעיף 6 להלן, אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ-233 מיליוני ש"ח (בשתי פעימות) בריבית לא צמודה של 5.17% שאינן מובטחות. כמו כן, החברה מתעתדת להגדיל משמעותית את פעילותה גם בשנים הבאות, באמצעות רכישת קרקעות (לרבות במכרזי רמ"י), בעיקר בפריפריה, וביצוע פרויקטים משמעותיים בעבור בעלת השליטה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

נכון למועד הדוח מחזיקה אאורה בכ-78% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

החברה מגדילה את פעילותה באופן משמעותי, כחלק ממימוש החזון להפוך לאחת מהחברות המובילות בישראל לייזום פרויקטי מגורים (שאינם בהתחדשות עירונית) ולביצוע. ומאז רכישתה ע"י אאורה הוכיחה החברה את יכולתה לצאת במקביל להליכי ביצוע במספר רב של אתרים, בקצב של לפחות אתר חדש מדי חודשיים; לזכות במכרזי רמ"י לרכישת קרקעות לייזום, באחוזי זכייה של למעלה מ- 70% מההצעות שהוגשו ע"י החברה; לקדם שורה של תהליכי השבחה תכנוניים, ביצועיים ושיווקיים בפרויקטים השונים, שהובילו לאישור תוספת של מאות יח"ד (מתוכן תוספת של 99 יח"ד בשנה האחרונה בלבד) ולצמצום משמעותי בהשפעת העלייה בתשומות הבניה; ולקצר את לוחות הזמנים לקבלת היתרי בניה, באופן שעתיד לאפשר התחלת מכירות בפרויקטים בקרית עקרון, בית דגן, כפר סבא ובאר יעקב במהלך השנה הקרובה.

בתקופת הדוח מכרה החברה 338 יח"ד בפרויקטים השונים שלה ברחבי הארץ, וזאת לעומת מכירות של 309 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ-9%). כמו כן, מיום 1 באוקטובר, 2026 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה, מכרה החברה 43 יח"ד נוספות בפרויקטים השונים.

ביום 25 באוגוסט 2026, במסגרת מבצע מכירות בשיתוף מועדון "חבר", שיווקה החברה את כל הדירות שנכללו במסגרת המבצע, הכוללות 150 יח"ד בחמישה פרויקטים שונים בעיר אופקים.

יצוין כי חרף אירועי המלחמה שהתרחשו בתקופת הדוח והמגבלות שהוטלו בעקבותיהם, הצליחה החברה להמשיך להפעיל את אתרי הבניה בהתאם להנחיות פיקוד העורף באופן רציף ותקין, ואף לפתוח בתקופה זו אתרים חדשים.

החברה, באמצעות חברות בנות ו/או חברות קשורות אליה (להלן: "**הקבוצה**") פועלות בשלושה תחומי פעילות עיקריים: (1) נדל"ן יזמי (2) השקעה בקרקעות ו-(3) ביצוע פרויקטים לחברת האם – לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות האמור ראו נספח לדוח הדירקטוריון.

<u>נדל"ן יזמי</u> – בתחום פעילות זה הקבוצה עוסקת בייזום ובהקמה של פרויקטים למגורים, ובביצוע עצמי של הפרויקטים של החברה, לרבות פרויקטים המוקמים יחד עם שותפים.

נכון לתאריך הדוח מעורבת החברה, ביחד עם שותפיה (בשני פרויקטים) ובעצמה (בכל יתר הפרויקטים), ביזום, תכנון ובניה של כ- 3,974 יח"ד למגורים. כמות יח"ד זו אינה כוללת אפשרות לבנייה 360 יח"ד על קרקע בערד, המסווגת ע"י הקבוצה כקרקע להשקעה, **אשר מקודמת לגביה בתמיכת העירייה תכנית משביחה, אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית, עמדה בתנאי הסף לקליטה ובהתאם לחו"ד מתכננת הועדה יתקיים לגביה דיון להפקדה במהלך נוב' 2026, להגדלת כמות יח"ד לכ-1,142 יח"ד** (ראה סעיף 11 להלן), וכן אינה כוללת 138 יח"ד להשכרה במסגרת פרויקט דירה להשכיר.

החברה פיתחה יכולות השבחה לפרויקטים שונים, באמצעות תכניות משביחות מקומיות המקודמות בתיאום עם הוועדות המקומיות, לצורך טיוב תכנון, שיפור תמהיל והסרת חסמים,

כאשר הדוגמאות הבולטות לכך מהשנה האחרונה הם הפרויקטים בערד, טבריה וקרית עקרון. כמות יח"ד הצפויה של החברה הינה כ-5,116 יחידות דיור.

<u>השקעה בקרקעות</u> - בתחום פעילות זה, החברה עוסקת בפיתוח קרקעות בישראל על ידי שינוי יעודן של הקרקעות ו/או הפיכתן מקרקעות שאינן זמינות לבניה לקרקעות שזמינות לבניה. נכון למועד זה, בתחום פעילות זה מצויה הקרקע בערד, שנרכשה במהלך שנת 2024 ומסווגת בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה.

יצוין כי לחברה שני פרויקטים נוספים המסווגים כנדל"ן להשקעה (פרויקט בהקמה של דירות ושטחי מסחר להשכרה וקרקע עם זכויות למסחר ותעסוקה באופקים).

<u>ביצוע פרויקטים לחברת האם</u> – בתקופת הדוח, בחודש ינואר 2026, החלה החברה בביצוע הפרויקטים LINK ביהוד ו"מגדלי הקציניים" בלוד עבור חברת האם, אאורה. כמו כן, בחודש אפריל 2026, החלה החברה בביצוע פרויקט "מורדות עפולה" ובחודש יולי 2026 החלה החברה במתן שירותי קבלן ראשי בפרויקט "האורן" בקרית אונו. להלן רשימת הפרויקטים בביצוע לחברת האם:

א. פרויקט "LINK" ביהוד להקמת 6 בניינים שיכללו 444 יח"ד ושטחי מסחר וציבור בתמורה כוללת של כ-447 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים);

ב. פרויקט "מגדלי הקציניים" בלוד להקמת 6 בניינים שיכללו 326 יח"ד ושטחי מסחר וציבור בתמורה כוללת של כ-345 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים).

ג. פרויקט "מורדות עפולה" להקמת 10 בנייני מגורים שיכללו 156 יח"ד בתמורה כוללת של כ-129 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 א' להלן.

ד. פרויקט "האורן" בקרית אונו להשלמת הקמה של 5 בנייני מגורים שיכללו 300 יח"ד, במודל תמורה של COST פלוס שבו הרווח הקבלני הצפוי לחברה יעמוד על כ-3.25 מיליוני ש"ח לכל הפחות.

ה. פרויקט "Square" ביהוד להקמת 5 בניינים שיכללו 300 יח"ד בתמורה כוללת של כ-325.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים).

פרויקטים נוספים לביצוע בעבור בעלת השליטה הנמצאים במו"מ ומיועדים להתחלת ביצוע בשנת 2027:

(1) פרויקט אאורה דפנה ת"א – להקמת 2 מבנים שיכללו 208 יח"ד. צפי התחלת ביצוע: מרץ 2027.

(2) פרויקט אאורה "הטייסים" בנס ציונה – להקמת 16 בניינים שיכללו 700 יח"ד. צפי התחלת ביצוע: מאי 2027.

(3) פרויקט אאורה רחובות – להקמת 15 בניינים שיכללו 678 יח"ד. צפי התחלת ביצוע: יולי 2027.

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים המהותיים שמגידו ביצוע מבצעת עבור חברת האם (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	LINK יהוד	מגדלי הקציניים לוד מגרשים 21-20	מורדות עפולה
חלק החברה בפרויקט	100%	100%	100%
תיאור הפרויקט וסוג השירותים הכלולים	ראו בדיווח המיידי		
מיקום	יהוד	לוד	עפולה
מנגנון התמורה	ראו בדיווח המיידי		
אופן קביעת שיעור השלמה	שיעור השלמה לפי עלויות		
סוג הלקוח	אאורה השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה		
סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	466,799	254,041	131,615
מועד סיום חזוי	רבעון 4 ,2028	רבעון 4 ,2028	רבעון 1 ,2028

פרויקטים* שהחלו בשנת 2026*	1-9/2026	7-9/2026
סה"כ הכנסות שהוכרו	90,025	44,771
סה"כ הכנסות שטרם הוכרו ליום 30.9.2026	1,088,961	1,088,961
עלויות חוזיות של הפרויקטים שהחלו בשנת 2026	1,055,705	1,055,705
סה"כ עלויות שהושקעו ליום 30.9.2026	80,077	80,077
סה"כ עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 30.9.2026	976,659	976,659
שיעור השלמה משוקלל ליום 30.9.2026	7.49%	7.49%
סה"כ רווח גולמי כולל	122,250	122,250
שיעור הרווח הגולמי הכולל	10.38%	8.11%
סה"כ רווח גולמי שהוכר	9,948	5,011
שיעור הרווח הגולמי שהוכר	11.18%	11.46%
סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	112,302	112,302
שיעור הרווחיות הגולמית שטרם הוכר	10.31%	7.60%

* החברה החלה לבצע לאאורה לראשונה ברבעון ראשון של שנת 2026.

הרווח הגולמי בטבלה לעיל מייצג תרומה ישירה מפרויקטים ואינו כולל עלויות עקיפות, ובעיקר בגין עלויות כח אדם של מחלקות תפעוליות התומכות בפעילות הפרויקטים כגון: מחלקת בקרת פרויקטים, לוחות זמנים, אבטחת איכות, מכרזים, תכנון ועלויות נוספות.

בהסכמים השונים קיימים אבני דרך, להערכת החברה אין עיכובים מהותיים או עיכובים שלהערכת החברה יביאו לחשיפות מהותיות למועד הדוח.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של הקבוצה ותיאור הסביבה העסקית והשפעותיה על פעילות הקבוצה, ראו פרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

1.2. <u>מבצע "שאגת הארי"</u>

בהמשך לאמור בסעיף 7.1.1.3 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025, ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארה"ב במבצע צבאי משולב נגד איראן להסרת איומי הגרעין והטילים וליצירת תנאים לשינוי המשטר. כתגובה לכך החל המשטר האיראני בירי טילים וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, בסיסי ארה"ב באזור ולעבר מדינות נוספות בהן סעודיה, איחוד האמירויות, קטאר, בחריין כווית, עיראק, עומאן, אזרבייג'אן, ירדן, טורקיה וקפריסין. ביום 2 במרס 2026 הצטרף ארגון הטרור חיזבאללה ללחימה ויזם ירי טילים לעבר מדינת ישראל. בתגובה לירי פתח צה"ל בגל תקיפות ברחבי לבנון וכוחות קרקעיים נכנסו לדרום לבנון. ביום 8 באפריל נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ישראל וארה"ב לבין איראן. בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך באופן מהימן את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה, ככל שתתחדש, על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. יש לציין כי למועד הדוח העבודה באתרי הבניה של החברה מתנהלת כסדרה ובקצב התואם את תוכניות העבודה של החברה. יחד עם זאת חלק ממשרדי המכירות היו סגורים מתחילת המלחמה ועד הפסקת האש כך שקצב מכירת הדירות ברבעון הראשון של השנה נפגע.

1.3. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה</u>

א. הסכם לביצוע פרויקט "מורדות עפולה"

ביום 22 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 18 במרס 2026, את התקשרות החברה בהסכם עם בעלת השליטה בחברה לביצוע פרויקט "מורדות עפולה" להקמת 10 בנייני מגורים שיכללו 156 יח"ד, בתמורה כוללת של כ-129 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים). בניית הפרויקט החלה בחודש אפריל 2026. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 במרס 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-025435) וסעיף 1.1 לעיל.

ב. זכייה במכרז להקמת 491 יח"ד מגורים ושטחי מסחר באופקים

ביום 5 באוגוסט 2026 זכתה החברה (באמצעות מגידו י.ק. ייזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה; "מגידו ייזום") במכרז באופקים שפרסמה רשות מקרקעי ישראל, להקמת 491 יח"ד בבניה רוויה, אשר כולן ישווקו לקהל הרחב, וכ-2,260 מ"ר שטחי מסחר, וזאת בתמורה לסך של כ-124 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) ובתוספת מע"מ. החברה מימנה את רכישת המקרקעין מהונה העצמי ובאמצעות מימון מתאגיד בנקאי.

ג. זכייה במכרז להקמת 322 יח"ד מגורים ושטחי מסחר בשדרות

ביום 5 באוגוסט 2026 זכתה החברה (באמצעות מגידו ייזום) במכרז בשדרות שפרסמה רמ"י, להקמת 322 יח"ד בבניה רוויה, אשר 30% מהן ישווקו במסלול מחיר מטרה, וכ-312 מ"ר שטחי מסחר, וזאת בתמורה לסך של כ-46 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) ובתוספת מע"מ. החברה מימנה את רכישת המקרקעין מהונה העצמי ובאמצעות מימון מתאגיד בנקאי.

ד. זכייה במכרז להקמת 143 יח"ד מגורים ושטחי מסחר במעלות

ביום 5 באוגוסט 2026 זכתה החברה (באמצעות מגידו ייזום) במכרז במעלות שפרסמה רמ"י, להקמת 143 יח"ד בבניה רוויה, אשר 65% מהן ישווקו במסלול מחיר מטרה, וכ-2,150 מ"ר שטחי מסחר, וזאת בתמורה לסך של כ-14 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) ובתוספת מע"מ. החברה מימנה את רכישת המקרקעין מהונה העצמי ובאמצעות מימון מתאגיד פיננסי.

ה. רכישת זכויות בקרקע להקמת 115 יח״ד למגורים באור עקיבא והסכם אופציה

ביום 10 בספטמבר 2026 התקשרה החברה (באמצעות מגידו ייזום) עם מוכר צד ג׳ שאינו קשור לחברה (להלן: ״המוכר״) בהסכם לרכישת קרקע באור עקיבא בשטח של כ-5,400 מ״ר, בתמורה לסך של 55 מיליון ש״ח. על פי התוכנית ניתן להקים על הקרקע שני מבנים, הכוללים יחד 115 יח״ד, וכן שטחי מסחר בשטח של כ-600 מ״ר. סך של כ-8.25 מיליון ש״ח מתוך התמורה שולם במועד חתימת ההסכם, ויתרת התמורה תשולם בחודש ינואר 2027. כמו כן, התקשרה החברה עם המוכר בהסכם נוסף המעניק לה, ללא תשלום, אופציה הניתנת לסיחור המקנה זכות לרכישת זכויות המוכר, המהוות כ-72% ממגרש 114, בשטח של כ-3,100 מ״ר, אשר על פי התוכנית ניתן להקים עליו מבנה אחד הכולל 80 יח״ד. ככל שהחברה תחליט לממש את האופציה אז התמורה בגין זכויות המוכר במגרש כאמור תעמוד על 27.5 מיליון ש״ח בתוספת מע״מ. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 14 בספטמבר 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-085608), הנכלל בדיווח זה על דרך ההפניה.

ו. הסכם לביצוע פרויקט ״SQUARE״ ביהוד

ביום 16 בנובמבר 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 15 בנובמבר 2026, את התקשרות החברה בהסכם עם בעלת השליטה בחברה לביצוע פרויקט ״SQUARE״ ביהוד להקמת 5 בנייני מגורים שיכללו 300 יח״ד, בתמורה כוללת של כ-325.5 מיליון ש״ח בתוספת מע״מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם פרסום דוח רבעוני זה.

לאירועים מהותיים נוספים ראה באור 5 לדוחות כספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026.

1.4. **<u>עדכון כללי ביחס לפרויקטים לבניה למגורים בישראל:</u>**

סטטוס הפרויקט	כמות פרויקטים	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט - חלק החברה	מס יח"ד שנותרו למכירה ליום 30 בספטמבר 2026
פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק	13	1,645	1,524	487
פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה	6	775	743	טרם החל שיווק
עתודות קרקע	7	1,554	1,554	טרם החל שיווק
סה"כ	26	3,974	3,821	

1.5.1 פירוט בדבר נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו* :

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	שיעור השלמה קבלני ליום 30.09.26	סה"כ יח"ד בפרויקט	מספר יח"ד שנמכרו עד ליום 31.12.25	מספר יח"ד שנמכרו בתקופה 1- 9/2026	מספר יח"ד מכורות ליום 30.09.26	שווי חוזי של מכירות ליום 30.09.26 לא כולל מע"מ (באלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי מהפרויקט (באלפי ש"ח)	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.09.26 (באלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	מועד סיום בניה צפוי
רובע אלונים 2 – מחיר למשתכן	מגדל העמק	50%	94%	29	29	-	29	116,025	22,561	21,215	1,346	2026
רובע אלונים 2 – שוק חופשי				32	32	-	32					
פארק אורבן מגרש 104	עפולה	100%	97%	14	13	-	13	19,239	3,029	285	2,744	2026
מגידו על האגם (אופקים) – מחיר למשתכן	אופקים	100%	100%	43	43	-	43	194,120	69,936	57,588	12,348	2026
מגידו על האגם (אופקים) – שוק חופשי				113	92	19	111					
KAVA 301-303,305	טבריה	100%	47.5%	182	60	3	63	136,752	144,890	26,204	118,686	2028
טריו – מתחם 1 -מחיר למשתכן	אופקים	100%	61%	129	127	2	129	231,084	20,180	16,395	3,785	2028
טריו – מתחם 1 -שוק חופשי				68	28	39	67					
טריו – מתחם 11 -מחיר למשתכן	אופקים	100%	32%	136	136	-	136	236,158	20,228	7,080	13,148	2028
טריו – מתחם 11 -שוק חופשי				73	-	65	65					

1.5.1 פירוט בדבר נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו* (המשך):

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	שיעור השלמה קבלני ליום 30.09.26	סה"כ יח"ד בפרויקט	מספר יח"ד שנמכרו עד ליום 31.12.25	מספר יח"ד שנמכרו בתקופה 1- 9/2026	מספר יח"ד מכורות ליום 30.09.26	שווי חוזי של מכירות ליום 30.09.26 לא כולל מע"מ (באלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי מהפרויקט (באלפי ש"ח)	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.09.26 (באלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	מועד סיום בניה צפוי
ביטווין	אופקים	100%	92%	90	81	8	89	123,272	36,340	35,791	549	2027
נופי מונפורט מגרש 201	מעלות	100%	41%	120	36	11	47	68,081	25,552	4,363	21,189	2028
נופי מונפורט מגרש 253	מעלות	100%	3%	60	-	-	-	-	11,688	-	11,688	2029
נופי מונפורט מגרש 250	מעלות	100%	-	104	-	4	4	4,921	9,744	-	9,744	2029
טריו – מתחם 3 -מחיר למשתכן	אופקים	100%	11%	176	151	25	176	225,728	24,608	2,146	22,462	2028
טריו – מתחם 3 -שוק חופשי				94	-	46	46					
בניי עייש 100 מחיר למשתכן	בני עייש	100%	8%	80	-	80	80	105,549	28,264	1,472	26,792	2029
בני עייש 100 שוק חופשי				20	-	-	-					
בניי עייש 82 מחיר למשתכן	בני עייש	100%	-	66	-	30	30	36,801	15,823	-	15,823	
בני עייש 82 שוק חופשי				16	-	-						
סה"כ				**1,645**	**829**	**332**	**1,160**	**1,497,730**	**432,843**	**172,539**	**260,304**	

*נתוני יח״ד, היקף החוזים והרווח הגולמי הצפוי כוללים את חלק השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה. הטבלה אינה כוללת פרויקטים שבניתם הסתיימה או שבנייתם טרם החלה.
בתקופת הדוח נמכרו 6 יח״ד נוספות בפרויקט בכפר יונה שבנייתו הושלמה בשנה קודמת.

1.5.2 פירוט בדבר פרויקטים שצפויים להיות זמינים לשיווק ו/או ביצוע בשנה הקרובה:

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	סה״כ יח״ד בפרויקט	סה״כ יח״ד בפרויקט - חלק החברה	רווח גולמי צפוי לפרויקט (באלפי ש״ח)
נופי מונפורט מגרשים 76,79-80	מעלות	100%	32	32	18,492
KAVA מגרשים 203- 204	טבריה	50%	64	32	70,553
נופי מונפורט מגרשים 88, 90-91	מעלות	100%	40	40	10,954
נופי מונפורט מגרש 71	מעלות	100%	36	36	19,586
קריית עקרון	קריית עקרון	100%	483	483	135,106
בית דגן	בית דגן	100%	120	120	52,134
סה״כ			**775**	**743**	**306,825**

1.5.3 פירוט בדבר פרויקטים בסטטוס ״עתודות קרקע״:

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	סה״כ יח״ד בפרויקט	סה״כ יח״ד בפרויקט - חלק החברה
באר יעקב	באר יעקב	100%	183	183
כפר סבא	כפר סבא	100%	146	146
ג׳יסר א-זרקא	ג׳יסר א-זרקא	100%	154	154
אופקים	אופקים	100%	491	491
שדרות	שדרות	100%	322	322
מעלות	מעלות	100%	143	143
אור עקיבא	אור עקיבא	100%	115	115
סה״כ			**1,554**	**1,554**

1.5.4 להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו ברבעון 3 2026[1]:

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מס' יח"ד שנמכרו בתקופה 7-9/2026	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	היקף חוזים שנחתמו לא כולל מע"מ באלפי ש"ח	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח (לא כולל מע"מ)
כפר יונה	כפר יונה	100%	1	46	1,381	29,958
טריו - מתחם 1	אופקים	100%	34	5,216	59,618	11,430
טריו - מתחם 11	אופקים	100%	57	8,648	99,688	11,527
טריו - מתחם 3	אופקים	100%	46	6,813	78,410	11,509
KAVA 301-303,305	טבריה	50%	1	100	2,178	21,780
מגידו על האגם	אופקים	100%	15	2,391	25,701	10,747
נופי מונפורט 201	מעלות	100%	2	277	3,705	13,398
נופי מונפורט 250	מעלות	100%	3	275	3,720	13,526
ביטווין	אופקים	100%	7	1,033	10,986	10,631
בני עייש 100	בני עייש	100%	1	83	1,061	12,807
בני עייש 82	בני עייש	100%	30	2,821	36,789	13,043
סה"כ:			**197**	**27,703**	**323,237**	**11,668**

בתקופה מיום 1 באוקטובר 2026 ועד למועד פרסום הדוח מכרה החברה 43 יח"ד נוספות, בהיקף של כ-57 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

[1] נתוני יח"ד, היקף החוזים והשטחים כוללים את חלק השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה.

1.5.4 להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בתקופת הדוח [2]:

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מס' יח"ד שנמכרו בתקופה 1-9/2026	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	היקף חוזים שנחתמו לא כולל מע"מ באלפי ש"ח	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח (לא כולל מע"מ)
כפר יונה	כפר יונה	100%	6	351	9,288	26,454
טריו - מתחם 1	אופקים	100%	41	6,241	72,006	11,537
טריו - מתחם 11	אופקים	100%	65	9,643	113,234	11,743
טריו - מתחם 3	אופקים	100%	71	9,523	97,399	10,227
KAVA 301-303,305	טבריה	50%	3	296	6,608	22,356
מגידו על האגם	אופקים	100%	19	2,971	32,993	11,104
נופי מונפורט 201	מעלות	100%	11	1,239	16,747	13,519
נופי מונפורט 250	מעלות	100%	4	357	4,921	13,784
ביטווין	אופקים	100%	8	1,192	12,825	10,762
בני עייש 100	בני עייש	100%	80	7,972	104,881	13,156
בני עייש 82	בני עייש	100%	30	2,821	36,790	13,043
סה"כ:			**338**	**42,606**	**507,692**	**11,916**

[2] נתוני יח"ד, היקף החוזים והשטחים כוללים את חלק השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה.

1.12. <u>**פרויקטים מהותיים מאוד**</u>

להלן נתונים אודות פרויקטים אשר סווגו כמהותיים מאוד ובכללם פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה:

1.12.1. **פרויקט אפיקי נחל 156 – מגידו על האגם**

<u>עלויות שהושקעו בפרויקט:</u>

באלפי ש"ח		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	23,554	23,554	23,554	23,554	23,430
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	9,573	9,197	8,764	7,943	5,536
	עלויות מצטברות בגין בניה	117,063	105,954	103,061	81,217	19,846
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,323	3,323	3,323	3,323	4,073
	סה"כ עלות מצטברת	**153,513**	**142,028**	**138,702**	**116,037**	**52,886**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**20,555**	**29,426**	**30,802**	**43,446**	**36,311**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	1,568	1,403	1,761	1,586	2,887
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	18,537	36,418	39,311	61,155	114,497
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	1,260
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**20,104**	**37,822**	**41,071**	**62,741**	**118,644**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	100%	89%	86%	75%	17%
	מועד השלמת בנייה צפוי	**רבעון 3 2026**	**רבעון 1 2027**	**רבעון 4 2026**	**רבעון 4 2026**	**רבעון 4 2026**

<u>שיווק הפרויקט:</u>

		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	15	3	1	12	123
	יח"ד (כמות) מחיר מטרה	-	-	-	-	43
	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי	15	3	1	12	80
	יח"ד (מ"ר)	2,391	456	124	1,557	13,883
	יח"ד (כמות) מחיר מטרה	-	-	-	-	4,089
	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי	2,391	456	124	1,557	9,074
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	10,747	12,257	13,731	12,483	10,092
	יח"ד מחיר מטרה	-	-	-	-	6,676
	יח"ד שוק חופשי	10,747	12,257	13,731	12,483	11,901
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	154	139	136	135	123
	יח"ד (מ"ר)	18,411	16,020	15,564	15,440	13,883
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	10,449	10,357	10,349	10,323	10,092
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-

		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי) (כולל הפרשי הצמדה וריביות)	243,553	246,482	246,418	246,395	236,373
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי) (כולל הפרשי הצמדה וריביות)	194,120	164,247	158,788	156,743	139,091
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	80%	67%	65%	64%	59%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	2	17	20	21	33
	יח"ד (מ"ר)	335	2,726	3,182	3,306	4,860
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		2,698	54,897	38,491	43,657	22,571
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		1	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		10,311	-	-	-	-

1.12.2. **פרויקט TRIO מתחם 1**

עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		**רבעון 3 2026**	**רבעון 2 2026**	**רבעון 1 2026**	**שנת 2025**	**שנת 2024**
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	37,571	37,571	37,540	37,540	53,979
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	12,132	10,984	10,563	9,511	4,185
	עלויות מצטברות בגין בניה	84,894	64,857	53,490	30,962	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	5,789	5,789	5,789	5,789	7,902
	סה"כ עלות מצטברת	**140,386**	**119,201**	**107,382**	**83,801**	**66,066**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**15,905**	**41,636**	**45,444**	**49,836**	**66,066**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	1,350
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	1,806	3,012	3,526	3,842	10,972
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	69,472	84,581	95,949	118,477	196,390
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	4,601
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**71,278**	**87,593**	**99,475**	**122,319**	**213,313**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	61%	51%	41%	25%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	**רבעון 4 2027**	**רבעון 1 2028**	**רבעון 1 2028**	**רבעון 4 2027**	**רבעון 1 2028**

שיווק הפרויקט:

		רבעון 3 2026	**רבעון 2 2026**	**רבעון 1 2026**	**שנת 2025**	**שנת 2024**
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	34	2	5	81	74
	יח"ד (כמות) מחיר מטרה	1	1	-	53	74
	יח"ד (כמות) שוק חופשי	33	1	5	28	-
	יח"ד (מ"ר)	5,216	277	748	9,865	8,875
	יח"ד (מ"ר) מחיר מטרה	114	131	-	6,270	8,875
	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי	5,102	146	748	3,595	-
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-

		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	11,430	12,084	12,753	9,287	7,344
	יח"ד מחיר מטרה	7,816	6,946	-	7,073	7,344
	יח"ד שוק חופשי	11,510	12,835	12,753	13,149	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	196	162	160	155	74
	יח"ד (מ"ר)	24,981	19,765	19,488	18,740	8,875
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	9,159	8,569	8,535	8,367	7,344
	יח"ד מחיר מטרה	7,234	7,230	7,232	7,232	7,344
	יח"ד שוק חופשי	12,248	13,086	13,077	13,149	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי) (כולל הפרשי הצמדה וריביות)	231,844	239,004	240,781	238,973	231,833
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי) (כולל הפרשי הצמדה וריביות)	231,084	171,229	169,078	159,398	66,117
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	99%	72%	71%	66%	29%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	1	35	36	41	122
	יח"ד (מ"ר)	302	5,387	5,665	6,298	16,277
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		146	59,420	61,113	69,357	148,826
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		-	-	-	-	-

1.12.3. **פרויקט TRIO מתחם 11**

<u>עלויות שהושקעו בפרויקט:</u>

באלפי ש"ח		**רבעון 3 2026**	**רבעון 2 2026**	**רבעון 1 2026**	**שנת 2025**	**שנת 2024**
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	38,886	38,886	38,886	38,886	38,121
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	11,163	10,347	10,211	9,498	2,867
	עלויות מצטברות בגין בניה	45,106	28,131	14,662	7,210	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	7,707	7,707	7,707	7,707	5,762
	סה"כ עלות מצטברת	**102,862**	**85,071**	**71,466**	**63,302**	**46,750**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**38,527**	**63,908**	**53,553**	**57,548**	**46,750**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	1,678
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,905	3,809	3,938	3,932	8,840
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	123,102	137,466	150,934	158,386	159,267
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	4,048
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**126,007**	**141,275**	**154,872**	**162,318**	**173,833**

באלפי ש"ח		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	32%	18%	13%	6%	-
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 1 2028	רבעון 3 2028	רבעון 3 2028	רבעון 2 2028	רבעון 1 2028

שיווק הפרויקט:

		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	57	2	6	136	-
	יח"ד (כמות) מחיר מטרה	-	-	-	136	-
	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי	57	2	6	-	-
	יח"ד (מ"ר)	8,648	293	702	16,635	-
	יח"ד (מ"ר) מחיר מטרה	-	-	-	16,635	-
	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי	8,648	293	702	-	-
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	11,528	13,136	13,824	7,280	-
	יח"ד מחיר מטרה	-	-	-	7,280	-
	יח"ד שוק חופשי	11,528	13,136	13,824	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	201	144	142	136	-
	יח"ד - מחיר מטרה (כמות)	136	136	136	136	-
	יח"ד - שוק חופשי (כמות)	65	8	6		
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	8,918	7,642	7,549	7,283	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי) (כולל הפרשי הצמדה וריביות ובקיזוז ריבית הלוואת קבלן)	249,097	259,961	259,251	258,603	-
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי) (כולל הפרשי הצמדה וריביות)	236,158	136,084	131,793	121,679	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	95%	52%	50%	47%	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יח"ד (כמות)	8	65	67	73	-
	יח"ד (מ"ר)	1,216	9,706	9,998	10,701	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		13,849	109,128	112,444	218,339	-
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		4	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		13,250	-	-	-	-

1.12.4. פרויקט Kava בטבריה 303-301, 305

עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	31,007	31,007	31,007	31,007	30,954
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	6,197	6,197	5,895	4,690	3,087
	עלויות מצטברות בגין בניה	80,801	80,801	66,068	52,529	655
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	5,247	5,247	5,247	5,247	5,247
	סה"כ עלות מצטברת	**123,252**	**123,252**	**108,217**	**93,473**	**39,943**

באלפי ש"ח		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**101,736**	**95,238**	**81,924**	**86,749**	**39,943**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	43	43	43	43	53
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	14,000	14,000	14,000	13,706	13,023
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	13,722	13,722	127,006	151,166	169,747
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**27,765**	**27,765**	**141,049**	**164,915**	**182,823**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	48%	43%	34%	30%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	**רבעון 1 2028**	**רבעון 3 2028**	**רבעון 3 2028**	**רבעון 2 2028**	**רבעון 1 2028**

שיווק הפרויקט:

		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	1	-	2	32	28
	יח"ד (מ"ר)	100	-	195	3,017	2999
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	21,813	-	22,651	22,204	20,474
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	63	62	62	60	28
	יח"ד (מ"ר)	6,327	6,344	6,344	6,004	2,999
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	21,339	21,374	21,374	21,333	20,474
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי) (כולל הפרשי הצמדה וריביות)	404,746	418,048	417,886	417,626	450,549
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי) (כולל הפרשי הצמדה וריביות)	136,752	134,179	131,793	127,617	61,407
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	34%	32%	27%	22%	14%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	119	120	120	122	182
	יח"ד (מ"ר)	12,460	12,560	12,560	12,755	19,972
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		168,434	169,790	169,944	172,543	213,945
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		2	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		20,871	-	-	-	-

1.12.5. פרויקט TRIO מתחם 3

עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	55,380	54,613	54,171	53,842	44,272
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	11,974	11,396	10,116	9,708	4,156
	עלויות מצטברות בגין בניה	15,801	8,346	1,850	138	655
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	7,303	13,182	13,182	13,182	7,063
	סה"כ עלות מצטברת	**90,458**	**87,537**	**79,319**	**76,871**	**56,146**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**82,780**	**81,312**	**76,257**	**76,871**	**56,146**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	220	335	549	878	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,363	5,901	6,174	6,591	20,248
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	203,669	209,290	215,787	217,498	229,401
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	132	132	608	7,266
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**209,252**	**215,659**	**222,642**	**225,574**	**256,915**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	11%	5%	-	-	-
	מועד השלמת בנייה צפוי	**רבעון 1 2028**	**רבעון 4 2028**	**רבעון 4 2028**	**רבעון 1 2028**	**רבעון 1 2028**

שיווק הפרויקט:

		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	46	1	24	151	-
	יח"ד (כמות) מחיר מטרה	-	1	24	151	-
	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי	46	-	-	-	-
	יח"ד (מ"ר)	6,813	131	2,580	17,840	-
	יח"ד (כמות) מחיר מטרה	-	131	2,580	17,840	-
	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי	6,813	-	-	-	-
	שטח מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד	11,509	6,860	7,013	7,144	-
	יח"ד מחיר מטרה	-	6,860	7,013	7,144	-
	יח"ד שוק חופשי	11,509	-	-	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	222	176	175	151	-
	יח"ד (מ"ר)	27,364	20,551	20,420	17,840	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	8,217	7,126	7,127	7,144	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי) (כולל הפרשי הצמדה וריביות)	330,938	337,620	336,228	337,068	-

		רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	שנת 2025	שנת 2024
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי) (כולל הפרשי הצמדה וריביות)	225,728	147,001	145,609	127,453	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	82%	65%	65%	35%	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	48	94	95	119	-
	יח"ד (מ"ר)	5,670	13,422	13,428	16,378	-
	שטחי מסחר (מ"ר)		-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		96,799	-	-	-	-
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		-	-	-	-	-

1.13. <u>דוח על המצב הכספי</u>

להלן טבלת תמצית המצב הכספי והסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם ליום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה
	2026	2025		
מזומנים ושווי מזומנים	97,930	128,419	71,033	ראה תמצית דוח תזרים מזומנים של החברה בסעיף 1.9 להלן.
פיקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	123,267	41,572	64,012	הגידול בסך של כ-59 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע מתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בהקמה אשר במסגרת ליווי בנקאי.
ניירות ערך סחירים	-	15,190	15,606	בתקופת הדוח מומשו ניירות הערך.
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	295,736	139,585	167,743	הגידול נטו בסך של כ-128 מיליון ש"ח ביתרת לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע מפער בין שיעור השלמת הביצוע בחלק מהפרויקטים לשיעור גביית התקבולים בפרויקטים אלה אשר מבוסס על לוחות תשלומים מוסכמים מראש בעת חתימת הסכמי המכר.
חייבים ויתרות חובה	18,861	12,886	18,470	-
קרקע מיועדת למימוש	-	80,856	-	
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	-	8,580	6,600	-
מלאי בניינים למכירה	739,380	474,732	680,505	הגידול נטו בסך של כ-59 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מסיווג פרויקט בית דגן בסך כ-94 מיליון ש"ח מסעיף קרקעות לסעיף זה, מהשקעות שוטפות בפרויקטים בהקמה ומאידך מזקיפת עלויות לרווח והפסד בגין יח"ד שנמכרו ובהתאם להתקדמות הביצוע בכל פרויקט.
סה"כ נכסים שוטפים	**1,275,174**	**901,820**	**1,023,969**	**-**
מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות	332,396	196,115	33,411	הגידול בסך של כ-299 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מהשלמת רכישת הקרקעות בכפר סבא, בבית דגן ובבאר יעקב ומרכישת קרקעות באופקים, בשדרות, במעלות ובאור עקיבא. ומאידך מסיווג פרויקט בית דגן בסך כ-94 מיליון ש"ח לסעיף מלאי בניינים למכירה.
מוניטין	8,711	8,711	8,711	-
נדל"ן להשקעה	261,125	176,689	187,641	הגידול בסך של כ-73 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מעלויות הקמה של פרויקט דיור להשכרה באופקים בסך של כ-39 מיליון ש"ח, מעליית ערך בגין אותו פרויקט בסך של כ-25 מיליון ש"ח, ומעליית ערך בגין קרקע להשקעה בערד בסך של כ-10 מיליון ש"ח.
רכוש קבוע, נטו	6,031	772	923	הגידול בסך של כ-5 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מרכישת עגורנים לפעילות הביצוע של החברה.
נכסי זכות שימוש	16,919	-	-	הכרה לראשונה בנכס זכות שימוש בגין חכירת משרדי החברה החל מחודש ספטמבר 2026.

סעיף	ליום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה
	2026	2025		
השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	20,670	15,758	19,371	-
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**645,852**	**398,045**	**250,057**	**-**
סה"כ נכסים	**1,921,026**	**1,299,865**	**1,274,026**	**-**
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	496,205	341,067	437,690	הגידול נטו בסך של כ-59 מיליון ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מנטילת הלוואות לטובת רכישת קרקעות ומימון פרויקטים בהקמה, ומאידך מפירעון הלוואות.
ספקים ונותני שירותים	64,106	20,675	51,150	הגידול בספקים בסך של כ-13 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מהגידול בפעילות החברה.
זכאים ויתרות זכות	16,460	22,927	22,452	הקיטון בסך של כ-6 מיליון ש"ח בסעיף זכאים ויתרות זכות ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מקיטון בהוצאות לשלם לספקים וקבלני משנה, ומאידך מריבית לשלם בגין אגרות החוב.
הפרשות	28,365	11,570	30,119	-
מקדמה על חשבון קרקע מיועדת למימוש	-	11,000	-	-
הלוואות בגין נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	-	4,331	2,403	-
התחייבות למתן שירותי בנייה	-	382	-	-
התחייבות לרכישת נדל"ן להשקעה	-	25,247	-	-
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	134,897	78,758	85,776	הגידול נטו בסך של כ-49 מיליון ש"ח ביתרת התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מפער בין שיעור השלמת הביצוע בחלק מהפרויקטים לשיעור גביית התקבולים בפרויקטים אלה אשר מבוסס על לוחות תשלומים מוסכמים מראש בעת חתימת הסכמי המכר.
מסים שוטפים לשלם	12,585	-	9,367	-
סה"כ התחייבויות שוטפות	**752,618**	**515,957**	**638,957**	-
אגרות חוב	352,514	121,566	121,681	הגידול בתקופת הדוח נובע מהנפקת אג"ח סדרה ב' בחודש ינואר 2026 ומהרחבת סדרה ב' ברבעון השלישי לשנת 2026. ראה סעיף 6 להלן.
אשראי מתאגידים בנקאיים	223,896	152,295	1,205	הגידול בסך של כ-223 מיליון ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מנטילת הלוואות למימון רכישת קרקעות בכפר סבא ובבאר יעקב.
הפרשות	-	3,066	-	-
מסים נדחים	30,496	27,891	17,313	הגידול בהתחייבויות בגין מסים נדחים בסך של כ-13 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-34 מיליון ש"ח שנרשמה בתקופת הדוח וכן מרישום מסים נדחים בגין

סעיף	ליום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה
	2026	2025		
				רווחים שהוכרו בתקופה מפרויקטים שטרם הושלמה הקמתם.
התחייבות בגין הטבות לעובדים	160	129	160	-
התחייבויות בגין חכירה	16,507	-	-	הכרה לראשונה בהתחייבות בגין חכירת משרדי החברה החל מחודש ספטמבר 2026.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**623,573**	**304,947**	**140,359**	**-**
הון מניות ופרמיה על מניות	154,440	154,440	154,440	-
כתבי אופציה	24,010	24,010	24,010	-
קרנות הון	5,671	1,030	2,531	-
שטרי הון צמיתים	32,273	32,273	32,273	-
עודפים	328,441	267,208	281,456	הגידול בעודפים בסך של כ-47 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע מהרווח הנקי בתקופת הדוח (ראה סעיף 1.14 להלן).
סך הון	544,835	478,961	494,710	-
	1,921,026	**1,299,865**	**1,274,026**	**-**

1.14. <u>תוצאות הפעילות</u>

להלן הסברים לשינויים העיקריים בתוצאות פעילות (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הפניה להסבר
	2026	2025	2026	2025		
מכירת דירות ושטחי מסחר	358,263	216,905	202,945	104,913	326,392	א'
הכנסות מביצוע שרותי בניה	136,720	31,278	61,921	14,857	52,848	א'
סה"כ הכנסות	494,983	248,183	264,866	119,770	379,240	
עלות מכירת דירות	299,258	166,557	177,582	80,724	256,515	
עלות ביצוע שרותי בניה	124,069	30,080	55,295	14,316	50,673	
סה"כ עלויות	423,327	196,637	232,877	95,040	307,188	
רווח גולמי - יזמות	**59,005**	**50,348**	**25,363**	**24,189**	**69,877**	ב'
שיעור רווח גולמי - יזמות	**16%**	**23%**	**12%**	**23%**	**21%**	ב'
רווח גולמי - ביצוע	**12,651**	**1,198**	**6,626**	**541**	**2,175**	ב'
שיעור רווח גולמי - ביצוע	**9%**	**4%**	**11%**	**4%**	**4%**	ב'
רווח גולמי - כולל	**71,656**	**51,546**	**31,989**	**24,730**	**72,052**	ב'
שיעור רווח גולמי - כולל	**14%**	**21%**	**12%**	**20%**	**19%**	ב'
עליית ערך נדל"ן להשקעה	34,494	38,836	8,414	887	40,366	ג'
הוצאות מכירה ושיווק	8,257	5,060	3,670	1,954	6,734	
הוצאות הנהלה וכלליות	25,508	17,536	9,510	7,475	26,171	ד'
הכנסות (הוצאות) אחרות	682	(27)	37	-	5,973	
רווח תפעולי	**73,067**	**67,759**	**27,260**	**16,594**	**85,486**	
הוצאות מימון, נטו	12,950	2,405	6,309	1,478	4,294	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות	1,044	2,897	(881)	1,146	4,885	
רווח לפני מס	**61,161**	**68,251**	**20,070**	**15,856**	**86,077**	
הוצאות מסים על ההכנסה	14,176	15,279	5,156	3,437	18,857	
רווח נקי	**46,985**	**52,972**	**14,914**	**12,419**	**67,220**	

הסברים לתוצאות הפעילות:

א. הכנסות

היקף ההכנסות עלה בתקופת הדוח וברבעון השלישי לשנת 2026 בכ-247 מיליון ש"ח וכ-146 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת התקופות המקבילות אשתקד. עיקר הגידול נובע מכך כי בתקופת הדוח החלה החברה להכיר בהכנסות ובעלויות מביצוע שירותי בניה לאאורה (ראה סעיף 1.1 לעיל). כמו כן, במגזר הבניה למגורים התקדמות הביצוע הקבלני בתקופת הדוח בפרויקטים שבהם יש שיעורי מכירות גבוהים הייתה גדולה יותר לעומת התקדמות הביצוע של הפרויקטים שבהם היו שיעורי מכירות גבוהים בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח וברבעון השלישי לשנת 2026 מכרה החברה 338 יחידות דיור ו-197 יחידות דיור, בהתאמה (חלק החברה כ-337 יחידות דיור וכ-197 יחידות דיור, בהתאמה), לעומת 309 יחידות דיור ו-179 יחידות דיור, בהתאמה (חלק החברה כ-292 יחידות דיור וכ-172 יחידות דיור, בהתאמה) בתקופות המקבילות אשתקד.

ב. רווח גולמי

הרווח הגולמי עלה בתקופת הדוח וברבעון השלישי לשנת 2026 בכ-20 מיליון ש"ח וכ-7 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת התקופות המקבילות אשתקד. עיקר הגידול נובע מהגידול בהכנסות כאמור לעיל.

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח וברבעון השלישי לשנת 2026 הכירה החברה בהכנסות מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-34 מיליון ש"ח וכ-8 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הכנסות מעליית ערך בסך של כ-39 מיליון ש"ח וכ-0.9 מיליון ש"ח שהוכרו בתקופות המקבילות אשתקד. לפרטים נוספים ראה סעיף 5 להלן.

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח וברבעון השלישי לשנת 2026 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר עבודה והוצאות תשלום מבוסס מניות.

הגידול בהוצאות שכר עבודה הוא תוצאה של גידול במצבת העובדים עקב ההתרחבות המשמעותית שארעה בפעילות החברה וכן הערכותה להמשך הצמיחה הצפויה בתקופה הקרובה.

1.15. <u>נזילות</u>

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2026	2025	2025	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	(361,047)	(90,830)	(21,345)	במהלך תקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי נטו מפעילות שוטפת בסך של כ-361 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שלילי נטו מפעילות שוטפת בסך של כ-91 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי מפעילות שוטפת בתקופה נבע בעיקר מתשלום יתרת התמורה בגין רכישת קרקעות בכפר סבא, בבית דגן ובבאר יעקב ומהתשלום הראשון עבור קרקעות בהן זכתה החברה במסגרת מכרזי רמ"י באופקים, בשדרות ובמעלות בסך כולל של כ-382 מיליון ש"ח
תזרים מזומנים מפעילות השקעה	(80,994)	(47,520)	(105,396)	תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ-81 מיליון ש"ח, לעומת תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ-48 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופה מקורם בעיקר מגידול בפיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בסך של כ-59 מיליון ש"ח, מעלויות הקמה של נדל"ן להשקעה (דיור להשכרה) בסך של כ-38 מיליון ש"ח, מרכישת רכוש קבוע (עגורנים) בסך של כ-6 מיליון ש"ח ומאידך מתמורה ממימוש השקעה בניירות ערך סחירים בסך של כ-16 מיליון ש"ח ומימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ-6 מיליון ש"ח.
תזרים מזומנים מפעילות מימון	468,938	263,923	194,928	תזרימי המזומנים אשר נבעו מפעילות מימון במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ-469 מיליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-264 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2026	2025	2025	
				מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע בעיקר מקבלת מהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים לטובת מימון רכישת קרקעות בכפר סבא, בבית דגן ובבאר יעקב בסך של כ-292 מיליון ש"ח, מהנפקת אגרות חוב סדרה ב' (בשתי פעימות) בסך של כ- 230 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). ומאידך מריבית ששולמה בסך של כ-40 מיליון ש"ח ומפירעון הלוואות לזמן קצר בנטו בסך של כ-13 מיליון ש"ח.
עלייה (ירידה) במזומנים ובשווי מזומנים	26,897	125,573	68,187	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	71,033	2,846	2,846	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	97,930	128,419	71,033	

1.16. <u>הון חוזר</u>

ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש, לקוחות ונכסים בגין חוזים, חייבים ויתרות חובה ומלאי בניינים למכירה, בניכוי התחייבויות שוטפות הכוללות אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, מיסים לשלם, התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והפרשות לגמר, לבדק ולתביעות משפטיות.

ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה הון חוזר חיובי אשר מסתכם לסך של כ-523 מיליון ש"ח, זאת, לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-386 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-385 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.

1.17. <u>מקורות המימון</u>

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מתקבולי לקוחות, הלוואות ומסגרות אשראי מגופים בנקאיים ופיננסיים וכן מתמורת ההנפקות שנבעה מגיוס אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') והנפקת מניות וכתבי אופציה המירים למניות.

לפרטים על אודות הלוואות מהותיות ומסגרות אשראי, ראה סעיפים 19.3 ו-19.4, בהתאמה בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025.

1.17.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30 בספטמבר 2026:

	ליום 30 בספטמבר 2026	
	אלפי ש"ח	%
התחייבויות שוטפות	752,618	39.2%
התחייבויות שאינן שוטפות	623,573	32.4%
הון עצמי	544,835	28.4%
סה"כ	**1,921,026**	**100%**

1.17.2. **השפעת סביבת הריבית**

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה אגרות חוב שאינן צמודות למדד בריבית קבועה וכן אשראי מבנקים ומנותני אשראי אחרים, אשר הינו צמוד למנגנון ריבית הפריים. יש לציין, כי ככלל, השפעות עליית הריבית על פעילות החברה באות לידי ביטוי בעיקר בגידול בסעיף מלאי קרקעות שאליו מהוונות מרבית עלויות המימון של הקבוצה, כך שעד אשר קרקעות אלו מתגבשות לפרויקטים בביצוע ושיווק, אין לגידול בעלויות המימון השפעה מהותית תוצאתית. עם זאת, כאשר מתחילה החברה להכיר בהכנסות מהפרויקטים של קרקעות אלו, העלייה בעלויות המימון מקבלת ביטוי בגידול של עלות המכר ובקיטון של הרווח הגולמי.

ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק והעלאתה עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. כמו כן, השינויים בשיעור הריבית משפיעים על עלויות המימון של החברה בהלוואות המבוססות על ריבית הפריים. כמו כן לשינויים במגמות האינפלציה והריבית עשויה להיות השפעה על פעילות המשק שיכולה לבוא לידי ביטוי באיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים שמולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה.

בתקופת הדוח הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית בשלוש פעימות של 0.25% כל אחת כך שנכון למועד פרסום הדוח עומדת ריבית בנק ישראל על שיעור של 3.25%. הפחתת הריבית כאמור צפויה להוזיל את הריביות בהלוואות לדיור ובכך להגדיל ביקושים לרכישת דירות.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.1.1.2 לחלק א' בדוח לשנת 2025.

המידע האמור לעיל ביחס להערכות החברה בדבר השפעת העלייה בשיעור הריבית על עסקי החברה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ומבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה. המידע וההערכות כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה וכן אינם בשליטתה לרבות, בין היתר, שינויים במדיניות בנק ישראל ו/או שינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית השונים מהותית מתחזית בנק ישראל, שינויים באופן המימון של החברה ו/או בהסכמים שבהם מתקשרת החברה, לרבות בעקבות המצב הביטחוני.

1.18. <u>בחינת קיומם של סימני אזהרה</u>

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-361 מיליון ש"ח בתקופת הדוח. התזרים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים כאמור נובע בעיקר מרכישה והשקעות במלאי קרקעות אשר הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-382 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ-3 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר בדוחות הסולו כאמור נובע בעיקר מהוצאות ריבית לשלם בגין אגרות החוב, מאחר ועיקר פעילותה של החברה מתבצע בידי החברות הבנות שבבעלותה. יצוין כי בתקופת הדוח וברבעון השלישי לשנת 2026 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות בסך של כ-21 מיליון ש"ח וכ-20 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן יצוין כי לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") וכן הון חוזר חיובי בדוחות הכספיים המאוחדים.

הדירקטוריון בחן את תזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים והיקף השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, גיוסים של הון ו/או אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתוים וסבירות התממשותם ופירעונות של אגרות חוב וכן מועדי שחרור צפויים של עודפים בפרויקטים השונים.

הדירקטוריון קבע כי התזרים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים וכי הגירעון בהון החוזר בדוחות הסולו כאמור אינו מצביע על בעיית נזילות וכי החברה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופת התזרים החזוי. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי; (ו) אפשרות לגיוס הון וזמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי; ו- (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות; תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של היח"ד לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 26 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.19. <u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>

בד בבד עם פרסום דוח רבעוני זה, מפרסמת החברה בדיווח מיידי את מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

2. ביום 29 ביוני 2026 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה עדכון להסכם השירותים של מר מינג'רסקי, יו"ר דירקטוריון החברה, לפיו יופחת היקף השירותים שמעניק יו"ר הדירקטוריון לחברה, כך שיעמוד על היקף שלא יפחת מ- 36.5 שעות חודשיות בממוצע (כ- 8.5 שעות שבועיות בממוצע), כלומר, כ- 22% משרה לו היה נותן השירותים עובד של החברה (חלף שיעור של 80%). בהתאם, תופחת התמורה החודשית ותעמוד על 30 אלפי ש"ח (חלף 111 אלפי ש"ח), בתוספת מע"מ כדין ("**התמורה החודשית**"). יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי לקבל מענק שנתי בהיקף של 1.8 פעמים עד 3.6 פעמים התמורה החודשית (חלף 200 עד 400 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ) וזאת בכפוף ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, כפי שתהא מעת לעת ובכפוף לאישור האורגנים של החברה הנדרשים על פי דין. לאור המשך כהונתו כיו"ר הדירקטוריון, לא יחול שינוי ביחס לאופציות שהוענקו למר מינג'רסקי והמשך הבשלתן. תוקף התיקון הינו מיום 1 ביולי 2026 והוא כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, אשר עתידה להיערך ביום 30 בנובמבר, 2026.

לפרטים נוספים על אודות דירקטוריון החברה, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' לדוח לשנת 2025.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3. **אומדנים חשבונאיים קריטיים**

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

4. **אירועים לאחר תאריך המאזן**

לאירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן ראה באור 5 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026.

5. **הערכת שווי מהותית**

להלן פרטים על אודות הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה, בהתאם לסעיף 8(ב)ט לתקנות הדוחות:

מאפיין	פירוט
זיהוי נושא ההערכה	**קרקע להשקעה בערד** גוש 38698, חלקי חלקות 7-2, גוש 38703, חלקי חלקות 1 ו-5, גוש 100252, חלקי חלקות 1 ו-3, מגרשים 1036-1021, 1014-1001, רובע 12 ערד
עיתוי הערכה	31 במרס 2026
שווי בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026	133,808 אלפי ש"ח
שווי בהתאם להערכת השווי	133,500 אלפי ש"ח
זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	ארז כהן, מנכ"ל חברת "ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ, שמאי מקרקעין ומשפטן
מודל הערכת השווי	שילוב בין גישת ההשוואה וגישת החילוץ
ההנחות העיקריות שעמדו בבסיס הערכת השווי	תאושר תוספת זכויות בהיקף של כ-782 יח"ד ו-5,000 מ"ר למסחר בתוך שנה וחצי מהמועד הקובע לשומה. זאת בכפוף לתשלום היטל השבחה, היטלי פיתוח, מטלות ציבוריות ובניית מרתפים.
פרטי האורגן בתאגיד אשר החליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	סמנכ"ל הכספים
קיום תלות בין התאגיד ומעריך השווי	לא

מאפיין	פירוט
זיהוי נושא ההערכה	**דיור להשכרה ושטחי מסחר ותעסוקה בהקמה באופקים.** גוש 10021202 חלקות, 139 ו-140 ו-142, גוש 100212, חלקי חלקה, 10, גוש 70005, חלקות 75 ו-76, אופקים.
עיתוי הערכה	30 ביוני 2026 ועדכון מיום 30 בספטמבר 2026
שווי בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026	117,318 אלפי ש"ח
שווי בהתאם להערכת השווי	117,318 אלפי ש"ח
זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	רלי טרייסמן אגמי, משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון. בעלת משרד "טרייסטמן – אגמי שמאות מקרקעין"
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
ההנחות העיקריות שעמדו בבסיס הערכת השווי	תחשיב השווי נערך בגישת החילוץ כאשר משווי הנכס גמור ומוכן לאכלוס הופחת מרכיב רווח הייזום ועלויות הקמה חזויות כולל מימון בתקופת ההקמה. שווי הנכס כגמור חושב לפי היוון של תזרים ההכנסות נטו מהשכרת הדירות לתקופה של 15 שנים בתוספת ערך הגרט לשווי השוק של יחידת הדיור בתום תקופת השכירות. שיעור ההיוון הינו 5.25%.
פרטי האורגן בתאגיד אשר החליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	סמנכ"ל הכספים
קיום תלות בין התאגיד ומעריך השווי	לא

<u>חלק רביעי – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב</u>

6. **<u>להלן יובאו הפרטים בנוגע לאגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור (הנתונים באלפי ש"ח)</u>**

	אג"ח (סדרה א')	אג"ח (סדרה ב')
מועד הנפקה:	26.01.2025	13.01.2026 ,10.09.2026
שטר נאמנות:	פורסם במסגרת הודעה משלימה שפרסמה החברה ביום 21 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-006000)	פורסם במסגרת דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-004186)
סדרת תעודות התחייבות מהותיות:	סדרת תעודות התחייבות מהותיות, כהגדרתן בתקנה 10(ב)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.	
ערך נקוב במועד ההנפקה:	123,000 אלפי ש"ח	233,135 אלפי ש"ח
ערך נקוב ליום 30 בספטמבר 2026	123,000 אלפי ש"ח	233,135 אלפי ש"ח
ריבית שנצברה עד ליום 30 בספטמבר 2026:	1,762	3,022
ריבית פיגורים:	3.5% שנתי (שיעור נוסף לריבית רגילה)	3.5% שנתי (שיעור נוסף לריבית רגילה)
ערך בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026	121,918 אלפי ש"ח	230,596 אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 30 בספטמבר, 2026:	125,878 אלפי ש"ח	230,337 אלפי ש"ח
סוג ושיעור הריבית:	ריבית קבועה של 5.73% לשנה	ריבית קבועה של 5.17% לשנה
מועדי תשלום קרן:	שני (2) תשלומים, הראשון בשיעור של 40% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2027, והשני בשיעור של 60% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2028.	5 תשלומים, בשיעור של 20% מהקרן כל אחד, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 (כולל).
מועד תשלום ריבית:	פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2028 וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל).	פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל).
הצמדה:	אין	אין
זכות להמרה:	אין	אין

	אג"ח (סדרה א')	אג"ח (סדרה ב')
זכות לפדיון מוקדם:	כמפורט בסעיף 11 לתנאים שמעבר לדף.	כמפורט בסעיף 11 לתנאים שמעבר לדף.
בטחונות:	שעבוד קבוע (על החשבון המשועבד ומלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד, כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות, וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון המשועבד כמפורט בסעיפים 6.1.1 ו-6.2 לשטר הנאמנות. שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום (ובכפוף להסכמת הבנק המלווה גם עכבון וקיזוז כמשמעם בחוק חדלות הפירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון")) על כל זכויות החברה המשעבדת (מגידו ייזום י.ק. בע"מ) לקבלת כספי עודפי אפיקי נחל (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות), כמפורט בסעיפים 6.1.2, 6.4.2 ו- 6.5 לשטר הנאמנות. שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום (ובכפוף להסכמת הבנק המלווה גם עכבון וקיזוז כמשמעם בחוק חדלות הפירעון) על כל זכויות החברה המשעבדת (דיורים בע"מ) לקבלת כספי עודפי טבריה (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) כמפורט בסעיפים 6.1.3, 6.4.2 ו-6.5 לשטר הנאמנות. שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום (ובכפוף להסכמת הבנק המלווה גם עכבון וקיזוז כמשמעם בחוק חדלות הפירעון) על כל זכויות החברה המשעבדת (מגידו י.ק. ייזום בע"מ) לקבלת כספי עודפי אפיקי נחל מחיר מטרה 1 (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) כמפורט בסעיפים 2.2.1, 6.4.2 ו-6.5 לשטר הנאמנות.	אין
דירוג למועד ההנפקה:	-	-
הפסקת דירוג:	-	כמפורט בסעיף 7.1.24 לשטר הנאמנות
תניית הפרה צולבת:	כמפורט בסעיף 7.1.10 לשטר הנאמנות	כמפורט בסעיף 7.1.10 לשטר הנאמנות
חברת הנאמנות:	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ	
שם האחראי בחברת הנאמנות:	רו"ח ועו"ד אורי לזר	
דרכי התקשרות עם הנאמן:	טל. 03-6237777	
כתובת הנאמן:	רח' יגאל אלון 94, תל אביב	
דואר אלקטרוני של הנאמן:	ori.lazar@crowe.co.il	
כל הגבלה שחלה על התאגיד בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיו:	קיימת מגבלה על יצירת שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או	קיימת מגבלה על יצירת שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או

	אג"ח (סדרה א')	אג"ח (סדרה ב')
	התחייבות כלשהי ("התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים"), אלא אם תיישם את אחת מבין החלופות המפורטות בסעיף 6.11.2 לשטר הנאמנות. קיימות מגבלות על יצירת שעבודים נוספים על הנכסים המשועבדים לטובת אגרות החוב, כמפורט בסעיף 6.10.7 לשטר הנאמנות.	התחייבות כלשהי ("התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים"), אלא אם תיישם את אחת מבין החלופות המפורטות בסעיף 6.4.2.1 או 6.4.2.2 לשטר הנאמנות.
כל הגבלה שחלה על התאגיד בקשר לסמכותו להנפיק תעודות התחייבות נוספות:	קיימות מגבלות על הרחבת הסדרה ומגבלות מסוימות על הנפקת אגרות חוב נוספות, כמפורט בסעיפים 2.2 ו-2.3 לשטר הנאמנות.	
פרטים בדבר תנאים שנקבעו בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות:	כמפורט בסעיפים 6.7 ו-6.10.3 לשטר הנאמנות.	ל.ר.

6.1. <u>דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן</u>

החל ממועד ההנפקה ועד לתאריך הדוח, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של אגרות החוב (סדרה א') או אגרות החוב (סדרה ב').

6.2. <u>התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות - כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות</u>

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאגרות החוב (סדרה א') וביחס לאגרות החוב (סדרה ב'), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטר הנאמנות), כדלקמן:

סדרה	הון עצמי (מיליון ש"ח)				יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה (3)			יחס חוב פיננסי ל-Cap			
	סף מינימלי (1) (5)	סף מינימלי לעליה בשיעור הריבית (6)	סף מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	ליום 30.9.26	יחס עודפים מינימלי (5)	ליום 30.9.26	סמוך למועד פרסום הדוח	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (5) (1)	סף מירבי לעליה בשיעור הריבית (6)	סף מירבי לחלוקת דיבידנד (7)	ליום 30.9.26
א	150	160	170	545	95%	72.3%	72.3%	85%	82.5%	80%	64.4%
ב	200	210	220	545	-	-	-	85%	82.5%	77.5%	61.2%

(1) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

(2) יצוין כי קיימת בנוסף, על פי ובהתאם להוראות השטר הרלוונטי, גם מגבלת לחלוקה הנוגעת לשיעור מקסימלי מהרווח הנקי.

(3) בהתאם לדוחות מפקח.

(4) יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

(5) סף שנקבע כעילה לפירעון מיידי.

(6) סף שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.

(7) סף מירבי לאחר ביצוע החלוקה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לסדרות אגרות החוב.

6.3. עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום שנת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/ מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות
א'	V	לא	לא
ב'	V	לא	לא

6.4. גילוי נוסף על אודות פרויקטים שלמועד פרסום הדוח, העודפים מהם משועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אג"ח (סדרה א'), בהתאם להנחית סגל רשות ניירות ערך

לפרטים הנדרשים בהתאם להנחית סגל הרשות כאמור, ראו סעיפים 7.7 (פרויקטים מהותיים מאוד) ו-19 (מימון) לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח לשנת 2025 וכן הטבלה שלהלן:

הוראות הגילוי הנדרש	סדרת אג"ח	אג"ח (סדרה א')		
	פרויקט	מגידו על האגם	KAVA	TRIO מתחם 1
	סעיף רלוונטי בפרק א' תיאור עסקי התאגיד ולעיל	7.7.5 ו-1.6.4, בהתאמה	7.7.6 ו-1.6.5, בהתאמה	7.7.2 ו-1.6.1, בהתאמה
יתרת העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח פיקוח ליום 30.9.2026		58,549	66,622	47,541
המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט לחשבון העודפים:		רבעון 4 2026	רבעון 1 2028	רבעון 3 2027
מועדי תשלום אג"ח	יתרת קרן אגרות החוב:	ראו סעיף 13 לעיל		
	תשלומי ריבית בגין יתרת קרן אגרות חוב:	ראו סעיף 13 לעיל.		
האם קיימים כספים שהושבו לחברה מחשבון העודפים בהתאם לאמור בשטר הנאמנות עד ליום 30.9.2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים?		לא	לא	לא
האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?		לא	לא	לא
האם קיימת אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?		לא	לא	לא
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים		-	-	-
בטוחות		זכויות החברה לקבלת העודפים מכל אחד מהפרויקטים הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה. ראו סעיף 6 לעיל		

הנהלת החברה מודה לדירקטוריון החברה ולעובדיה על פועלם לקידום עסקי החברה.

אליהו מינג'רסקי
יו"ר הדירקטוריון

בן מיוסט
מנכ"ל החברה

תאריך: 16 בנובמבר 2026

חלק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026



MEGIDO BY AURA

מגידו י.ק. בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

מגידו י.ק. בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	2
דוחות כספיים תמציתיים ביניים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	5
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	6-8
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-10
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	11-18

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
מגידו י.ק. בע"מ

מבוא:
סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגידו י.ק. בע"מ וחברות מאוחדות (להלן – החברה) הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח 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 אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה כלולה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-6,364 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכמו לסך של כ-1,044 אלפי ש"ח ולהפסד בסך של כ-881 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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

מסקנה:
בהתבסס על סקירתנו, ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק, 16 בנובמבר, 2026

An independent member firm of Moore Global network limited - members in principal cities throughout the world

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150
E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il
ירושלים: בנייני האומה, שדרות שז"ר 1, 9543501, טל' 073-3728572

מגידו י.ק. בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
		2026	2025	2025
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים		97,930	128,419	71,033
ניירות ערך סחירים		-	15,190	15,606
פיקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי		123,267	41,572	64,012
לקוחות		49,612	26,980	27,665
נכסים בגין חוזים עם לקוחות		246,124	112,605	140,078
חייבים ויתרות חובה		18,861	12,886	18,470
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה		-	8,580	6,600
קרקע מיועדת למימוש		-	80,856	-
מלאי בניינים בהקמה		739,380	474,732	680,505
סה"כ נכסים שוטפים		1,275,174	901,820	1,023,969
נכסים לא שוטפים				
מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות		332,396	196,115	33,411
מוניטין		8,711	8,711	8,711
נדל"ן להשקעה		261,125	176,689	187,641
רכוש קבוע, נטו		6,031	772	923
נכסי זכות שימוש		16,919	-	-
השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		20,670	15,758	19,371
סה"כ נכסים לא שוטפים		645,852	398,045	250,057
סה"כ נכסים		1,921,026	1,299,865	1,274,026

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מגידו י.ק. בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

		ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
		2026	2025	2025
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	ביאור	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים		496,205	341,067	437,690
ספקים ונותני שירותים		64,106	20,675	51,150
זכאים ויתרות זכות		16,460	22,927	22,452
הפרשות לגמר, לבדק ולתביעות משפטיות		28,365	11,570	30,119
מקדמה על חשבון קרקע מיועדת למימוש		-	11,000	-
הלוואות בגין נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה		-	4,331	2,403
מיסים שוטפים לשלם		12,585	-	9,367
התחייבות למתן שירותי בניה		-	382	-
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות		134,897	78,758	85,776
התחייבות בגין נדל"ן להשקעה		-	25,247	-
סה"כ התחייבויות שוטפות		752,618	515,957	638,957
התחייבויות לא שוטפות				
אגרות חוב	5א'	352,514	121,566	121,681
הלוואות מתאגידים בנקאיים		223,896	152,295	1,205
הפרשות לבדק		-	3,066	-
התחייבויות בגין חכירה		16,507		
מיסים נדחים		30,496	27,891	17,313
התחייבות בגין הטבות לעובדים		160	129	160
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		623,573	304,947	140,359
הון עצמי				
הון מניות		- (*)	- (*)	- (*)
פרמיה על מניות		154,440	154,440	154,440
כתבי אופציה		24,010	24,010	24,010
קרן הון		1,030	1,030	1,030
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות		4,641	-	1,501
שטרי הון צמיתים		32,273	32,273	32,273
עודפים		328,441	267,208	281,456
סה"כ הון		544,835	478,961	494,710
סה"כ התחייבויות והון		1,921,026	1,299,865	1,274,026

(*) יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

16 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**אליהו מינג'רסקי, יו"ר הדירקטוריון**	**בן מיוסט מנכ"ל**	**עידן יהב, סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מגידו י.ק. בע"מ

דוחות מאוחדים על דוח רווח או הפסד ודוח על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:					
מכירת דירות ושטחי מסחר	358,263	216,905	202,945	104,913	326,392
הכנסות מביצוע שירותי בניה	136,720	31,278	61,921	14,857	52,848
	494,983	248,183	264,866	119,770	379,240
עלויות:					
עלות מכירת דירות ושטחי מסחר	299,258	166,557	177,582	80,724	256,515
עלויות מביצוע שירותי בניה	124,069	30,080	55,295	14,316	50,673
	423,327	196,637	232,877	95,040	307,188
רווח גולמי	71,656	51,546	31,989	24,730	72,052
עליית ערך נדל"ן להשקעה	34,494	38,836	8,414	887	40,366
הוצאות מכירה ושיווק	8,257	5,060	3,670	1,954	6,734
הוצאות הנהלה וכלליות	25,508	17,536	9,510	7,475	26,171
הכנסות (הוצאות) אחרות	682	(27)	37	-	5,973
סה"כ הוצאות	33,083	22,623	13,143	9,429	26,932
רווח תפעולי	73,067	67,759	27,260	16,188	85,486
הכנסות מימון	5,303	595	2,114	238	4,416
הוצאות מימון	(18,253)	(3,000)	(8,423)	(1,716)	(8,710)
סה"כ הוצאות מימון, נטו	(12,950)	(2,405)	(6,309)	(1,478)	(4,294)
רווח אחרי מימון	60,117	65,354	20,951	14,710	81,192
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	1,044	2,897	(881)	1,146	4,885
רווח לפני מסים על ההכנסה	61,161	68,251	20,070	15,856	86,077
הוצאות מסים על ההכנסה	14,176	15,279	5,156	3,437	18,857
רווח כולל לתקופה	46,985	52,972	14,914	12,419	67,220
<u>רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):</u>					
רווח בסיסי למניה	0.3610	0.489	0.1146	0.124	0.5900
רווח מדולל למניה	0.3593	0.489	0.1144	0.124	0.5894

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	הון מניות(*)	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון צמיתים	עודפים	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2026	-	154,440	24,010	1,501	1,030	32,273	281,456	494,710
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	3,140	-	-	-	3,140
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	46,985	46,985
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	-	154,440	24,010	4,641	1,030	32,273	328,441	544,835

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

	הון מניות(*)	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון צמיתים	עודפים	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2025	-	-	-	1,030	32,273	221,559	254,862
העברת נכסים לבעלת השליטה בחברה	-	-	-	-	-	(7,323)	(7,323)
הנפקת מניות וכתבי אופציה	-	154,440	24,010	-	-	-	178,450
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	52,972	52,972
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	-	154,440	24,010	1,030	32,273	267,208	478,961

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מגידו י.ק. בע"מ

דוחות על השינויים בהון

(המשך)

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

	הון מניות(*)	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון צמיתים	עודפים	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2026	-	154,440	24,010	3,594	1,030	32,273	313,527	528,874
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	1,047	-	-	-	1,047
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	14,914	14,914
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	-	154,440	24,010	4,641	1,030	32,273	328,441	544,835

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

	הון מניות (*)	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון צמיתים	עודפים	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2025	-	-	-	1,030	32,273	254,789	288,092
הנפקת מניות וכתבי אופציה	-	154,440	24,010	-	-	-	178,450
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	12,419	12,419
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	-	154,440	24,010	1,030	32,273	267,208	478,961

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מגידו י.ק. בע"מ

דוחות על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

	הון מניות(*)	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון צמיתים	עודפים	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2025	-	-	-	-	1,030	32,273	221,559	254,862
העברת נכסים לבעלת השליטה בחברה	-	-	-	-	-	-	(7,323)	(7,323)
הנפקת מניות וכתבי אופציה	-	154,440	24,010	-	-	-	-	178,450
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	1,501	-	-	-	1,501
רווח כולל לשנה	-	-	-	-	-	-	67,220	67,220
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	-	154,440	24,010	1,501	1,030	32,273	281,456	494,710

(*) יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מגידו י.ק. בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	46,985	52,972	14,914	12,419	67,220
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	(34,494)	(38,836)	(8,414)	(887)	(40,366)
פחת	498	176	303	71	256
הפסד הון	-	27	-	-	27
הוצאות מימון, נטו	12,950	2,405	6,309	1,478	4,294
מסים על ההכנסה	14,176	15,279	5,156	3,437	18,857
חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	(1,044)	(2,897)	881	(1,146)	(4,885)
תשלום מבוסס מניות	3,140	-	1,047	-	1,501
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בלקוחות	(21,947)	(1,399)	3,045	(8,360)	(2,084)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	4,440	(2,641)	4,647	(167)	(11,159)
גידול בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	(106,046)	(32,800)	(95,642)	(13,236)	(60,273)
קיטון בבניינים בהקמה ומלאי דירות ושטחי מסחר למכירה	50,481	19,705	68,661	22,417	97,857
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	12,956	6,692	(3,604)	(9,972)	37,169
(קיטון) גידול בזכאים אחרים	(10,583)	24,149	(68)	21,125	14,077
(קיטון) גידול בהפרשות	(1,755)	(6,455)	12,915	503	9,028
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות	49,121	11,103	8,665	(9,441)	18,121
גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים	-	385	-	67	350
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
ריבית שהתקבלה	4,954	-	2,112	-	3,239
מסים ששולמו	(2,716)	(464)	(1,132)	(240)	(2,182)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)	21,116	47,401	19,795	18,068	151,047
רכישה והשקעות במלאי קרקעות	(382,163)	(138,231)	(23,226)	(113)	(172,392)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת	(361,047)	(90,830)	(3,431)	17,955	(21,345)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מגידו י.ק. בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	4	-	-	4
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה	(37,938)	(12,912)	(15,355)	(6,577)	(48,900)
תמורה ומקדמות ממימוש נדל"ן להשקעה בניכוי עלויות עסקה	6,125	2,806	-	300	5,036
שינוי בפיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	(59,255)	(12,684)	(53,806)	(8,286)	(35,124)
רכישת רכוש קבוע	(5,606)	(343)	(2,582)	(128)	(574)
מתן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(85)	(9,287)	(7)	(2,236)	(10,750)
קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	-	-	-	-	16
תמורה ממימוש (השקעה) בניירות ערך סחירים	15,765	(15,104)	-	(15,104)	(15,104)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(80,994)	(47,520)	(71,750)	(32,031)	(105,396)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	292,100	117,455	-	-	117,455
הנפקת אגרות חוב, נטו	230,183	121,626	78,592	-	121,626
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו	-	178,450	-	178,450	178,450
פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	(278)	(219)	(127)	(111)	(331)
(פירעון) קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו	(13,019)	(123,222)	42,205	(31,666)	(178,918)
ריבית ששולמה	(40,048)	(30,167)	(13,183)	(8,019)	(43,354)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	468,938	263,923	107,487	138,654	194,928
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	26,897	125,573	32,306	124,578	68,187
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	71,033	2,846	65,624	3,841	2,846
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	97,930	128,419	97,930	128,419	71,033

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מגידו י.ק. בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

מגידו י.ק. בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה אשר התאגדה בישראל בשנת 1970. החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן - הקבוצה) פועלות ועוסקות בעיקר בייזום והקמה של פרויקטים למגורים וכן ברכישת קרקעות להשקעה. בנוסף, לקבוצה מספר קרקעות בודדות בייעוד להקמת פרויקטים של מסחר, תעסוקה ותעשייה, ודיור להשכרה ארוכת טווח. הקבוצה משמשת כקבלן הבנייה עבור פרויקטים שהיא עצמה יוזמת ועבור אאורה השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה. הקבוצה פועלת בתחום מדינת ישראל בלבד.
החל מיום 26 בינואר 2025, עם השלמת הנפקת אגרות חוב סדרה א', החברה הינה תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. ביום 15 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה. בהתאם, החל מהמועד האמור, החברה הינה חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. מבצע "שאגת הארי":

בהמשך לאמור בסעיף 7.1.1.3 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025, ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארה"ב במבצע צבאי משולב נגד איראן להסרת איומי הגרעין והטילים וליצירת תנאים לשינוי המשטר. כתגובה לכך החל המשטר האיראני בירי טילים וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, בסיסי ארה"ב באזור ולעבר מדינות נוספות בהן סעודיה, איחוד האמירויות, קטאר, בחריין כווית, עיראק, עומאן, אזרבייג'אן, ירדן, טורקיה וקפריסין. ביום 2 במרס 2026 הצטרף ארגון הטרור חיזבאללה ללחימה ויזם ירי טילים לעבר מדינת ישראל. בתגובה לירי פתח צה"ל בגל תקיפות ברחבי לבנון וכוחות קרקעיים נכנסו לדרום לבנון. ביום 8 באפריל נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ישראל וארה"ב לבין איראן. בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך באופן מהימן את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. יש לציין כי למועד הדוח, העבודה באתרי הבניה של החברה מתנהלת כסדרה ובקצב התואם את תוכניות העבודה של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן -"דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").
בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:
הוצאות המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון.

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

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:
לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה, בדרך כלל, על מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. ככל ומבוצעת הערכת שווי היא תתבצע אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשוויו ההוגן בספרי החברה, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בסביבה המקרו-

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן בספרי החברה, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו .

ליום 31 במרס 2026 נערכה הערכת שווי מלאה לקרקע להשקעה בערד שהינה נכס הנדל"ן להשקעה העיקרי של החברה, ועל בסיסה נקבע כי שוויו עומד על סך של כ- 133,500 אלפי ש"ח.

ליום 30 ביוני 2026 נערכה הערכת שווי מלאה לדיור להשכרה באופקים ועל בסיסה נקבע כי שוויו עומד על סך של כ- 93,705 אלפי ש"ח. במהלך חודש ספטמבר 2026 ובעקבות שומה שהתקבלה מחברת "דירה להשכיר", אשר עדכנה את מחירי השכירות המפוקחים בפרויקט הדיור להשכרה באופקים, ובשל ההתקדמות בבניה, עודכן השווי לסך של כ-117,317 אלפי ש"ח.

פרטים נוספים על טכניקות הערכות ששימשו לקרקע להשקעה ודיור להשכרה הנמדדת בשווי הוגן על פי רמה 3:

תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	הנחת בסיס	שטח (מ"ר)
ליום 30 בספטמבר 2026:				
קרקע להשקעה	גישת ההשוואה	שווי למ"ר מבונה מגורים (ש"ח)	2,170	127,904
		שווי למ"ר מבונה מסחר (ש"ח)	4,000	6,500
דיור להשכרה	גישת החילוץ	שיעור היוון	5.25%	
		מחירי שכ"ד (בש"ח לחודש)	3,280-5,000	
ליום 31 בדצמבר 2025:				
קרקע להשקעה	גישת ההשוואה	שווי למ"ר מבונה מגורים (ש"ח)	2,170	127,904
		שווי למ"ר מבונה מסחר (ש"ח)	3,200	6,500
דיור להשכרה	גישת החילוץ	שיעור היוון	5.25%	
		מחירי שכ"ד (בש"ח לחודש)	3,030-4,600	

ד. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, אשר לא אומצו על ידי הקבוצה באימוץ מוקדם, ואשר צפויה להיות להם השפעה מהותית על תקופות עתידיות:

- **תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים" ("IFRS 18")**

בהמשך לאמור בדוחות הכספיים השנתיים ,הנכון 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 שבוצעה עד כה ,החברה מעריכה כי ההשפעות המהותיות הצפויות של התקן החדש על הדוחות הכספיים המאוחדים הן כדלקמן:

- <u>פעילות עסקית עיקרית מוגדרת והקטגוריה התפעולית</u> החברה הגיעה למסקנה כי פעילות ההשקעה בנדל"ן מהווה עבורה פעילות עסקית עיקרית מוגדרת .בהתאם לכך ,הכנסות ורווחים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ימשיכו להיכלל ברווח התפעולי ,לצד תוצאות פעילות הייזום והבנייה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- קטגוריות ההשקעה והמימון –חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני והכנסות ריבית מפיקדונות יסווגו בקטגוריית ההשקעה .הוצאות ריבית בגין הלוואות ,אגרות חוב והתחייבויות חכירה יסווגו בקטגוריית המימון .כמו כן ,יוצג סיכום הביניים "רווח לפני מימון ומסים על ההכנסה."

- מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה –החברה בחנה את המדדים המפורסמים על ידה מחוץ לדוחות הכספיים והגיעה למסקנה כי לא קיימות מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש .לפיכך ,לא צפויה השפעה על הגילויים בדוחות הכספיים בהקשר זה

- דוח על תזרימי המזומנים –הרווח התפעולי ישמש כנקודת המוצא להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בשיטה העקיפה .ריבית שהתקבלה תסווג בפעילות השקעה ,ואילו ריבית ששולמה ,לרבות ריבית שהוונה לנכסים ,תוצג בפעילות מימון.

- תגמולי הנהלה ואמות מידה פיננסיות -ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה על תגמולי ההנהלה או על עמידת החברה באמות מידה פיננסיות.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

החברה סבורה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים ביניים זהה בקירוב לשווים ההוגן.

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים, אשר השווי ההוגן שלהם שונה מערכם בספרים:

	30 בספטמבר 2026		30 בספטמבר 2025		31 בדצמבר 2025	
	יתרה בספרים (**)	שווי הוגן	יתרה בספרים (**)	שווי הוגן	יתרה בספרים (**)	שווי הוגן
	אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות						
אגרות חוב (*)	357,298	356,216	123,327	126,063	121,681	126,321
	357,298	356,216	123,327	126,063	121,681	126,321

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב הנסחרות נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה בישראל.
(**) כולל ריבית לשלם.

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2026, השווי בספרים של הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, שיתרתן לאותו מועד הינה 14,281 אלפי ש"ח, זהה בקירוב לשווין ההוגן.

ביאור 4 - מגזרי פעילות

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) שהינו מנכ"ל החברה, לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים, הערכת ביצועים ועוד. נכון ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

(1) בניה למגורים – עיקר הפעילות הינה ייזום, בניה ושיווק של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בעסקאות מזומן (לרבות במסגרת התוכניות הממשלתיות "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטרה") וכן במסגרת עסקאות קומבינציה.

(2) ביצוע פרויקטים לחברת האם – בחודש ינואר 2026 החלה החברה לראשונה בביצוע פרויקטים עבור חברת האם, אאורה השקעות בע"מ וכן בהתאם לתוכניות העבודה של החברה תחום פעילות זה צפוי להתרחב ולצמוח באופן משמעותי. לפיכך, בשנת 2026, התווסף לראשונה מגזר פעילות ביצוע פרויקטים לחברת האם.

(3) קרקע להשקעה (ראה ביאור 2ג' לעיל)

יצוין כי במסגרת מגזר הבניה למגורים החברה מבצעת לעצמה לרבות עבור חברת דיורים בע"מ (המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) (להלן: דיורים), אשר מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. יצוין כי ההכנסות והעלויות מביצוע שירותי בניה בדוח רווח או הפסד כוללות הן את הביצוע עבור חברת האם והן את הביצוע לחברת דיורים (שאינן חלק ממגזר ביצוע פרויקטים לחברת האם).

	בניה למגורים	ביצוע פרויקטים לחברת האם	קרקע להשקעה	אחרים	סה"כ
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026					
סה"כ הכנסות המגזר	404,958	90,025	-	-	494,983
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	9,899	24,595	34,494
רווח מגזרי	30,644	7,247	9,899	24,595	72,385
הוצאות לא מוקצות:					
הכנסות אחרות					682
הוצאות מימון, נטו					(12,950)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					1,044
מיסים על ההכנסה					(14,176)
רווח נקי לתקופה					46,985
פריטי מידע מהותי אחר:					
עלות המכר	343,250	80,077			

	בניה למגורים	קרקע להשקעה	אחרים	סה"כ
	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025				
סה"כ הכנסות המגזר	248,183	-	-	248,183
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	35,970	2,866	38,836
רווח מגזרי	28,950	35,970	2,866	28,950
הוצאות לא מוקצות:				
הוצאות אחרות				(27)
הוצאות מימון, נטו				(2,405)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				2,897
מיסים על ההכנסה				(15,279)
רווח נקי לתקופה				52,972
פריטי מידע מהותי אחר:				
עלות המכר	196,637			

	בניה למגורים	ביצוע פרויקטים לחברת האם	קרקע להשקעה	אחרים	סה"כ
		בלתי מבוקר			
		אלפי ש"ח			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026					
סה"כ הכנסות המגזר	220,095	44,771	-	-	264,866
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	8,414	8,414
רווח מגזרי	14,889	3,920	-	8,414	27,223
הוצאות לא מוקצות:					
הכנסות אחרות					37
הוצאות מימון, נטו					(6,309)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					(881)
מיסים על ההכנסה					(5,156)
רווח נקי לתקופה					14,914
פריטי מידע מהותי אחר:					
עלות המכר	193,369	39,508			

מגידו י.ק. בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

	בניה למגורים	קרקע להשקעה	אחרים	סה"כ
	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025				
סה"כ הכנסות המגזר	119,770	-	-	119,770
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	-	-	887	887
רווח מגזרי	15,301	-	887	15,301
הוצאות לא מוקצות:				
הוצאות מימון, נטו				(1,478)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				1,146
מיסים על ההכנסה				(3,437)
רווח נקי לתקופה				12,419
פריטי מידע מהותי אחר:				
עלות המכר	95,040			

	בניה למגורים	קרקע להשקעה	אחרים	סה"כ
	מבוקר			
	אלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
סה"כ הכנסות המגזר	379,240	-	-	379,240
עלית ערך נדל"ן להשקעה	-	35,964	4,402	40,366
רווח מגזרי	39,147	35,964	4,402	79,513
הוצאות לא מוקצות:				
הכנסות אחרות				5,973
הוצאות מימון, נטו				(4,294)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				4,885
מיסים על ההכנסה				(18,857)
רווח נקי לשנה				67,220
פריטי מידע מהותי אחר:				
עלות המכר	307,188			

מגידו י.ק. בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. <u>הנפקת איגרות חוב סדרה ב'</u>:
ביום 13 בינואר 2026, השלימה החברה הנפקה של 152,829,000 יחידות אגרות חוב (סדרה ב'), שכללו בסה"כ 152,829 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב'). התמורה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ-151,591 אלפי ש"ח. שיעור הריבית בגין אגרות חוב (סדרה ב') הינו 5.17% לשנה. קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים, ביום ה-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2032.
הריבית, בשיעור 2.585%, תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 בגין התקופה של שישה חודשים, שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה, למעט תקופת הריבית הראשונה בה יעמוד שיעור הריבית על 2.38%.

ביום 3 בספטמבר 2026, התקשרה החברה בהסכם עם משקיעים מסווגים, להנפקה פרטית של 80,306,000 יחידות אגרות חוב (סדרה ב'), שכללה בסה"כ 80,306,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב'). תמורת ההנפקה עמדה על סל של 0.98 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב, כך שהתמורה הכוללת הסתכמה לסך של כ-78,700 אלפי ש"ח. התמורה (בניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ-78,518 אלפי ש"ח. תנאיהן של אגרות החוב, שהונפקו במסגרת ההקצאה הפרטית, זהים לתנאי אגרות החוב, כפי שתוארו לעיל.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של:
א. סף מינימלי לאחר חלוקת דיבידנד - 220 מיליון ש"ח.
ב. סף מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית - 210 מיליון ש"ח.
ג. סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי - 200 מיליון ש"ח.

- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על:
א. רף מירבי לאחר חלוקת דיבידנד – 77.5%.
ב. רף מירבי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית -82.5%.
ג. רף מירבי שנקבע כעילה לפירעון מיידי - 85%.

ליום 30 בספטמבר 2026 ולמועד אישור הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב וההלוואות מבנקים.

ב. <u>פרויקט קרקע בקריית עקרון</u>
בהמשך לביאור 9ב'(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בדבר זכיית החברה בשני מתחמים המיועדים להקמת פרויקט בקרית עקרון, בחודש ינואר 2026 אושרה תב"ע חדשה הכוללת תוספת של 63 יחידות דיור (כך שהפרויקט יכלול סה"כ 483 יחידות דיור) וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר.

ג. <u>התקשרות בהסכם לביצוע פרויקט "מורדות עפולה" עבור בעלת השליטה בחברה</u>
ביום 22 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 18 במרס 2026 את התקשרות החברה בהסכם עם בעלת השליטה בחברה לביצוע פרויקט "מורדות עפולה" להקמת 10 בנייני מגורים שיכללו 156 יח"ד בתמורה כוללת של כ-129 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים).

ד. <u>רכישת קרקע בכפר סבא</u>
בהמשך לאמור בביאור 10ב'(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בדבר זכיית החברה במתחם בכפר סבא בהיקף של 146 יח"ד (מהן 117 יח"ד במסגרת מחיר מטרה ו29 מיועדות למכירה בשוק החופשי), ביום 26 בינואר 2026 שילמה החברה את מלוא התמורה והשלימה את התחייבויותיה בהתאם לתנאי המכרז והעסקה הושלמה. לטובת מימון תשלום יתרת התמורה על הקרקע נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-102.2 מיליון ש"ח לפירעון בתשלום אחד בחודש ינואר 2028.

ה. <u>רכישת קרקע בבית דגן</u>
בהמשך לאמור בביאור 10ב'(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בדבר זכיית החברה במתחם בבית דגן בהיקף של 120 יח"ד (מהן 66 יח"ד במסגרת מחיר מטרה ו54 מיועדות למכירה בשוק החופשי), ביום 9 בפברואר 2026 שילמה החברה את מלוא התמורה והשלימה את התחייבויותיה בהתאם לתנאי המכרז והעסקה הושלמה. לטובת מימון תשלום יתרת התמורה על הקרקע נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-69.1 מיליון ש"ח לפירעון בתשלום אחד בחודש פברואר 2028.

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ו. רכישת קרקע בבאר יעקב

בהמשך לביאור 10ב'(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בדבר זכיה סופית במכרז לרכישת קרקע בבאר יעקב בהיקף של 183 יח"ד למגורים, ביום 22 בפברואר 2026, שילמה החברה את מלוא התמורה והשלימה את התחייבויותיה בהתאם לתנאי המכרז והעסקה הושלמה. לטובת מימון תשלום יתרת התמורה על הקרקע נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-120.8 מיליון ש"ח לפירעון בתשלום אחד בחודש דצמבר 2028.

ז. זכיה במכרז באופקים

ביום 5 באוגוסט 2026, זכתה החברה (באמצעות מגידו י.ק. ייזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) במכרז באופקים שפרסמה רשות מקרקעי ישראל, להקמת 491 יח"ד בבניה רוויה, אשר כולן ישווקו לקהל הרחב, וכ-2,260 מ"ר שטחי מסחר וזאת בתמורה לסך של כ-124 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) ובתוספת מע"מ. לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר 2026, השלימה החברה את תשלום מלוא התמורה על הקרקע מהונה העצמי ובאמצעות מימון מתאגיד בנקאי.

ח. זכיה במכרז בשדרות

ביום 5 באוגוסט 2026, זכתה החברה (באמצעות מגידו י.ק. ייזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) במכרז בשדרות שפרסמה רמ"י, להקמת 322 יח"ד בבניה רוויה, אשר 30% מהן ישווקן במסלול מחיר מטרה, וכ-312 מ"ר שטחי מסחר וזאת בתמורה לסך של כ-46 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) ובתוספת מע"מ. לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר 2026, השלימה החברה את תשלום מלוא התמורה על הקרקע מהונה העצמי ובאמצעות מימון מתאגיד בנקאי.

ט. זכיה במכרז במעלות

ביום 5 באוגוסט 2026, זכתה החברה (באמצעות מגידו י.ק. ייזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) במכרז במעלות שפרסמה רמ"י, להקמת 143 יח"ד בבניה רוויה, אשר 65% מהן ישווקן במסלול מחיר מטרה, וכ-2,150 מ"ר שטחי מסחר וזאת בתמורה לסך של כ-14 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) ובתוספת מע"מ. לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר 2026, השלימה החברה את תשלום מלוא התמורה על הקרקע מהונה העצמי ובאמצעות מימון מתאגיד בנקאי.

י. רכישת קרקע באור עקיבא

ביום 10 בספטמבר 2026, התקשרה החברה (באמצעות מגידו ייזום) עם מוכר צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת קרקע באור עקיבא בשטח של כ-5,400 מ"ר, בתמורה לסך של 55 מיליון ש"ח. על פי התוכנית ניתן להקים על הקרקע שני מבנים, הכוללים יחד 115 יח"ד, וכן שטחי מסחר בשטח של כ-600 מ"ר. סך של כ-8.25 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולם במועד חתימת ההסכם, ויתרת התמורה תשולם בחודש ינואר 2027. כמו כן, התקשרה החברה עם המוכר בהסכם נוסף המעניק לה, ללא תשלום, אופציה הניתנת לסיחור המקנה זכות לרכישת זכויות המוכר, המהוות כ-72% ממגרש 114, בשטח של כ-3,100 מ"ר, אשר על פי התוכנית ניתן להקים עליו מבנה אחד הכולל 80 יח"ד. ככל שהחברה תחליט לממש את האופציה אז התמורה בגין זכויות המוכר במגרש כאמור תעמוד על 27.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

יא. שכירות משרדי החברה

במהלך התקופה התקשרה החברה בהסכם חכירה ל־ 5 שנים עם אופציה ל־ 5 שנים נוספות. במועד תחילת החכירה הוכרו נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה בסך של כ־ 17 מיליון ש"ח.

יב. התקשרות בהסכם לביצוע פרויקט "SQUARE" ביהוד עבור בעלת השליטה בחברה

ביום 16 בנובמבר 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 15 בנובמבר 2026, את התקשרות החברה בהסכם עם בעלת השליטה בחברה לביצוע פרויקט "SQUARE" ביהוד להקמת 5 בנייני מגורים שיכללו 300 יח"ד, בתמורה כוללת של כ-325.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים).

חלק ג'

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה



MEGIDO BY AURA

מגידו י.ק. בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
התמציתיים המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

מגידו י.ק. בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 2026

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'	3
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	4-5
נתונים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר	6
נתונים על תזרימי המזומנים	7
מידע נוסף	8

לכבוד
בעלי המניות של
מגידו י.ק. בע"מ

הנדון: <u>דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי הביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

מבוא:
סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת מגידו י.ק. 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.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה כלולה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-6,364 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכמו לסך של כ-1,044 אלפי ש"ח ולהפסד בסך של כ-881 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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

מסקנה:
בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק, 16 בנובמבר, 2026

An independent member firm of Moore Global network limited - members in principal cities throughout the world

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150
E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il
ירושלים: בנייני האומה, שדרות שז"ר 1, 9543501, טל' 073-3728572

מגידו י.ק. בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות ביניים הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

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

מגידו י.ק. בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	42	50	5
הכנסות לקבל מחברות מוחזקות	5,468	516	5,468
חייבים ויתרות חובה	-	448	141
סה"כ נכסים שוטפים	5,510	1,014	5,614
נכסים לא שוטפים			
נכסי מיסים נדחים	-	483	-
הלוואות ושטרי הון חברות מוחזקות	393,648	336,768	338,922
השקעות בחברות מוחזקות	506,595	264,247	276,477
סה"כ נכסים לא שוטפים	900,243	601,498	615,399
סה"כ נכסים	905,753	602,512	621,013

מגידו י.ק. בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירותים	47	1,985	-
זכאים ויתרות זכות	8,239	-	4,504
מיסים שוטפים	118	-	118
סה"כ התחייבויות שוטפות	8,404	1,985	4,622
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	352,514	121,566	121,681
הון עצמי			
הון מניות	-(*)	- (*)	(*)
פרמיה על מניות	154,440	154,440	154,440
כתבי אופציה	24,010	24,010	24,010
קרן הון	1,030	1,030	1,030
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	4,641	-	1,501
שטרי הון צמיתים	32,273	32,273	32,273
עודפים	328,441	267,208	281,456
סה"כ הון	544,835	478,961	494,710
סה"כ התחייבויות והון	905,753	602,512	621,013

(*) יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

16 בנובמבר, 2026

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	**אליהו מינג'רסקי, יו"ר הדירקטוריון**	**בן מיוסט מנכ"ל**	**עידן יהב סמנכ"ל כספים**

מגידו י.ק. בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:					
מדמי ניהול מחברות מוחזקות	4,500	516	1,500	-	5,326
הוצאות הנהלה וכלליות	6,466	1,825	2,171	809	7,823
הפסד תפעולי	(1,966)	(1,309)	(671)	(809)	(2,497)
הכנסות מימון	9,436	4,284	3,360	1,521	9,999
הוצאות מימון	(12,603)	(5,075)	(5,080)	(1,894)	(6,980)
סה"כ (הוצאות) הכנסות מימון, נטו	(3,167)	(791)	(1,720)	(373)	3,019
(הפסד) רווח אחרי מימון	(5,133)	(2,100)	(2,391)	(1,182)	522
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	52,118	54,589	17,305	13,329	66,818
רווח לפני מיסים על ההכנסה	46,985	52,489	14,914	12,147	67,340
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	-	483	-	272	(120)
רווח נקי וכולל לתקופה	46,985	52,972	14,914	12,419	67,220

מגידו י.ק. בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	46,985	52,972	14,914	12,419	67,220
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	3,167	791	1,720	373	(3,019)
(הכנסות) הוצאות מסים על ההכנסה	-	(483)	-	(272)	120
תשלום מבוסס מניות	3,140	-	1,047	-	1,501
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	(52,118)	(54,589)	(17,305)	(13,329)	(66,818)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	140	(428)	40	(414)	(121)
קיטון (גידול) בהכנסות לקבל	-	1,623	-	-	(3,329)
(קיטון) גידול בזכאים אחרים	(1,002)	(571)	(1,222)	20	3,724
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:					
מיסים ששולמו	-	(13)	-	(2)	(13)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	312	(698)	(806)	(1,205)	(735)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
רכישת רכוש קבוע	-	-	-	-	-
מתן הלוואות לחברות מוחזקות	(223,289)	(296,340)	(77,786)	(177,199)	(292,780)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מפעילות השקעה	(223,289)	(296,340)	(77,786)	(177,199)	(292,780)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
ריבית ששולמה	(7,169)	(2,996)	-	-	(6,564)
הנפקת אגרות חוב, נטו	230,183	121,626	78,592	-	121,626
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציות, נטו	-	178,450	-	178,450	178,450
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	223,014	297,080	78,592	178,450	293,512
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	37	42	-	46	(3)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	5	8	42	4	8
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	42	50	42	50	5

מגידו י.ק. בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025.

3. הנפקת איגרות חוב סדרה ב'

ביום 13 בינואר 2026, השלימה החברה הנפקה של 152,829,000 יחידות אגרות חוב (סדרה ב'), שכללו בסה"כ 152,829 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב'). התמורה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ-151,591 אלפי ש"ח. שיעור הריבית בגין אגרות חוב (סדרה ב') הינו 5.17% לשנה. קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים, ביום ה-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2032.

הריבית, בשיעור 2.585%, תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 בגין התקופה של שישה חודשים, שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה, למעט תקופת הריבית הראשונה בה יעמוד שיעור הריבית על 2.38%.

ביום 3 בספטמבר 2026, התקשרה החברה בהסכם עם משקיעים מסווגים, להנפקה פרטית של 80,306,000 יחידות אגרות חוב (סדרה ב'), שכללה בסה"כ 80,306,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב'). תמורת ההנפקה עמדה על סל של 0.98 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב, כך שהתמורה הכוללת הסתכמה לסך של כ-78,700 אלפי ש"ח. התמורה (בניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ-78,518 אלפי ש"ח. תנאיהן של אגרות החוב, שהונפקו במסגרת ההקצאה הפרטית, זהים לתנאי אגרות החוב, כפי שתוארו לעיל.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של:
  א. סף מינימלי לאחר חלוקת דיבידנד - 220 מיליון ש"ח.
  ב. סף מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית - 210 מיליון ש"ח.
  ג. סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי - 200 מיליון ש"ח.

- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על:
  א. רף מירבי לאחר חלוקת דיבידנד – 77.5%.
  ב. רף מירבי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית -82.5%.
  ג. רף מירבי שנקבע כעילה לפירעון מיידי - 85%.

ליום 30 בספטמבר 2026 ולמועד אישור המידע הכספי הנפרד, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב.

חלק ד'

הצהרות מנהלים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



MEGIDO BY AURA

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה ג38(ד)(1):

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, בן מיוסט, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מגידו י.ק. 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

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

16 בנובמבר 2026

_____

בן מיוסט, מנהל כללי

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עידן יהב, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגידו י.ק. 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

16 בנובמבר 2026

_____

עידן יהב, סמנכ"ל כספים

פרק ה'

מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה



MEGIDO BY AURA

16 בנובמבר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של מגידו י.ק. בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף (להלן – התשקיף)**
של מגידו י.ק. בע"מ (להלן - החברה) מחודש נובמבר 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף מחודש נובמבר 2024:

1. דוח סקירה מיום 16 בנובמבר 2026, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 16 בנובמבר 2026, על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון