

AURA



IMAGINE גבעתיים

דוח רבעוני  
30.9.25

למעבר לגרסה מונגשת הקש כאן

# תוכן עיניינים

## פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד

## פרק ב'

דו"חות כספיים

## פרק ג'

דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על  
הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח רבעוני לשנת 2025

30.9.25



רמת חן החדשה

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד

# אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון אאורה השקעות בע"מ מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד: "**החברה**" או "**הקבוצה**" או "**קבוצת אאורה**") לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "**תקופת הדוח**" ו-"**מועד המאזן**", בהתאמה).

## 1. תיאור עסקיה של החברה

### 1.1 כללי

החברה הינה חברה ציבורית אשר מנייתיה וניירות הערך שהנפיקה לציבור נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**").

החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים, בעיקרם שכונות מגורים שלמות במסגרת של התחדשות עירונית בפרויקט ארצית, וכן בהקמה והפעלת מרכזי מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה.

מזה מספר שנים החברה אינה קונה ואינה זקוקה לקרקעות. החברה יודעת לפתוח מידי שנה מספר פרויקטים משמעותיים של שכונות מגורים חדשות בהתחדשות עירונית. פרויקטים של התחדשות עירונית דורשים ריתוק הון עצמי נמוך מאשר בפרויקטים בהם נרכשת הקרקע במזומן, צורכים פחות מימון, ומאפשרים לתת לרוכשי דירות גמישות בפרסית התשלומים בפרויקטים השונים של החברה.

החברה, באמצעות חברת הבת מגידו י.ק. בע"מ (להלן: "**מגידו**") רוכשת מעת לעת בעיקר קרקעות זולות בפרפריה וכן קרקעות במרכזי רמ"י במסגרת תוכנית משרד השיכון "מחיר מטר", וזאת בהיותה של מגידו חברת ביצוע. מגידו בונה את כל הפרויקטים שבעלותה בבניה עצמית, והחלה לבנות פרויקטים עבור אאורה כאמור להלן.

### 1.2 תחומי הפעילות

החברה פעילה בכ- 60 עיריות ורשויות מקומיות ופרוסה ממטולה בצפון ועד אילת בדרום, בפרויקטים משמעותיים של שכונות מגורים שלמות.

נכון למועד אישור הדוח, קבוצת אאורה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 173 פרויקטים הכוללים כ- 78,649 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 62,037 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 145 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 73,241 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 56,903 יח"ד).

כמו כן, החברה פועלת באמצעות שתי חברות בנות:

אאורה מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "**אאורה מסחר**"): פעילות משלימה לפעילות החברה המסורתית. הקמת מרכזי מסחר בשכונות החדשות שהחברה מפתחת. לפרטים אודות עסקת ההשקעה של חברת הפניקס באאורה מסחר ראו סעיף 1.3 להלן.

מגידו: משלימה את תחום הפעילות של החברה ביזמות וביצוע בפרפריה, ובנוסף מתחילה לבצע חלק מהפרויקטים של החברה. פעילות הביצוע עבור החברה חשובה במיוחד בעת הזו שבישראל קיים מחסור בקבלנים ופועלים, כך שהביצוע בתוך קבוצת אאורה מאפשר גמישות וניהול מו"מ מיטבי גם עם קבלני ביצוע אחרים.

### 1.3 ההון העצמי

נכון לדוחות הרבעון השלישי לשנת 2025, ההון העצמי של החברה מסתכם בכ- 1.8 מיליארד ש"ח, וזאת לעומת הון עצמי בסך כ- 1.29 מיליארד ש"ח לתאריך 31 בדצמבר 2024.

בחודש יולי 2025 הונפקו מניות חברת הבת מגידו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ומגידו גייסה כ- 178 מיליוני ש"ח (נטו) לתוך מגידו.

ביום 24 באוגוסט 2025 נחתמה עסקה לכניסת הפניקס חברה לביטוח כשותף בשיעור 17.5% בחברת אאורה מסחר, תמורת סך של 140 מיליוני ש"ח. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא:

1590631-01-2025) וביום 2 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082247), וכן ביאור 3 (41) בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ביום 24 ביולי 2025 מומשו אופציות שהוקצו לכלל חברה לביטוח בע"מ בהיקף כ- 48 מיליוני ש"ח, אשר הגדילו בהיקף זה את הונה העצמי של החברה בדוחות הרבעון השלישי לשנת 2025.

**העסקאות המפורטות לעיל, יחד עם הגידול ברווחיות והגידול בפעילות, הגדילו את הון העצמי של החברה לסך כ- 1.8 מיליארד ש"ח. הגדלת ההון מחזקת את איתנותה הפיננסית של החברה ותומכת בהמשך הצמיחה העסקית ופיתוח עסקיה של קבוצת אאורה.**

בנוסף, לחברה הסכם ההשקעה של הפניקס הכולל כניסה ל-11 פרויקטים בהיקף השקעה הוני של 750 מיליוני ש"ח, מהם בוצעה השקעה בפועל ב- 3 פרויקטים עד עתה בהיקף הוני של כ- 205 מיליוני ש"ח, ויתרת ההשקעה בסך 545 מיליוני ש"ח צפויה להיות מוזרמת לפרויקטים החדשים שרובם ייחלו בשנה הקרובה, כלומר לחברה יש יכולת לפתוח מספר רב ומגוון של פרויקטים במקביל, במשאבים הקיימים כיום בחברה, ובלי צורך להזדקק לגיוסים נוספים.

#### 1.4. שיווק ומכירות

החברה נמצאת בשיווק/ביצוע של 29 פרויקטים מגוונים בפריסה ארצית. פרויקטים אלו כוללים 8,483 יח"ד, אשר נותנים מענה לכל משפחה ולכל תקציב משפחתי. המדיניות של החברה הינה לפתוח פרויקט חדש אחרי מכירת 25% מיח"ד במכירה מוקדמת. מדיניות זו הוכיחה את עצמה גם בתקופות שיא וגם בתקופות שפל. בכל הפרויקטים אותם פתחה החברה בשנה האחרונה עמדה החברה ביעד זה. בשנה האחרונה פתחה החברה לשיווק וביצוע את הפרויקטים בגבעתיים אימאגין (557 יח"ד), לינק יהוד (444 יח"ד), שכונת הקצינים לוד (322 יח"ד), אאורה חדרה (622 יח"ד), נתניה בן צבי (1,558 יח"ד), רחוב הקצין סילבר בירושלים (603 יח"ד), ורחוב ויצמן 48-52 ביהוד (300 יח"ד). באמצעות מגידו פתחה החברה לשיווק את הפרויקטים בטבריה, מעלות וכן באופקים (שלושה מתחמים) ופתח לשיווק שני פרויקטים חדשים בבני עייש בחודש הקרוב. הפרויקטים אינם מתחרים האחד בשני.

**סה"כ בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 מכרה קבוצת אאורה 801 יח"ד, גידול בשיעור 22% ביחס לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 שבהם מכרה החברה 656 יח"ד.**

**נתוני המכירות של קבוצת אאורה בשנת 2025, בה שוק הנדלן למגורים סבל מחולשה יחסית, מצביעים על חוסנה של החברה, הנובע בין היתר מהפריסה הארצית של הפרויקטים, אי התמקדות באזור גיאוגרפי ספציפי ופניה לשוק רוכשי הדירות בכל מגוון המחירים.**

לאחר תאריך המאזן, ועד ליום פרסום הדוח מכרה קבוצת אאורה 39 יח"ד נוספות, ובסה"כ בשנת 2025 נמכרו עד כה 840 יח"ד.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 5 מיליארד ש"ח, כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר עד כה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 877 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 4.1 מיליארד ש"ח יוכר בין השנים 2026-2030, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים.

סה"כ צופה קבוצת אאורה להתחיל בשנה הקרובה שיווק ו/או ביצוע 11 פרויקטים נוספים חדשים הכוללים 3,254 יח"ד. הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1 מיליארד ש"ח.

**סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים בשיווק וביצוע וכן מהפרויקטים שצפויים להתחיל בשנה הקרובה מסתכם בכ- 6 מיליארד ש"ח.**

פרט לפרויקטים אלה, מקדמת קבוצת אאורה 133 פרויקטים נוספים הכוללים כ- 66,912 יח"ד. ב- 76 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ- 67%.

בתקופת הדוח החברה סיימה את בניית פרויקט בן שמן, ובחודשים הקרובים תסיים את בנייתם ותחל באכלוסם של הפרויקטים ברמת גן (הרא"ה) ובחדרה (מכבי), הכוללים סה"כ 802 יח"ד.

#### 1.5. קידום פרויקטים בהתחדשות עירונית

החברה ממשיכה לבסס את מעמדה כחברה המובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. לאור קצב שיווק הקרקעות הנמוך של המדינה, מרבית הבניה החדשה תהיה באמצעות התחדשות עירונית, כך שבעצם החברה הופכת לחברה הגדולה בארץ בתחום הנדלן למגורים בכללותו. החברה הגיעה למלאי קרקעות, כולל חברות בנות, של כ- 78,000 יח"ד וקבעה לעצמה יעד לצבר של 100,000 יח"ד בתום שנת 2026. צבר זה מבטיח את עתידה העסקי וצמיחתה של החברה לשנים רבות קדימה.

החברה ממשיכה במרץ רב לקדם את התכנון בפרויקטים שבהם היא זוכה, תבעו"ת והיתרים, ובמקביל דואגת להגיע בזמן סביר להחתמת רוב הדיירים הדרוש על פי חוק (67%) כדי להוציא את הפרויקטים לפועל, כך שבשנים הקרובות בכל שנה החברה מסוגלת לפתוח לשיווק וביצוע אלפי יח"ד חדשות.

#### 1.6. חברת מגידו י.ק. בע"מ

חברת מגידו היא חברת בת (כ-77%) מקבוצת אאורה, מהחברות הגדולות והמובילות בפריפריה. מגידו, מתמחה בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים למגורים בכל רחבי הארץ, ובמהלך השנים בנתה ובונה אלפי יחידות דיור. לצד פעילותה בתחום המגורים, מגידו שותפה גם בפיתוח ובנייה של פרויקטים למסחר ותעסוקה בהיקפים גדולים והינה זרוע הביצוע של אאורה. הקבוצה מתאפיינת בראייה חברתית, ומשום כך מציעה דיור בר-השגה לכל שכבות האוכלוסייה - החל מזוגות צעירים בתחילת דרכם ועד למשפרי דיור. תחת שליטתה של אאורה שינתה מגידו את פניה, בתחום המיתוג, התכנון, ההשבחה והביצוע, ובעצם הופכת להיות גורם דומיננטי בפעילות הנדל"ן למגורים בפריפריה, שלהערכתנו הינו רווחי מאוד.

**בשנת 2025 קפץ הרווח הנקי של מגידו משמעותית, והסתכם בסך 53 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025, וזאת לעומת רווח של 7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.**

בחודש ינואר 2025 הנפיקה מגידו 123 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בריבית לא צמודה בשיעור 5.73%, בהנפקה ראשונה לציבור והפכה לתאגיד מדווח.

בחודש יולי 2025 השלימה מגידו הנפקה של מניותיה בצירוף כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות מגידו, והכל בהתאם לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי מגידו. **סה"כ גייסה מגידו כ-181 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של כ-780 מיליון ש"ח (אחרי הכסף), ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה.** כתוצאה מכך, מניות מגידו שנרכשו על ידי משקיעים במסגרת ההנפקה מהוות כ-23.18% מהון המניות המונפק והנפרע של מגידו. המניות שינבעו ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) של מגידו יהוו, בדילול מלא, כ-11.31% נוספים מההון כאמור. בעקבות ההנפקה הפכה מגידו לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, כאשר החברה מחזיקה בכ-76.8% מהון המניות ומזכויות ההצבעה של מגידו.

**נכון ליום 30 בספטמבר 2025 הונה העצמי של מגידו עמד על סך של כ-479 מיליון ש"ח, וקופת המזומנים עמדה על סך של כ-143 מיליון ש"ח. נכון ליום פרסום הדוח מגידו נסחרת בשווי של כ-1 מיליארד ש"ח, אולם מרבית הגידול בשווי השוק הנוכחי, לעומת מחיר הרכישה של מגידו על ידי אאורה שהסתכם בסך 280 מיליון ש"ח, אינו בא לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים של אאורה לאור תקני החשבונאות, ובעצם חבוי שווי נוסף מעבר לדוחות הכספיים.**

בחודש נובמבר 2025 השלימה מגידו מכירת חלקה בקרקע בחיפה, בתמורה לסך של כ-86 מיליון ש"ח. בעקבות המכירה צפוי להירשם למגידו רווח לפני מס של כ-6 מיליון ש"ח, תזרים חיובי של כ-34 מיליון ש"ח ופירעון הלוואה בהיקף של כ-51 מיליון ש"ח.

מגידו חתמה על שני הסכמי ביצוע עם אאורה בהיקף כ-800 מיליון ש"ח - פרויקט LINK ביהוד (אשכנזי) להקמת 6 בניינים שיכללו 444 יח"ד ושטחי מסחר וציבור ופרויקט שכונת הקצינים בלוד להקמת 6 בניינים שיכללו 322 יח"ד ושטחי מסחר וציבור, והגיעה לסיכום עם אאורה על בניית פרויקט תל עדשים בעפולה בהיקף עבודות בסך 129 מיליון ש"ח.

בתאריך 28 באוקטובר 2025 זכתה מגידו במכרז רמ"י בקרקע לבניית 146 יח"ד בכפר סבא במסגרת תוכנית "מחיר מטרה" של משרד השיכון, ובתאריך 22 באוקטובר 2025 זכתה החברה במכרז מותנה של רמ"י בקרקע לבניית 183 יח"ד בבאר יעקב בשוק החופשי. הזכייה בקרקע בבאר יעקב כפופה לזכות סירוב ראשונה לצד ג', למשך 30 ימים, לרכוש את הקרקע בתנאי ההצעה הזוכה במכרז.

בתאריך 12 בנובמבר 2025 זכתה החברה במכרז רמ"י בקרקע לבניית 120 יח"ד בבית דגן במסגרת תוכנית "מחיר מטרה" של משרד השיכון.

בשנת 2025 החלה מגידו בבניית הפרויקטים KAVA בטבריה וטריו מתחם 1 באופקים, ובהמשך השנה תתחיל בבניית יתרת הפרויקטים באופקים, פרויקט מעלות ובני עייש. החברה מעריכה כי לפתיחת הפרויקטים, וכן לביצוע הפרויקטים עבור אאורה, תהיה השפעה חיובית על רווחיות מגידו.

מגידו מקדמת מהלך השבחה משמעותי בקרקע שבבעלותה בערד, תוך הגדלת היקף הפרויקט מ-360 יח"ד לכ-1,140 יח"ד וכן תוספת שטחי מסחר.

במהלך שנת 2024 הוסכם בין החברה למגידו על תיחום פעילות, במסגרתו עוברים לבעלות החברה שטחי המסחר בכפר יונה, בני עייש, וכן כל שטח מסחרי שיהיה בבעלות הקבוצה. ככל שבמסגרת פרויקט של מגידו ייכלל גם מרכיב של

נדל"ן מסחרי, מגידו תציע אותו לחברה או לחברה בבעלותה, כך שהחברה שתקבל את חלק הנדל"ן המסחרי תישא בהוצאות והשקעות המתייחסות לחלק זה. כמו כן עברו לחברה שלושה פרויקטי התחדשות עירונית באופקים, עפולה וקרמיאל. מנגד, כל פעילות רכישת הקרקעות בקבוצת אאורה תהיה באמצעות מגידו.

#### 1.7. אאורה מרכזים מסחריים בע"מ

אאורה מסחר הוקמה במטרה לפתח ולנהל נכסים מניבים במסגרת שכונות המגורים שהחברה מפתחת. המתחמים כוללים בעיקר שטחי מסחר וגם שטחי תעסוקה ואף מגורים להשכרה לזמן ארוך שהיקפם הכולל עומד נכון למועד דוח זה על כ- 86 אלפי מ"ר. להערכת הנהלת החברה החל משנת 2025 ועד שנת 2030 שטחים מסחריים אלה יחלו להניב הכנסות בהתאם להתקדמות הפרויקטים השונים, ועם בניית כלל הפרויקטים המקודמים כיום, מעריכה החברה כי צפי ה- NOI מאיכלוס מלא של שטחים אלה יסתכם בסך של כ- 103 מיליוני ש"ח בשנה. יצוין כי בפרויקטים אלה הבניה החלה, או תתחיל בשנה הקרובה. כאמור לעיל, החברה הקצתה לחברת הפניקס מניות באאורה מסחר. החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב ומשלים לתחום היזמות למגורים, עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של תב"עות נוספות אותן מקדמת החברה, ותוספת עשרות פרויקטים עתידיים נוספים.

לפרטים נוספים אודות הקצאת המניות להפניקס באאורה מסחר ראה ביאור 41.3 בדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2025.

#### 1.8. עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

##### 1.8.1. שיתוף פעולה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס") בקשר עם התחייבות הונית להשקעה בפרויקטים

לפרטים בדבר הסכמי שיתוף פעולה עם הפניקס בקשר להעמדת השקעה הונית להשקעה בפרויקטים ראו באור 7.7 לדוחות הכספיים המאוחדים הכלולים בדוח התקופתי לשנת 2024 שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019503) (להלן: "דוח 2024"), הנכללים כאן על דרך ההפניה, וכן סעיף 1.3 לעיל.

##### 1.8.2. התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך שנת 2025 זכתה החברה ב- 19 פרויקטים נוספים בתחום התחדשות עירונית. במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ- 12,346 יח"ד חדשות (מתוכן כ- 9,899 יח"ד לשיווק על ידי החברה). בנוסף ממשיכה החברה לנהל מו"מ רבים לגבי פרויקטים נוספים שצפויים להיחתם ולהתווסף לצבר הפרויקטים אותם מנהלת החברה.

##### 1.8.3. דירוג החברה ואגרות החוב שלה

ביום 22 במאי 2025, פרסמה מידרוג דוח פעולת דירוג (A2.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-036344), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח פעולת הדירוג"). ביום 10 ביוני 2025 פרסמה פרסמה מידרוג דוח עדכון פעולת דירוג (A2.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות החוב החדשה (סדרה י"ט) בסך של עד 150 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-041448), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 16 באוקטובר 2025, פרסמה מידרוג דוח פעולת דירוג נוסף (A2.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ט) על דרך ההרחבה בהצעה פרטית בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-076248), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה י"ט) והרחבתה בדרך של הצעה פרטית, ראו סעיף 6.1 להלן.

##### 1.8.4. קידום רישוי בפרויקטים של החברה

החברה ממשיכה לקדם פרויקטים לקראת הוצאתם לשיווק ותחילת ביצועם. בשנה הקרובה צופה החברה להתחיל שיווק/ביצוע ב- 11 פרויקטים חדשים אשר יכללו כ- 3,254 יח"ד חדשות (חלקה האפקטיבי של החברה הינו 2,741 יח"ד לשיווק). בפרויקטים אלו יש רוב נדרש לדירורים שחתמו על הסכמי פינוי בינוי עם החברה, וכן תכנית בניין עיר בתוקף.

##### 1.8.5. עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה

החברה ממשיכה להגדיל את הכנסותיה, ולשפר את הרווחיות הגולמית כפי שבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד של החברה. להלן ניתוח של עיקרי התוצאות התפעוליות בתקופות הדוח:

| 1-12/2024 | 7-9/2024 | 7-9/2025 | 1-9/2024 | 1-9/2025 |                                          |
|-----------|----------|----------|----------|----------|------------------------------------------|
| 347,512   | 79,559   | 112,748  | 228,335  | 275,823  | רווח גולמי כולל של החברה                 |
| 23%       | 25.4%    | 21.7%    | 22.0%    | 22.3%    | אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד ושרותי בנייה |
| 431,381   | 76,790   | 95,172   | 296,622  | 274,106  | רווח תפעולי                              |

| 1-12/2024 | 7-9/2024 | 7-9/2025 | 1-9/2024 | 1-9/2025 |                   |
|-----------|----------|----------|----------|----------|-------------------|
| (46,147)  | (15,836) | (16,494) | (38,538) | (40,389) | הוצאות מימון, נטו |
| 360,202   | 47,735   | 62,670   | 255,931  | 182,797  | רווח נקי          |
| 37%       | 35.2%    | 35.6%    | 35.2%    | 35.7%    | הון ל-CAP, נטו    |

הכנסות החברה גדול בשיעור 19.18% בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, עקב גידול בהיקף הפרויקטים שנכנסו לשלב הביצוע.

הרווח הגולמי של החברה ממכירת יח"ד לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2025 הסתכם בכ-276 מיליוני ש"ח המהווה כ-22.3% מההכנסות, לעומת רווח גולמי של כ-228 מיליוני ש"ח שהיווה כ-22% מההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-21% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד בשנת 2025, ביחס לתשעה חודשים לשנת 2024.

כמו כן, הרווח התפעולי לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2025 הסתכם בכ-274 מיליוני ש"ח לעומת כ-297 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-7.6% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2024, הנובע בעיקר מהכנסה חד פעמית בסך כ-73 מיליוני ש"ח בקשר עם רכישת מגידו שנרשמה בדוחות רבעון 2 לשנת 2024.

בסעיף הוצאות המימון, נטו לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2025 חל גידול של כ-5% מול הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון גדלו מסך של כ-38.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ-40 מיליוני ש"ח בתקופה של תשעה חודשים לשנת 2025, וזאת עקב גידול באשראים בחשבוניות ליווי פרויקטים והיקף אגרות החוב, ומנגד הכרה בהכנסות מימון מרכיב המימון בגין אשראי דיירים 20/80 אשר מושפע מהפערים מקצב התקדמות הביצוע של הפרויקטים בהקמה לעומת קצב התקבולים מהלקוחות.

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 30 בספטמבר 2025 לכ-35.7%, לעומת 35.2% בתקופה המקבילה אשתקד ולעומת 37% ביום 31 בדצמבר 2024. הירידה נובעת מאיחוד של דוחות מגידו אשר מממנת באשראי לזמן קצר רכישת קרקעות חדשות במכרזים ומגידול בהיקף אגרות החוב.

לסיכום, הרווח הגולמי של החברה לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה לסך כ-276 מיליוני ש"ח, לעומת רווח בסך כ-228 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, והרווח הנקי של החברה לתשעה חודשים הראשונים לשנת 2025 הסתכם בכ-183 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-256 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להסברים נוספים ומפורטים ראה סעיף 2.1 להלן.

#### 1.8.6. השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

לפרטים ראה באור 1ב' בדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2025.

מאז כניסתה של הפסקת האש לתוקף לפני כחודש וחצי, וההשלכות הנוספות שלה כגון צפי לכניסת מדינות שכנות נוספות להסכמי "אברהם", התייצבות בקצב האינפלציה, והציפייה להפחתת ריבית על ידי בנק ישראל, מורגשת התערורות כללית במשק בציפייה לצמיחה מוגברת בעתיד הקרוב, וכן גם ספציפית בענף הנדלן, בו מזהים התערורות בקצב מכירת דירות. בחודשים האחרונים מורגשת התייצבות במחירי הביצוע ושיפור במצבת הפועלים הזרים שעובדים באתרים, והחברה לא מתקשה למצוא קבלני ביצוע טובים לפרויקטים החדשים שלה.

**חברת אאורה, חברה ציונית, רואה חשיבות גדולה במיוחד בעת הזו, בתמיכה באנשי כוחות הביטחון. החברה ערכה מספר מבצעי שיווק לאנשי כוחות הביטחון ומתכננת להמשיך בכך גם בעתיד.**

**בנוסף, החברה מאמינה שהמגזר הפרטי צריך להירתם לסיוע במקומות שנפגעו במלחמה, וכפועל יוצא לקחה החברה על עצמה פרויקט התחדשות עירונית באזור שנפגע מטילי החיזבאללה במטולה כעזרה לשיקום הארץ, ללא רווח.**

הערכות החברה בסעיף 1 זה לעיל, בקשר עם תחילת ביצוע פרויקטים, הכנסות צפויות, יעד מכירות, רווח גולמי מפרויקטים, צפי NOI, אישור תבעו"ת, צבר פרויקטים, מספר פרויקטים חדשים שתתחיל החברה, השפעות המלחמה על החברה, על הפרויקטים שלה ותוצאותיה הכספיות, וכן ביחס השפעת המלחמה על הביקוש וההיצע של שוק הדירות למגורים בישראל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), המבוססות על הערכות החברה בהתבסס, בין היתר, על הערכות שווי שמאיות, דוחות פיקוח, ניסיון מקצועי והיכרות הנהלת החברה עם שוק הנדל"ן המניב מסחרי. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2024, הנכללים כאן על דרך ההפניה. חידוש המצב המלחמתי, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1. תוצאות הפעילות העסקית של החברה (באלפי ש"ח)

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים                                                                                                                                                                                                                                                     | שינוי בין תשעת החודשים לשנת 2025 לבין תקופה מקבילה אשתקד | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |           | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |           |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                          |                                   | 2024                                            | 2025      | 2024                                           | 2025      |                                       |
| גידול בסך של 203 מ' ש"ח נובע מחברת מגידו שנרכשה בסוף רבעון שני 2024, וכן גידול בהיקף הפרויקטים בביצוע.                                                                                                                                                                              | 199,221                                                  | 1,522,687                         | 313,501                                         | 518,724   | 1,038,432                                      | 1,237,653 | הכנסות ממכירת יח"ד ושירותי בנייה      |
| גידול בסך של 164 מ' ש"ח נובע מחברת מגידו שנרכשה בסוף רבעון שני 2024, וכן גידול בהיקף הפרויקטים בביצוע                                                                                                                                                                               | (151,733)                                                | (1,175,175)                       | (233,942)                                       | (405,976) | (810,097)                                      | (961,830) | עלות היח"ד שנמכרו ושירותי בנייה       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 47,488                                                   | 347,512                           | 79,559                                          | 112,748   | 228,335                                        | 275,823   | רווח גולמי                            |
| הגידול בסך של כ- 1.6 מ' ש"ח נובע בעיקר מרכישת מגידו בסוף רבעון שני 2024, וכן גידול בהיקף הפרויקטים                                                                                                                                                                                  | (3,504)                                                  | (26,016)                          | (6,967)                                         | (7,677)   | (17,876)                                       | (21,380)  | הוצאות מכירה, שיווק ותפעול            |
| הגידול נובע בעיקר מרכישת חברת מגידו בסוף רבעון שני 2024.                                                                                                                                                                                                                            | (19,493)                                                 | (47,008)                          | (12,463)                                        | (19,206)  | (33,095)                                       | (52,588)  | הוצאות הנחלה וכלליות                  |
| סעיף לא מהותי.                                                                                                                                                                                                                                                                      | (107)                                                    | (151)                             | (39)                                            | -         | 80                                             | (27)      | הוצאות אחרות, נטו                     |
| רווח בגין רכישת חברת מגידו בשנת 2024.                                                                                                                                                                                                                                               | (72,966)                                                 | 72,966                            | -                                               | -         | 72,966                                         | -         | רווח מרכישה במחיר הזדמנותי            |
| שיערוך בסך של כ- 37 מ' ש"ח נובע מקרקע שנרכשה בערד בחברת מגידו. יתרת השיערוך נובעת מנכסים שונים.                                                                                                                                                                                     | 26,066                                                   | 84,668                            | 16,700                                          | 9,307     | 46,212                                         | 72,278    | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (22,516)                                                 | 431,381                           | 76,790                                          | 95,172    | 296,622                                        | 274,106   | רווח תפעולי                           |
| סעיף לא מהותי.                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,755                                                    | 4,129                             | 909                                             | 1,736     | 1,306                                          | 3,061     | חלק החברה ברווחי אקוויטי              |
| מחד קיימת עלייה בהוצאות מימון בסך של כ- 6 מ' ש"ח בגין ריבית והפרשי הצמדה מאג"ח בשל עליית המדד למחירים לצרכן והנפקת סדרות חדשות וכן עלייה בסך של כ- 6 מ' ש"ח בהוצאות ריבית בגין אשראי בנקאי המיוחס לפרויקטים בשל גידול באשראי הבנקאי. מאידך, קיים גידול בהכנסות מימון מאשראי דיירים. | (1,851)                                                  | (46,147)                          | (15,836)                                        | (16,494)  | (38,538)                                       | (40,389)  | הוצאות מימון, נטו                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (22,612)                                                 | 389,363                           | 61,863                                          | 80,414    | 259,390                                        | 236,778   | רווח לפני מיסים על הכנסה              |
| ברבעון ראשון בשנת 2024 הוכר לראשונה נכס מס בגין הפסדים בחברה בת, בסך 39 מ' ש"ח.                                                                                                                                                                                                     | (50,522)                                                 | (29,161)                          | (14,128)                                        | (17,744)  | (3,459)                                        | (53,981)  | מיסים על ההכנסה                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (73,134)                                                 | 360,202                           | 47,735                                          | 62,670    | 255,931                                        | 182,797   | רווח נקי לתקופה                       |

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים | שינוי בין<br>תשעת<br>החודשים<br>לשנת 2025<br>לבין תקופה<br>מקבילה<br>אשתקד | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2024 | לתקופה של שלושה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |        | לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30 בספטמבר |         |                                                             |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------|
|                                 |                                                                            |                                         | 2024                                               | 2025   | 2024                                              | 2025    |                                                             |
| סעיף לא מהותי.                  | (758)                                                                      | (2,712)                                 | 1,616                                              | (918)  | 1,723                                             | 965     | התאמות הנובעות<br>מתרגום דוחות<br>כספיים של פעילויות<br>חוץ |
|                                 | (73,892)                                                                   | 357,490                                 | 49,351                                             | 61,752 | 257,654                                           | 183,762 | רווח כולל לתקופה                                            |

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים                                                                                                                                                      | שינוי<br>לעומת<br>31<br>בדצמבר<br>2024 | ליום<br>31<br>בדצמבר<br>2024 | ליום<br>30<br>בספטמבר<br>2025 |                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| עיקר השינוי נובע מהנפקת אגרות חוב בתקופה, וגיוס הון במגידו.                                                                                                                          | 88,398                                 | 109,921                      | 198,319                       | מזומנים ושווי מזומנים                                  |
| עיקר השינוי נובע מגידול בחשבוניות ופיקדונות בחשבוניות בנק המיוחסים לפרויקטים.                                                                                                        | 95,168                                 | 288,041                      | 383,208                       | מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש                       |
| גידול בסך של כ- 15 מ' ש"ח נובע מרכישת ניירות ערך והיתרה נובעת משערך.                                                                                                                 | 17,252                                 | 27,110                       | 44,362                        | ניירות ערך סחירים                                      |
| גידול בסך של 140 מ' ש"ח הינו בגין השלמת עסקת הפניקס, גידול בסך של כ- 20 מ' ש"ח בגין מע"מ לקבל וסך של כ- 5 מ' ש"ח בגין הוצאות מראש, גידול בגין שיפוי לבדק של כ- 8 מ' ש"ח.             | 180,521                                | 100,735                      | 281,256                       | חייבים ויתרות חובה                                     |
| הגידול נובע ממצב שבו סכומי ההכרה בהכנסה גבוהים מהתקבולים מרוכשי דירות.                                                                                                               | 453,088                                | 982,913                      | 1,436,001                     | נכסים בגין חוזים עם לקוחות                             |
| הקיטון נובע מהפחתת עודף עלות.                                                                                                                                                        | (2,025)                                | 6,748                        | 4,723                         | נכס בלתי מוחשי                                         |
| הגידול נובע מחתימה על הסכמי מכר נוספים בנכס של מגידו באילת.                                                                                                                          | 5,690                                  | 2,890                        | 8,580                         | נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה                             |
| קרקע בחיפה שנמכרה בחודש נובמבר 2025                                                                                                                                                  | 80,856                                 | -                            | 80,856                        | קרקע מיועדת למימוש                                     |
| הגידול בעקבות השקעות שביצעה החברה בפרויקטים ומנגד הכרה בעלות מכר.                                                                                                                    | 1,005,402                              | 2,025,117                    | 3,030,519                     | מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה |
|                                                                                                                                                                                      | <b>1,924,349</b>                       | <b>3,543,475</b>             | <b>5,467,824</b>              | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                               |
| הקיטון נובע מהחזר השקעות בניכוי רווחי אקוויטי.                                                                                                                                       | (1,508)                                | 82,075                       | 80,567                        | השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני            |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                     | 39                                     | 2,978                        | 3,017                         | חייבים ויתרות חובה לא שוטפים                           |
| הגידול נובע מגידול בסעיף קרקעות והשקעה בפרויקטים בסך של כ- 257 מ' ש"ח ומנגד מיון של קרקעות למלאי בניינים לז"ק בסך של כ- 138 מ' ש"ח, ומיון של כ- 80 מ' ש"ח לקרקע מיועדת למימוש בחיפה. | 37,831                                 | 654,934                      | 692,765                       | מלאי מקרקעין לבנייה                                    |
| הגידול נובע משערך של כ- 72 מ' ש"ח, הכרה לראשונה של נכסי נדל"ן בפרויקט הסטריפ בנתניה בסך 56 מ' ש"ח והשקעות בסך של כ- 24 מ' ש"ח.                                                       | 152,512                                | 545,484                      | 697,996                       | נדל"ן להשקעה בהקמה                                     |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                     | 1,564                                  | 15,638                       | 17,202                        | רכוש קבוע, נטו                                         |
| הירידה נובעת מפחת.                                                                                                                                                                   | (2,707)                                | 17,195                       | 14,488                        | נכסי זכות שימוש                                        |
| ללא שינוי.                                                                                                                                                                           | -                                      | 20,473                       | 20,473                        | נכסים בלתי מוחשיים                                     |
|                                                                                                                                                                                      | <b>187,731</b>                         | <b>1,338,777</b>             | <b>1,526,508</b>              | <b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>                            |
|                                                                                                                                                                                      | <b>2,112,080</b>                       | <b>4,882,252</b>             | <b>6,994,332</b>              | <b>סה"כ נכסים</b>                                      |
| הגידול נובע בעיקר מנטילת אשראי נוסף בתקופה.                                                                                                                                          | 415,604                                | 1,549,593                    | 1,965,197                     | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים                          |
| הגידול נובע מחתימת הסכמי מכר נוספים.                                                                                                                                                 | 2,756                                  | 1,575                        | 4,331                         | הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה                |

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים                                                                                                                                                                 | שינוי לעומת 31 בדצמבר 2024 | ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 בספטמבר 2025 |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|
| בתקופת הדוח הונפקו שתי סדרות חדשות של אגרות חוב בסכום של כ- 270 מ' ש"ח ומאידך נפרעה קרן בסך של כ- 55 מ' ש"ח (ראה ביחד עם אג"ח לזמן קצר).                                                        | 203,033                    | 584,888             | 787,921              | אגרות חוב                         |
| ירידה נובעת מתשלומים לספקים.                                                                                                                                                                    | (24,519)                   | 266,216             | 241,697              | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                | (2,924)                    | 208,707             | 205,783              | זכאים ויתרות זכות                 |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                | (1,157)                    | 24,090              | 25,247               | התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה  |
| העלייה נובעת ממצב שבו התקבולים מרוכשי דירות גבוהים מקצב ההכרה בהכנסה.                                                                                                                           | 64,620                     | 134,779             | 199,399              | התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות   |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                | (1,100)                    | 14,301              | 13,201               | חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה |
| הגידול נובע מהכרה לראשונה בהתחייבות לשירותי בנייה בפרויקט הסטריפ בנתניה.                                                                                                                        | 712,363                    | 500,458             | 1,212,821            | התחייבויות לבעלי קרקע             |
|                                                                                                                                                                                                 | <b>1,370,990</b>           | <b>3,284,607</b>    | <b>4,655,597</b>     | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>     |
| הגידול נובע מנטילת הלוואות.                                                                                                                                                                     | 152,295                    | -                   | 152,295              | אשראי מתאגידים בנקאיים            |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                | 28                         | 101                 | 129                  | הטבות לעובדים                     |
| סעיף לא מהותי.                                                                                                                                                                                  | (1,371)                    | 3,264               | 1,893                | התחייבות בגין חכירה               |
| הגידול נובע מרווח בתקופה.                                                                                                                                                                       | 53,600                     | 112,271             | 165,871              | מיסים נדחים                       |
| ראה הסבר באגרות חוב לזמן קצר.                                                                                                                                                                   | 23,867                     | 191,875             | 215,742              | אגרות חוב                         |
|                                                                                                                                                                                                 | <b>228,419</b>             | <b>307,511</b>      | <b>535,930</b>       | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>  |
| עיקר הגידול נובע מרווח בתקופה, מימוש של אופציות בסך של כ- 48 מ' ש"ח ועסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 77 מ' ש"ח (ר' באורים 40.3 ו- 41.3) מאידך שולם דיבידנד של כ- 40 מ' ש"ח בתקופה. | 268,639                    | 1,272,099           | 1,540,738            | הון המיוחס לחברה                  |
| ר' באורים 40.3 ו- 41.3 לדוח הכספי.                                                                                                                                                              | 244,032                    | 18,035              | 262,067              | זכויות שאינן מקנות שליטה          |
|                                                                                                                                                                                                 | <b>512,671</b>             | <b>1,290,134</b>    | <b>1,802,805</b>     | <b>סה"כ הון</b>                   |
|                                                                                                                                                                                                 | <b>2,112,080</b>           | <b>4,882,252</b>    | <b>6,994,332</b>     | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>       |

#### יחסים פיננסיים

| ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 בספטמבר 2025 |                                                                                |
|---------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1.08                | 1.17                 | יחס שוטף                                                                       |
| 26%                 | 26%                  | יחס ההון לסך המאזן                                                             |
| 37%                 | 36%                  | יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)                                            |
| 30%                 | 32%                  | יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבויות לבעלי קרקע |

(\*) יחס הון ל-CAP נטו הינו יחס ההון שהוא מחולק בסכום הון החברה בתוספת אשראי של החברה מכל מקורותיה ובניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים.

2.3. נזילות

2.3.1. תזרימי המזומנים

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 198 מיליוני ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (אלפי ש"ח):

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים                                                                                                                                                                                         | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר |           | לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר |           | הסעיף                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                         |                                  | 2024                                           | 2025      | 2024                                          | 2025      |                                              |
| המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובעים בעיקרם מעלייה במלאי בתקופה בסך של כ- 269 מ' ש"ח ומעיתוי הגבייה מהלקוחות בעיקר לאור שיטת הגבייה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט. | 104,500                          | 92,334                                         | 142,504   | 104,500                                       | 109,921   | יתרת מזומנים לתחילת תקופה                    |
| מזומנים, נטו לפעילות שוטפת                                                                                                                                                                                              | (122,288)                        | 24,275                                         | (17,441)  | (376,484)                                     | (749,946) |                                              |
| עיקר המזומנים בפעילות השקעה שימשו להשקעה בפיקדונות בחשבונות ליווי של פרויקטים בסך של כ- 95 מ' ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 25 מ' ש"ח ולרכישת ניירות ערך בסך של כ- 15 מ' ש"ח.                                      | (412,887)                        | (7,596)                                        | (249,597) | (91,679)                                      | (130,269) | מזומנים, נטו מפעילות השקעה                   |
| עיקר הגידול נובע מנטילת הלוואות בסך של כ- 570 מ' ש"ח, מהנפקת אג"ח בסך של כ- 270 מ' ש"ח בתקופה, מממוש אופציות בסך של כ- 48 מ' ש"ח ומעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (הנפקה בחברת מגידו) בסך של כ- 178 מ' ש"ח.         | 540,601                          | (43,270)                                       | 322,839   | 429,405                                       | 968,595   | מזומנים, נטו מפעילות מימון                   |
| ללא שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                                        | (5)                              | 3                                              | 14        | 4                                             | 18        | הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים |
|                                                                                                                                                                                                                         | 109,921                          | 65,746                                         | 198,319   | 65,746                                        | 198,319   | יתרת מזומנים לסוף תקופה                      |

2.3.2. מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי הנובע משחרורי עודפים בפרויקטים בליווי, הזרמות הוניות בהתאם לעסקת הפניקס, מהנפקת אגרות חוב לציבור ומהנפקות פרטיות (בדרך של הרחבות סדרות נסחרות), כשלתאריך הדוח קיימות במחזור ארבע סדרות אגרות חוב, מהנפקת מניות ומימושי כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה, וכן מליווי פיננסי המועמד לחברה בפרויקטים השונים בעיקרם על ידי תאגידים בנקאיים. לפרטים נוספים אודות גיוסי ההון והחוב ראו סעיפים 3 ו- 24 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

מדיניות החברה זה שנים רבות מאפשרת ללקוחותיה גמישות במועדי התשלום החוזיים, והתאמת מועדי התשלום לצרכי הלקוחות, וזאת מאחר והחברה אינה רוכשת בדרך כלל את הקרקעות עליהן נבנים הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. עובדה זו מביאה את הפרויקטים לשלב מסוים בו הפרויקט צורך אשראי בנקאי מחשבון הליווי וזאת עד לטרום מסירות הדירות והשלמת התשלום על ידי הלקוחות, פירעון האשראי הבנקאי ושחרור עודפי הפרויקט לחברה. במרבית הדירות שנמכרו בשנת 2025 אפשרה החברה לרוכשים מנגנון תשלומים גמיש. החברה אינה עורכת חיתום לרוכשים אולם להערכת החברה ככל ורוכש מעמיד מימון מהון עצמי בשיעור 15%-20% בשלב רכישת הדירה הרי שסיכויי להשלים את רכישת הדירה גבוהים, וזאת בניגוד למסלולים 5/95 או 10/90 שהחברה אינה מאפשרת ללקוחותיה, אשר מהווים למעשה עסקת אופציה.

ביום 17 ביולי 2025 חברות הפרויקט הנמצאות בבעלות מלאה של החברה התקשרו עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ בהסכם לליווי בקשר עם הקמת הפרויקט הסטריפ רצועת העיר החדשה בעיר נתניה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.5.1 לדוח זה ודוח מידי של החברה מיום 20 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-053494), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה, וכן סעיף 2.5.1(טז) לדוח זה.

ביום 22 ביולי 2025 חברת בת בבעלות מלאה של החברה התקשרה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בהסכם לליווי בקשר עם הקמת הפרויקט אאורה חדרה (רסקו). לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054598), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן סעיף 2.5.1(טז) לדוח זה.

לפרטים בדבר הסכמי מימון של החברה ראו סעיף 14 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

#### ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 30 בספטמבר 2025 שהסתכם בסך של כ- 812 מיליוני ש"ח ובסך של כ- 506 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 23 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

| הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח) | התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח) | הון חוזר לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח) |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| נכסים שוטפים                                           | 5,467,824                                | 3,620,847                                |
| התחייבויות שוטפות                                      | (4,655,597)                              | (2,709,652)                              |
| עודף נכסים שוטפים על התחייבויות                        | 812,227                                  | 911,195                                  |

יצוין כי ההלוואות לחברות המוחזקות אשר מרכזות את עיקר פעילותה היזמית של החברה, מקורן בתמורות הנפקת אגרות החוב אשר הועמדו לצורך מימון הפרויקטים השונים.

לפיכך, בדוחות הנפרדים של החברה הלוואות אלה מוצגות במסגרת הנכסים השוטפים, וזאת בהתאם למחזור התפעולי של החברה.

הדירקטוריון בחן את התזרים 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, הזרמות הוניות בהתאם לעסקת הפניקס, גיוסים של אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתוים וסבירות התממשותם ופירעונות של אגרות חוב, מועדי שחרור צפויים של עודפים בפרויקטים השונים וכן בקשר עם מימוש נכסים, עיתוים, התמורות הצפויות ממכירתם וסבירות התממשותם.

הדירקטוריון קבע כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה אינו מצביע על בעיית נזילות וכי החברה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופת התזרים החזוי. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, 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) זמינות אשראי בנקאי וחוב בנקאי; (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות; ו- (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדלן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של היחיד 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 או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2024, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

2.4. עדכון כללי ביחס לפרויקטים בניה למגורים בישראל

| סטטוס הפרויקט                                                 | כמות פרויקטים נכון ליום פרסום הדוח | סה"כ יח"ד בפרויקט | מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה | מס' יח"ד בפרויקט שנותרו למכירה ליום פרסום הדוח |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו                              | החברה                              | 19                | 7,091                                | 5,379                                          |
|                                                               | מגידו                              | 10                | 1,392                                | 1,387                                          |
|                                                               | סה"כ קבוצת אאורה                   | 29                | 8,483                                | 6,766                                          |
| פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה | החברה                              | 6                 | 2,562                                | 2,049                                          |
|                                                               | מגידו                              | 5                 | 692                                  | 692                                            |
|                                                               | סה"כ קבוצת אאורה                   | 11                | 3,254                                | 2,741                                          |
| פרויקטים בתכנון מתקדם                                         | החברה                              | 76                | 33,818                               | 25,456                                         |
|                                                               | מגידו                              | -                 | -                                    | -                                              |
|                                                               | סה"כ קבוצת אאורה                   | 76                | 33,818                               | 25,456                                         |
| פרויקטים בתכנון עתידי (*)                                     | החברה                              | 51                | 31,711                               | 25,691                                         |
|                                                               | מגידו                              | 6                 | 1,383                                | 1,383                                          |
|                                                               | סה"כ קבוצת אאורה                   | 57                | 33,094                               | 27,074                                         |
| סה"כ פרויקטים                                                 |                                    | 173               | 78,649                               | 62,037                                         |

(\*) כולל פרויקטים בתכנון אשר טרם הגיעו לשיעור חתימות המייצג רוב מיוחס (מתחת ל- 67%), וכן קרקעות בייזום.

2.5. א. פירוט בדבר נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים עיקריים שהקמתם ו/או שיווקם החלו

| שם הפרויקט ומיקומו                           | מיקום הפרויקט | שיעור השלמה | סה"כ יח"ד בפרויקט | מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה | חוזי מכירה מחייבים שנתמו עד ליום 30.09.2025 | שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.09.2025 | חוזי מכירה שנחתמו השנה ועד 30.09.2025 | חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח | סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.09.2025 | רווח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>1</sup> | רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.09.2025 | רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט | מועד סיום בניה צפוי/ בפועל |
|----------------------------------------------|---------------|-------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| אאורה סיטי חדרה (1)                          | חדרה          | 98%         | 460               | 435                           | 351                                         | 81%                                  | 10                                    | 1                                            | 563,362                                         | 180,029                               | 131,389                                          | 48,640                            | רבעון 1, 2026              |
| מתחם הרא"ה                                   | רמת גן        | 98%         | 240               | 160                           | 142                                         | 89%                                  | 4                                     | 2                                            | 274,835                                         | 36,953                                | 29,063                                           | 7,889                             | רבעון 1, 2026              |
| אאורה רמת חן (3)                             | רמת גן        | 79%         | 522               | 369                           | 212                                         | 57%                                  | 5                                     | 2                                            | 621,725                                         | 350,936                               | 131,208                                          | 219,728                           | רבעון 4, 2026              |
| "ONLY גבעתיים" (1)                           | גבעתיים       | 37%         | 168               | 108                           | 60                                          | 56%                                  | -                                     | -                                            | 236,502                                         | 139,729                               | 26,094                                           | 113,636                           | רבעון 4, 2027              |
| פרויקט האורן (1)                             | קריית אונו    | 71%         | 305               | 209                           | 137                                         | 66%                                  | 1                                     | 2                                            | 416,342                                         | 225,937                               | 102,463                                          | 123,473                           | רבעון 4, 2026              |
| אאורה רמת השרון - שלב ב' (1)                 | רמת השרון     | 49%         | 447               | 329                           | 175                                         | 53%                                  | 4                                     | -                                            | 553,398                                         | 382,086                               | 82,951                                           | 299,135                           | רבעון 1, 2027              |
| בן שמן מגרש 104                              | לוד           | 100%        | 102               | 102                           | 88                                          | 86%                                  | 2                                     | -                                            | 187,645                                         | 62,609                                | 50,928                                           | 11,681                            | רבעון 3, 2025              |
| אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) (1) (2) (3) | רמת גן        | 45%         | 198               | 110                           | 68                                          | 62%                                  | 3                                     | -                                            | 228,173                                         | 136,099                               | 31,791                                           | 104,308                           | רבעון 3, 2027              |
| אאורה פיבוקו בת-ים (1) (4)                   | בת ים         | 45%         | 120               | 96                            | 48                                          | 50%                                  | 12                                    | 1                                            | 145,702                                         | 107,871                               | 19,012                                           | 88,860                            | רבעון 3, 2027              |
| סרלין חולון                                  | חולון         | 60%         | 89                | 57                            | 35                                          | 61%                                  | 1                                     | -                                            | 67,405                                          | 20,899                                | 6,621                                            | 14,279                            | רבעון 1, 2027              |
| הטייסים תל אביב                              | תל אביב       | 42%         | 85                | 61                            | 49                                          | 80%                                  | -                                     | -                                            | 125,534                                         | 38,938                                | 11,255                                           | 27,683                            | רבעון 1, 2027              |
| אליהו ברלין תל אביב (2)                      | תל אביב       | 47%         | 41                | 22                            | 10                                          | 45%                                  | 2                                     | -                                            | 59,510                                          | 69,160                                | 13,181                                           | 55,979                            | רבעון 3, 2027              |
| גבעתיים אימאגין (מתחם ט') (1) (3)            | גבעתיים       | 16%         | 557               | 384                           | 102                                         | 27%                                  | 9                                     | 1                                            | 359,936                                         | 611,004                               | 20,427                                           | 590,577                           | רבעון 4, 2029              |
| LINK (שוק אשכנזי) יהוד (1)                   | יהוד          | 21%         | 444               | 328                           | 172                                         | 52%                                  | 21                                    | 1                                            | 395,540                                         | 238,656                               | 22,114                                           | 216,542                           | רבעון 4, 2028              |
| רסקו חדרה (1)                                | חדרה          | 17%         | 530               | 430                           | 139                                         | 32%                                  | 27                                    | 1                                            | 279,635                                         | 257,654                               | 12,611                                           | 245,043                           | רבעון 3, 2030              |
| מגדלי הקצינים – לוד (1) (5)                  | לוד           | -           | 322               | 322                           | 83                                          | 26%                                  | 83                                    | -                                            | 137,038                                         | 84,018                                | -                                                | 84,018                            | רבעון 2, 2029              |
| הסטריפ רצועת העיר החדשה בבן צבי , נתניה      | נתניה         | 4%          | 1,558             | 1,166                         | 294                                         | 25%                                  | 294                                   | 3                                            | 770,325                                         | 1,154,510                             | 10,237                                           | 1,144,274                         | רבעון 3, 2030              |

1 הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הרווח החשבונאי הצפוי, מהם נוטרלו רווחים צפויים נוספים מהפרויקט המיוחסים לשטחים המסחריים המסווגים כנדל"ן להשקעה.

| שם הפרויקט ומיקומו                               | מיקום הפרויקט | שיעור השלמה | סה"כ יח"ד בפרויקט | מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה | חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 30.09.2025 | שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.09.2025 | חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 30.09.2025 | חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח | סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.09.2025 | רווח גולמי מהפרויקט <sup>1</sup> | רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.09.2025 | רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט | מועד סיום בפועל בניה צפוי/ |
|--------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| מתחם הקצין סילבר (1) (3)                         | ירושלים       | 0%          | 603               | 467                                  | -                                            | -                                    | -                                                 | 8                                            | -                                               | 280,508                          | -                                                | 280,508                           | רבעון 4, 2029              |
| ויצמן 48-52 (1)                                  | יהוד          | 0%          | 300               | 224                                  | -                                            | -                                    | -                                                 | 4                                            | -                                               | 109,761                          | -                                                | 109,761                           | רבעון 3, 2029              |
| פארק אורבן                                       | עפולה         | 89%         | 85                | 80                                   | 79                                           | 99%                                  | 2                                                 | -                                            | 112,362                                         | 19,631                           | 17,401                                           | 2,230                             | רבעון 3, 2026              |
| אורות המושבה - קריית מלאכי                       | קריית מלאכי   | 100%        | 84                | 84                                   | 84                                           | 100%                                 | -                                                 | -                                            | 109,982                                         | 9,286                            | 9,286                                            | -                                 | רבעון 4, 2025              |
| KY – כפר יונה                                    | כפר יונה      | 99%         | 148               | 148                                  | 128                                          | 86%                                  | 15                                                | 1                                            | 190,625                                         | 90,932                           | 81,663                                           | 9,269                             | רבעון 4, 2025              |
| רובע אלונים 2 - מגדל העמק (6)                    | מגדל העמק     | 74%         | 61                | 61                                   | 60                                           | 100%                                 | 3                                                 | -                                            | 114,117                                         | 25,657                           | 18,528                                           | 7,129                             | רבעון 1, 2026              |
| מגידו ליד האגס                                   | אופקים        | 54%         | 156               | 156                                  | 133                                          | 85%                                  | 10                                                | -                                            | 157,612                                         | 68,504                           | 23,757                                           | 44,747                            | רבעון 4, 2026              |
| BETWEEN                                          | אופקים        | 37%         | 90                | 90                                   | 82                                           | 91%                                  | 16                                                | -                                            | 110,918                                         | 38,597                           | 12,961                                           | 25,636                            | רבעון 2, 2027              |
| KAVA (6)                                         | טבריה         | 19%         | 210               | 210                                  | 60                                           | 28%                                  | 32                                                | -                                            | 132,339                                         | 187,181                          | 9,656                                            | 177,525                           | רבעון 1, 2028              |
| TRIO by MEGIDO - מתחם 1                          | אופקים        | 11%         | 197               | 197                                  | 150                                          | 76%                                  | 75                                                | 4                                            | 147,733                                         | 32,653                           | 2,338                                            | 30,315                            | רבעון 3, 2027              |
| Trio By MEGIDO - מתחם 11                         | אופקים        | 2%          | 209               | 209                                  | 130                                          | 62%                                  | 130                                               | 6                                            | 117,113                                         | 30,667                           | 317                                              | 30,350                            | רבעון 3, 2027              |
| MONO מתחם 5                                      | מעלות         | 0%          | 152               | 152                                  | 24                                           | 16%                                  | 24                                                | 1                                            | 33,757                                          | 44,261                           | -                                                | 44,261                            | רבעון 2, 2029              |
| סה"כ פרויקטים בשיווק/ ביצוע                      |               |             | 8,483             | 6,766                                | 3,095                                        | 785                                  | 38                                                |                                              | 6,649,165                                       | 5,034,727                        | 877,252                                          | 4,157,476                         |                            |
| סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה (7)                |               |             |                   |                                      |                                              | 16                                   | 1                                                 |                                              |                                                 |                                  |                                                  |                                   |                            |
| סה"כ מכירות אורה                                 |               |             |                   |                                      |                                              | 801                                  | 39                                                |                                              |                                                 |                                  |                                                  |                                   |                            |
| סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח |               |             |                   |                                      |                                              |                                      | 840                                               |                                              |                                                 |                                  |                                                  |                                   |                            |

- (1) במסגרת הפרויקט הני"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.  
(2) ההכנסות בפרויקטים אמפייר ואליהו ברלין כוללות הכנסות ממתן שירותי בנייה שהתקבלו במזומן.  
(3) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.  
(4) חלקה של החברה בפרויקט פיבוק הינו 80%, וכן 12 דירות מיועדות להשכרה.  
(5) חלקה של החברה בפרויקט מע"ר לוד הינו 81%.  
(6) חלקה של מגידו בפרויקט הינו 50%.  
(7) פרויקטים רמת השרון שלב א', אאורה בן שמן, ויז'ן חורשת נוח ואוטופיה אופקים.

(א) אאורה סיטי (מכבי חדרה)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות נמכרו 352 מתוך 435 יח"ד למכירה בפרויקט.**

(ב) מתחם הראה, רמת גן

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות נמכרו 144 מתוך 160 יח"ד למכירה בפרויקט.**

(ג) אאורה רמת חן, רמת גן

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות נמכרו 214 מתוך 369 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(ד) פרויקט "גבעתיים ONLY"

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות נמכרו 60 מתוך 108 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(ה) פרויקט האורן [פינוי בינוי] – קריית אונו

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(ח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה החברה 139 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.**

(ו) אאורה רמת השרון - שלב ב'

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. החברה קיבלה היתר בניה מלא לפרויקט.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 175 מתוך 329 יח"ד למכירה בפרויקט.**

(ז) בן שמן מגרש 104 (102 יח"ד)

החברה קיבלה טופס 4 לפרויקט. לפרטים ראו סעיף 2.5.1(י) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 88 מתוך 102 יח"ד למכירה בפרויקט.**

(ח) אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים), רמת גן

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 68 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק.**

(ט) אאורה פיבקו בת-ים

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 49 יח"ד מתוך 96 יח"ד לשיווק**

(י) סרליו חולון

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 35 יח"ד מתוך 57 יח"ד לשיווק.**

(יא) רחוב הטייסים 92 תל-אביב

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(יד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 49 יח"ד מתוך 61 יח"ד לשיווק.**

(יב) אליהו ברלין (רמת אביב ג' החדשה), תל אביב

בהמשך לאמור בסעיף 2.5.1(טו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 10 יח"ד מתוך 22 יח"ד לשיווק.**

(יג) גבעתיים אימאג'ין, מתחם ט', רח' ההסתדרות [פינוי בינוי]

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(טז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 103 יח"ד מתוך 384 יח"ד לשיווק.**

(יד) פרויקט לינק (שוק אשכנזי) - יהוד

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 173 יח"ד מתוך 328 יח"ד לשיווק.**

(טו) אאורה חדרה (רסקו)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

ביום 23 ביולי 2025 הודיעה החברה כי ביום 22 ביולי 2025 חברת בת בבעלות מלאה של החברה התקשרה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בהסכם לליווי בקשר עם הקמת הפרויקט.

בניית הפרויקט צפויה להסתיים בתוך כ- 5 שנים.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 140 יח"ד.**

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054598) וביום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-064630), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(טז) הסטריפ רצועת העיר החדשה בנתניה [פינוי בינוי]

לפרויקט היתר הריסה חפירה ודיפון. החברה קיבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה מלא בתנאים לפרויקט. פינוי הדירות החל בחודש יולי 2025. החברה מעריכה כי זמן הבניה יהיה כחמש שנים.

החברה חתמה על הסכם עם מועדון "חבר" בקשר עם מבצע מכירות ייעודי לחברי המועדון ובהמשך לכך הודיעה החברה ביום 28 במאי 2025 על כך שיצאה למכירה מוקדמת לחברי מועדון הצרכנות ובמקביל פתחה את המכירה לקהל הרחב. במקביל הוציאו החברה הודעות פינוי לדיירים הקיימים שהחלו זה מכבר לפנות את הדירות הישנות.

ביום 17 ביולי 2025 חברות הפרויקט הנמצאות בבעלות מלאה של החברה התקשרו על בנק מזרחי טפחות בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ בהסכם לליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-053494), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

בהמשך לכך, ביום 20 ביולי 2025 חתמה החברה הסכם לביצוע עבודות קבלניות עם קבלן ראשי לביצוע הפרויקט במלואו. וביום 17-18 ביולי 2025 ערכה החברה במבצע שיווק הפרויקט לחברי מועדון הצרכנות "חבר" ולאחריו נחתמו 297 חוזי רכישת דירות.

(יז) מגדלי הקצינים (מ.ע.ר. 3א') - לוד

החברה מעריכה כי תתחיל את בניית הפרויקט ברבעון הרביעי של שנת 2025. לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. החברה הגיעה להבנות עם גורם מממן למטרת ליווי הפרויקט.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 83 יח"ד מתוך 322 יח"ד לשיווק.**

(יח) מתחם הקצין סילבר, ירושלים [פינוי בינוי]

לפרויקט תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקבלת היתרי בניה. על פי התב"ע, בפרויקט יוקמו 603 יח"ד חדשות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 136 יח"ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיהרס.

לאחר תאריך המאזן החלה את שיווק הפרויקט, ואת ביצוע הפרויקט צופה החברה להתחיל ברבעון השני של שנת 2026. החברה הגיעה להבנות עם בנק מממן לליווי הפרויקט.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 8 יח"ד מתוך 467 לשיווק.**

(יט) ויצמן 48-52, יהוד – מונוסון

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. החברה הגיעה להבנות עם גורם מממן לליווי הפרויקט, ולאחר תאריך המאזן החלה את שיווק הפרויקט. החברה מעריכה כי תחל את ביצוע הפרויקט ברבעון השני של שנת 2026.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 4 יח"ד מתוך 224 יח"ד לשיווק.**

## 2.6. פרויקטים נוספים של החברה שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה וצפויים להסתיים עד סוף שנת 2030

| שם הפרויקט                | מיקום הפרויקט | סה"כ יח"ד בפרויקט | מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה | רווח גולמי צפוי מהפרויקט | שיעור חתימות בעלי קרקע | משך הקמה צפוי בחודשים |
|---------------------------|---------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| מתחם ש.ה.ל. לוד (1)       | לוד           | 620               | 620                                  | 259,058                  | ל.ר.                   | 48                    |
| כרכום - הרחבה, מושב כרכום | כרכום         | 200               | 200                                  | 29,671                   | ל.ר.                   | 36                    |
| תל עדשים                  | עפולה         | 156               | 156                                  | 45,081                   | ל.ר.                   | 36                    |
| קרית משה – רחובות         | רחובות        | 678               | 454                                  | 217,756                  | 93%                    | 48                    |
| מתחם דפנה                 | תל אביב       | 208               | 139                                  | 133,328                  | 100%                   | 48                    |
| מתחם הטייסים (2)          | נס ציונה      | 700               | 480                                  | 257,811                  | 80%                    | 60                    |
| TRIO by MEGIDO - מתחם 3   | אופקים        | 270               | 270                                  | 42,212                   | ל.ר.                   | 33                    |
| MONO מתחם 3               | מעלות         | 100               | 100                                  | 18,910                   | ל.ר.                   | 33                    |
| MONO מתחם 4               | מעלות         | 140               | 140                                  | 39,540                   | ל.ר.                   | 36                    |
| בני עייש 100              | בני עייש      | 100               | 100                                  | 12,542                   | ל.ר.                   | 30                    |
| בני עייש 82               | בני עייש      | 82                | 82                                   | 8,488                    | ל.ר.                   | 30                    |
| <b>סה"כ</b>               |               | <b>3,254</b>      | <b>2,741</b>                         | <b>1,064,397</b>         |                        |                       |

(1) במסגרת הפרויקטים הנ"ל צפויים להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה. נתוני הרווח הגולמי אינם כוללים את הרווחיות משטחי המסחר.

(2) חלקה של החברה בפרויקט הינו 90%.

**סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים שבביצוע וכן מפרויקטים שבנייתם תחל בשנה הקרובה (טבלאות בסעיפים 2.5, 2.6 לעיל) עומד על סך של כ- 6 מיליארד ש"ח, נתונים אלה אינם כוללים פרויקטים שתחל בנייתם תחל מהרבעון השלישי של שנת 2026 ואילך.**

### 2.6.1. מידע נוסף

(א) שהל לוד

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ב) תל עדשים (עפולה)

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. החברה מעריכה כי תחל את השיווק והביצוע ברבעון הראשון של שנת 2026. החברה חתמה הסכם ליווי עם גורם מממן.

(ג) קריית משה (רחובות)

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ד) מתחם דפנה, תל אביב

2.7. א. פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים וטרם החל שיווקם

פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים בהם הגיעה החברה לרוב חתימות דיירים נדרש (67% ומעלה)

| שם הפרויקט                       | מיקום הפרויקט  | סה"כ יח"ד בפרויקט (1) | מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2) | שיעור חתימות בעלי קרקע | הגעה לרוב מיוחס | האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*) |
|----------------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| בר כוכבא                         | טבריה          | 800                   | 716                           | 92%                    | V               |                                               |
| רח' שמואל שירא                   | ראשון לציון    | 205                   | 141                           | 90%                    | V               |                                               |
| מגדלי היכל התרבות, ראשון לציון   | ראשון לציון    | 260                   | 190                           | 88%                    | V               |                                               |
| מתחם מרגולין (3)                 | נס ציונה       | 852                   | 588                           | 86%                    | V               |                                               |
| קרית ביאליק                      | קרית ביאליק    | 1,728                 | 1,440                         | 86%                    | V               |                                               |
| דנין                             | בת ים          | 200                   | 152                           | 85%                    | V               |                                               |
| מתחם סאלד                        | הוד השרון      | 152                   | 104                           | 85%                    | V               |                                               |
| המעפילים 61-63                   | חולון          | 220                   | 156                           | 85%                    | V               |                                               |
| דוד המלך (מתחם 4)                | לוד            | 516                   | 378                           | 85%                    | V               |                                               |
| העצמאות ירושלים                  | בת ים          | 475                   | 305                           | 85%                    | V               |                                               |
| דרך בית לחם                      | ירושלים        | 345                   | 281                           | 85%                    | V               |                                               |
| דוד המלך (מתחם 3)                | לוד            | 371                   | 281                           | 83%                    | V               |                                               |
| מתחם קרית אליעזר 13              | חיפה           | 929                   | 713                           | 82%                    | V               |                                               |
| עציון פרדס חנה (3)               | פרדס חנה       | 900                   | 672                           | 82%                    | V               |                                               |
| המעפילים                         | חולון          | 213                   | 152                           | 82%                    | V               |                                               |
| השומרון                          | חולון          | 147                   | 95                            | 81%                    | V               |                                               |
| התותחנים                         | חולון          | 258                   | 168                           | 81%                    | V               |                                               |
| יוספטל, לוד (מתחם Y)             | לוד            | 575                   | 431                           | 81%                    | V               |                                               |
| אבן יהודה                        | אבן יהודה      | 364                   | 250                           | 80%                    | V               |                                               |
| קוגל - מתחם 8                    | חולון          | 332                   | 247                           | 80%                    | V               |                                               |
| שלמה המלך                        | לוד            | 300                   | 228                           | 79%                    | V               |                                               |
| הרא"ה 84-88                      | רמת גן         | 90                    | 60                            | 78%                    | V               |                                               |
| מתחם ברוריה                      | ירושלים        | 202                   | 146                           | 78%                    | V               |                                               |
| מזאה - קוגל, חולון               | חולון          | 140                   | 100                           | 78%                    | V               |                                               |
| רוטשילד                          | בת ים          | 280                   | 208                           | 76%                    | V               |                                               |
| פינסקר                           | פתח תקווה      | 380                   | 290                           | 76%                    | V               |                                               |
| ההסתדרות (3)                     | נס ציונה       | 234                   | 162                           | 76%                    | V               |                                               |
| דוד המלך 27, לוד                 | לוד            | 160                   | 128                           | 75%                    | V               |                                               |
| יהוד כצלסון                      | יהוד - מונוסון | 192                   | 144                           | 75%                    | V               |                                               |
| סולד, פיק"א וכספי                | חדרה           | 240                   | 192                           | 75%                    | V               |                                               |
| מתחם סוקולוב 68-70               | רמת השרון      | 141                   | 102                           | 74%                    | V               |                                               |
| קריית אליעזר מתחם 27             | חיפה           | 736                   | 566                           | 74%                    | V               |                                               |
| רובינשטיין (3)                   | יפו            | 1,000                 | 666                           | 74%                    | V               |                                               |
| רח' אחימאיר 4-8, רמת אביב ג' (4) | תל אביב        | 356                   | 212                           | 73%                    | V               |                                               |
| ויצמן 2-22, יהוד                 | יהוד - מונוסון | 548                   | 404                           | 73%                    | V               |                                               |
| יוספטל מתחם 1, 2, 3, 5           | קרית ים        | 1,624                 | 1,235                         | 73%                    | V               |                                               |
| גני ליבנה                        | תל אביב        | 1,080                 | 750                           | 71%                    | V               |                                               |
| שדרות דגניה 47-51 קרית חיים      | חיפה           | 407                   | 311                           | 71%                    | V               |                                               |
| אלי כהן, נהריה                   | נהריה          | 1,300                 | 1,108                         | 71%                    | V               |                                               |
| שד' ירושלים, בית לחם ושכם        | באר שבע        | 670                   | 559                           | 71%                    | V               |                                               |
| מתחם שז"ר                        | תל אביב        | 470                   | 294                           | 70%                    | V               |                                               |
| הבנים, עפולה                     | עפולה          | 348                   | 288                           | 70%                    | V               |                                               |
| ההסתדרות                         | אשקלון         | 630                   | 550                           | 69%                    | V               |                                               |
| מתחם 9, קרית אליעזר              | חיפה           | 413                   | 317                           | 69%                    | V               |                                               |
| מתחם 10, קרית אליעזר             | חיפה           | 456                   | 350                           | 69%                    | V               |                                               |
| מתחם 26, קרית אליעזר             | חיפה           | 620                   | 476                           | 69%                    | V               |                                               |
| החשמונאים 40-62                  | קרית מוצקין    | 1,180                 | 944                           | 69%                    | V               |                                               |
| דגניה 21-27 קרית חיים            | חיפה           | 561                   | 429                           | 69%                    | V               |                                               |

| שם הפרויקט              | מיקום הפרויקט | סה"כ יח"ד בפרויקט (1) | מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2) | שיעור חתימות בעלי קרקע | הגעה לרוב מיוחס | האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*) |
|-------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| מגדים 10-16             | רמת גן        | 317                   | 215                           | 69%                    | V               |                                               |
| שינקין 37-41 כצלסון 102 | גבעתיים       | 300                   | 184                           | 68%                    | V               |                                               |
| קוגל מתחם 7 (3)         | חולון         | 268                   | 199                           | 68%                    | V               |                                               |
| כצלסון 104-106          | גבעתיים       | 166                   | 97                            | 68%                    | V               |                                               |
| קוגל - מתחם דרומי       | חולון         | 170                   | 120                           | 68%                    | V               |                                               |
| מרוואני                 | נתניה         | 547                   | 403                           | 68%                    | V               |                                               |
| דגניה 35-45 קרית חיים   | חיפה          | 476                   | 364                           | 68%                    | V               |                                               |
| שמואל שריא 2            | ראשון לציון   | 205                   | 141                           | 68%                    | V               |                                               |
| מתחם סקולוב 66          | רמת השרון     | 71                    | 53                            | 68%                    | V               |                                               |
| ויצמן הל"ה              | גבעתיים       | 216                   | 153                           | 68%                    | V               |                                               |
| אופקים, נשר             | נשר           | 1,400                 | 1,146                         | 68%                    | V               |                                               |
| שנקין 50-64             | גבעתיים       | 330                   | 203                           | 67%                    | V               |                                               |
| זיבוטנסקי               | ראשון לציון   | 240                   | 161                           | 67%                    | V               |                                               |
| ברנר                    | טבריה         | 457                   | 409                           | 67%                    | V               |                                               |
| הגולן 1-7               | נוף הגליל     | 1,000                 | 844                           | 67%                    | V               |                                               |
| החצב                    | חולון         | 158                   | 122                           | 67%                    | V               |                                               |
| מתחם בתי ברמן           | אילת          | 316                   | 280                           | 67%                    | V               |                                               |
| דוד נדב - קרית משה      | רחובות        | 75                    | 51                            | 67%                    | V               |                                               |
| הגיבור האלמוני נגבה     | תל אביב       | 208                   | 128                           | 67%                    | V               |                                               |
| הרא"ה - לב הזהב         | רמת גן        | 127                   | 89                            | 67%                    | V               |                                               |
| תנין, קק"ל וכצלסון      | בת ים         | 500                   | 346                           | 67%                    | V               |                                               |
| הגיבור האלמוני 6        | תל אביב       | 42                    | 26                            | 67%                    | V               |                                               |
| התורמוס                 | ראשון לציון   | 280                   | 208                           | 67%                    | V               |                                               |
| החשמונאים               | בת ים         | 235                   | 170                           | 67%                    | V               |                                               |
| שד' ירושלים 44-46       | בת ים         | 220                   | 150                           | 67%                    | V               |                                               |
| קמינסקה 12-20           | תל אביב       | 100                   | 60                            | 67%                    | V               |                                               |
| קריניצי                 | רמת גן        | 294                   | 205                           | 67%                    | V               |                                               |
| התלמים (עסקת קומבינציה) | רמת השרון     | 500                   | 250                           | ל.ר.                   | ל.ר.            |                                               |
| <b>סה"כ</b>             |               | <b>33,818</b>         | <b>25,456</b>                 |                        |                 |                                               |

פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים וטרם הגיעה החברה לרוב דרוש (מתחת ל 67%) :

| שם הפרויקט               | מיקום הפרויקט | סה"כ יח"ד בפרויקט (1) | מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2) | שיעור חתימות בעלי קרקע | האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*) |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| מתחם המרגנית             | נשר           | 800                   | 648                           | 65%                    |                                               |
| מתחם צופית               | אילת          | 700                   | 592                           | 64%                    |                                               |
| רחוב סטופ                | נתניה         | 545                   | 408                           | 62%                    |                                               |
| ברנר 22-26, גיבורים 2-12 | טבריה         | 1,440                 | 1,280                         | 61%                    |                                               |
| מתחם "נווה ישראל"        | הרצליה        | 492                   | 360                           | 57%                    |                                               |
| רח' הרצוג ודניאל         | בת ים         | 270                   | 166                           | 57%                    |                                               |
| ויצמן                    | גדרה          | 240                   | 200                           | 57%                    |                                               |
| למרחב 80-83              | פרדס חנה      | 144                   | 113                           | 55%                    |                                               |
| יוספטל גולני             | חדרה          | 320                   | 256                           | 54%                    |                                               |
| יוספטל                   | נתניה         | 448                   | 336                           | 54%                    |                                               |
| הרב חורי                 | אופקים        | 875                   | 731                           | 53%                    |                                               |
| הרב מימון, נווה שאנן     | חיפה          | 250                   | 191                           | 53%                    |                                               |
| מתחם רוטשילד סלומון      | פתח תקווה     | 330                   | 230                           | 52%                    |                                               |
| מלל                      | רמת גן        | 150                   | 101                           | 52%                    | V                                             |
| מרסיי, שפרינצק           | חיפה          | 495                   | 380                           | 51%                    |                                               |
| הגבעה נרקיסים            | נוף הגליל     | 600                   | 508                           | 50%                    |                                               |
| ידידה                    | תל אביב       | 2,500                 | 2,356                         | 49%                    |                                               |

| שם הפרויקט                               | מיקום הפרויקט | סה"כ יח"ד בפרויקט (1) | מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2) | שיעור חתימות בעלי קרקע | האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*) |
|------------------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| למרחב 525-530                            | פרדס חנה      | 380                   | 296                           | 48%                    |                                               |
| בן צבי והגלעד                            | נהריה         | 248                   | 200                           | 48%                    |                                               |
| עמיחי                                    | רמלה          | 550                   | 430                           | 45%                    |                                               |
| מעלה הבנים                               | מעלות תרשיחא  | 1,800                 | 1,568                         | 43%                    |                                               |
| יוספטל                                   | אשדוד         | 705                   | 505                           | 41%                    |                                               |
| בן גוריון 61                             | בת ים         | 330                   | 200                           | 40%                    |                                               |
| אלי כהן                                  | אופקים        | 875                   | 702                           | 39%                    |                                               |
| ביכורים, האסיף, והגורן                   | קרית אתא      | 1,920                 | 1,536                         | 38%                    |                                               |
| האורן 5-21                               | חיפה          | 925                   | 710                           | 36%                    |                                               |
| הבסטיליה ויצאת אירופה                    | חיפה          | 679                   | 521                           | 30%                    |                                               |
| סטופ מוצקין                              | נתניה         | 426                   | 314                           | 29%                    |                                               |
| מתחם יוספטל                              | דימונה        | 2,500                 | 2,132                         | 27%                    |                                               |
| רמב"ם                                    | באר שבע       | 180                   | 146                           | 20%                    |                                               |
| רמב"ם 20-28 ושמוני 12-16                 | באר שבע       | 720                   | 584                           | 20%                    |                                               |
| הרצל והרב וינרוב                         | טירת הכרמל    | 246                   | 194                           | 19%                    |                                               |
| אדמונד פלג                               | חיפה          | 306                   | 241                           | 18%                    |                                               |
| מנחם בגין                                | חצור          | 2,200                 | 1,851                         | 14%                    |                                               |
| השישה עשר ומשטרת הישובים                 | ירושלים       | 304                   | 228                           | 9%                     |                                               |
| קרית אליעזר 14                           | חיפה          | 350                   | 270                           | טרם החל                |                                               |
| מתחם האורן                               | באר שבע       | 155                   | 113                           | טרם החל                |                                               |
| הארבל אי זוגי 9-3                        | נוף הגליל     | 460                   | 389                           | טרם החל                |                                               |
| הרצוג                                    | עכו           | 400                   | 320                           | טרם החל                |                                               |
| שער יוספטל                               | בת ים         | 560                   | 362                           | טרם החל                |                                               |
| הגיבור האלמוני 4                         | תל אביב       | 60                    | 36                            | טרם החל                |                                               |
| סעדיה גאון 14-8                          | חולון         | 80                    | 56                            | טרם החל                |                                               |
| רבקה 10-8                                | ירושלים       | 55                    | 37                            | טרם החל                |                                               |
| מתחם מגדים                               | כרמיאל        | 1,276                 | 1,056                         | טרם החל                |                                               |
| הולצברג, קרמר ושץ                        | רמלה          | 830                   | 638                           | טרם החל                |                                               |
| רבינא 11                                 | תל אביב       | 80                    | 46                            | טרם החל                |                                               |
| זנגביל 16, 18 וששת הימים 34              | נתניה         | 200                   | 138                           | טרם החל                |                                               |
| וולפסון 1, 3, 5                          | ראשון לציון   | 178                   | 130                           | טרם החל                |                                               |
| טשרניחובסקי 14-4 זוגיים ואבן גבירול 11-3 | באר שבע       | 870                   | 725                           | טרם החל                |                                               |
| הרצל 78-72, ויצמן 4                      | קרית עקרון    | 160                   | 88                            | טרם החל                |                                               |
| סמילנסקי 31-29                           | נתניה         | 104                   | 73                            | טרם החל                |                                               |
| <b>סה"כ</b>                              |               | <b>31,711</b>         | <b>25,691</b>                 |                        |                                               |

(1) סה"כ יח"ד שהחברה צופה לאשר, בהתאם למדיניות התכנון של הוועדות השונות.

(2) בניטרול בעלי קרקע.

(3) פרויקט עם שותפים.

(4) 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

(\*) בגין פרויקטים אלו, לדיירים קיימת עילת ביטול היות וחלפו שנתיים והחברה טרם הגיעה לרוב נדרש.

#### פירוט בדבר פרויקטים נוספים של מגידו הנמצאים בשלבי תכנון שונים וטרם החל שיווקם

| שם הפרויקט          | מיקום הפרויקט | סה"כ יח"ד בפרויקט (1) | מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2) | שיעור חתימות בעלי קרקע |
|---------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| ערד (*)             | ערד           | 360                   | 360                           | ל.ר.                   |
| ג'סר א-זרקא         | ג'סר א-זרקא   | 154                   | 154                           | ל.ר.                   |
| קרית עקרון מחיר מטר | קרית עקרון    | 420                   | 420                           | ל.ר.                   |
| באר יעקב (**)       | באר יעקב      | 183                   | 183                           | ל.ר.                   |
| כפר סבא             | כפר סבא       | 146                   | 146                           | ל.ר.                   |
| בית דגן             | בית דגן       | 120                   | 120                           | ל.ר.                   |
| <b>סה"כ</b>         |               | <b>1,383</b>          | <b>1,383</b>                  |                        |

(\*) מספר יח"ד צפוי לגדול לכ- 1,142 יח"ד לאחר אישור התב"ע החדשה.

(\*\*) הזכיה במכרז בבאר יעקב מותנה בזכות סירוב של צד ג' למשך 30 ימים מיום הודעת הזכיה. נכון ליום פרסום הדוח טרם קיבלה מגידו הודעה מרמ"י בנידון.

(א) מתחם מרגולין, נס ציונה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(א) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ב) אבן יהודה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ג) יוספטל מתחם 1, 2, 3, 5 קרית ים

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ד) רח' הרצוג ודניאל, בת ים

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ה) מתחם קרית אליעזר 13

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בחיפה אישרה את תוכנית החברה לפרויקט "קרית אליעזר מתחם 13", הממוקם בגוש 10816 חלקות 90, 89, 104, 103, 100, 97, 95, 94, 93, 92 בחיפה והכולל פינוי 216 יח"ד קיימות ו-4 מחסנים ובניית 950 יח"ד חדשות, כ-3,500 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,300 מ"ר שטחי תעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים והמליצה לוועדה המחוזית מחוז חיפה לאשר להפקדה את התכנית.

למועד הדוח החברה החתימה 82% מבעלי הזכויות בדירות הקיימות על הסכם פינוי בינוי.

החברה צופה כי התוכנית תאושר סופית במהלך השנה הקרובה ולאחר מכן החברה תפעל להוצאת היתר בנייה. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044669), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ו) שדרות ירושלים 44-46, בת ים

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ז) דרך למרחב, פרדס חנה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ח) מתחם הטייסים, נס ציונה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

בהמשך לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007195), הנכלל כאן על דרך ההפניה לפיו הופקדה התוכנית לפרויקט להתנגדויות, ביום 25 ביוני 2025 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז נתנה תוקף לתוכנית החברה לפרויקט. במסגרת התוכנית, חלף 220 יח"ד קיימות יוקמו 700 יח"ד חדשות, שטחים למסחר ומבני ציבור במרכז העיר נס ציונה. החברה החלה לפעול לקבלת היתר בנייה וצפויה להתחיל בשיווק וביצוע של הפרויקט במחצית השניה של שנת 2026. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044986).

(ט) לוד רחוב שלמה המלך

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(י) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(י) מתחם רובינשטיין, תל אביב-יפו

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(יא) דגניה 47-51, חיפה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(יב) מתחם דרך חברון ודרך בית לחם ירושלים

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (יג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(יג) מגדים 10-16, רמת גן

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (יד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(יד) רחוב דוד המלך 3-7 ורחל אלטר 11-19, לוד

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (טו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(טו) רחוב כצנלסון 104 106, גבעתיים

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (טז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(טז) בן צבי 9-17, הגלעד 1, נהריה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (יז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(יז) רחוב ויצמן 12,14,16, גדרה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (יח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(יח) רחוב האורן 5-21 (אי זוגי), חיפה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (יט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(יט) רחובות תנין, קק"ל וכצנלסון, בת ים

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (כ) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(כ) מתחם צופית, אילת

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (כא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(כא) השישה עשר ומשטרת הישובים, ירושלים

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (כב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(כב) רחוב החשמונאים 40-62, קרית מוצקין

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (כג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(כג) רחובות שדרות ירושלים, בית לחם ושכם, באר שבע

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (כד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(כד) רחובות הרצל והרב וינרוב, טירת הכרמל

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (כה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(כה) רחובות הבסטיליה וציאת אירופה, חיפה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (כו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(כו) מכרז רמ"י בערד

לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (כז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. ביום 28 באוגוסט 2024, זכתה מגידו י.ק. ייזום, חברה נכדה בבעלות מלאה של חברה בת, במכרז לרכישת מגרש בשטח כולל של כ- 57,592 מ"ר בערד וזאת בתמורה לסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). הפרויקט צפוי לכלול 360 יח"ד שתשוקנה בשוק החופשי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, העסקה הושלמה. ביום 9 במרץ 2025 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד אישרה, והמליצה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה בקרקע, ל-1,140 יח"ד, אשר ייבנו במבנים בני 9-10 קומות מעל קומת מסחר וכן כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר וכן מבני ציבור. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015655), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כז) רחוב רמב"ם 32-40 באר שבע

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(כח) מכרז רמ"י בקרית עקרון

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

בהמשך לזכייתה של מגידו במכרז רמ"י לרכישת קרקע בקרית עקרון ביום 6 במרץ 2025 השלימה מגידו את התחייבויותיה לרכישת הקרקע בהתאם לתנאי המכרז. החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה ומספר יח"ד בפרויקט, וכן פועלת לקבלת זכויות למסחר.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 במרץ 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-015117), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כט) רחובות ביכורים, האסיף והגורן קרית אתא

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ל) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(ל) רחוב הרצוג 18-26 עכו

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(לא) רחובות מאזה וקוגל חולון

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(לב) רחובות תל חי, ליבורנו, ובניין העמק בת ים

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

ביום 30 באוקטובר 2025 החברה הודיעה כי קיבלה הודעה מנציגי הדיירים בדבר העלאת חלקה של החברה בפרויקט מ- 50% ל- 100%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-081523), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לג) רחובות המרגנית וצה"ל נשר

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(לד) רחוב מעלה הבנים מעלות

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(לה) רחוב מרסיי חיפה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(לו) רחוב סעדיה גאון חולון

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(לז) רחוב אלתר לוד

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024. וכן דוח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-028005), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לח) רחובות מצפה נפתלי והצבעונים מטולה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(לט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(לט) רחובות התומר וולפסון וז'בוטינסקי ראשון לציון

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(מ) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

(מ) רחוב מנחם בגין בחצור

ביום 25 במרץ 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מנחם בגין גוש 13855 חלקות 101-87, 111-104 בחצור (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 240 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים. למועד הדוח החברה החתימה 14% מהדיירים על הסכם פינוי בינוי.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019929), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (מא) רחובות הנרייטה סולד, פיק"א וכספי בחדרה

ביום 30 במרץ 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הנרייטה סולד 6-6א', פיק"א 14 וכספי 5 בחדרה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 349 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,200 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

הפרויקט מתווסף לפרויקט קיים של החברה "יוספטל גולני", הכולל פינוי 64 יח"ד קיימות ובניית 320 יח"ד חדשות. סה"כ יכלול הפרויקט המורחב פינוי 112 יח"ד קיימות ובניית כ- 560 יח"ד קיימות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021899), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (מב) מתחם יוספטל בדימונה

ביום 10 באפריל 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עזרא ונחמיה 241, 243, מ"ג המעפילים 245, 231-227, הרצל 29-37 (אי זוגי), המכבים 247, 246, מודיעין 1-4, הרצל 19-27 (אי זוגי) הידועים כ"מתחם יוספטל" בעיר דימונה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 368 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,500 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומלונאות ומבני ציבור. המתחם יידרש לאיזון כלכלי על ידי מענק כספי על פי מדיניות משרד השיכון. למועד הדוח החברה החתימה 17% מהדיירים על הסכם פינוי בינוי.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026706), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (מג) רחוב קמינסקה תל אביב

ביום 14 באפריל 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב קמינסקה 12-20 (זוגי) בעיר תל אביב (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 40 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 100 יח"ד חדשות זאת על פי הערכת החברה. החברה הגיעה לנוסח הסכם פינוי בינוי מוסכם עם הדיירים ונכון למועד הדוח חתמו 67% מהדיירים על הסכם פינוי בינוי.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

במהלך חודש נובמבר 2025 קיבלה החברה צו מניעה מבית המשפט לקידום הפרויקט עקב סכסוך משפטי בין דיירי הפרויקט לבין היזם הקודם.

#### (מד) רחובות שמחה הולצברג, אריה קרמר וגרשון שץ בעיר רמלה

ביום 28 באפריל 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שמחה הולצברג 1-15 (אי זוגי) ו-12-6 (זוגי), אריה קרמר 2-16 (זוגי), גרשון שץ 11-5 (אי זוגי) בעיר רמלה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 192 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 830 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים וזאת על פי הערכת החברה.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-029593), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (מה) רחובות רמב"ם 20-28 ושמוחני 12-16 בבאר שבע

ביום 13 במאי 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רמב"ם 20-28 (זוגי) אסף שמוחני 16-22 (זוגי) בעיר באר שבע (להלן: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 136 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 720 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי הפרויקט מתווסף לפרויקט קיים נוסף של החברה הממוקם בסמוך, ברחוב רמב"ם 32-40 ובסה"כ יכלול הפרויקט המורחב הריסת 170 יח"ד קיימות ובניית כ- 900 יח"ד.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033341), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (מו) רחובות זנגביל 16,18 וששת הימים 34 בעיר נתניה

ביום 3 ביוני 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רחובות זנגביל 16,18 וששת הימים 34 בעיר נתניה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 62 יח"ד וכן 15 חנויות קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 200 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039567), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (מז) פרויקט בר כוכבא – בר כוכבא 13-25 (אי זוגי), בטבריה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בטבריה אישרה את תוכנית החברה לפרויקט "בר כוכבא", הממוקם ברחוב בר כוכבא 13-25 (אי זוגי) בטבריה והכולל פינוי 84 יח"ד קיימות ובניית 780 יח"ד חדשות, כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים והמליצה לוועדה המחוזית מחוז צפון לאשר להפקדה את התכנית.

למועד הדוח החברה החתימה 92% מבעלי הזכויות בדירות הקיימות על הסכם פינוי בינוי.

החברה צופה כי התוכנית תאושר סופית במהלך השנה הקרובה ולאחר מכן החברה תפעל להוצאת היתר בניה. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040732), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (מח) רחוב וולפסון 1,3,5 בראשון לציון

ביום 15 ביוני 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית רחוב וולפסון 1,3,5 בראשון לציון (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 48 יח"ד ויחידת משרד, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 178 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. הפרויקט מצטרף לפרויקט "מגדלי היכל התרבות" של החברה הנושק לפרויקט (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט המורחב**") וממוקם במיקום מרכזי מול היכל התרבות בעיר. הפרויקט המורחב כולל פינוי 118 יח"ד קיימות ובניית כ- 438 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042390), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (מט) רחובות טשרניחובסקי 4-14 ואבן גבירול 3,5,7,11 בעיר באר שבע

ביום 16 ביולי 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רחובות טשרניחובסקי 4-14 (זוגי) ואבן גבירול 3,5,7,11 בעיר באר שבע (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 145 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 870 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר שטחי ציבור ושטחים פתוחים. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, השלמת התכנית המפורטת לפרויקט צפויה לקרות בתוך כ-3 עד 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052644), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (ג) רחוב סמילנסקי 29-31 נתניה

ביום 17 באוגוסט 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה במכרז פומבי על ידי בעלי הזכויות באמצעות ח.ל.ת החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב סמילנסקי 29-31 בעיר נתניה. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 31 יח"ד, ותחתן החברה תבנה כ- 104 יח"ד חדשות וכן כ- 570 שטחי מסחר ברוטו וכ- 140 מ"ר שטחי ציבור. לפרויקט תב"ע בתוקף. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-060827), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

החברה תנהל משא ומתן לסיכום עם נציגי הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי, ותחל מיידיית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה. במקביל, בכוונת החברה לקדם היתרי בנייה.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, החברה תתחיל בשיווק הפרויקט בתוך כ- 18 חודשים.

#### (נא) פרויקט ויצמן 2-22, יהוד מונסון

ביום 3 בספטמבר 2025 החברה הודיעה כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בתנאים את תכנית החברה לפרויקט, אשר במסגרתה, במקום 146 יח"ד קיימות, ייבנו 548 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. החברה החתימה רוב נדרש מקרב הדיירים על הסכם פינוי בינוי. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-066532), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (נב) פרויקט דב הוז, חולון

ביום 7 בספטמבר 2025 החברה הודיעה כי זכתה בפרויקט התחדשות עירונית ברחובות דב הוז 26-30 (זוגי), יצחק הלוי 2-10 (זוגי), החשמונאים 1-11 (אי זוגי) בעיר חולון. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד ו- 8 חנויות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 210 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. החברה הגיעה עם נציגי הדיירים להסכמה על נוסח הסכם פינוי בינוי והחלה להחתים את הדיירים על ההסכם. במקביל, פועלת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-067220), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### (נג) רחובות הרצל וויצמן, קרית עקרון

ביום 16 באוקטובר 2025 החברה הודיעה כי נבחרה במכרז פומבי על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרצל 72-78 וויצמן 4 בקרית עקרון. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 72 יח"ד, ותחתן החברה תבנה כ- 160 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר. לפרויקט תב"ע בתוקף, שקודמה על ידי הרשות להתחדשות עירונית והרשות המקומית. מימוש המתחם הינו בכפוף לקבלת קרקע משלימה להיקף של כ- 160 יח"ד נוספות כך שהפרויקט יכלול סה"כ כ- 320 יח"ד חדשות. החברה תנהל משא ומתן לסיכום עם נציגי הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי, ותחל מיידיית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה. במקביל, בכוונת החברה לקדם היתרי בנייה. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, החברה תתחיל בשיווק הפרויקט בתוך כ- 24 חודשים. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-075583), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

### 3. א. להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה (מרכזים מסחריים) של החברה בישראל ליום 30 בספטמבר 2025

| נדל"ן להשקעה בהקמה/ בתכנון | מיקום      | מ"ר לשיווק | עלויות הקמה צפויות | שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה | עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2) | עלות (לרבות עלויות נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה | מועד תחילת בניה צפוי | מועד סיום בניה צפוי | הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה |
|----------------------------|------------|------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------|
| אאורה סיטי                 | חדרה       | 3,439      | 23,215             | -                              | 38,825                          | 70,301                                             | החל                  | 2026                | 4,952                         |
| פרויקט האורן               | קריית אונו | 1,200      | 8,100              | -                              | 12,136                          | 33,894                                             | החל                  | 2026                | 3,888                         |

| נדל"ן להשקעה<br>בהקמה/ בתכנון           | מיקום             | מ"ר<br>לשיווק  | עלויות<br>הקמה<br>צפויות | שווי קרקע<br>מוערך ע"י<br>שמאי<br>החברה | עלויות<br>שהושקעו<br>לתאריך<br>המאזן (2) | עלות (לרבות<br>עליית ערך<br>נדל"ן<br>להשקעה<br>בהקמה)<br>בספרי<br>החברה | מועד<br>תחילת<br>בניה צפוי | מועד סיום<br>בניה צפוי | הכנסה<br>שנתית צפויה<br>בתפוסה<br>מלאה |
|-----------------------------------------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------------|
| ONLY גבעתיים                            | גבעתיים           | 480            | 3,240                    | -                                       | 2,480                                    | 12,702                                                                  | החל                        | 2027                   | 1,728                                  |
| אאורה רמה"ש שלב<br>ב'                   | רמת<br>השרון      | 2,052          | 13,851                   | -                                       | 11,425                                   | 55,130                                                                  | החל                        | 2027                   | 4,925                                  |
| אאורה EMPIRE                            | רמת גן            | 300            | 2,025                    | -                                       | 1,209                                    | 5,747                                                                   | החל                        | 2027                   | 720                                    |
| אאורה פיבקו (חלק<br>החברה 80% (1))      | בת ים             | 370            | 2,497                    | -                                       | 2,091                                    | 6,559                                                                   | החל                        | 2027                   | 622                                    |
| חדרה רסקו                               | חדרה              | 6,325          | 45,787                   | -                                       | 6,399                                    | 27,460                                                                  | החל                        | 2030                   | 5,184                                  |
| לינק יהוד                               | יהוד -<br>מונוסון | 1,680          | 11,340                   | -                                       | 4,253                                    | 23,475                                                                  | החל                        | 2028                   | 2,822                                  |
| אימגין גבעתיים<br>מתחם ט'               | גבעתיים           | 960            | 9,715                    | -                                       | 6,412                                    | 32,123                                                                  | החל                        | 2029                   | 3,456                                  |
| בן צבי - שמורק                          | נתניה             | 14,310         | 96,592                   | -                                       | 1,511                                    | 58,138                                                                  | החל                        | 2030                   | 17,966                                 |
| כפר יונה                                | כפר יונה          | 451            | 2,700                    | -                                       | 3,760                                    | 11,194                                                                  | החל                        | 2025                   | 706                                    |
| ש.ה.ל-מסחר,<br>תעסוקה ומגורים<br>להשכרה | לוד               | 29,755         | 204,366                  | -                                       | 51,154                                   | 133,605                                                                 | 2026                       | 2030                   | 22,149                                 |
| מע"ר 3 (חלק החברה<br>81% (1))           | לוד               | 5,451          | 29,805                   | -                                       | 2,413                                    | 28,383                                                                  | 2026                       | 2029                   | 5,639                                  |
| בן גוריון                               | אבן<br>יהודה      | 720            | 4,860                    | 6,912                                   | 22                                       | 22                                                                      | 2026                       | 2029                   | 1,296                                  |
| מתחם מרגולין (חלק<br>החברה 90% (1))     | נס ציונה          | 2,040          | 12,393                   | 24,276                                  | 73                                       | 73                                                                      | 2027                       | 2030                   | 3,917                                  |
| מתחם הקצין סילבר                        | ירושלים           | 2,040          | 13,770                   | 37,281                                  | 327                                      | 327                                                                     | 2026                       | 2029                   | 6,610                                  |
| מתחם דפנה                               | תל אביב           | 300            | 2,025                    | 7,838                                   | 207                                      | 207                                                                     | 2026                       | 2029                   | 1,080                                  |
| ויצמן 48-52                             | יהוד              | 660            | 4,455                    | 7,392                                   | 53                                       | 53                                                                      | 2026                       | 2029                   | 1,267                                  |
| התותחנים                                | חולון             | 4,853          | 32,754                   | 24,388                                  | 368                                      | 368                                                                     | 2026                       | 2029                   | 4,948                                  |
| החצב                                    | חולון             | 864            | 5,832                    | 10,886                                  | 69                                       | 69                                                                      | 2026                       | 2029                   | 1,555                                  |
| דרך בית לחם                             | ירושלים           | 5,378          | 32,625                   | 13,465                                  | 807                                      | 807                                                                     | 2026                       | 2030                   | 3,445                                  |
| בני עייש מגרשים<br>3012-3014            | בני עייש          | 1,071          | 7,599                    | -                                       | 7,521                                    | 10,050                                                                  | 2026                       | 2028                   | 2,026                                  |
| בני עייש מגרש 2054                      | בני עייש          | 913            | 6,202                    | -                                       | 5,479                                    | 10,620                                                                  | 2026                       | 2028                   | 1,653                                  |
| דיור להשכרה (4)                         | אופקים            | 9,150          | 142,784                  | -                                       | 43,325                                   | 38,084                                                                  | 2025                       | 2027                   | 3,683                                  |
| "דירה להשכיר"<br>מסחר                   | אופקים            | 3,750          | 24,263                   | -                                       | 4,201                                    | 5,717                                                                   | 2025                       | 2027                   | 2,406                                  |
| אילת                                    | שחורת             | 5,548          | טרים<br>נקבע             | 8,015                                   | 8,134                                    | 8,580                                                                   | נמכר ברבעון רביעי          |                        |                                        |
| מגרש 803                                | אופקים            | 9,700          | טרים<br>נקבע             | -                                       | 10,597                                   | 9,561                                                                   | טרים נקבע                  |                        |                                        |
| ערד                                     | ערד               | ל.ר.           | טרים<br>נקבע             | -                                       | 87,136                                   | 123,327                                                                 | טרים נקבע                  |                        |                                        |
| <b>סה"כ</b>                             |                   | <b>113,760</b> | <b>742,795</b>           | <b>140,453</b>                          | <b>312,387</b>                           | <b>706,576</b>                                                          |                            |                        | <b>108,643</b>                         |

- (1) פרויקט עם שותפים, הכנסה שנתית צפויה הינה עבור חלק החברה בלבד.  
(2) עלויות שהושקעו כוללות את העלויות בגין מתן שירותי בנייה (קומבינציה) לדיירים המפונים המיוחסות למרכיב נדל"ן להשקעה.  
(3) שטחי השיווק דלעיל, כוללים שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה לטווח ארוך.  
(4) סה"כ 138 יח"ד ומתוכם ניתן למכור למשקיעים עד 40% מהדירות.

המידע הנכלל בסעיפים 2 ו-3 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, הכנסה שנתית צפויה בפרויקטים, שווי קרקע, עלויות הקמה, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף יח"ד שימכרו, בדבר תב"ע לשינוי ייעוד ובדבר אפשרות להרחבת פרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבנייה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט (ו) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו- (ז) זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי.

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 הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה

ו/או בזמניות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2024.

#### גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי

למידע אודות פרויקטים מהותיים מאד בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "**הצעת חקיקה נדל"ן יזמי**") - ראו סעיף 15 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024 וכן נספח א' לדוח זה להלן.

#### 4. אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

להלן פירוט אירועים מהותיים אשר אירעו במהלך תקופת הדוח וכן עד למועד פרסום הדוח, בנוסף לאירועים המפורטים לעיל:

##### 4.1. דירוג החברה ואגרות החוב

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 1.1.5 לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024 וכן סעיף 1.8.3 לעיל.

##### 4.2. חלוקת דיבידנד ושונות

4.2.1 לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד ושונות ראו סעיף 4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

4.2.2 ביום 10 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0709 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. הדיבידנד יחולק מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של החברה, בהתאם לדוח הכספי התקופתי המאוחד של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 522,401 אלפי ש"ח, ולאחר החלוקה האמורה בסך של כ- 502,401 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 01-063240), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.2.3 ביום 24 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 20,000 אלפי ש"ח, בגין רווחי המחצית הראשונה של שנת 2025. הדיבידנד יחולק מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של החברה, בהתאם לדוח הכספי התקופתי המאוחד של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 622,269 אלפי ש"ח, ולאחר החלוקה האמורה בסך של כ- 602,269 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 01-063240), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.2.4 ביום 20 באפריל 2023 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה (להלן: "**תוכנית הרכישה**"), אשר הוארכה ביום 22 בנובמבר 2023 וביום 21 במאי 2024. ביום 24 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על הארכה נוספת (להלן: "**ההארכה**") של תקופת הרכישה של תוכנית הרכישה עד ליום 24 באוגוסט 2026 (יתר תנאי תוכנית הרכישה הינם ללא שינוי). לפרטים נוספים אודות תוכנית הרכישה ראו סעיף 4.5 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024, וכן דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 01-063176), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בטרם אישורה של הארכת תוכנית הרכישה העצמית החברה בחנה את מבחני החלוקה, כמתחייב על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, כמפורט להלן: (א) מבחן הרווח – בהתאם לנתונים הכספיים המבוקרים של החברה ליום 30 ביוני 2025, יתרת העודפים של החברה על פי דוחותיה למועד האמור הסתכמה לסך של כ- 622,269 אלפי ש"ח. עלות הרכישה הכוללת הינה עד 30 מיליון ש"ח; (ב) מבחן יכולת הפירעון - להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה ועל בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, הסברי ההנהלה וכן על בסיס נתונים בדבר המצב הפיננסי של החברה, תזרים מזומנים חזוי ונתונים שהוצגו לדירקטוריון לשביעות רצונו בדבר יתרות האמצעים הנזילים בחברה, קיומן של מסגרות אשראי וכן קיומן של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון. דירקטוריון החברה בחן את מצבה של החברה במועד הארכת התוכנית, היקף התוכנית, היקף החבויות הקיימות והצפויות של החברה וההתחייבויות כלפי גורמים מממנים לרבות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן לפי שטרי הנאמנות, השלכות התוכנית על פעילות החברה במתכונתה הקיימת ועל השקעות החברה הצפויות, והגיע לכלל מסקנה כי לא קיים חשש סביר כי התוכנית תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחובותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

מקורות המימון וכן מקורותיה העצמיים של החברה מספיקים הן לשם פירעון התחייבויותיה לתקופה של שנתיים ממועד אישור התוכנית והן לשם ביצוע תוכנית הרכישה העצמית (בהיקף של עלות הרכישה הכוללת).

דירקטוריון החברה הגיע לכלל מסקנה, כי לא צפוי שתוכנית תהא השפעה מהותית על פעילות החברה במתכונתה הקיימת, לרבות תוכניות העסקיות בין היתר, לאור מבנה ההון של החברה, רמת המינוף שלה, נזילותה, תזרים המזומנים הצפוי שלה והתחייבויותיה. אין בתוכנית הרכישה כדי לגרום לפגיעה ביכולתה של החברה לעמוד באמות מידה ודרישות פיננסיות קיימות.

החברה מעריכה, כי בשים לב לתנאי השוק ולמחירי המניות, רכישתן תהווה שימוש נאות בחלק מיתרות המזומנים שבידי החברה.

לאור כל האמור לעיל, נראה כי רכישה עצמית של מניות החברה על פי התוכנית מהווה הזדמנות עסקית וכלכלית ראויה לחברה והינה לטובת החברה וכלל בעלי מניותיה. נכון למועד אישור הדוחות, נרכשו על פי תוכנית הרכישה העצמית 1,712,198 מניות רגילות בתמורה כוללת של כ- 12,803 אלפי ש"ח. שער המניה הממוצע לרכישות אלו הינו 7.48 ש"ח. הרכישה האחרונה התבצעה בתאריך 14 בספטמבר 2023.

#### 4.3. הנפקת אגרות חוב

לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב בתקופת הדוח ראו סעיף 6.1 להלן.

#### 4.4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

לפרטים בדבר השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה ראו סעיף 3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

ביום 25 בפברואר 2024 השלימה החברה הקצאה פרטית של 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים), ללא תמורה אשר ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 30 ביולי 2025 במחיר מימוש למניה של 15 ש"ח (בכפוף להתאמות), בדרך של הקצאה פרטית מהותית למשקיעים מסווגים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, שבשליטת קבוצת כלל עסקי ביטוח בע"מ (להלן: "כלל החזקות"). יצוין כי הקצאת כתבי האופציה הינה חלק מהסכמות עם כלל החזקות, מפברואר 2024, לממש את כתבי אופציה שהוענקו באוגוסט 2023 והיו ניתנים למימוש עד ליום 30 ביולי 2025. לפרטים ראו דוח הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה מיום 25 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 016576-01-2024), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בהמשך להשלמת ההקצאה הפרטית האמורה, ביום 24 ביולי 2025 מימשה כלל החזקות את מלוא כתבי אופציה (לא סחירים) שהוקצו לה (3,235,000), בתמורה להקצאת מניות רגילות של החברה באותה הכמות. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 24 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 055303-01-2025), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

במהלך חודש ספטמבר 2025 מומשו בדרך של מימוש נטו 317,551 כתבי אופציה (לא סחירים) שהוקצו לנושאי משרה בחברה, בתמורה להקצאת 191,962 מניות רגילות של החברה. כמו כן, בחודש ספטמבר פקעו סה"כ 298,128 כתבי אופציה (לא סחירים) שהוקצו לנושאי משרה בחברה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 073709-01-2025), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

#### 4.5. הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה ראו ביאור 15ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

בהמשך לאמור בבאור 15.ג.1 לדוחות הכספיים המאוחדים הכלולים במסגרת דוח 2024, ביום 8 באפריל 2025 התקבלה אצל החברה החלטת המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו הנעתרת לבקשת תביעה, בשם החברה, כנגד המנכ"ל ובעל השליטה בחברה, מר יעקב אטרקצ'י וחברות פרטיות בשליטתו, בגין רכישה שבוצעה על ידם בשנת 2017 של מגרש שיעודו מסחר ותעסוקה. לפרטים נוספים ראו הבאור האמור וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 026386-01-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## 5. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכונים סייבר, סיכונים שוק ודרכי ניהולם

### 5.1. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

סמנכ"ל הכספים, מר אריאל פשין, הינו האחראי על ניהול סיכונים השוק בחברה. למידע אודות מר פשין, ראו מידע ביחס לתקנה 26א בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח 2024.

### 5.2. תיאור סיכונים השוק

#### 5.2.1. חשיפה למדד תשומות הבניה

ככלל, חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד זה עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת, החברה מתגוננת מפני שינויים במדד זה על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, שמרביתם צמודים למדד תשומות הבניה. יצוין כי החל מחודש יולי 2022, הצמדה בחוזי המכר כאמור הוגבלה עד לגובה של 40% ממחיר המכירה. היות ועלויות הקבלנים המבצעים מהוות בדרך כלל כ-50% מהכנסות הפרויקט, ולאור ההגנה האמורה בחוזי המכר, ההשפעה של עליית מדד תשומות הבניה למגורים על פעילות החברה אינה מהותית מאד. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-4.5% לעומת עליה בשיעור של כ-1.7% בתקופה המקבילה אשתקד, בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-2.62%.

#### 5.2.2. חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

ככלל החברה אינה חשופה במישרין לשינויים במדד המחירים לצרכן מכיוון שהכנסותיה, נכסיה והתחייבויותיה לרבות אגרות החוב שהנפיקה החברה אינן צמודות למדד המחירים לצרכן. זאת, למעט אגרות חוב (סדרה י"ז), אשר הונפקו לראשונה בחודש פברואר 2023, אשר צמודות למדד המחירים לצרכן, ומשכך החברה חשופה גם לעליית מדד המחירים לצרכן. סה"כ גייסה החברה 300,000,000 ש"ח באגרות חוב (סדרה י"ז), כולל שלוש הרחבות סדרה בחודשים יולי 2023, נובמבר 2023 ואפריל 2024. להערכת החברה השינויים במדד לעומת הפרשי הריביות באגרות חוב ללא הצמדה משקף סיכון שאינו מהותי לכלל עסקיה של החברה. נציין כי מדד המחירים לצרכן משפיע בעקיפין על החברה מאחר ועליית המדד משפיעה על שיעור הריבית במשק.

#### 5.2.3. חשיפה לשינויים בשער האירו

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיהן הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 חלה עליה בשער האירו בשיעור של כ-2.22% לעומת עליה בשיעור של כ-3.5% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ-5.4%.

#### 5.2.4. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

במסגרת פעילותה העסקית, החברה חשופה לעלויות בשיעור הריבית במשק, המשפיעות בין היתר על עלויות הריבית על ההלוואות הבנקאיות שנטלה החברה, וכן בעקיפין להתייקרות המשכנתאות של רוכשי דירות, אשר משליכה על הביקוש הכללי לדירות. לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבניה והחברה ראו סעיף 6.7 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

להערכת החברה, עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ועליה במדד תשומות הבניה עלולות להביא לגידול בעלויות ההקמה של פרויקטים, וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. המשך מגמת הריבית הגבוהה הנובעת מעליית האינפלציה עלולה להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון, אשר עלולים להביא לקיטון בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בעליית ערך הנכסים, ובשל כך פגיעה בתוצאות פעילותה של החברה.

#### 5.2.5. כללי

השפעת עליית מדד המחירים לצרכן אינה מהותית במישרין לתוצאותיה העסקיות של החברה, אולם בהסתכלות ארוכת טווח, עליית מדד המחירים לצרכן עלולה לגרום לעלייה במחירי הבניה והתשומות, וכן עליית הריבית במשק, ועלולה להקטין את רווחיות החברה בפרויקטים עתידיים.

מרבית פעילותה של החברה הינה בתחום ההתחדשות העירונית שבו לא נדרש מימון לקרקע, בהשוואה לפרויקטים רגילים שבהם נרכשת קרקע באמצעות מימון בנקאי המושפע במישרין מעליית הריבית. בפרויקטים אלו הקרקע אינה נרכשת בכסף ועלויות הריבית נוצרות, אם בכלל, רק בחלק משלבי בניית הפרויקטים, והינן נמוכות משמעותית ביחס לפרויקטים רגילים שבהם נרכשת קרקע במזומן. למרות זאת, במהלך תקופת בניית פרויקטים בדרך כלל נלקח אשראי כספי מבנקים שעלותו מושפעת משיעור הריבית. הוצאות הריבית בפרויקטים שבביצוע אינה נרשמת בעלות המכר אלא בהוצאות המימון, ומכאן שקובנט יחס חוב פיננסי ל-CAP עלול להיפגע כתוצאה מעליית הריבית. לשם ההתמודדות עם עליית הריבית כאמור, החברה נקטה במספר צעדים וביניהם הגדלת ההון של החברה באמצעות הנפקת מניות ואופציות, מבצעי מכירות מוקדמות בפרויקטים אשר מזרימים לחברה תקבולים מוקדמים, מבצעים לעידוד רוכשי דירות להקדמת תשלומים על חשבון הדירה שרכשו, והעברת בסיס הצמדת האשראי בחלק מסדרות אגרות החוב לאשראי קבוע צמוד מדד.

מעבר לאמור לעיל, החברה מושפעת מהחלטות רגולטוריות המשפיעות על ענף הנדלן בכללותו. בחודש מרץ 2025 פרסם המפקח על הבנקים בבנק ישראל הנחיות חדשות המגבילות בין היתר הלוואות קבלן, מימון פריסות תשלומים של 20/80 ומשכנתאות שמסבסדים יזמים לרוכשים. הוראה זו פוגעת בביקוש לדירה ומשפיעה במישרין על קצב המכירות של ענף הנדלן למגורים.

להלן נתוני בדבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים :

| 9/2025 | 2024  | 2023  |                                      |
|--------|-------|-------|--------------------------------------|
| 2.95%  | 3.2%  | 3.34% | שיעור עליית מדד המחירים לצרכן        |
| 4.5%   | 4.5%  | 4.75% | ריבית בנק ישראל                      |
| 4.55%  | 2.62% | 1.96% | שיעור עליית מדד תשומות הבניה למגורים |

להלן נתונים בדבר השפעות עלייה במדד המחירים לצרכן ובריבית בנק ישראל על הוצאות המימון של החברה, על סמך נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 :

| הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח) | שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 3,227                                                    | 1%                              |
| 6,454                                                    | 2%                              |

| הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח) | שיעור העלייה בריבית בנק ישראל |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1,969                                                    | 0.1%                          |
| 3,939                                                    | 0.2%                          |

יודגש, כי הערכות החברה לעיל, לרבות ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית, וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילותה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתיד שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה.

### 5.3. סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024. החברה חשופה לשינויים במחירי הדירות בישראל ולירידה או עליה במחירי הדירות תהיה השפעה גם על תוצאות פעילותה וכן לשינויים בשוק המשכנתאות אשר עשוי להשפיע על הביקוש לדירות.

#### 5.3.1. תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

מדינות החברה הינה לפעול לצמצום הסיכונים והחשיפות, בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות, במידת האפשר, לרבות כדלהלן: הקבלת בסיסי הצמדה – החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין בסיסי הצמדה של התקשרויותיה ובסיסי הצמדה של ההכנסות בפרויקטים הרלוונטיים.

הקבלת מועדי מימוש – החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין מועדי הפירעון של ההלוואות וקצב החזר הצפוי מהפרויקט בגינו נתקבלה ההלוואה.

#### 5.3.2. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הנהלת החברה דואגת לדיווח ופיקוח שוטף על מדיניות האשראי, ההשקעות, ניהול סיכוני שוק וביצוע הנחיותיה ומתכנסת לפי הצורך.

#### 5.3.3. דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

ראו באור 23 ג', ד'. לפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח 2024.

#### 5.3.4. תיאור סיכוני סייבר ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה, החברה מנהלת רישומים שונים, בין היתר של רוכשי יח"ד, וזאת בנוסף למידע בקשר לספקיה של החברה, מערכות הגבייה, התשלומים והנהלת החשבונות של החברה. ניהול המידע מבוצע באמצעות מערכות תוכנה ומחשוב שונות. החברה פעלה בסיוע יועציה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכוני מתקפת סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור.

#### 5.3.5. מדיניות פיננסית

בשנת 2021 אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות פיננסית. המדיניות הפיננסית נקבעה בהתחשב בתנאי השוק, ומטרתה ליצור הגנות מסוימות מפני חשיפות שוק. בין היתר, עוגנה במדיניות הפיננסית מדיניות חלוקת הדיבידנד שאימץ הדירקטוריון בשנת 2018, לפיה החברה תחלק מידי שנה עד 25% מהרווח הנקי השנתי הראוי לחלוקה של

החברה (ללא רווחי שערך) וממקורותיה בלבד; נקבעה אסטרטגיה לרכישות ומימושי נכסים; נקבעו ספי נזילות ומינוף; והוגדרו ספים לאיכות הנכסים ומכירותיהם.

## 6. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

### להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 30.09.2025:

#### 6.1 גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו

- 6.1.1. לפרטים בדבר דוחות גיוס ופדיונות אגרות חוב במהלך שנת 2024, ראו סעיף 6.9 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.
- 6.1.2. ביום 31 במרץ 2025 וביום 30 בספטמבר 2025 פרעה החברה באופן חלקי אגרות חוב (סדרה ט"ז). במהלך תקופת הדוח פרעה החברה תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ- 61 מיליון ש"ח.
- 6.1.3. ביום 12 ביוני 2025, השלימה החברה הנפקה לציבור של 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף מיום 10 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-041666) (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ט") ובהתאם לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות הצעה לציבור"). אגרות החוב (סדרה י"ט) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2.il.
- 6.1.4. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ- 149 מיליון ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ט) אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים כדלהלן:
- ביום 30 באוגוסט 2029 תשלום ראשון בשיעור של 25% מהקרן.
  - ביום 30 באוגוסט 2030 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן.
  - ביום 30 באוגוסט 2031 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן.
  - ביום 30 באוגוסט 2032 תשלום רביעי ואחרון בשיעור של 25% מהקרן.
- שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ט) הינה 5.80% שאינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו. למידע נוסף בדבר תוצאות ההנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042015), ודוח הצעת המדף לסדרה י"ט (לרבות נספחיו ותוספותיו) (מס' אסמכתא: 2025-01-041666), הנכללים כאן על דרך ההפניה. עוד התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ט) כי:
- 1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה י"ט), המצורף לדוח הצעת המדף לסדרה י"ט) יפחת מ-700 מיליון ש"ח.
  - 2) החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כהגדרתו בשטר, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.
  - 3) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ט) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.
  - 4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ט) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופה הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות.
  - 5) היחס החוב הפיננסי, נטו ל- Cap (כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ט)) שלאחר החלוקה לא יעלה על 72.5%.
  - 6) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (כמשמעות המונח בתקנות האמורות במועד חתימת השטר).
  - 7) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ט).
- 6.1.5. בחודש אוקטובר 2025, לאחר תאריך הדוח, הנפיקה החברה סך של 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת בהקצאה פרטית, במחיר של 1.048 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ט). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עמדה סדרת אגרות החוב על סך כולל של 250,000,000 ש"ח ע.ג. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-076253) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 20 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-077537), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב ראו סעיף 1.8.3 ו-4.1 לעיל.

### 6.3. התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות - כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (ט"ז, י"ז, י"ח ו-י"ט), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן (למועד הדוח על המצב הכספי):

| סדרה | הון עצמי (מיליון ש"ח) |                 |                                |                 | יחס חוב פיננסי ל-Cap           |                     |
|------|-----------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|
|      | ס"ף מיינמלי (1) (5)   | ס"ף מיינמלי (6) | ס"ף מיינמלי לחלוקת דיבידנד (2) | ליום 30.09.2025 | יחס החוב הפיננסי ל-Cap (5) (1) | ליום 30.09.2025 (4) |
| טז   | 300                   | 320             | 335                            | 1,540           | 78%                            | 64.3%               |
| יז   | 400                   | 425             | 450                            | 1,540           | 75%                            | 64.3%               |
| יח   | 570                   | 595             | 620                            | 1,540           | 75%                            | 64.3%               |
| יט   | 650                   | 675             | 700                            | 1,540           | 77.5%                          | 64.3%               |

- (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) ס"ף מיינמלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי.
- (6) ס"ף מיינמלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

### 7. היבטי ממשל תאגידי

7.1. בהמשך להתקשרות החברה, לרבות בדרך של עסקת מסגרת כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות', בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 8 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-101479) (להלן בסעיף זה: "דוח הזימון"), וכמפורט בסעיף 11 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 - פרטים נוספים אודות החברה, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 20 בנובמבר 2025 וביום 23 בנובמבר 2025, בהתאמה, כי החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.

7.2. ביום 26 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי ההעסקה למר ארז אטרקצ'י, קרוב של בעל השליטה בחברה, כמנהל מערך החוזים. לפרטים ראו חלקים ב' ו-ג' לדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 21 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-005981), דוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013260), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.3. ביום 5 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה הסדר תיחום פעילות עם מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל ובעל שליטה בחברה, ו/או בת זוגו וילדיו המועסקים בחברה ו/או חברות בשליטתו ו/או חברות בשליטה ביחד עם קרוביו, וכן אישרה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה ואת תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה. לפרטים ראו חלקים ב' ו-ד' לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065087), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074071), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

### 7.4. גילוי בדבר מדיניות התאגיד בנושא תרומות

החברה אימצה מדיניות בעניין תרומות המאפשרת תרומת עד 1% מהרווח הנקי של שנה קודמת לטובת אוכלוסיות חלשות כדוגמת ילדים חולי סרטן, נוער בסיכון, וכן לפצועי צה"ל. במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, תרמה החברה סך של 752 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים לרבות אודות היקף תרומות החברה לשנת 2024 ראו סעיף 7.8 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2024.

### 7.5. גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לפרטים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 7.9 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2024.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור, לרבות לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח 2024.

### 7.6. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 7.10 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2024.

למועד אישור הדוח, ארבעה דירקטורים מקרב ששת חברי דירקטוריון החברה הם דירקטורים בלתי תלויים: מר יהונתן יואל בנימין (דח"צ), פרופ' לימור עציוני (דח"צ), מר משה שמעוני ומר ירון בלום.

#### 7.7. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת, החל מיום 19 בפברואר 2020 מר יוני פסטרנק (להלן: "**המבקר הפנימי**") הינו המבקר הפנימי של החברה. המבקר הפנימי הינו בעל תואר ראשון בהנדסה מ- Fairleigh Dickinson University ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. למבקר הפנימי ניסיון, בין היתר, בביצוע בקרה וביקורת ובמתן יעוץ לגופים ציבוריים, עסקים פרטיים ועמותות, ובכלל זה בענף התשתיות והבניה. לפרטים נוספים בדבר מבקר הפנים ותוכנית הביקורת ראו סעיף 7.11 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024.

#### 6.7. גילוי ביחס למינוי מחדש של רואה החשבון המבקר

ביום 24 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה, בהמשך להחלטה של ועדת הביקורת של החברה מיום 17 באוגוסט 2025 לאשר ולהמליץ לאסיפה הכללית לאשר מחדש את מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה השנתית הבאה שהחברה תכנס ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו. במסגרת הדיון בחנו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בין היתר, תשלום ששולם לרואי החשבון בשנת 2024, בגין פעולות שאינן ביקורת, בגין טיפול בהכרה בהפסדים של חברה בת זרה לצרכי מס בישראל, אשר שולם באופן חד פעמי, עבור שירותים וטיפול מקיף שניתנו בנושא האמור, במשך תקופה ארוכה של 8 שנים והניב לחברה תוצאות של הכרה בהפסדי מס בסכומים משמעותיים. לפרטים אודות רואה החשבון המבקר ושכר הטרחה ששולם להם, ראו סעיף 7.12 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2024, אשר נכלל כאן על דרך ההפניה. במסגרת הדיונים כאמור, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו כי השכר הגבוה יחסית ששולם בשנת 2024 בגין עבודות שאינן ביקורת אינו יוצר תלות לרואה החשבון, שכן מדובר בשכר בגין עבודה מותרת לרואי החשבון (מיסוי) אשר שולם באופן חד פעמי בגין עבודה ממושכת של שנים רבות. בהתאם, בחודש אוקטובר 2025 החברה כינסה אסיפה כללית שבה, בין היתר, אושר מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה. לפרטים ראו חלק א' לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065087), ודוח מידיי על תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074071), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

23 בנובמבר 2025

תאריך

גדי קורן  
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצ'י  
מנכ"ל

## מידע אודות פרויקטים מהותיים מאוד

## 1. פרויקט אימג'ין - גבעתיים

טבלאות 1.1, 1.2 להלן מוצגות לפי 100% מסך ההכנסות והעלויות ולא לפי חלקה היחסי של החברה (70%) כפי שהינן מוצגות בדוחות הכספיים של החברה, לפרטים נוספים אודות העסקה ראו סעיף 15.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

## 1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023     | שנת<br>2024     | שנת<br>2025<br>רבעון 1 | שנת<br>2025<br>רבעון 2 | שנת<br>2025<br>רבעון 3 |                                                               |                                             |
|-------------|-----------------|-----------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| -           | -               | 42,658          | 45,756                 | 48,876                 | 52,916                 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)                      | עלויות<br>שהושקעו                           |
| -           | 6,338           | 45,592          | 112,005                | 120,274                | 137,043                | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות                 |                                             |
| -           | -               | -               | -                      | 510                    | 2,343                  | עלויות מצטברות בגין בניה                                      |                                             |
| -           | 712             | 1,581           | 1,581                  | 1,581                  | 1,581                  | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)                             |                                             |
| -           | 7,050           | 89,831          | 159,342                | 171,240                | 193,883                | סה"כ עלות מצטברת                                              |                                             |
| -           | 7,050           | 88,380          | 146,348                | 140,608                | 163,271                | סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים (*)                         |                                             |
| -           | 101,527         | 72,136          | 70,514                 | 67,795                 | 54,706                 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                          | עלויות<br>שטרם<br>הושקעו<br>ושיעור<br>השלמה |
| -           | 383,574         | 327,120         | 272,116                | 264,315                | 211,646                | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)            |                                             |
| -           | 647,251         | 652,868         | 660,116                | 665,726                | 665,361                | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                          |                                             |
| -           | 50,260          | -               | -                      | -                      | -                      | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |                                             |
| -           | 1,182,612       | 1,052,124       | 1,002,746              | 997,836                | 931,712                | סה"כ עלות שנתורה להשלמה                                       |                                             |
| -           | -               | 5%              | 10%                    | 13%                    | 16%                    | שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)                          |                                             |
| -           | רבעון 4<br>2029 | רבעון 4<br>2029 | רבעון 4<br>2029        | רבעון 4<br>2029        | רבעון 4<br>2029        | מועד השלמת בנייה צפוי                                         |                                             |

(\*) עלויות הבנייה והקרקע אינן כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומבינציה).

## 1.2. שיווק הפרויקט:

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023 | שנת<br>2024 | שנת 2025  |           |           |              |                                                                |                                                          |
|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|--------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|             |             |             | רבעון 1   | רבעון 2   | רבעון 3   | כל<br>התקופה |                                                                |                                                          |
| -           | -           | 93          | 5         | 4         | -         | 9            | יח"ד (כמות)                                                    | חוזים שנחתמו בתקופה<br>השוטפת                            |
| -           | -           | 8,130       | 477       | 314       | -         | 791          | יח"ד (מ"ר)                                                     |                                                          |
| -           | -           | 40.3        | 43.2      | 41.1      | -         | 42.4         | יח"ד                                                           | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים<br>שנחתמו בתקופה השוטפת           |
| -           | -           | 93          | 98        | 102       | 102       | 102          | יח"ד (כמות)                                                    | חוזים מצטברים עד לסוף<br>התקופה                          |
| -           | -           | 8,130       | 8,607     | 8,921     | 8,921     | 8,921        | יח"ד (מ"ר)                                                     |                                                          |
| -           | -           | 40.3        | 40.5      | 40.5      | 40.5      | 40.5         | יח"ד                                                           | מחיר ממוצע למ"ר<br>במצטבר בחוזים שנחתמו<br>עד סוף התקופה |
| -           | -           | 1,732,458   | 1,733,722 | 1,736,720 | 1,736,600 | 1,736,600    | סה"כ הכנסות צפויות<br>מכל הפרויקט (במטבע<br>מסחרי)             | שיעור השיווק של<br>הפרויקט                               |
| -           | -           | 325,871     | 347,116   | 360,056   | 359,936   | 359,936      | סה"כ הכנסות צפויות<br>מחוזים שנחתמו<br>במצטבר (במטבע<br>מסחרי) |                                                          |
| -           | -           | 24%         | 26%       | 27%       | 27%       | 27%          | שיעור שיווק ליום<br>האחרון של התקופה<br>(%)                    |                                                          |
| -           | -           | 291         | 286       | 282       | 282       | 282          | יח"ד (כמות)                                                    | שטחים שטרם נחתמו<br>לגביהם חוזים (חלק<br>החברה)          |

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023 | שנת<br>2024 | שנת 2025 |         |         |              |                                                                                                |  |
|-------------|-------------|-------------|----------|---------|---------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|             |             |             | רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3 | כל<br>התקופה |                                                                                                |  |
| -           | -           | 34,035      | 33,558   | 33,244  | 33,244  | 33,244       | יח"ד (מ"ר)                                                                                     |  |
| -           | 7,050       | 68,075      | 118,677  | 125,755 | 142,383 | 142,383      | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |  |
| -           | -           | -           | -        | -       | 1 / 120 | 1 / 120      | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)                                      |  |
| -           | -           | -           | -        | -       | 40      | 40           | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח                                      |  |

## 2. פרויקט לינק - יהוד

### 2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023   | שנת<br>2024   | שנת<br>2025<br>רבעון 1 | שנת<br>2025<br>רבעון 2 | שנת<br>2025<br>רבעון 3 |                                                                                                   |                                 |
|-------------|---------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| -           | -             | 2,365         | 12,831                 | 17,708                 | 19,741                 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)                                                          | עלויות שהושקעו                  |
| -           | 1,981         | 16,770        | 22,252                 | 23,957                 | 24,267                 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות                                                     |                                 |
| -           | -             | 30            | 5,227                  | 8,946                  | 13,855                 | עלויות מצטברות בגין בניה                                                                          |                                 |
| -           | 90            | 6,011         | 6,011                  | 6,011                  | 8,211                  | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)                                                                 |                                 |
| -           | 2,071         | 25,176        | 46,321                 | 56,622                 | 66,074                 | סה"כ עלות מצטברת                                                                                  |                                 |
| -           | 2,071         | 7,115         | 14,382                 | 14,516                 | 23,407                 | סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים (*)                                                             |                                 |
| -           | 57,258        | 59,953        | 45,746                 | 41,560                 | 39,628                 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                                                              | עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה |
| -           | 128,734       | 114,961       | 105,375                | 104,183                | 100,445                | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)                                                |                                 |
| -           | 439,104       | 452,032       | 459,742                | 465,405                | 453,412                | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                                                              |                                 |
| -           | 225           | -             | -                      | -                      | -                      | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן) |                                 |
| -           | 625,321       | 626,947       | 610,863                | 611,118                | 593,485                | סה"כ עלות שנותרה להשלמה                                                                           |                                 |
| -           | -             | 8%            | 12%                    | 15%                    | 21%                    | שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)                                                              |                                 |
| -           | רבעון 4, 2028 | רבעון 4, 2028 | רבעון 4, 2028          | רבעון 4, 2028          | רבעון 4, 2028          | מועד השלמת בנייה צפוי                                                                             |                                 |
| -           | -             | -             | -                      | -                      | -                      | -                                                                                                 |                                 |

(\*) עלויות הבנייה והקרקע המוצגות בטבלה אינן כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

### 2.2. שיווק הפרויקט:

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023 | שנת<br>2024 | שנת 2025 |         |         |           |                                              |                                                   |
|-------------|-------------|-------------|----------|---------|---------|-----------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|             |             |             | רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3 | כל התקופה |                                              |                                                   |
| -           | -           | 151         | 11       | 6       | 4       | 21        | יח"ד (כמות)                                  | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת                        |
| -           | -           | 14,126      | 1,160    | 652     | 529     | 2,340     | יח"ד (מ"ר)                                   |                                                   |
| -           | -           | 23.4        | 23.2     | 23.5    | 26.3    | 24        | יח"ד                                         | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת       |
| -           | -           | 151         | 162      | 168     | 172     | 172       | יח"ד (כמות)                                  | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה                      |
| -           | -           | 14,126      | 15,286   | 15,938  | 16,467  | 16,467    | יח"ד (מ"ר)                                   |                                                   |
| -           | -           | 23.4        | 23.3     | 23.5    | 24      | 24        | יח"ד                                         | מחיר ממוצע למ"ר במצבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |
| -           | 778,018     | 896,127     | 896,660  | 897,369 | 898,215 | 898,215   | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע משחרי) | שיעור השיווק של הפרויקט                           |
| -           | -           | 337,620     | 366,061  | 381,458 | 395,540 | 395,540   | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו             |                                                   |

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023 | שנת<br>2024 | שנת 2025 |         |         |         | כל התקופה | במצטבר (במטבע<br>מסחרי)                                                                              | שטחים שטרם<br>נחתמו לגביהם<br>חוזים (חלק<br>החברה) |
|-------------|-------------|-------------|----------|---------|---------|---------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|             |             |             | רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3 |         |           |                                                                                                      |                                                    |
| -           | -           | 46%         | 49%      | 51%     | 52%     | 52%     | 52%       | שיעור שיווק ליום<br>האחרון של התקופה (%)                                                             |                                                    |
| -           | 328         | 177         | 166      | 160     | 156     | 156     | 156       | יח"ד (כמות)                                                                                          |                                                    |
| -           | 36,874      | 22,748      | 21,589   | 20,937  | 20,408  | 20,408  | 20,408    | יח"ד (מ"ר)                                                                                           |                                                    |
| -           | 2,071       | 13,656      | 23,443   | 27,621  | 31,425  | 31,425  | 31,425    | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת<br>לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים<br>מחייבים בדוח על המצב הכספי |                                                    |
| -           | -           | -           | -        | -       | 1 / 118 | 1 / 118 | 1 / 118   | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד<br>לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)                                         |                                                    |
| -           | -           | -           | -        | -       | 22.7    | 22.7    | 22.7      | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום<br>התקופה ועד לתאריך הדוח                                         |                                                    |

### 3. פרויקט אאורה רמת חן

טבלאות 3.1, 3.2 להלן מוצגות לפי 100% מסך ההכנסות והעלויות ולא לפי חלקה היחסי של החברה (70%) כפי שהינן מוצגות בדוחות הכספיים של החברה, לפרטים נוספים אודות העסקה ראו סעיף 15.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2024.

#### 3.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

| שנת<br>2022   | שנת<br>2023   | שנת<br>2024   | שנת 2025<br>רבעון 1 | שנת 2025<br>רבעון 2 | שנת 2025<br>רבעון 3 | עלויות שהושקעו                   | עלויות שהושקעו                   |
|---------------|---------------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 225,359       | 202,843       | 202,843       | 202,843             | 202,843             | 202,843             |                                  |                                  |
| 98,606        | 155,120       | 189,387       | 198,198             | 206,391             | 212,365             |                                  |                                  |
| 21,387        | 105,129       | 152,980       | 204,772             | 245,046             | 277,396             |                                  |                                  |
| 11,298        | 11,298        | 11,298        | 11,298              | 11,298              | 11,298              |                                  |                                  |
| 356,650       | 474,390       | 556,508       | 617,111             | 665,577             | 703,902             |                                  |                                  |
| 276,340       | 207,912       | 178,259       | 184,825             | 212,326             | 279,525             | עלויות שטרם הושקעו והשיעור השלמה | עלויות שטרם הושקעו והשיעור השלמה |
| 40,164        | -             | -             | -                   | -                   | -                   |                                  |                                  |
| 115,163       | 124,596       | 86,442        | 74,254              | 66,312              | 54,293              |                                  |                                  |
| 456,658       | 357,640       | 322,017       | 282,567             | 246,351             | 214,767             |                                  |                                  |
| -             | -             | -             | -                   | -                   | -                   |                                  |                                  |
| 611,985       | 482,236       | 408,459       | 356,820             | 312,663             | 269,060             |                                  |                                  |
| 10%           | 30%           | 59%           | 67%                 | 75%                 | 79%                 | מועד השלמת בנייה צפוי            | מועד השלמת בנייה צפוי            |
| רבעון 4, 2026 | רבעון 4, 2026 | רבעון 4, 2026 | רבעון 4, 2026       | רבעון 4, 2026       | רבעון 4, 2026       |                                  |                                  |

(\*) עלויות הקרקע כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומבינציה).

#### 3.2 שיווק הפרויקט:

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023 | שנת<br>2024 | שנת 2025  |           |           |           | כל התקופה | יח"ד (כמות)                                        | חוזים שנחתמו<br>בתקופה השוטפת                               |
|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|             |             |             | רבעון 1   | רבעון 2   | רבעון 3   |           |           |                                                    |                                                             |
| 36          | 52          | 13          | 4         | 1         | -         | 5         | 569       | יח"ד (מ"ר)                                         | מחיר ממוצע למ"ר<br>בחוזים שנחתמו<br>בתקופה השוטפת           |
| 3,737       | 5,455       | 1,379       | 448       | 121       | -         | 34.85     | 212       | יח"ד (כמות)                                        | חוזים מצטברים עד<br>לסוף התקופה                             |
| 31.4        | 34.2        | 36.2        | 35.23     | 33.45     | -         | 29.54     | 1,323,898 | יח"ד                                               | מחיר ממוצע למ"ר<br>במצטבר בחוזים<br>שנחתמו עד סוף<br>התקופה |
| 142         | 193         | 207         | 211       | 212       | 212       | 1,323,898 | 1,323,898 | סה"כ הכנסות צפויות<br>מכל הפרויקט (במטבע<br>מסחרי) | שיעור השיווק של<br>הפרויקט                                  |
| 12,370      | 17,736      | 19,205      | 19,653    | 19,774    | 19,774    | 1,323,898 | 1,323,898 |                                                    |                                                             |
| 26.7        | 29.0        | 29.4        | 29.52     | 29.54     | 29.54     | 1,323,898 | 1,323,898 |                                                    |                                                             |
| 1,211,452   | 1,261,480   | 1,312,934   | 1,317,746 | 1,323,845 | 1,323,898 | 1,323,898 | 1,323,898 |                                                    |                                                             |

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023 | שנת<br>2024 | שנת 2025 |         |         |           |                                                                                                |                                                           |
|-------------|-------------|-------------|----------|---------|---------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|             |             |             | רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3 | כל התקופה |                                                                                                |                                                           |
| 351,700     | 537,678     | 594,649     | 616,020  | 621,446 | 621,725 | 621,725   | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחר)                                           | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)                 |
| 38%         | 52%         | 56%         | 57%      | 57%     | 57%     | 57%       | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)                                                          |                                                           |
| 226         | 174         | 161         | 157      | 156     | 156     | 156       | יח"ד (כמות)                                                                                    |                                                           |
| 26,409      | 21,043      | 19,574      | 19,126   | 19,005  | 19,005  | 19,005    | יח"ד (מ"ר)                                                                                     |                                                           |
| 226,479     | 226,267     | 244,320     | 264,237  | 283,186 | 299,492 | 299,492   | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר) |
| -           | -           | -           | -        | -       | 2 / 224 | 2 / 224   | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)                                      |                                                           |
| -           | -           | -           | -        | -       | 30.9    | 30.9      | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח                                      |                                                           |

(\*) נתוני ההכנסות הינם ההכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינן כוללות הכנסות משרותי בניה.

#### 4. פרויקט האורן קריית אונו

##### 4.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

| שנת<br>2022   | שנת<br>2023   | שנת<br>2024   | שנת<br>2025<br>רבעון 1 | שנת<br>2025<br>רבעון 2 | שנת<br>2025<br>רבעון 3 |                                                                                                   |                                 |
|---------------|---------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 74,296        | 74,321        | 78,754        | 77,478                 | 77,478                 | 77,478                 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                                                              | עלויות שהושקעו                  |
| 18,288        | 36,887        | 80,300        | 86,044                 | 89,490                 | 90,719                 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות                                                     |                                 |
| 124           | 36,902        | 76,815        | 92,340                 | 112,873                | 142,878                | עלויות מצטברות בגין בניה                                                                          |                                 |
| 711           | 551           | 551           | 551                    | 551                    | 551                    | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)                                                                 |                                 |
| 93,418        | 148,661       | 236,420       | 256,413                | 280,391                | 311,627                | סה"כ עלות מצטברת                                                                                  |                                 |
| 93,418        | 86,592        | 71,661        | 65,696                 | 65,018                 | 99,724                 | סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים                                                                 |                                 |
| 48,389        | 13,247        | -             | -                      | -                      | -                      | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                                                              | עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה |
| 107,100       | 102,742       | 56,474        | 37,242                 | 37,964                 | 33,415                 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)                                                |                                 |
| 215,846       | 157,637       | 138,631       | 129,093                | 110,448                | 80,841                 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                                                              |                                 |
| -             | -             | -             | -                      | -                      | -                      | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן) |                                 |
| 371,335       | 273,626       | 195,105       | 169,516                | 148,412                | 114,256                | סה"כ עלות שנותרה להשלמה                                                                           |                                 |
| 0%            | 25%           | 50%           | 58%                    | 65%                    | 71%                    | שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)                                                              |                                 |
| רבעון 4, 2026 | רבעון 4, 2026 | רבעון 4, 2026 | רבעון 4, 2026          | רבעון 4, 2026          | רבעון 4, 2026          | מועד השלמת בנייה צפוי                                                                             |                                 |

(\*) עלויות הקרקע כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומביניציה).

##### 4.2 שיווק הפרויקט:

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023 | שנת<br>2024 | שנת 2025 |         |         |           |             |                                                    |
|-------------|-------------|-------------|----------|---------|---------|-----------|-------------|----------------------------------------------------|
|             |             |             | רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3 | כל התקופה |             |                                                    |
| 78          | 9           | 49          | 1        | -       | -       | 1         | יח"ד (כמות) | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת                         |
| 7,245       | 951         | 4,886       | 81       | -       | -       | 81        | יח"ד (מ"ר)  |                                                    |
| 30.8        | 31.6        | 29.8        | 31       | -       | -       | 31        | יח"ד        | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת        |
| 78          | 87          | 136         | 137      | 137     | 137     | 137       | יח"ד (כמות) | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה                       |
| 7,245       | 8,196       | 13,082      | 13,163   | 13,163  | 13,163  | 13,163    | יח"ד (מ"ר)  |                                                    |
| 29.0        | 29.3        | 29.5        | 29.5     | 29.5    | 29.5    | 29.5      | יח"ד        | מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023 | שנת<br>2024 | שנת 2025 |         |         |              |                                                                                                |
|-------------|-------------|-------------|----------|---------|---------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |             |             | רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3 | כל<br>התקופה |                                                                                                |
| 593,613     | 629,076     | 646,105     | 649,727  | 650,496 | 651,819 | 651,819      | שיעור השיווק של הפרויקט                                                                        |
| 225,206     | 255,405     | 407,882     | 414,289  | 415,032 | 416,342 | 416,342      |                                                                                                |
| 38%         | 42%         | 65%         | 66%      | 66%     | 66%     | 66%          |                                                                                                |
| 131         | 122         | 73          | 72       | 72      | 72      | 72           | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)                                                      |
| 13,646      | 12,695      | 7,809       | 7,728    | 7,728   | 7,728   | 7,728        |                                                                                                |
| 57,977      | 86,778      | 82,577      | 88,334   | 96,594  | 107,355 | 107,355      | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |
| -           | -           | -           | -        | -       | 2 / 242 | 2 / 242      | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)                                      |
| -           | -           | -           | -        | -       | 32.7    | 32.7         | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח                                      |

(\*) נתוני ההכנסות הינם ההכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינן כוללות הכנסות משרותי בניה.

## 5. פרויקט אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב ב'

### 5.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

| שנת<br>2022   | שנת<br>2023   | שנת<br>2024   | שנת<br>2025<br>רבעון 1 | שנת<br>2025<br>רבעון 2 | שנת<br>2025<br>רבעון 3 |                                 |                                                                                                   |
|---------------|---------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 103,971       | 133,939       | 155,464       | 155,464                | 155,464                | 155,464                | עלויות שהושקעו                  | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                                                              |
| 12,945        | 37,241        | 89,272        | 93,827                 | 99,078                 | 112,271                |                                 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות                                                     |
| -             | 1,604         | 38,275        | 67,066                 | 80,631                 | 96,108                 |                                 | עלויות מצטברות בגין בניה                                                                          |
| 376           | 736           | 736           | 736                    | 736                    | 736                    |                                 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)                                                                 |
| 117,292       | 173,520       | 283,747       | 317,092                | 335,908                | 364,578                |                                 | סה"כ עלות מצטברת                                                                                  |
| 117,292       | 148,933       | 182,229       | 190,467                | 178,655                | 222,521                | עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה | סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים                                                                 |
| 82,890        | 42,930        | 34,443        | 34,443                 | 34,443                 | 34,443                 |                                 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                                                              |
| 219,357       | 274,549       | 223,677       | 209,870                | 204,619                | 186,109                |                                 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)                                                |
| 406,652       | 372,202       | 321,880       | 306,053                | 292,488                | 281,594                |                                 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                                                              |
| 4,624         | -             | -             | -                      | -                      | -                      |                                 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן) |
| 713,523       | 689,681       | 580,000       | 550,366                | 531,550                | 502,146                |                                 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה                                                                           |
| -             | 7%            | 27%           | 33%                    | 40%                    | 49%                    |                                 | שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)                                                              |
| רבעון 1, 2027 | רבעון 1, 2027 | רבעון 1, 2027 | רבעון 1, 2027          | רבעון 1, 2027          | רבעון 1, 2027          |                                 | מועד השלמת בנייה צפוי                                                                             |

(\*) עלויות הקרקע כוללות את מרכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הותיקים (קומבינציה).

### 5.2 שיווק הפרויקט:

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023 | שנת<br>2024 | שנת 2025 |         |         |           |                                             |
|-------------|-------------|-------------|----------|---------|---------|-----------|---------------------------------------------|
|             |             |             | רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3 | כל התקופה |                                             |
| 89          | 23          | 48          | 3        | -       | -       | 3         | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת                  |
| 8,232       | 2,465       | 5,207       | 356      | -       | -       | 356       |                                             |
| 29.3        | 31.4        | 31.2        | 31.2     | -       | -       | 31.2      | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 100         | 123         | 171         | 174      | 174     | 174     | 174       | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה                |
| 9,565       | 12,030      | 17,237      | 17,393   | 17,393  | 17,393  | 17,393    |                                             |

| שנת<br>2022 | שנת<br>2023 | שנת<br>2024 | שנת 2025  |           |           |           |                                                                                                      |                                                             |
|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|             |             |             | רבעון 1   | רבעון 2   | רבעון 3   | כל התקופה |                                                                                                      |                                                             |
| 29.2        | 29.7        | 30.2        | 30.2      | 30.2      | 30.2      | 30.2      | יח"ד                                                                                                 | מחיר ממוצע למ"ר<br>במצטבר בחוזים<br>שנחתמו עד סוף<br>התקופה |
| 1,122,709   | 1,196,237   | 1,245,874   | 1,246,443 | 1,247,963 | 1,248,810 | 1,248,810 | סה"כ הכנסות צפויות<br>מכל הפרויקט (במטבע<br>מסחרי)                                                   | שיעור השיווק של<br>הפרויקט                                  |
| 287,622     | 368,935     | 540,479     | 550,934   | 552,453   | 553,398   | 553,398   | סה"כ הכנסות צפויות<br>מחוזים שנחתמו<br>במצטבר (במטבע<br>מסחרי)                                       |                                                             |
| 30%         | 38%         | 53%         | 53%       | 53%       | 53%       | 53%       | שיעור שיווק ליום<br>האחרון של התקופה<br>(%)                                                          |                                                             |
| 229         | 206         | 158         | 155       | 155       | 155       | 155       | יח"ד (כמות)                                                                                          | שטחים שטרם<br>נחתמו לגביהם<br>(חלק<br>החברה)                |
| 28,658      | 26,193      | 20,986      | 20,630    | 20,630    | 20,630    | 20,630    | יח"ד (מ"ר)                                                                                           |                                                             |
| 87,243      | 107,593     | 134,542     | 149,390   | 158,254   | 171,762   | 171,762   | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת<br>לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים<br>מחייבים בדוח על המצב הכספי |                                                             |
| -           | -           | -           | -         | -         | -         | -         | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד<br>לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)                                         |                                                             |
| -           | -           | -           | -         | -         | -         | -         | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום<br>התקופה ועד לתאריך הדוח                                         |                                                             |

(\*) נתוני ההכנסות הינם ההכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינן כוללות הכנסות משרותי בניה.

דוח רבעוני לשנת 2025

30.9.25



לינק אשכנזי יהוד

פרקב'  
דו"חות כספיים

## אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

|       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| 3     | סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים    |
| 4-5   | דוחות מאוחדים על המצב הכספי          |
| 6-7   | דוחות מאוחדים על הרווח הכולל         |
| 8-12  | דוחות מאוחדים על השינויים בהון       |
| 13-14 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים     |
| 15-29 | באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים |

-----

**דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אאורה השקעות בע"מ****מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.55% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.3% וכ- 0.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 13,862 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 3,061 אלפי ש"ח וכ- 1,736 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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.

**ליאון, אורליצקי ושות'**  
**רואי חשבון**

**בני ברק,**  
**23 בנובמבר, 2025**

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

| ליום      | ליום 30 בספטמבר |      |
|-----------|-----------------|------|
| 31 בדצמבר | 2024            | 2025 |
| מבוקר     | בלתי מבוקר      |      |
|           | אלפי ש"ח        |      |

נכסים שוטפים

|           |           |           |                                                        |
|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------|
| 109,921   | 65,746    | 198,319   | מזומנים ושווי מזומנים                                  |
| 288,041   | 216,650   | 383,208   | מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש                       |
| 27,110    | 25,422    | 44,362    | ניירות ערך סחירים                                      |
| 100,735   | 89,136    | 281,256   | חייבים ויתרות חובה                                     |
| 982,913   | 994,339   | 1,436,001 | נכסים בגין חוזים עם לקוחות                             |
| 6,748     | 7,423     | 4,723     | נכס בלתי מוחשי                                         |
| 2,890     | 1,940     | 8,580     | נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה                             |
| -         | -         | 80,856    | קרקע מיועדת למימוש                                     |
| 2,025,117 | 1,857,085 | 3,030,519 | מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה |
| 3,543,475 | 3,257,741 | 5,467,824 |                                                        |

נכסים לא שוטפים

|           |           |           |                                             |
|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------|
| 82,075    | 31,618    | 80,567    | השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 2,978     | 1,588     | 3,017     | חייבים ויתרות חובה לא שוטפים                |
| 654,934   | 882,476   | 692,765   | מלאי מקרקעין לבנייה                         |
| 545,484   | 383,245   | 697,996   | נדל"ן להשקעה בהקמה                          |
| 15,638    | 13,391    | 17,202    | רכוש קבוע, נטו                              |
| 17,195    | 16,763    | 14,488    | נכסי זכות שימוש                             |
| 20,473    | 20,473    | 20,473    | נכסים בלתי מוחשיים                          |
| 1,338,777 | 1,349,554 | 1,526,508 |                                             |
| 4,882,252 | 4,607,295 | 6,994,332 |                                             |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| ליום<br>31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר |      |
|-------------------|-----------------|------|
| 2024              | 2024            | 2025 |
| מבוקר             | בלתי מבוקר      |      |
|                   | אלפי ש"ח        |      |

התחייבויות שוטפות

|           |           |           |                                        |
|-----------|-----------|-----------|----------------------------------------|
| 1,549,593 | 1,520,099 | 1,965,197 | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים          |
| 1,575     | 1,400     | 4,331     | הלוואה בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה |
| 584,888   | 441,029   | 787,921   | אגרות חוב                              |
| 266,216   | 181,562   | 241,697   | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים      |
| 208,707   | 253,598   | 205,783   | זכאים ויתרות זכות                      |
| 24,090    | -         | 25,247    | התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה       |
| 134,779   | 88,512    | 199,399   | התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות        |
| 14,301    | 10,130    | 13,201    | חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה      |
| 500,458   | 547,349   | 1,212,821 | התחייבויות לבעלי קרקע                  |
| 3,284,607 | 3,043,679 | 4,655,597 |                                        |

התחייבויות לא שוטפות

|         |         |         |                             |
|---------|---------|---------|-----------------------------|
| -       | -       | 152,295 | אשראי מתאגידים בנקאיים      |
| 101     | 97      | 129     | התחייבות בגין הטבות לעובדים |
| 3,264   | 6,936   | 1,893   | התחייבויות בגין חכירה       |
| 112,271 | 114,441 | 165,871 | מיסים נדחים                 |
| 191,875 | 266,477 | 215,742 | אגרות חוב                   |
| 307,511 | 387,951 | 535,930 |                             |

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

|           |           |           |                                                  |
|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------------------|
| 47,309    | 47,309    | 47,309    | הון מניות                                        |
| 727,746   | 689,653   | 782,795   | פרמיה על מניות                                   |
| (39,952)  | (35,517)  | (38,987)  | קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ             |
| 19,766    | 19,766    | 19,766    | קרן מפעולות עם בעלי עניין                        |
| -         | -         | 77,001    | קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 6,138     | 9,882     | -         | כתבי אופציה                                      |
| (12,803)  | (12,803)  | (12,803)  | מניות באוצר                                      |
| 1,494     | 1,210     | 3,042     | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות                   |
| 522,401   | 438,230   | 662,615   | יתרת רווח                                        |
| 1,272,099 | 1,157,730 | 1,540,738 |                                                  |

זכויות שאינן מקנות שליטה

|           |           |           |                 |
|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| 18,035    | 17,935    | 262,067   |                 |
| 1,290,134 | 1,175,665 | 1,802,805 | <u>סה"כ הון</u> |
| 4,882,252 | 4,607,295 | 6,994,332 |                 |

23 בנובמבר, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גדי קורן

יו"ר הדירקטוריון

עו"ד יעקב אטרקצ'י

מנכ"ל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אריאל פשין  
סמנכ"ל כספים

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לשלושה החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר |           | לתשעה חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר |           |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|-----------|------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| 2024                                  | 2024                                       | 2025      | 2024                                     | 2025      |                                      |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                                 |           | בלתי מבוקר                               |           |                                      |
|                                       | אלפי ש"ח                                   |           |                                          |           |                                      |
| 1,378,850                             | * 294,751                                  | 413,930   | * 978,047                                | 1,046,228 | הכנסות ממכירת דירות                  |
| 143,837                               | * 18,750                                   | 104,794   | * 60,385                                 | 191,425   | הכנסות משירותי בנייה                 |
| 1,522,687                             | 313,501                                    | 518,724   | 1,038,432                                | 1,237,653 | סה"כ הכנסות                          |
| (1,046,738)                           | * (217,188)                                | (317,732) | * (757,446)                              | (796,001) | עלות הדירות שנמכרו                   |
| (128,437)                             | * (16,754)                                 | (88,244)  | * (52,651)                               | (165,829) | עלות שירותי בנייה                    |
| (1,175,175)                           | (233,942)                                  | (405,976) | (810,097)                                | (961,830) | סה"כ עלות המכר                       |
| 347,512                               | 79,559                                     | 112,748   | 228,335                                  | 275,823   | רווח גולמי                           |
| (26,606)                              | (6,967)                                    | (7,677)   | (17,876)                                 | (21,380)  | הוצאות מכירה, שיווק ותפעול           |
| (47,008)                              | (12,463)                                   | (19,206)  | (33,095)                                 | (52,588)  | הוצאות הנהלה וכלליות                 |
| (1,669)                               | (40)                                       | -         | (40)                                     | (27)      | הוצאות אחרות                         |
| 1,518                                 | 1                                          | -         | 120                                      | -         | הכנסות אחרות                         |
| 72,966                                | -                                          | -         | 72,966                                   | -         | רווח מרכישה במחיר הזדמנותי           |
|                                       |                                            |           |                                          |           | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה      |
|                                       |                                            |           |                                          |           | וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים |
|                                       |                                            |           |                                          |           | וקרקעות למכירה שמוחזק על ידי חברה    |
| 84,668                                | 16,700                                     | 9,307     | 46,212                                   | 72,278    | בת                                   |
| 431,381                               | 76,790                                     | 95,172    | 296,622                                  | 274,106   | רווח תפעולי                          |
| 4,129                                 | 909                                        | 1,736     | 1,306                                    | 3,061     | חלק החברה ברווחי חברות המטופלות      |
|                                       |                                            |           |                                          |           | לפי שיטת השווי המאזני                |
| 67,662                                | 15,025                                     | 22,039    | 50,153                                   | 63,611    | הוצאות מימון, נטו                    |
| (113,809)                             | (30,861)                                   | (38,533)  | (88,691)                                 | (104,000) | הכנסות מימון                         |
|                                       |                                            |           |                                          |           | הוצאות מימון                         |
| (46,147)                              | (15,836)                                   | (16,494)  | (38,538)                                 | (40,389)  |                                      |
| 389,363                               | 61,863                                     | 80,414    | 259,390                                  | 236,778   | רווח לפני מיסים על ההכנסה            |
| (29,161)                              | (14,128)                                   | (17,744)  | (3,459)                                  | (53,981)  | מיסים על ההכנסה                      |
| 360,202                               | 47,735                                     | 62,670    | 255,931                                  | 182,797   | רווח נקי לתקופה                      |
|                                       |                                            |           |                                          |           | רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת     |
|                                       |                                            |           |                                          |           | המס):                                |
|                                       |                                            |           |                                          |           | סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד,  |
|                                       |                                            |           |                                          |           | נטו ממס:                             |
|                                       |                                            |           |                                          |           | התאמות הנובעות מתרגום דוחות          |
| (2,712)                               | 1,616                                      | (918)     | 1,723                                    | 965       | כספיים של פעילויות חוץ               |
| 357,490                               | 49,351                                     | 61,752    | 257,654                                  | 183,762   | סה"כ רווח כולל לתקופה                |

(\*) – סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לשלושה החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר |      | לתשעה חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר |      |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|------|------------------------------------------|------|
| 2024                                  | 2024                                          | 2025 | 2024                                     | 2025 |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                                    |      | בלתי מבוקר                               |      |
| אלפי ש"ח                              |                                               |      |                                          |      |

רווח מיוחס ל:

|                |               |               |                |                |                                                   |
|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------|
| 360,140        | 47,835        | 60,346        | 255,969        | 180,214        | בעלי מניות החברה<br>בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 62             | (100)         | 2,324         | (38)           | 2,583          |                                                   |
| <u>360,202</u> | <u>47,735</u> | <u>62,670</u> | <u>255,931</u> | <u>182,797</u> |                                                   |

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

|                |               |               |                |                |                                                   |
|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------|
| 357,428        | 49,451        | 59,428        | 257,692        | 181,179        | בעלי מניות החברה<br>בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 62             | (100)         | 2,324         | (38)           | 2,583          |                                                   |
| <u>357,490</u> | <u>49,351</u> | <u>61,752</u> | <u>257,654</u> | <u>183,762</u> |                                                   |

רווח למניה המיוחס לבעלי המניות  
של החברה (בש"ח)

|               |               |               |               |               |            |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| <u>1.2944</u> | <u>0.1702</u> | <u>0.2120</u> | <u>0.9217</u> | <u>0.6366</u> | רווח בסיסי |
| <u>1.2857</u> | <u>0.1695</u> | <u>0.2112</u> | <u>0.9162</u> | <u>0.6335</u> | רווח מדולל |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| סה"כ<br>הון             | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה | סה"כ      | יתרת<br>רווח | קרן הון<br>מעסקאות<br>עם בעלי<br>זכויות שאינן<br>מקנות<br>שליטה | קרן הון<br>מפעולות<br>עם בעלי<br>עניין | קרן הון<br>מהפרשי<br>תרגום | כתבי<br>אופציה | מניות<br>באוצר | קרן הון<br>בגין<br>תשלום<br>מבוסס<br>מניות | פרמיה<br>על מניות | הון<br>מניות |                                                |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------|--------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------------|-------------------|--------------|------------------------------------------------|
| בלתי מבוקר<br>באלפי ש"ח |                                   |           |              |                                                                 |                                        |                            |                |                |                                            |                   |              |                                                |
| 1,290,134               | 18,035                            | 1,272,099 | 522,401      | -                                                               | 19,766                                 | (39,952)                   | 6,138          | (12,803)       | 1,494                                      | 727,746           | 47,309       | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024                       |
| 182,797                 | 2,583                             | 180,214   | 180,214      | -                                                               | -                                      | -                          | -              | -              | -                                          | -                 | -            | רווח לתקופה                                    |
| 965                     | -                                 | 965       | -            | -                                                               | -                                      | 965                        | -              | -              | -                                          | -                 | -            | רווח כולל אחר לתקופה                           |
| 183,762                 | 2,583                             | 181,179   | 180,214      | -                                                               | -                                      | 965                        | -              | -              | -                                          | -                 | -            | סה"כ רווח כולל לתקופה                          |
| 318,450                 | 241,449                           | 77,001    | -            | 77,001                                                          | -                                      | -                          | -              | -              | -                                          | -                 | -            | עסקאות עם בעלי זכויות שאינן<br>מקנות שליטה (1) |
| 47,861                  | -                                 | 47,861    | -            | -                                                               | -                                      | -                          | (6,138)        | -              | (1,050)                                    | 55,049            | -            | מימוש כתבי אופציה למניות (2)                   |
| 2,598                   | -                                 | 2,598     | -            | -                                                               | -                                      | -                          | -              | -              | 2,598                                      | -                 | -            | תשלום מבוסס מניות                              |
| (40,000)                | -                                 | (40,000)  | (40,000)     | -                                                               | -                                      | -                          | -              | -              | -                                          | -                 | -            | דיבידנד שחולק לבעלי המניות                     |
| 1,802,805               | 262,067                           | 1,540,738 | 662,615      | 77,001                                                          | 19,766                                 | (38,987)                   | -              | (12,803)       | 3,042                                      | 782,795           | 47,309       | יתרה ליום 30 בספטמבר 2025                      |

(1) בדבר עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה – ראה בהרחבה ביאורים (40)3 ו-(41)3 להלן.

(2) בדבר מימוש כתבי אופציה למניות בתקופת הדוח – ראה בהרחבה ביאורים (35)3 ו-(43)3 להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| הון מניות                  | פרמיה על מניות | קרבן בגין תשלום מבוסס מניות | מניות באוצר | כתבי אופציה | קרבן הון מהפרשי תרגום | קרבן הון מפעולות עם בעלי עניין | יתרת רווח | סה"כ      | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון  |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------|-------------|-----------------------|--------------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|
| בלתי מבוקר                 |                |                             |             |             |                       |                                |           |           |                          |           |
| באלפי ש"ח                  |                |                             |             |             |                       |                                |           |           |                          |           |
| 47,309                     | 651,734        | 357                         | (12,803)    | 10,646      | (37,240)              | 19,766                         | 202,261   | 882,030   | 17,973                   | 900,003   |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2023   |                |                             |             |             |                       |                                |           |           |                          |           |
| -                          | -              | -                           | -           | -           | -                     | -                              | 255,969   | 255,969   | (38)                     | 255,931   |
| רווח לתקופה                |                |                             |             |             |                       |                                |           |           |                          |           |
| -                          | -              | -                           | -           | -           | 1,723                 | -                              | -         | 1,723     | -                        | 1,723     |
| רווח כולל אחר לתקופה       |                |                             |             |             |                       |                                |           |           |                          |           |
| -                          | -              | -                           | -           | -           | 1,723                 | -                              | 255,969   | 257,692   | (38)                     | 257,654   |
| סה"כ רווח כולל לתקופה      |                |                             |             |             |                       |                                |           |           |                          |           |
| -                          | (6,138)        | -                           | -           | 6,138       | -                     | -                              | -         | -         | -                        | -         |
| הנפקת כתבי אופציה          |                |                             |             |             |                       |                                |           |           |                          |           |
| -                          | 44,057         | -                           | -           | (6,902)     | -                     | -                              | -         | 37,155    | -                        | 37,155    |
| מימוש כתבי אופציה למניות   |                |                             |             |             |                       |                                |           |           |                          |           |
| -                          | -              | 853                         | -           | -           | -                     | -                              | -         | 853       | -                        | 853       |
| תשלום מבוסס מניות          |                |                             |             |             |                       |                                |           |           |                          |           |
| -                          | -              | -                           | -           | -           | -                     | -                              | (20,000)  | (20,000)  | -                        | (20,000)  |
| דיבידנד שחולק לבעלי המניות |                |                             |             |             |                       |                                |           |           |                          |           |
| 47,309                     | 689,653        | 1,210                       | (12,803)    | 9,882       | (35,517)              | 19,766                         | 438,230   | 1,157,730 | 17,935                   | 1,175,665 |
| יתרה ליום 30 בספטמבר 2024  |                |                             |             |             |                       |                                |           |           |                          |           |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| הון מניות            | פרמיה על מניות | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות | מניות באוצר | כתבי אופציה | קרן הון מהפרשי תרגום | קרן הון עם בעלי מניות עניין | קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | יתרת רווח | סה"כ      | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון  |
|----------------------|----------------|--------------------------------|-------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|
| בלתי מבוקר באלפי ש"ח |                |                                |             |             |                      |                             |                                                  |           |           |                          |           |
| 47,309               | 727,746        | 3,209                          | (12,803)    | 6,138       | (38,069)             | 19,766                      | -                                                | 622,269   | 1,375,565 | 18,294                   | 1,393,859 |
| -                    | -              | -                              | -           | -           | -                    | -                           | -                                                | 60,346    | 60,346    | 2,324                    | 62,670    |
| -                    | -              | -                              | -           | -           | (918)                | -                           | -                                                | -         | (918)     | -                        | (918)     |
| -                    | -              | -                              | -           | -           | (918)                | -                           | -                                                | 60,346    | 59,428    | 2,324                    | 61,752    |
| -                    | -              | -                              | -           | -           | -                    | -                           | 77,001                                           | -         | 77,001    | 241,449                  | 318,450   |
| -                    | 55,049         | (1,050)                        | -           | (6,138)     | -                    | -                           | -                                                | -         | 47,861    | -                        | 47,861    |
| -                    | -              | -                              | -           | -           | -                    | -                           | -                                                | (20,000)  | (20,000)  | -                        | (20,000)  |
| -                    | -              | 883                            | -           | -           | -                    | -                           | -                                                | -         | 883       | -                        | 883       |
| 47,309               | 782,795        | 3,042                          | (12,803)    | -           | (38,987)             | 19,766                      | 77,001                                           | 662,615   | 1,540,738 | 262,067                  | 1,802,805 |

יתרה ליום 1 ביולי 2025

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (1)

מימוש כתבי אופציה למניות (2)  
דיבידנד שחולק לבעלי המניות

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

- (1) בדבר עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה – ראה בהרחבה ביאורים (40) ו- (41) להלן.  
(2) בדבר מימוש כתבי אופציה למניות בתקופת הדוח – ראה בהרחבה ביאורים (35) ו- (43) להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| הון מניות                 | פרמיה על מניות | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות | מניות באוצר | כתבי אופציה | קרן הון מהפרשי תרגום | קרן הון מפעולות עם בעלי עניין | יתרת רווח | סה"כ      | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון  |
|---------------------------|----------------|--------------------------------|-------------|-------------|----------------------|-------------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|
| בלתי מבוקר                |                |                                |             |             |                      |                               |           |           |                          |           |
| באלפי ש"ח                 |                |                                |             |             |                      |                               |           |           |                          |           |
| 47,309                    | 689,313        | 925                            | (12,803)    | 9,882       | (37,133)             | 19,766                        | 390,395   | 1,107,654 | 18,035                   | 1,125,689 |
| יתרה ליום 1 ביולי 2024    |                |                                |             |             |                      |                               |           |           |                          |           |
| -                         | -              | -                              | -           | -           | -                    | -                             | 47,835    | 47,835    | (100)                    | 47,735    |
| רווח לתקופה               |                |                                |             |             |                      |                               |           |           |                          |           |
| -                         | -              | -                              | -           | -           | 1,616                | -                             | -         | 1,616     | -                        | 1,616     |
| רווח כולל אחר לתקופה      |                |                                |             |             |                      |                               |           |           |                          |           |
| -                         | -              | -                              | -           | -           | 1,616                | -                             | 47,835    | 49,451    | (100)                    | 49,351    |
| סה"כ רווח כולל לתקופה     |                |                                |             |             |                      |                               |           |           |                          |           |
| -                         | 340            | -                              | -           | -           | -                    | -                             | -         | 340       | -                        | 340       |
| מימוש כתבי אופציה למניות  |                |                                |             |             |                      |                               |           |           |                          |           |
| -                         | -              | 285                            | -           | -           | -                    | -                             | -         | 285       | -                        | 285       |
| תשלום מבוסס מניות         |                |                                |             |             |                      |                               |           |           |                          |           |
| 47,309                    | 689,653        | 1,210                          | (12,803)    | 9,882       | (35,517)             | 19,766                        | 438,230   | 1,157,730 | 17,935                   | 1,175,665 |
| יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 |                |                                |             |             |                      |                               |           |           |                          |           |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| סה"כ<br>הון | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה | סה"כ      | יתרת<br>רווח | קרן הון<br>מפעולות<br>עם בעלי<br>עניין | קרן הון<br>מהפרשי<br>תרגום | כתבי<br>אופציה | מניות<br>באוצר | קרן הון בגין<br>תשלום<br>מבוסס<br>מניות | פרמיה<br>על מניות | הון<br>מניות |                            |
|-------------|-----------------------------------|-----------|--------------|----------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------|-------------------|--------------|----------------------------|
| אלפי ש"ח    |                                   |           |              |                                        |                            |                |                |                                         |                   |              |                            |
| 900,003     | 17,973                            | 882,030   | 202,261      | 19,766                                 | (37,240)                   | 10,646         | (12,803)       | 357                                     | 651,734           | 47,309       | יתרה ליום 31 בדצמבר 2023   |
| 360,202     | 62                                | 360,140   | 360,140      | -                                      | -                          | -              | -              | -                                       | -                 | -            | רווח נקי לשנה              |
| (2,712)     | -                                 | (2,712)   | -            | -                                      | (2,712)                    | -              | -              | -                                       | -                 | -            | רווח כולל אחר לשנה         |
| 357,490     | 62                                | 357,428   | 360,140      | -                                      | (2,712)                    | -              | -              | -                                       | -                 | -            | סה"כ רווח כולל לשנה        |
| -           | -                                 | -         | -            | -                                      | -                          | 6,138          | -              | -                                       | (6,138)           | -            | הנפקת כתבי אופציה          |
| 71,504      | -                                 | 71,504    | -            | -                                      | -                          | (10,646)       | -              | -                                       | 82,150            | -            | מימוש כתבי אופציה למניות   |
| 1,137       | -                                 | 1,137     | -            | -                                      | -                          | -              | -              | 1,137                                   | -                 | -            | תשלום מבוסס מניות          |
| (40,000)    | -                                 | (40,000)  | (40,000)     | -                                      | -                          | -              | -              | -                                       | -                 | -            | דיבידנד שחולק לבעלי המניות |
| 1,290,134   | 18,035                            | 1,272,099 | 522,401      | 19,766                                 | (39,952)                   | 6,138          | (12,803)       | 1,494                                   | 727,746           | 47,309       | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024   |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לשלושה החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>בספטמבר | לשלושה החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>בספטמבר | לשלושה החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>בספטמבר | לשלושה החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>בספטמבר |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2024                                  | 2024                                          | 2025                                          | 2024                                          | 2025                                          |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                                    | בלתי מבוקר                                    | מבוקר                                         | בלתי מבוקר                                    |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                      | אלפי ש"ח                                      | אלפי ש"ח                                      | אלפי ש"ח                                      |
| 360,202                               | 47,735                                        | 62,670                                        | 255,931                                       | 182,797                                       |
| (4,129)                               | (909)                                         | (1,736)                                       | (1,306)                                       | (3,061)                                       |
| 6,286                                 | 1,952                                         | 2,165                                         | 4,206                                         | 6,434                                         |
| 29,161                                | 14,128                                        | 17,744                                        | 3,459                                         | 53,981                                        |
| 17,911                                | 6,439                                         | 5,758                                         | 16,668                                        | 14,069                                        |
| (2,249)                               | 1,700                                         | (1,711)                                       | (561)                                         | (2,148)                                       |
| 40                                    | 40                                            | -                                             | 40                                            | 27                                            |
| 1,137                                 | 285                                           | 883                                           | 853                                           | 2,598                                         |
| (72,966)                              | -                                             | -                                             | (72,966)                                      | -                                             |
| (84,668)                              | (16,700)                                      | (9,307)                                       | (46,212)                                      | (72,278)                                      |
| (109,477)                             | 6,935                                         | 13,796                                        | (95,819)                                      | (378)                                         |
| 14                                    | 10                                            | 7                                             | 10                                            | 28                                            |
| (16,641)                              | (6,550)                                       | (15,133)                                      | (3,037)                                       | (42,087)                                      |
| * 154,503                             | * (53,021)                                    | 32,859                                        | * 46,878                                      | (26,939)                                      |
| (236,978)                             | 65,254                                        | (81,898)                                      | (248,404)                                     | (453,088)                                     |
| 59,032                                | 25,966                                        | 20,287                                        | (91,517)                                      | (52,260)                                      |
| (40,070)                              | 31,659                                        | (43,878)                                      | (296,070)                                     | (574,346)                                     |
| (7,773)                               | (1,490)                                       | 897                                           | (5,847)                                       | 521                                           |
| (116,254)                             | (34,651)                                      | (42,787)                                      | (80,052)                                      | (121,948)                                     |
| 7,259                                 | 1,037                                         | 1,368                                         | 5,617                                         | 5,518                                         |
| (116,768)                             | (35,104)                                      | (40,522)                                      | (80,282)                                      | (115,909)                                     |
| 93,887                                | 51,225                                        | (7,934)                                       | (216,240)                                     | (507,836)                                     |
| * (216,175)                           | * (26,950)                                    | (9,507)                                       | * (160,244)                                   | (242,110)                                     |
| (122,288)                             | 24,275                                        | (17,441)                                      | (376,484)                                     | (749,946)                                     |
| (6,141)                               | (14,306)                                      | (219,426)                                     | 65,250                                        | (95,167)                                      |
| (152,299)                             | -                                             | -                                             | (152,299)                                     | -                                             |
| (120,000)                             | -                                             | -                                             | -                                             | -                                             |
| -                                     | -                                             | (15,104)                                      | -                                             | (15,104)                                      |
| (101,356)                             | (9,590)                                       | (8,982)                                       | (20,335)                                      | (25,472)                                      |
| (44,691)                              | 1,858                                         | (4,709)                                       | 1,858                                         | 3,661                                         |
| 483                                   | (4)                                           | (1)                                           | (27)                                          | 1,083                                         |
| 16,201                                | 16,201                                        | -                                             | 16,201                                        | 1,516                                         |
| -                                     | -                                             | -                                             | -                                             | 2,506                                         |
| 27                                    | 27                                            | -                                             | 27                                            | 4                                             |
| (5,111)                               | (1,782)                                       | (1,375)                                       | (2,354)                                       | (3,296)                                       |
| (412,887)                             | (7,596)                                       | (249,597)                                     | (91,679)                                      | (130,269)                                     |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים  
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

פחת והפחתות  
מיסים על ההכנסה

הוצאות מימון, נטו  
שיערוך ניירות ערך סחירים

רווח הון ממימוש רכוש קבוע  
תשלום מבוסס מניות

רווח מרכישה במחיר הזדמנותי  
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה

וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים  
וקרקעות למכירה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

גידול בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים  
עלייה בחייבים ויתרות חובה

(עלייה) ירידה במלאי בניינים בהקמה, יחידות  
דיור למכירה ומקרקעין לבניה

(עלייה) ירידה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות  
(ירידה) עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני

שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות  
מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

מיסים שנתקבלו (ששולמו), נטו

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת (לפני שינוי  
במלאי מקרקעין לבניה)

עלייה במלאי מקרקעין לבניה

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש  
מזומנים נטו, מאיחוד לראשונה של חברה

מאוחדת (נספח א')

שינוי בהתחייבויות בגין רכישת מניות  
השקעה בניירות ערך סחירים

השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה

החזר (מתן) הלוואות נטו לחברות כלולות  
שינוי בפיקדונות בנאמנות

דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה  
תמורה ממימוש רכוש קבוע

רכישת רכוש קבוע

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

\* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לשלושה החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>בספטמבר | לתשעה החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>בספטמבר |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 2024                                  | 2024                                          | 2025                                         |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                                    | בלתי מבוקר                                   |
|                                       | אלפי ש"ח                                      |                                              |

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

|           |          |          |          |          |                                                                    |
|-----------|----------|----------|----------|----------|--------------------------------------------------------------------|
| 252,921   | (14,881) | 145,487  | 223,252  | 453,419  | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו                       |
| -         | -        | -        | -        | 117,455  | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים                            |
| -         | -        | (111)    | -        | (219)    | פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים                          |
| (3,758)   | (979)    | (1,097)  | (2,660)  | (3,271)  | פירעון התחייבות בגין חכירה                                         |
| 71,504    | 340      | 47,861   | 37,155   | 47,861   | מימוש כתבי אופציה למניות, נטו                                      |
| 425,434   | -        | -        | 247,158  | 270,401  | הנפקת אגרות חוב, נטו                                               |
| (40,000)  | -        | (20,000) | (20,000) | (40,000) | דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה                                |
| -         | -        | 178,450  | -        | 178,450  | מזומן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה                     |
| (165,500) | (27,750) | (27,751) | (55,500) | (55,501) | פירעון אגרות חוב                                                   |
| 540,601   | (43,270) | 322,839  | 429,405  | 968,595  | מזומנים, נטו - פעילות מימון                                        |
| (5)       | 3        | 14       | 4        | 18       | הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים                       |
| 5,421     | (26,588) | 55,815   | (38,754) | 88,398   | עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים                                |
| 104,500   | 92,334   | 142,504  | 104,500  | 109,921  | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה                           |
| 109,921   | 65,746   | 198,319  | 65,746   | 198,319  | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה                             |
| -         | -        | 140,000  | -        | 140,000  | פעילות מהותית שאינה במזומן עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |

א. מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות בגין החברה המאוחדת ליום הרכישה:

אלפי ש"ח

371,149

(636,472)

42,107

72,966

(2,049)

(152,299)

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

נכסים שאינם שוטפים

התחייבויות שאינן שוטפות

רווח מרכישה במחיר הזדמנותי

רכיב המימון הגלום בתמורה

מזומנים נטו, ששולמו להשגת שליטה לאחר קיזוז המזומנים שנרכשו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2025, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה:

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"). עם פרוץ המלחמה וכן בתחילת שנת 2024 חלה האטה בקצב בניית הפרויקטים עקב מחסור בפועלים ובתשומות. במהלך שנת 2024 וכן בשנת 2025 פעילות החברה באתרי הבניה חזרה לקצב בניה מלא ואתרי הבניה עובדים כסדרם. ביום 13 ביוני 2025 הכריזה ישראל על מבצע "עם כלביא" בו תקפה ישראל את איראן במערכה בת כ-12 ימים בה המשק היה במצב חירום, נאסרו התקהלויות וצומצמה משמעותית הפעילות הכלכלית בארץ. ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש עם ארגון הטרור חמאס אשר סיים לעת עתה את מצב המלחמה העצים, הביא לשחרור החטופים ותרם לחזרה לשגרה של המשק הישראלי. נכון למועד הדוח טרם ניתן להעריך את השפעת הפסקת האש על הכלכלה הישראלית בכלל ועל ענף הנדלן בפרט. מאידך, אירועי המלחמה הובילו לאנטישמיות גואה בעולם, תופעה העולה גם בזמן הזה ועל כן עשויה להביא לגל עלייה גדול לישראל שיעלה את הביקוש לדירות ולעליית מחירי הדירה. כמו כן העובדה שהליך שיווק קרקעות בידי המדינה הואט משמעותית, עשוי לגרום לעליית מחירי הדירה בטווח הבינוני והרחוק. יש לציין שיש ציפייה במשק להפחתת הריבית אשר גם היא תקרין חיובית על ענף הנדלן למגורים. החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והבטחוני על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר עם המצב הבטחוני, והשפעות גורמים אחרים, על הפעילות העסקית, אין באפשרותה של החברה בשלב זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על תוצאותיה.

## באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים. להלן יסוּם תקני IFRS לראשונה בתקופה הנוכחית:

ב. יישום לראשונה של תקני חשבונאות וגילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

### 1. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB), את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה, לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד, לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה, אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע, המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראת ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה), הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים, ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. יישום לראשונה של תקני חשבונאות וגילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

התקן החדש ייושם למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

2. יישום עמדת סגל חשבונאית 11-6 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 11-6, בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), וזאת לאחר ביקורת רוחב שבחנה את אופן הטיפול החשבונאי שמיישמות חברות נדל"ן יזמיות בעסקאות אלה. עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת, כמפורט להלן:

1. חלופות למדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים, אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. במקום בו החברה קיבלה זכויות נוספות המסווגות כנדל"ן להשקעה הנמדד (במדידה עוקבת) בשווי ההוגן, ושימוש בהקלה הפרקטית יביא לרווחי שערך כתוצאה ממדידה עוקבת סמוך לאחר ההכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה, לא ניתן יהיה להשתמש בהקלה הפרקטית האמורה.

2. קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין: השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת, מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים, לאחר קבלת היתר הבניה, יש תנאים מתלים מהותיים, שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

3. מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים משתנה בהתאם לביצועי החברה, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד, כחלק מעלות ההכנסות, במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

4. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע - עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם עובר להשגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל רף של 67%). יחד עם זאת, לעמדת

הסגל לא ניתן להוון עלויות עובר לחתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

5. הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בניה לדירות היזם.

6. מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה, במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן/ישתנה בתקופות עוקבות.

7. הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר - יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בניה לדיירים המפונים, לבין הכנסות המוכרות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שישומו עובר למועד פרסומה. לפיכך, במקרים בהם קיים שוני בין הטיפול החשבונאי שיושם, עובר לפרסום עמדת הסגל, לבין הטיפול החשבונאי הנובע מעמדת הסגל, הוא יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית. על מנת לאפשר תקופת היערכות, סגל רשות ניירות ערך לא יתערב אם עמדה זו תיושם, כשינוי מדיניות חשבונאית כאמור, לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2025. החברה בוחנת את השלכות עמדת הסגל על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

**באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו**

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה א') ע"י מגידו י.ק. בע"מ – חברה בת בבעלות מלאה  
ביום 26 בינואר 2025 השלימה חברת הבת מגידו י.ק. בע"מ, הנפקה של 123,000 יחידות אגרות חוב (סדרה א'), שתכלולנה בסך הכל 123,000 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב על-פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של מגידו הנושא תאריך 29 בנובמבר 2024 שפורסם ביום 28 בנובמבר 2024. התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקת אגרות החוב האמורות הינה כ- 121.6 מיליון ש"ח. שיעור הריבית הנקובה בגין אגרות חוב הינו 5.73% לשנה (שיעור הריבית האפקטיבית הינו 6.27% לשנה). קרן אגרות החוב עומדת לפירעון שני תשלומים שנתיים כדלהלן: התשלום הראשון בשיעור של 40% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2027 והתשלום השני בשיעור של 60% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2028. הריבית תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 בגין התקופה של שישה חודשים שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה למעט תקופת הריבית הראשונה בה יעמוד שיעור הריבית על 2.433%.

2. הנפקת אגרות חוב (סדרה יט')  
ביום 11 ביוני 2025, השלימה החברה הנפקה של 150,000 יחידות אגרות חוב (סדרה יט'), שתכלולנה בסך הכל 150,000 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2023. התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקת אגרות החוב האמורות הינה כ- 148.7 מיליון ש"ח. שיעור הריבית הנקובה בגין אגרות חוב הינו 5.8% לשנה (שיעור הריבית האפקטיבית הינו 6.05% לשנה). הריבית אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהוא, תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 28 בפברואר ו- 30 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2032, למעט תקופת הריבית הראשונה, שתשולם ביום 28 בפברואר 2026, בה יעמוד שיעור הריבית על 4.1315%. קרן אגרות החוב אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהוא ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים, החל מיום 30 באוגוסט 2029.  
ביום 16 באוקטובר 2025, לאחר תאריך הדוח, התקשרה החברה עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקת פרטית של 100,000,000 ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה י"ט) של החברה, בדרך של הרחבת סדרה י"ט, במחיר של 1.048 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כאשר, לאחר ההקצאה, תעמוד סדרת האג"ח על סך כולל של 250,000,000 ש"ח ע.ג.. התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקה זו הינה כ-104.5 מיליון ש"ח. תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ט) שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ט) כפי שתוארו לעיל בביאור זה.  
ביום 10 ביוני 2025 וביום 16 באוקטובר, דורגו אגרות החוב (סדרה י"ט) בדרגת – A2.il יציב, על ידי סוכנות הדירוג מידרוג.

3. פרויקט מתחם הטייסים – ההסתדרות נס ציונה  
בהמשך לאמור בביאור 27/23) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, ביום 25 ביוני 2025, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז, מתן תוקף לתכנית החברה. החברה צפויה להתחיל בשיווק וביצוע של הפרויקט במחצית השניה של שנת 2026. חלקה של החברה בפרויקט 90%.

באור 3: -

אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

4. פרויקט רחובות תל חי/ליבורנו/בנין העמק – בת-ים  
ביום 2 בינואר 2025, נבחרה החברה, יחד עם יזם נוסף (חלקה של החברה 50%) על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות תל חי 5,7,9, ליבורנו 30,32,34, בנין העמק 5,7,9, בבת-ים (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 198 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 560 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. ביום 30 באוקטובר 2025, לאחר תאריך הדוח, עלה חלקה של החברה בפרויקט ל- 100%.
5. פרויקט רחובות המרגנית/צה"ל - נשר  
ביום 5 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות המרגנית 1-7 (אי זוגי) וצה"ל 2-14 (זוגי) בנשר (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 152 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
6. פרויקט רחוב מעלה הבנים - מעלות  
ביום 7 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב מעלה הבנים 10-14 (זוגי), 300-304, 311-312, 401-406 במעלות (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 232 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1,800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
7. פרויקט רחוב מרסיי - חיפה  
ביום 26 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב מרסיי 24-30, 14-20 (זוגי) בחיפה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 115 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 495 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
8. פרויקט רחוב סעדיה גאון - חולון  
ביום 29 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב סעדיה גאון 8-14 (זוגי) בחולון (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 24 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 80 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. הפרויקט יתווסף לפרויקט המעפילים 12-22 חולון, שבו צפויות להיהרס 61 יח"ד ותחתן תוקמנה 213 יח"ד חדשות. סה"כ צפויות להיבנות כ- 293 יח"ד חדשות.
9. פרויקט אלתר/דוד המלך לוד  
ביום 23 בפברואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב אלתר 10-12 בלוד (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 38 יח"ד קיימות, שתצטרפנה לפרויקט קיים של החברה ברחובות אלתר 11-19 ודוד המלך 3-7 בלוד. במסגרת הפרויקט המורחב צפויות להיהרס 176 יח"ד קיימות ותחתן תוקמנה כ- 685 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
10. השלמת רכישת קרקע ע"י חברת הבת מגידו י.ק בע"מ במכרז רמ"י בקרית עקרון  
בהמשך לאמור בביאור 7ה' (43) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 6 במרץ 2025 השלימה מגידו את התחייבויותיה לרכישת הקרקע, בהתאם לתנאי המכרז. התמורה שולמה ממקורותיה העצמיים של מגידו, לרבות באמצעות תמורת איגרות החוב שהנפיקה מגידו וכן באמצעות מימון בנקאי בהיקף של כ- 117 מיליוני ש"ח.
11. פרויקט ערד של חברת הבת מגידו י.ק בע"מ - אישור הועדה המקומית להפקדת תכנית  
בהמשך לאמור בביאור 10ג' (12) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 9 במרץ 2025, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד אישרה, והמליצה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה בקרקע, ל- 1,142 יח"ד, אשר ייבנו במבנים בני 9-10 קומות מעל קומת מסחר וכן כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר וכ- 3500 מ"ר מבני ציבור. התכנית כפופה לאישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה אשר טרם התקבלה נכון למועד הדוח. בעקבות ההחלטה כאמור והצפי לאישורה של התכנית, עודכן שווי הקרקע (המסווגת בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה) לסך של כ-123,200 אלפי ש"ח, זאת בהתבסס על הערכת שווי מעודכנת

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ליום 31 במרס 2025, שהתקבלה משמאי חיצוני ובלתי תלוי, ולפיכך הכירה חברת הבת מגידו ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-36,583 אלפי ש"ח.

12. פרויקט "מגדלי היכל התרבות", ראשון לציון

ביום 13 במרס 2025 נבחרה החברה על ידי חברת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ שבשליטת עיריית ראשון לציון, וכן על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות התומר 1-5 (אי זוגי), וולפסון 2-6 (זוגי) וז'בוטינסקי 35-39 (אי זוגי) בראשון לציון (להלן - בפרויקט). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-260 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

13. פרויקט רחוב מנחם בגין – חצור

ביום 24 במרס 2025 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מנחם בגין גוש 13855 חלקות 101-111,87-104 בחצור (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 349 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-2,200 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

14. פרויקט רחובות הניירטה סולד, פיק"א, כספי – חדרה

ביום 29 במרס 2025 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הניירטה סולד 6-6א', פיק"א 14, כספי 5 בעיר חדרה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-240 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

15. פרויקט רחובות עזרא ונחמיה, מ"ג המעפילים, הרצל, המכבים, מודיעין, הרצל – דימונה

ביום 9 באפריל 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עזרא ונחמיה 241,243 מ"ג המעפילים 227-231,245, הרצל 29-37 (אי זוגי), המכבים 246-247, מודיעין 1-4, הרצל 19-27 (אי זוגי) הידועים כ"מתחם יוספטל" בעיר דימונה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 368 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-2,500 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומלונאות, ומבני ציבור.

16. בחודש מרס 2025, הוגש על ידי חברה שהוותה חלק ממנהלת פרויקט רמת השרון תביעה בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח בקשר לתשלומים שטוענת התובעת שמגיעים לה מהחברה בקשר לפרויקט. בחודש יוני 2025 הגישה החברה בקשה לעיכוב הליכים בתביעה ולחילופין לאיחוד התביעה עם

תביעה קודמת שהגישה החברה נגד התובעת. בהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים לא ניתן, בשל השלב בו מצויה התביעה, להעריך את סיכויי התביעה.

17. פרויקט רחוב קמינסקה – תל אביב

ביום 13 באפריל 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב קמינסקה 12-20 (זוגי) בעיר תל אביב (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 40 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-100 יח"ד חדשות. במהלך חודש נובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה מבית המשפט צו מניעה לקידום הפרויקט עקב סכסוך משפטי בין דיירי הפרויקט לבין היזם הקודם.

18. פרויקט התחדשות עירונית ברמלה

ביום 28 באפריל 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שמחה הולצברג 1-15 (אי זוגי) 6-12 (זוגי), אריה קרמר 2-16 (זוגי), גרשון שץ 5-11 (אי זוגי) בעיר רמלה (להלן הפרויקט – הפרויקט). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 192 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-830 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

## באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

19. פרויקט התחדשות עירונית בבאר שבע  
ביום 13 במאי 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רמב"ם 20-28 (זוגי), אסף שמחוני 16-22 (זוגי), בעיר באר שבע. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 136 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 720 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.
20. פרויקט התחדשות עירונית בנתניה  
ביום 3 ביוני 2025, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות בקרקע, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות זנגביל 16,18 וששת הימים 34 בעיר נתניה. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 62 יח"ד וכן 15 חנויות קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 200 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.
21. פרויקט התחדשות עירונית בראשון לציון  
ביום 15 ביוני 2025, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות בקרקע, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב וולפסון 1,3,5 בעיר ראשון לציון. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד וכן יחידת משרד, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 178 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. הפרויקט מצטרף לפרויקט "מגדלי היכלי התרבות" של החברה הנושק לפרויקט וממוקם במיקום מרכזי מול היכל התרבות בעיר. הפרויקט המורחב כולל פינוי 118 יח"ד קיימות ובניית כ- 438 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
22. פרויקט "הסטרופ רצועת העיר החדשה של נתניה"  
בהמשך לאמור בביאור 16/ד' (16) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, ביום 28 במאי 2025 הודיעה החברה על תחילת שיווק הפרויקט (לשעבר "פרויקט בן צבי - שמורק נתניה"). החברה צופה כי זמן הבניה של הפרויקט הינו כחמש שנים ומתכננת להוציא לפועל ולבנות הכל במקשה אחת.  
ביום 17 ביולי, התקשרו חברות הפרויקט, הנמצאות בבעלותה המלאה של החברה, עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ, בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט ("הסכם ליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בתוקף של עד כ- 4,717 מילון ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר לבעלי הדירות המתפנות עד לסכום של כ- 1,050 מיליון ש"ח והיתרה בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים, אשראי כספי וערבויות אחרות). להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה הלווה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, כמקובל בהסכמי ליווי. החברה תשעבד בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה את מניותיה בלווה וכן תעמיד ערבות בסך של 6,500 מיליון ש"ח. הריבית שנקבעה בהסכם, הינה ריבית שנתית משתנה, לא צמודה, בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.2%-0.6% ובנוסף תשלם הלווה, עמלות ערבות מקובלות בשיעור שנתי של 0.6%-0.7% וכן עמלות נוספות. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה. הסכם הליווי כולל בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי לרבות בקרות אירוע שמזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי בזכות להעמדה לפירעון מידי של החוב של הלווה או של חברה וכן עילות נוספות כמקובל בהסכמי מימון בחברה.  
ביום 20 ביולי 2025, חתמה החברה הסכם, לביצוע עבודות קבלניות עם קבלן ראשי. ההסכם הינו פאושלי בהיקף של כ- 1.7 מיליארד ש"ח וכולל את ביצוע הפרויקט במלואו.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

23. פרויקט רחוב בר כוכבא בטבריה

ביום 8 ביוני 2025, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בטבריה, את תכנית החברה לפרויקט בר כוכבא, הממוקם ברחוב בר כוכבא 13-25 (אי זוגי) בטבריה, וכולל פינוי 84 יח"ד קיימות ובניית 780 יח"ד חדשות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים, והמליצה לוועדה המחוזית מחוז צפון לאשר להפקדה של התכנית.

24. פרויקט קרית אליעזר מתחם 13 בחיפה

ביום 24 ביוני 2025, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בחיפה את תכנית החברה לפרויקט קריית אליעזר מתחם 13, הכולל פינוי של 216 יח"ד קיימות וכן 4 מחסנים, ובניית 950 יח"ד חדשות, כ-3,500 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,300 מ"ר שטחי תעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים, והמליצה לוועדה המחוזית מחוז חיפה לאשר להפקדה את התכנית.

25. פרויקט התחדשות עירונית ברחובות טשרניחובסקי ואבן גבירול בבאר שבע

ביום 16 ביולי 2025, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות טשרניחובסקי 4,6,8,10,12,14 ואבן גבירול 3,5,7,11 בעיר באר שבע. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 145 יח"ד, ותחתן החברה צופה הקמה של 870 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור, ושטחים פתוחים. החברה תחל מיידית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה.

26. פרויקט "רסקו" בחדרה

בהמשך לאמור בביאור 17(ד'12), ביום 22 ביולי, התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט ("הסכם ליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בתוקף של עד כ-1,056 מילון ש"ח ( הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר לבעלי הדירות המתפנות עד לסכום של כ-215 מילון ש"ח והיתרה בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים, אשראי כספי וערבויות אחרות). להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה הלווה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית שנתית משתנה, לא צמודה, בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.2%-0.8% ובנוסף תשלם הלווה עמלות ערבות מקובלות בשיעור שנתי של 0.6%-0.7% וכן עמלות נוספות. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה. הסכם הליווי כולל בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי לרבות בקרות אירוע שמזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי בזכות להעמדה לפירעון מידי של החוב של הלווה או של חברה וכן עילות נוספות במקובל בהסמי מימון בחברה.

27. פרויקט רחוב סמילנסקי בנתניה

ביום 17 באוגוסט, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות באמצעות ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב סמילנסקי 29-31 בעיר נתניה ("הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 31 יח"ד, ותחתן החברה תבנה כ-104 יח"ד חדשות וכן כ-שטחי מסחר ברוטו וכ-140 מ"ר שטחי ציבור. החברה תחל מיידית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה והיא צופה להתחיל בשיווק הפרויקט בתוך כ-18 חודשים.

28. מכירת זכויות בקרקע בחיפה של מגידו

ביום 18 באוגוסט 2025, חתמה מגידו י.ק. יזום בע"מ על הסכם למכירת החזקותיה אשר מהוות מחצית ממקרקעין בשטח של כ-23,241 מ"ר בעיר חיפה, לבניית 406 יחידות, במסגרת תכנית מחיר מטרה בשילוב עם שוק חופשי ("המקרקעין"), לשותפתה של החברה במקרקעין, שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכשת"). התמורה בגין המקרקעין הינה בסך של כ-86 מילון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, מתוכה סך של כ-35 מילון ש"ח ישולם למוכרת, ובנוסף הרוכשת תיכנס בנעלי המוכרת ביחס להלוואה בסך של כ-51 מילון ש"ח שנטלה המוכרת בגין המקרקעין. העסקה הושלמה במהלך חודש נובמבר 2025. להערכת מגידו, התזרים הפנוי שינבע לחברה הינו בסך של כ-34 מילון ש"ח, אשר צפוי לשמש לטובת רכישת קרקעות להקמת פרויקטים חדשים ולהגדלת צבר יחידות הדיור של החברה.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

29. פרויקט רחוב ויצמן ביהוד מונוסון

ביום 3 בספטמבר, אישרה בתנאים הוועדה המקומית לתכנון ובניה את תכנית החברה לפרויקט רחובות ויצמן 2-22 ביהוד מונוסון, אשר במסגרתה, במקום 146 יח"ד קיימות, ייבנו 548 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. כמו כן המליצה הוועדה המקומית להפקיד את תכנית החברה כאמור לעיל בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז. החברה החתימה כבר את רוב הדיירים על ההסכם.

30. פרויקט רחובות דב הוז, יצחק הלוי והחשמונאים בחולון

ביום 7 בספטמבר, זכתה החברה בפרויקט התחדשות עירונית ברחובות דב הוז 26-30 (זוגי), יצחק הלוי 2-10 (זוגי) החשמונאים 1-11 (אי זוגי) בעיר חולון ("הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיבנות 70 יח"ד ו-8 חנויות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-210 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. החברה הגיעה להסכמה על נוסח פינוי בינוי והחלה להחתים את הדיירים על ההסכם.

31. פרויקט רחובות הרצל וויצמן בקרית עקרון

ביום 16 באוקטובר, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרצל 72-78 וויצמן 4 בקרית עקרון ("הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיבנות 72 יח"ד, ותחתן החברה תבנה כ-160 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר. מימוש המתחם הינו בכפוף לקבלת קרקעי משלימה להיקף של כ-160 יח"ד נוספות כך שהפרויקט יכלול סה"כ כ-320 יח"ד חדשות. החברה תחל מיידית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה. במקביל, בכוונת החברה לקדם היתרי בניה.

32. זכיה מותנית במכרז להקמת פרויקט בבאר יעקב – של מגידו

ביום 22 באוקטובר 2025, לאחר תאריך הדוח, זכתה (בזכיה מותנית) מגידו י.ק. יזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של הקבוצה, במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. במסגרת המכרז הוצעו זכויות לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש) בשטח של כ- 4.165 דונם בתוכנית תמל/1108 בבאר יעקב. בהתאם לתנאי מכרז רמ"י, הוקנתה לצד שלישי זכות סירוב ראשונה לרכוש את המקרקעין בתנאי ההצעה הזוכה למשך 30 ימים מיום הכרזת ועדת המכרזים. במסגרת הפרויקט ייבנו 183 יח"ד למגורים בבניה רוויה שישווקו במתכונת שוק חופשי. תמורת הרכישה עומדת על סך כולל של כ- 125.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ- 29.5 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח. בכוונת מגידו יזום לממן את רכישת המקרקעין באמצעות יתרות מזומנים הקיימות שלה ובאמצעות מימון מתאגיד פיננסי. נכון ליום פרסום הדוח טרם התקבלה מרמ"י הודעת זכיה או ביטול זכיה.

33. זכיה במכרז להקמת פרויקט מגורים בכפר סבא – של מגידו

ביום 28 באוקטובר 2025, לאחר תאריך הדוח, הודיעה רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) למגידו י.ק. יזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של הקבוצה, על זכיה של מגידו יזום במכרז שפרסמה רמ"י. במסגרת המכרז הוצעו לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש) בשטח של כ- 7.464 דונם בתוכנית תמל/1088 בכפר סבא. במסגרת הפרויקט ייבנו 146 יח"ד למגורים בבניה רוויה, מתוכן 117 יח"ד שישווקו במסלול 'מחיר מטר' ויתר 29 יח"ד ישווקו במתכונת שוק חופשי. תמורת הרכישה הינה בסך כולל של כ- 92.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ- 38 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח. בכוונת מגידו יזום לממן את רכישת המקרקעין באמצעות יתרות מזומנים הקיימות שלה ובאמצעות מימון מתאגיד פיננסי.

34. זכיה במכרז להקמת פרויקט מגורים בבית דגן – של מגידו

ביום 12 בנובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח, הודיעה רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) למגידו י.ק. יזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, על זכיה של מגידו יזום במכרז שפרסמה רמ"י. במסגרת המכרז הוצעו לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש) בשטח של כ- 7.065 דונם בתוכנית 455-0812289, בבית דגן. במסגרת הפרויקט ייבנו 120 יח"ד למגורים בבניה

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

רוויה, מתוכן 66 יח"ד שישווקו במסלול 'מחיר מטר' ויתר 54 יח"ד ישווקו במתכונת שוק חופשי. תמורת הרכישה הינה בסך כולל כ- 67.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ- 20.3 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח. בכוונת מגידו ייזום לממן את רכישת המקרקעין באמצעות יתרות מזומנים הקיימות שלה ובאמצעות מימון מתאגיד פיננסי.

35. הקצאת כתבי אופציה לעובדים ומימוש אופציות

ביום 7 בינואר 2025, הונפקו 753,221 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה ועובדים בחברה, הניתנים למימוש ל- 753,221 מניות רגילות של החברה. האופציות יוענקו לניצעים במסגרת ובהתאם לתנאי תוכנית להענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2023 (להלן: "תוכנית האופציות" או "התוכנית"), ובהתאם למדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בינואר 2023. תקופת החסימה של כתבי האופציה לעניין הוראות המס, תהיה לפחות 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 לפקודה והכללים שיחול על הניצע. השווי ההוגן של כל כתב אופציה עומד על 10.86 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות כאמור חושב על-פי מודל B&S, בהתחשב בהנחות שלהלן: (1) מחיר הבסיס הינו מחיר הנעילה של מנית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההענקה – 23.73 ש"ח; (2) מחיר המימוש בסך של 21.67 ש"ח. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע לגבי הניצעים לפי הגבוה מבין (א) מחיר המניה בתום יום המסחר שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2024 (ב) מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר האחרונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (ג) מחיר המניה הממוצע ב-90 ימי המסחר האחרונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "מחיר המימוש"); (3) אורך החיים של האופציות הכלולות במנה הראשונה, במנה השנייה ובמנה השלישית הינו 5 שנים (מיום אישור ההענקה על-ידי דירקטוריון החברה); (4) סטיית התקן חושבה בהתאם למחירי המניה המצוטטים שקדמו למועד האישור על-ידי הדירקטוריון, באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (5) סטיית התקן לתקופה האמורה הינה 45.24%. (6) הריבית חסרת הסיכון הינה בהתאם לנתוני התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות לא צמודות בריבית קבועה באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (7) הריבית חסרת הסיכון לתקופה האמורה הינה 4.26%; (8) תשואת דיבידנד צפויה של 0.6%; (9) שיעור העזיבה השנתי הצפוי הינו 0%. בהמשך לביאור 16(ג.1) לדוחות הכספיים השנתיים, מימשו נושאי המשרה 317,551 אופציות למניות בהתאם לתנאי ההקצאה.

36. אישור תנאי העסקה של מר ארז אטרקצ'י

ביום 26 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את תנאי העסקתו של מר ארז אטרקצ'י (בנו של בעל השליטה בחברה ומנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י), כמנהל מערך חוזים של החברה וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2025 (להלן: "מועד העסקתו"). בהתאם לתנאי הבהונה וההעסקה שאושרו, בתקופה של 12 החודשים הראשונים ממועד העסקתו (להלן: "התקופה הראשונה") ארז יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 28,000 ש"ח (ברוטו), בגין משרה מלאה (100%). לאחר תום התקופה הראשונה, בכפוף לאישור נוסף של ועדת הביקורת והתגמול, הוא יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 32,000 ש"ח (ברוטו) בגין משרה מלאה (100%). הסכומים כאמור כוללים תשלום גלובלי עבור שעות נוספות, ככל שנדרש. ארז צפוי להיות עובד החברה, אך ועדת התגמול תוכל לאשר העברתו להעסקה תמורת חשבונית ובלבד שהעלות לחברה לא תגדל. ארז יהיה זכאי ל- 18 ימי חופשה שנתית, ימי הבראה ומחלה לפי דין. החברה תעמיד לרשותו של ארז רכב צמוד אשר עלותו, כפי שרלוונטית לקביעת שווי השימוש, בהתאם לדין למועד ההתקשרות, לא תעלה על סך של 180 אלפי ש"ח. החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאחזקתו, ללא גילום שווי ההטבה למס או לחילופין תשלם לו הוצאות רכב בעלות חליפית שלא תעלה על העלות של רכב צמוד כאמור. החברה תבצע בעבור ארז הפרשה לביטוח מנהלים או קרן פנסיה לפי דין. כמו כן, החברה תפריש בגין כל חודש 7.5% מהשכר החודשי ברוטו לקרן השתלמות, ותנכה מארז, על חשבוננו, 2.5% מהשכר החודשי ברוטו, ותעביר גם אותם לקרן ההשתלמות, ללא גילום מס. החברה תישא בהוצאות ו/או החזר הוצאות בפועל, ככל שיהיו, והכל כנגד חשבוניות אשר ימציא לחברה ובהתאם למקובל בחברה. כמו כן, ארז יהיה זכאי להטבות אשר ניתנות על ידי החברה לעובדים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, לרבות חופשות וטיולים ונופשים משרדיים, שי לחג וכו'.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

החברה תעמיד לרשותו של ארז טלפון נייד וכיסוי עלות החזקתו בהתאם לנהוג בחברה ביחס למנהלי החברה, ללא גילום שווי ההטבה למס.

ארז יהיה זכאי למענק שנתי של עד 3 משכורות (ברוטו), בהתאם לעמידה ביעדים מדידים אשר ייקבעו, מדי שנה בסמוך לתחילתה, ויאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. (לגבי שנת 2025 היעדים ייקבעו בסמוך לאחר אישור האסיפה. לגבי שנה קלנדריית בה שכרו השתנה, אזי המענק ייקבע לפי השכר החודשי האחרון באותה שנה). ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה קבעו כי, הפרמטרים מהם יקבעו היעדים המדידים הינם נתונים ויחסים הנגזרים מתחום פעילות

מערך החוזים ומתייחסים למדדים הבאים: יעדי תכנון ורישוי ואישורים רגולטוריים, עמידה בהוראות מנהל תקין פנימיים וחיצוניים, יעדי שיווק ומכירה, נתוני מכירות בפועל (ביחידות ובערכים נומינאליים) ורווח לפני מס. יובהר, כי יעדי המענק מתוך המדדים המפורטים, עשויים להיקבע בערכים נומינאליים כספיים ו/או כמותיים, לרבות תפעוליים, ו/או יחסיים. החברה או ארז יהיו רשאים לסיים את העסקתו בהודעה מוקדמת לפי דין.

37. הסכם פשרה בעניין תביעה

בהמשך לבאור 15(ג.3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בחודש יולי 2025 הוגש מטעם החברה והתובעים בקשה לאישור הסכם פשרה לפיו תשלם החברה לתובעים סך של כ- 1 מיליון ש"ח. החברה כללה הפרשה בספריה בהתאם לפשרה.

38. העברת נכסים מחברת מגידו

בחודש מאי 2025 התקבלה החלטת מיסוי במסגרת סעיף 104 לפקודת מס הכנסה על העברת פעילות ההתחדשות העירונית והעברת שטחי מסחר ותעסוקה מחברת מגידו לחברה בת אחרת בקבוצה. העברת הנכסים הושלמה ברבעון שני 2025.

39. דיבידנד שהוכרז וחולק

א. בתאריך 10 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0708517 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 21 באפריל 2025 ויום התשלום יהיה ביום 29 באפריל 2024. הדיבידנד חולק מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואשר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה.

ב. בתאריך 24 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 20,000 אלפי ש"ח, בגין רווחי המחצית הראשונה לשנת 2025. הדיבידנד מהווה 0.070049 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 1 בספטמבר 2025 ויום התשלום יהיה ביום 8 בספטמבר 2025. הדיבידנד חולק מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואשר כי אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה.

40. הנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור - חברת מגידו י.ק. בע"מ - חברת בת בבעלות מלאה

ביום 9 ביולי 2025, פרסמה חברת מגידו י.ק. בע"מ (להלן: "מגידו"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, דוח הצעת מדף, על פי תשקיף המדף שלה מחודש נובמבר 2024. על פי דוח ההצעה הציעה מגידו למשקיעים מוסדיים, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור) תשס"ז-2007 (להלן: "משקיעים מוסדיים"), בדרך של הצעה לא אחידה, 366,666 יחידות (המהוות כ-97.24% מסך היחידות המוצעות). בנוסף, הציעה מגידו לכלל הציבור, בדרך של הצעה אחידה, בהתאם להוראות תקנה 11(א)(1) (ב) לתקנות הצעה לציבור, 10,417 יחידות (המהוות כ-2.76% מסך היחידות המוצעות).

כל יחידה כוללת 80 מניות רגילות בנות 0.0000001 ש"ח ערך נקוב ו-44 כתבי אופציה (סדרה 1), במחיר כולל של 480 ש"ח ליחידה. כל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת, בכפוף להתאמות, כנגד תשלום במזומן בסך של 8.5 ש"ח לכל כתב אופציה (סדרה 1), לא

באור 3:

**אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)**

צמוד, בכל יום מסחר, החל מיום רישום של כתבי האופציה (סדרה 1) למסחר בבורסה ועד ליום 12 ביולי 2029 ועד בכלל. שיטת אי ההצמדה לא תשונה במהלך תקופת המימוש. כתב אופציה (סדרה 1) שלא ימומש עד למועד האחרון למימוש (כולל), יפקע ויהיה בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות או תביעה שהיא. קודם לביצוע ההנפקה, ביצעה מגידו פיצול בהון המניות, במסגרתו הון המניות המונפק והנפרע גדל ל-100,000,000 מניות חלף 100,000 מניות. המניות המוצעות, המניות הקיימות בהון מגידו והמניות שתנבענה ממימוש אופציות (סדרה 1), תירשמה לאחר הנפקתן במרשם בעלי המניות של מגידו, על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ והן תהיינה שוות בזכויותיהן לזכויות המניות הרגילות הקיימות בהון מגידו, במועד דוח ההצעה, ותזכנה את בעליהן במלוא הדיבידנדים, מניות ההטבה או כל חלוקה אחרת (כלל שתהיה), אשר יוכרז עליה או שתחולק על-ידי מגידו לאחר רישומן למסחר. ביום 15 ביולי 2025, השלימה מגידו את הנפקת המניות וכתבי האופציה (סדרה 1), בהתאם להצעת המדף, במסגרתה הנפיקה מגידו 30,166,140 מניות רגילות (כ-23% ממניות החברה) וכ-16,591,652 כתבי אופציה (סדרה 1). ההנפקה כאמור לעיל בוצעה לפי שווי מגידו לאחר כניסת הכסף בסך 781 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהנפקה זו, ירד שיעור ההחזקה של החברה במגידו ל-76.82%.

השלמת ההנפקה של מגידו, הובילה לגידול בהון של החברה, בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, בסך של כ-178 מיליון ש"ח, לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה.

**41. השקעת הפניקס באאורה מרכזים מסחריים**

ביום 24 באוגוסט 2025 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ ועם הפניקס פנסיה וגמל בע"מ (להלן – הפניקס) לפיו הפניקס תשקיע באאורה מרכזים מסחריים סך של כ-140 מיליוני ש"ח בכפוף להשלמת אישורים טכניים בלבד, המגלם לאאורה מרכזים מסחריים שווי של 800 מיליוני ש"ח אחרי הכסף, ובתמורה אאורה מרכזים מסחריים תקצה להפניקס מניות אשר תהווה 17.5% מהון המניות המונפק והנפרע של אאורה מרכזים מסחריים.

סכום ההשקעה יושקע על ידי הפניקס בשתי פעימות: פעימה ראשונה בסך של 70 מיליוני ש"ח שהתקבלה ביום 31 באוקטובר 2025, כנגד הקצאת מניות המהוות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של אאורה מרכזים מסחריים, ופעימה שניה בסך של 70 מיליוני ש"ח נוספים, תבוצע ביום 31 באוקטובר 2026, כנגד הקצאת מניות נוספות המהוות 7.5% מהון המניות המונפק והנפרע של אאורה מרכזים מסחריים. בהתאם לכך, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים בחיבים בגין מניות כנגד קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה וכן כנגד זכויות שאינן מקנות שליטה. ההסכם בין הצדדים כולל התחייבות של החברה ואאורה מרכזים מסחריים כי לא יחול שינוי שליטה בחברה ו/או באאורה מרכזים מסחריים בתקופה של 8 שנים לאחר השלמת העסקה. אאורה מרכזים מסחריים הוקמה בשנת 2024 על מנת לרכז את פעילות הנדל"ן המניב של החברה, לרבות פיתוח תחום הפעילות של נכסים מניבים המוקמים במסגרת פרויקטי המגורים שהחברה יוזמת ומקימה. בחברת אאורה מרכזים מסחריים ישנם כיום 22 נכסים בתהליכים שונים, והחברה צפויה להגדיל את מספר נכסיה בעתיד עם פיתוח שכונות נוספות.

**42. דרישה להיטל השבחה**

בחודש יוני 2025 קבלה החברה הודעה מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן – הרשות) ובה מצוין כי הרשות והיועץ המשפטי של משרד הפנים סבורים כי אין מקום להמליץ על פטור מהיטל השבחה בפרויקט של החברה ברמת השרון אשר הסתיים על בסיס תחשיב כלכלי שצורף להודעה. החברה כופרת בתחשיב שצורף וסוברת כי הדרישה לתשלום היטל השבחה עומדת בניגוד מוחלט לפסקי דין שהתקבלו בעבר אשר פטרו את החברה מתשלום היטל השבחה בפרויקט. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות הדעת של יועציה המשפטיים, החברה תהיה פטורה מתשלום היטל השבחה האמור.

**43. מימוש כתבי אופציה למניות**

בחודש יולי 2025, מומשו 3,235,000 כתבי אופציה למניות החברה. התמורה הכוללת בגין מימוש כתבי האופציות והנפקת המניות הסתכמה לסך של כ-48 מיליון ש"ח.

**44. רכישה עצמית של מניות**

ביום 23 באפריל 2023, החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה. עלות הרכישה הכוללת הינה עד 30 מיליון ש"ח.

ביום 25 באוגוסט 2025, הוארכה התקופה שנקבעה לביצוע תוכנית הרכישה עד ליום 24 באוגוסט 2026 בהתאם להחלטת הדירקטוריון מאותו היום.

באור 3: אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

45. אישור עסקאות עם בעל השליטה

ביום 5 באוקטובר, לאחר תאריך הדוח, אישרה האסיפה הכללית של החברה הסדר תיחום פעילות עם מר יעקב אטרקצ'י (להלן - אטרקצ'י), מנכ"ל ובעל שליטה בחברה, ו/או בת זוגו וילדיו המועסקים בחברה ו/או חברות בשליטתו ו/או חברות בשליטה ביחד עם קרוביו. כמו כן, הוארכה כהונתו של אטרקצ'י לשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2026 ועודכנו תנאיי העסקתו של אטרקצ'י כך שעבור היקף משרה של 95% יהא זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך 250 אלפי ש"ח וכן החזר הוצאות החל מיום 24 באוגוסט 2025. בנוסף, יהא זכאי למענק שנתי מקסימלי מותנה רווחים בסך 3,148 אלפי ש"ח. הזכאות למענק השנתי המעודכן הינה בגין שנת 2026 ואילך.

באור 4: - מגזרי פעילות

לחברה מגזר פעילות מרכזי אחד של בניה למגורים בישראל. המידע הכספי על המגזרים להלן, מייצג את פעילותן של חברות בשליטה משותפת. ההתאמות המוצגות הן בגין המעבר להצגת פעילותן של החברות הנ"ל על בסיס שיטת השווי המאזני.

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 בספטמבר 2025**

| סה"כ      | התאמות  | הכנסות<br>(הוצאות) שלא<br>יוחסו<br>בלתי מבוקר<br>אלפי ש"ח | אחר (נכסים<br>מניבים) | בנייה<br>למגורים |
|-----------|---------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| 1,237,653 | (1,157) | -                                                         | 1,157                 | 1,237,653        |
| 275,823   | (1,157) | -                                                         | 1,157                 | 275,823          |
| 72,278    | -       | -                                                         | 72,278                | -                |
| 274,106   | (656)   | -                                                         | 71,279                | 203,483          |
| 3,061     |         |                                                           |                       |                  |
| (40,389)  |         |                                                           |                       |                  |
| (53,981)  |         |                                                           |                       |                  |
| 182,797   |         |                                                           |                       |                  |

סה"כ הכנסות המגזר

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח תפעולי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הוצאות מימון, נטו  
מיסים על הכנסה  
רווח נקי לתקופה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 בספטמבר 2025**

| סה"כ     | התאמות | הכנסות<br>(הוצאות) שלא<br>יוחסו<br>בלתי מבוקר<br>אלפי ש"ח | אחר (נכסים<br>מניבים) | בנייה<br>למגורים |
|----------|--------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| 518,724  | (375)  | -                                                         | 375                   | 518,724          |
| 112,748  | (375)  | -                                                         | 375                   | 112,748          |
| 9,307    | -      | -                                                         | 9,307                 | -                |
| 95,172   | (196)  | -                                                         | 8,961                 | 86,407           |
| 1,736    |        |                                                           |                       |                  |
| (16,494) |        |                                                           |                       |                  |
| (17,744) |        |                                                           |                       |                  |
| 62,670   |        |                                                           |                       |                  |

סה"כ הכנסות המגזר

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח תפעולי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הוצאות מימון, נטו  
מיסים על הכנסה  
רווח נקי לתקופה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 בספטמבר 2024**

| סה"כ                                    | התאמות  | הכנסות<br>(הוצאות) שלא<br>יוחסו<br>בלתי מבוקר<br>אלפי ש"ח | אחר (נכסים<br>מניבים) | בנייה<br>למגורים |
|-----------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| 1,038,432                               | (1,162) | -                                                         | 1,162                 | 1,038,432        |
| 228,335                                 | (1,162) | -                                                         | 1,162                 | 228,335          |
| 46,212                                  | -       | -                                                         | 46,212                | -                |
| 296,622                                 | (700)   | 73,046                                                    | 46,912                | 177,364          |
| 1,306<br>(38,538)<br>(3,459)<br>255,931 |         |                                                           |                       |                  |

סה"כ הכנסות המגזר

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח תפעולי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הוצאות מימון, נטו  
מיסים על הכנסה  
רווח נקי לתקופה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 בספטמבר 2024**

| סה"כ                                  | התאמות | הכנסות<br>(הוצאות) שלא<br>יוחסו<br>בלתי מבוקר<br>אלפי ש"ח | אחר (נכסים<br>מניבים) | בנייה<br>למגורים |
|---------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| 313,501                               | (404)  | -                                                         | 404                   | 313,501          |
| 79,559                                | 354    | -                                                         | (354)                 | 79,559           |
| 16,700                                | -      | -                                                         | 16,700                | -                |
| 76,790                                | (232)  | (39)                                                      | 16,932                | 60,129           |
| 909<br>(15,836)<br>(14,128)<br>47,735 |        |                                                           |                       |                  |

סה"כ הכנסות המגזר

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

רווח תפעולי

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות  
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הוצאות מימון, נטו  
מיסים על הכנסה  
רווח נקי לתקופה

## באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

| סה"כ | התאמות | לא מיוחס<br>מבוקר<br>אלפי ש"ח | נכסים<br>מניבים | בנייה<br>למגורים |
|------|--------|-------------------------------|-----------------|------------------|
|------|--------|-------------------------------|-----------------|------------------|

## לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

|           |          |        |         |           |                                |
|-----------|----------|--------|---------|-----------|--------------------------------|
| 1,522,687 | (1,582)  | -      | 1,582   | 1,522,687 | סה"כ הכנסות המגזר              |
| 347,512   | (1,582)  | -      | 1,582   | 347,512   | רווח גולמי                     |
| 84,690    | -        | -      | 84,690  | -         | עלות ערך נדל"ן להשקעה בהקמה    |
| 431,381   | (973)    | 73,046 | 85,009  | 274,299   | רווח תפעולי                    |
| 4,129     |          |        |         |           | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| (46,147)  |          |        |         |           | המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (29,161)  |          |        |         |           | הוצאות מימון, נטו              |
| 360,202   |          |        |         |           | מיסים על ההכנסה                |
|           |          |        |         |           | רווח נקי לשנה                  |
| 4,882,252 | (91,829) | 27,110 | 564,424 | 4,382,547 | נכסי המגזר                     |
| 3,592,118 | (80,624) | 14,171 | 269,190 | 3,389,381 | התחייבויות המגזר               |

## באור 6: - מכשירים פיננסיים

## שווי הוגן

הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

| 31 בדצמבר 2024 |           | 30 בספטמבר 2024 |           | 30 בספטמבר 2025 |           |
|----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| יתרה           | שווי הוגן | יתרה            | שווי הוגן | יתרה            | שווי הוגן |
| אלפי ש"ח       |           |                 |           |                 |           |
| 802,402        | 776,763   | 719,984         | 707,506   | 1,039,799       | 1,003,663 |
| 802,402        | 776,763   | 719,984         | 707,506   | 1,039,799       | 1,003,663 |

התחייבויות פיננסיות  
אגרות חוב (\*)

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

23 בנובמבר, 2025

לכבוד

הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אאורה השקעות בע"מ (להלן - "החברה")

מחודש אוגוסט 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2023.

1. דוח סקירה מיום 23 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 23 בנובמבר, 2025 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בני ברק,

**ליאון, אורליצקי ושות'**

רואי חשבון

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

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר 2025

בלתי מבוקרים

**דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך**  
**(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2025 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 33,112 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 1,422 אלפי ש"ח ו- 1,348 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

**ליאון, אורליצקי ושות'**  
**רואי חשבון**

**בני ברק,**  
**23 בנובמבר, 2025**

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

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

| ליום<br>31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר |      |
|-------------------|-----------------|------|
| 2024              | 2024            | 2025 |
| מבוקר             | בלתי מבוקר      |      |
|                   | אלפי ש"ח        |      |

נכסים שוטפים

|                  |                  |                  |                                                        |
|------------------|------------------|------------------|--------------------------------------------------------|
| 66,949           | 11,754           | 20,295           | מזומנים ושווי מזומנים                                  |
| 34,371           | 87,595           | 1,279            | מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש                        |
| 27,110           | 25,422           | 29,165           | ניירות ערך סחירים                                      |
| 35,745           | 38,415           | 63,464           | חייבים ויתרות חובה                                     |
| 121,114          | 332,300          | 216,917          | נכסים בגין חוזים עם לקוחות                             |
| 784,216          | 709,310          | 909,655          | הלוואות לחברות מוחזקות                                 |
| 306,779          | 298,437          | 267,617          | מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה |
| <u>1,376,284</u> | <u>1,503,233</u> | <u>1,508,392</u> |                                                        |

נכסים לא שוטפים

|                  |                  |                  |                              |
|------------------|------------------|------------------|------------------------------|
| 987,592          | 871,027          | 1,225,858        | השקעות בחברות מוחזקות        |
| 1,332            | -                | 1,332            | חייבים ויתרות חובה לא שוטפים |
| 28,681           | 27,839           | 31,727           | מלאי קרקעות לבניה            |
| -                | 42,992           | -                | נדל"ן להשקעה בהקמה           |
| 366              | 203              | 304              | רכוש קבוע, נטו               |
| <u>1,017,971</u> | <u>942,061</u>   | <u>1,259,221</u> |                              |
| <u>2,394,255</u> | <u>2,445,294</u> | <u>2,767,613</u> |                              |

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

| ליום      | ליום 30 בספטמבר |      |
|-----------|-----------------|------|
| 31 בדצמבר | 2024            | 2025 |
| מבוקר     | בלתי מבוקר      |      |
|           | אלפי ש"ח        |      |

התחייבויות שוטפות

|         |         |           |                                   |
|---------|---------|-----------|-----------------------------------|
| 80,369  | 225,991 | 170,225   | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים     |
| 584,888 | 441,029 | 666,354   | אגרות חוב                         |
| 85,531  | 47,446  | 36,387    | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| 99,716  | 108,596 | 70,751    | התחייבויות לבעלי קרקע             |
| 76,844  | 161,290 | 58,879    | זכאים ויתרות זכות                 |
| 927,348 | 984,352 | 1,002,596 |                                   |

התחייבויות לא שוטפות

|         |         |         |            |
|---------|---------|---------|------------|
| 2,933   | 36,735  | 8,537   | מסים נדחים |
| 191,875 | 266,477 | 215,742 | אגרות חוב  |
| 194,808 | 303,212 | 224,279 |            |

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

|          |          |          |                                                  |
|----------|----------|----------|--------------------------------------------------|
| 47,309   | 47,309   | 47,309   | הון מניות                                        |
| 727,746  | 689,653  | 782,795  | פרמיה על מניות                                   |
| (39,952) | (35,517) | (38,987) | קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ                 |
| 19,766   | 19,766   | 19,766   | קרן מפעולות עם בעלי עניין                        |
| -        | -        | 77,001   | קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 6,138    | 9,882    | -        | כתבי אופציה                                      |
| (12,803) | (12,803) | (12,803) | מניות באוצר                                      |
| 1,494    | 1,210    | 3,042    | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות                   |
| 522,401  | 438,230  | 662,615  | יתרת רווח                                        |

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 1,272,099 | 1,157,730 | 1,540,738 |
| 2,394,255 | 2,445,294 | 2,767,613 |

23 בנובמבר, 2025

תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

גדי קורן  
יו"ר הדירקטוריון

עו"ד יעקב אטרקצ'י  
מנכ"ל

אריאל פשין  
סמנכ"ל הכספים

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר               | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 2024                                                | 2024                                         | 2025                                         | 2024                                         | 2025                                         |
| מבוקר                                               | בלתי מבוקר                                   | אלפי ש"ח                                     | בלתי מבוקר                                   | אלפי ש"ח                                     |
| <b>הכנסות</b>                                       |                                              |                                              |                                              |                                              |
| * 330,057                                           | * 59,985                                     | 61,595                                       | * 271,403                                    | 163,544                                      |
| 242,832                                             | 41,279                                       | 53,899                                       | 153,330                                      | 161,454                                      |
| * 36,633                                            | * 853                                        | 12,745                                       | * 7,940                                      | 31,095                                       |
| 609,522                                             | 102,117                                      | 128,239                                      | 432,673                                      | 356,093                                      |
| <b>הוצאות</b>                                       |                                              |                                              |                                              |                                              |
| * (251,570)                                         | * (38,029)                                   | (45,492)                                     | * (214,033)                                  | (115,788)                                    |
| * (32,481)                                          | * (614)                                      | (11,552)                                     | * (5,717)                                    | (28,239)                                     |
| 5,450                                               | -                                            | -                                            | 5,450                                        | -                                            |
| 120                                                 | -                                            | -                                            | 119                                          | -                                            |
| 72,966                                              | -                                            | -                                            | 72,966                                       | -                                            |
| (2,559)                                             | (1,701)                                      | (839)                                        | (3,616)                                      | (2,061)                                      |
| (11,965)                                            | (2,539)                                      | (3,498)                                      | (8,706)                                      | (11,090)                                     |
| (220,039)                                           | (42,883)                                     | (61,381)                                     | (153,537)                                    | (157,178)                                    |
| 389,483                                             | 59,234                                       | 66,858                                       | 279,136                                      | 198,915                                      |
| <b>הכנסות (הוצאות) מימון</b>                        |                                              |                                              |                                              |                                              |
| 29,425                                              | 4,488                                        | 5,256                                        | 25,517                                       | 10,625                                       |
| (81,343)                                            | (23,273)                                     | (20,570)                                     | (66,997)                                     | (53,358)                                     |
| 36,271                                              | 9,345                                        | 10,728                                       | 27,177                                       | 29,636                                       |
| (15,647)                                            | (9,440)                                      | (4,586)                                      | (14,303)                                     | (13,097)                                     |
| 373,836                                             | 49,794                                       | 62,272                                       | 264,833                                      | 185,818                                      |
| (13,696)                                            | (1,959)                                      | (1,926)                                      | (8,864)                                      | (5,604)                                      |
| 360,140                                             | 47,835                                       | 60,346                                       | 255,969                                      | 180,214                                      |
| <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                     |                                              |                                              |                                              |                                              |
| <b>מיסים על ההכנסה</b>                              |                                              |                                              |                                              |                                              |
| <b>רווח המיוחס לחברה</b>                            |                                              |                                              |                                              |                                              |
| <b>רווח כולל אחר המיוחס לחברה:</b>                  |                                              |                                              |                                              |                                              |
| <b>סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b> |                                              |                                              |                                              |                                              |
| <b>התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים</b>           |                                              |                                              |                                              |                                              |
| (2,712)                                             | 1,616                                        | (918)                                        | 1,723                                        | 965                                          |
| 357,428                                             | 49,451                                       | 59,428                                       | 257,692                                      | 181,179                                      |

\* סווג מחדש

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר                          | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 2024                                                           | 2024                                         | 2025                                         | 2024                                         | 2025                                         |
| מבוקר                                                          | בלתי מבוקר                                   | בלתי מבוקר                                   | בלתי מבוקר                                   | בלתי מבוקר                                   |
|                                                                | אלפי ש"ח                                     |                                              |                                              |                                              |
| 360,140                                                        | 47,835                                       | 60,346                                       | 255,969                                      | 180,214                                      |
| רווח המיוחס לחברה                                              |                                              |                                              |                                              |                                              |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי<br>מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: |                                              |                                              |                                              |                                              |
| התאמות לסעיפי רווח והפסד של<br>החברה:                          |                                              |                                              |                                              |                                              |
| 64                                                             | 15                                           | 19                                           | 44                                           | 62                                           |
| 13,696                                                         | 1,959                                        | 1,926                                        | 8,864                                        | 5,604                                        |
| (242,832)                                                      | (41,279)                                     | (53,899)                                     | (153,330)                                    | (161,454)                                    |
| 17,118                                                         | 6,175                                        | 5,369                                        | 16,136                                       | 12,163                                       |
| (36,271)                                                       | (9,345)                                      | (10,728)                                     | (27,177)                                     | (29,636)                                     |
| (72,966)                                                       | -                                            | -                                            | (72,966)                                     | -                                            |
| (2,256)                                                        | 1,693                                        | (1,618)                                      | (568)                                        | (2,055)                                      |
| 1,137                                                          | 285                                          | 883                                          | 853                                          | 2,598                                        |
| (5,450)                                                        | -                                            | -                                            | (5,450)                                      | -                                            |
| (327,760)                                                      | (40,497)                                     | (58,048)                                     | (233,594)                                    | (172,718)                                    |
| שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של<br>החברה:                  |                                              |                                              |                                              |                                              |
| 4,796                                                          | (1,488)                                      | 2,861                                        | 3,458                                        | (27,718)                                     |
| 36,868                                                         | (12,383)                                     | 5,348                                        | 45,816                                       | 37,516                                       |
| 399,613                                                        | 207,172                                      | (38,587)                                     | 140,340                                      | (161,530)                                    |
| 441,277                                                        | 193,301                                      | (30,378)                                     | 189,614                                      | (151,732)                                    |
| (59,668)                                                       | (16,435)                                     | (10,870)                                     | (47,728)                                     | (33,301)                                     |
| 2,693                                                          | 499                                          | 675                                          | 3,233                                        | 1,509                                        |
| (7)                                                            | -                                            | -                                            | (6)                                          | (58)                                         |
| (56,982)                                                       | (15,936)                                     | (10,195)                                     | (44,501)                                     | (31,850)                                     |
| 416,675                                                        | 184,703                                      | (38,275)                                     | 167,488                                      | (176,086)                                    |
| מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו<br>מפעילות שוטפת של החברה   |                                              |                                              |                                              |                                              |

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

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר        | לשלושה החודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר | לשלושה חודשים<br>שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 2024                                         | 2024                                          | 2025                                         | 2024                                         | 2025                                         | 2025                                         |
| מבוקר                                        | בלתי מבוקר                                    | אלפי ש"ח                                     | מבוקר                                        | בלתי מבוקר                                   | אלפי ש"ח                                     |
| <b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</b> |                                               |                                              |                                              |                                              |                                              |
| (160,000)                                    | -                                             | -                                            | (160,000)                                    | -                                            | רכישת חברה שאוחדה לראשונה                    |
| (120,000)                                    | -                                             | -                                            | -                                            | -                                            | שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות             |
| 53,683                                       | (12,113)                                      | 505                                          | 459                                          | 33,091                                       | שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש             |
| 9,503                                        | -                                             | 818                                          | -                                            | 1,382                                        | והשקעות לזמן קצר, נטו                        |
| (141)                                        | (433)                                         | -                                            | (1,223)                                      | -                                            | דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת                  |
| (125,754)                                    | 30,369                                        | (101,969)                                    | (51,133)                                     | (96,031)                                     | השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה                    |
| (183)                                        | -                                             | -                                            | -                                            | -                                            | (מתן) החזר הלוואות לחברות מוחזקות            |
| -                                            | -                                             | -                                            | -                                            | -                                            | רכישת רכוש קובע                              |
| (342,892)                                    | 17,823                                        | (100,646)                                    | (211,897)                                    | (61,558)                                     | מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו           |
| -                                            | -                                             | -                                            | -                                            | -                                            | מפעילות השקעה של החברה                       |
| <b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</b> |                                               |                                              |                                              |                                              |                                              |
| (391,460)                                    | (196,120)                                     | 24,093                                       | (245,838)                                    | 89,855                                       | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים              |
| 71,504                                       | 340                                           | 47,861                                       | 37,155                                       | 47,861                                       | ואחרים, נטו                                  |
| 425,434                                      | -                                             | -                                            | 247,158                                      | 148,775                                      | מימוש כתבי אופציה למניות, נטו                |
| (40,000)                                     | -                                             | (20,000)                                     | (20,000)                                     | (40,000)                                     | הנפקת אגרות חוב, נטו                         |
| (165,500)                                    | (27,750)                                      | (27,751)                                     | (55,500)                                     | (55,501)                                     | דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה          |
| -                                            | -                                             | -                                            | -                                            | -                                            | פירעון אגרות חוב                             |
| (100,022)                                    | (223,530)                                     | 24,203                                       | (37,025)                                     | 190,990                                      | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו            |
| (26,239)                                     | (21,004)                                      | (114,718)                                    | (81,434)                                     | (46,654)                                     | לפעילות) מימון של החברה                      |
| -                                            | -                                             | -                                            | -                                            | -                                            | <b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>          |
| 93,188                                       | 32,758                                        | 135,013                                      | 93,188                                       | 66,949                                       | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת</b>     |
| -                                            | -                                             | -                                            | -                                            | -                                            | <b>התקופה</b>                                |
| 66,949                                       | 11,754                                        | 20,295                                       | 11,754                                       | 20,295                                       | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף</b>       |
| -                                            | -                                             | 77,001                                       | -                                            | 77,001                                       | <b>התקופה</b>                                |
| -                                            | -                                             | -                                            | -                                            | -                                            | <b>פעילות מהותית שאינה במזומן</b>            |
| -                                            | -                                             | -                                            | -                                            | -                                            | עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות            |
| -                                            | -                                             | -                                            | -                                            | -                                            | שליטה                                        |

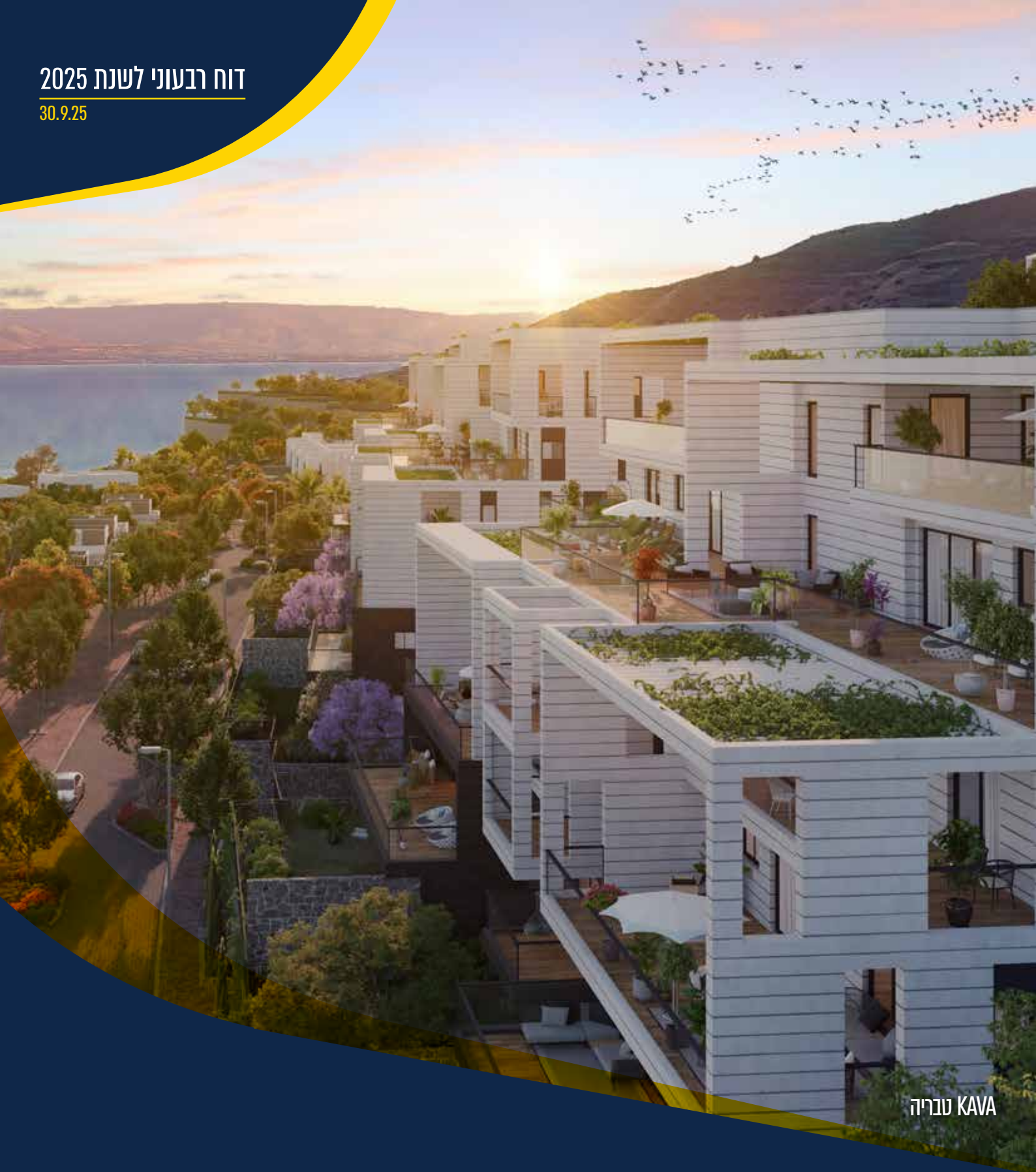
המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה 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 2024, 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 הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024.
3. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ט) ראה באור 3(2) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
4. לפרטים בדבר הקצאת כתבי אופציה לעובדים וממוש כתבי אופציות למניות ראה באורים 3(35) ו – 3(43) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בהתאמה.
5. לפרטים בדבר הכרזה וחלוקת דיבידנד ראה באור 3(39) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
6. לפרטים בדבר הנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור על ידי חברת הבת מגידו י.ק בע"מ – ראה ביאור 3(40) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
7. לפרטים בדבר השקעת הפניקס באאורה מרכזים מסחריים בע"מ – ראה ביאור 3(41) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
8. לפרטים בדבר אישור עסקאות עם בעל השליטה – ראה ביאור 3(45) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

-----

דוח רבעוני לשנת 2025

30.9.25



KAVA טבריה

פרק ג'

דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

## יעילות הבקרה הפנימית

### דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

▪ מר יעקב אטרקצי, מנכ"ל.

▪ מר אריאל פשין, סמנכ"ל הכספים בחברה.

1. בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.
2. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.
3. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.
4. דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.
5. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.
6. למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(א)

### **הצהרת מנהל כללי**

אני, יעקב אטרקצי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן – "הדוחות");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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

תאריך: 23 בנובמבר 2025

---

יעקב אטרקצי – מנכ"ל

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אריאל פשין, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

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

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

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

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

תאריך: 23 בנובמבר 2025

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים