



IMAGINE גבעתיים

דוח רבעוני  
31.3.26

# תוכן עניינים

## פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

## פרק ב'

דו"חות כספיים

## פרק ג'

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

דוח רבעוני לשנת 2026

31.3.26



רמת חן החדשה

**פרק א'**

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

# אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה).

## כללי

1.

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

החברה הינה המובילה את שוק הבניה למגורים בישראל. החברה מקימה שכונות שלמות מהצפון ועד לדרום, ופועלת בכ- 60 עיריות ושטחים מקומיות בישראל.

החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון, הקמה ושיווק 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 זקוקה לרכישת קרקעות במזומן. החברה יודעת לפתוח מידי שנה מספר פרויקטים משמעותיים להקמת 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 בפריסת 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 "מחר מטר", וזאת בהיותה של מגידו חברת ביצוע. מגידו בונה את כל הפרויקטים שבבעלותה בבניה עצמית, והחלה לבנות פרויקטים עבור אאורה כאמור להלן.

החברה זוכה לאמון רב בקרב דיירים בפרויקטים המיועדים לתהליך של התחדשות עירונית, ומצליחה להגדיל בעקביות את צבר הפרויקטים, ובעצם כבר כיום מובטח לחברה צבר העבודות לעשור הקרוב.

החברה רואה את עצמה כחברה ציונית הבונה בישראל בלבד, ואינה בונה בחו"ל מבחירה. החברה מקדמת לעיתים תכופות מבצעי מכירות המיועדים בעיקר לכוחות הביטחון.

החברה חילקה דיבידנד בסך 50 מיליוני ₪ בגין רווחי שנת 2025.

סה"כ ברבעון הראשון לשנת 2026 מכרה קבוצת אאורה 163 יח"ד, וזאת לעומת מכירות של 210 יח"ד ברבעון המקביל אשתקד, קיטון בשיעור כ- 22% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר תאריך המאזן, ועד ליום פרסום הדוח מכרה קבוצת אאורה 98 יח"ד נוספות, ובסה"כ בשנת 2026 נמכרו 261 יח"ד.

ברבעון הראשון לשנת 2026, וגם מעט לאחריו, מכירת הדירות נפגעה עקב המלחמה עם איראן שהחלה בסוף חודש פברואר 2026 והסתיימה במהלך חודש אפריל 2026, ובעצם כחודש וחצי כל משרדי המכירות בארץ היו סגורים.

נתוני המכירות של אאורה מתחילת השנה, ולמרות מצב המלחמה שהיה, מצביעים על חוסנה של החברה, ומכירת דירות סבירה גם בתקופה מאתגרת.

## 1.1 תחומי הפעילות

נכון למועד אישור הדוח, קבוצת אאורה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 175 פרויקטים הכוללים כ- 82,626 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 64,861 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 148 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 77,524 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 60,030 יח"ד).

כמו כן, החברה פועלת באמצעות שתי חברות בנות מרכזיות:

אאורה מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "אאורה מסחר"): פעילות משלימה לפעילות החברה המסורתית. הקמת מרכזי מסחר בשכונות החדשות שהחברה מפתחת. המרכזים השכונתיים שבונה החברה יישארו בבעלות החברה, החברה תנהל ותשכיר את הנכסים שישמשו אותה כנכס מניב לטווח ארוך.

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

## 1.2 ההון העצמי

**נכון ליום 31 במרץ 2026, ההון העצמי של החברה מסתכם בכ- 1.93 מיליארד ש"ח.**

כמו כן, חבוי הון עצמי כלכלי נוסף בהיקף של מאות מיליוני ש"ח במסגרת ההחזקות במגידן ובאאורה מסחר שלא בא לידי ביטוי בדוחות הכספיים עקב שיטת הרישום החשבונאי.

הגדלת ההון מחזקת את איתנותה הפיננסית של החברה ותומכת בהמשך צמיחתה העסקית ופיתוח עסקיה של קבוצת אאורה.

לחברה הון עצמי נוסף לקידום פרויקטים בסכום כולל של כ- 1.4 מיליארד ש"ח, בנוגע לעסקאות עם חברות הביטוח הפניקס וכלל להשקעה בפרויקטים של החברה. עד עתה הושקעו כ- 205 מיליון ש"ח ויתרת ההון העומדת לטובת החברה בקשר עם הסכמים אלו מסתכמת בכ- 1.2 מיליארד ש"ח. כלומר לחברה יש יכולת לפתוח מספר רב ומגוון של פרויקטים חדשים במקביל, במשאבים הקיימים כיום בחברה, ובלי צורך להזדקק לגיוסים נוספים

הרווח הנקי ליום 31 במרץ 2026 הסתכם בסך כ- 63 מיליון ש"ח.

ביום 24 באוגוסט 2025 נחתמה עסקה לכניסת הפניקס חברה לביטוח כשותף בשיעור 17.5% בחברת אאורה מסחר, תמורת סך של 140 מיליון ש"ח לפי שווי חברה של 800 מיליון ש"ח אחרי הכסף. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-063159) וביום 2 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082247), וכן ביאור 3 (41) בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

## 1.3 רווחיות

לחברה 26 פרויקטים בשיווק וביצוע. הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 4.8 מיליארד ש"ח, כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר עד כה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 749 מיליון ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 4 מיליארד ש"ח יוכר בין השנים 2026-2030, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים.

בנוסף, צופה קבוצת אאורה להתחיל בשנה הקרובה שיווק ו/או ביצוע 13 פרויקטים נוספים חדשים הכוללים 5,311 יח"ד. הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1.6 מיליארד ש"ח.

**סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים בשיווק וביצוע וכן מהפרויקטים שצפויים להתחיל בשנה הקרובה מסתכם בכ- 6.4 מיליארד ש"ח.**

## 1.4 שיווק ומכירות

החברה נמצאת בשיווק/ביצוע של 26 פרויקטים מגוונים בפריסה ארצית. פרויקטים אלו כוללים 7,688 יח"ד, מתוכם חוזרים לבעלי הדירות המפונים 1,610 יח"ד, ו- 6,078 יח"ד כבר בשיווק על ידי החברה, ואשר נותנים מענה לכל משפחה ולכל תקציב משפחתי. המדיניות של החברה הינה לפתוח פרויקט חדש אחרי מכירת כ- 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 אאורה (רסקו) חדרה (530 יח"ד), שכונת הקצינים לוד (322 יח"ד), הסטריפ (בן צבי) בנתניה (1,558 יח"ד), אאורה ירושלים (הקצין סילבר) (603 יח"ד), וסקוור (ויצמן 48-52) ביהוד (300 יח"ד). באמצעות מגידו פתחה החברה לשיווק את הפרויקטים בטבריה (182 יח"ד), מעלות (120 יח"ד), בני עייש (100 יח"ד), וכן באופקים (676 יח"ד) בשלושה מתחמים, ובשנה הקרובה תפתח לשיווק פרויקטים חדשים בבני עייש (82 יח"ד) ובקרית עקרון (483 יח"ד) וכן את יתרת הפרויקט בטבריה (64 יח"ד) ובמעלות (32 יח"ד). הפרויקטים אינם מתחרים האחד בשני.

בנוסף לפרויקטים שבשיווק וביצוע צופה קבוצת אאורה להתחיל בשנה הקרובה שיווק ו/או ביצוע 13 פרויקטים נוספים חדשים הכוללים 5,311 יח"ד.

פרט לפרויקטים אלה, מקדמת קבוצת אאורה 136 פרויקטים נוספים הכוללים כ- 69,627 יח"ד. ב- 84 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ- 67%.

בשנה האחרונה סיימה החברה את בניית פרויקט בן שמן, וכן חדרה סיטי (מכבי) ורמת גן (הרא"ה), הכוללים סה"כ 1,302 יח"ד, ומגידו סיימה את הפרויקטים אורות המושבה בקרית מלאכי, KY בכפר יונה ופארק אורבן בעפולה הכוללים 303 יח"ד, ובסה"כ מסרה קבוצת אאורה בשנה האחרונה פרויקטים בהיקף 1,605 יח"ד.

#### 1.5 קידום פרויקטים בהתחדשות עירונית

לחברה 175 פרויקטים הכוללים 82,626 יח"ד.

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 ממשיכה במרץ רב לקדם את התכנון בפרויקטים שבהם היא זוכה, תבעו"ת והיתרים, ובמקביל דואגת להגיע בזמן סביר להחלטות רוב הדיירים הדרוש על פי חוק (67%) כדי להוציא את הפרויקטים לפועל, כך שבשנים הקרובות בכל שנה החברה תהיה 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, שיווק 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 ודיור מוגן לגיל השלישי. תחת שליטתה של אאורה שינתה מגידו את פניה, בתחום המיתוג, התכנון, ההשבחה והביצוע, ובעצם הופכת להיות גורם דומיננטי בפעילות הנדלן למגורים בפריפריה, שלהערכתנו הינו רווחי מאד.

**ממועד רכישת מגידו על ידי אאורה, ובאמצעות שימוש במוניטין של אאורה בשוק ההון ובמערכת הבנקאית ובניסיונה היזמי בהשבחת קרקעות, בשיווק פרויקטים, ובמימון פרויקטלי, הרחיבה מגידו דרמטית את היקף הפעילות, ובין היתר זכתה החברה בשנה האחרונה במכרזי רמ"י במגרשים לפרויקטים כפר סבא, באר יעקב ובית דגן, סה"כ 449 יח"ד.**

בנוסף, מגידו חתמה על שלושה הסכמי ביצוע עם אאורה בהיקף כ- 929 מיליון ש"ח בפרויקט LINK ביהוד (אשכנזי) להקמת 6 בניינים שיכללו 444 יח"ד ושטחי מסחר וציבור, פרויקט שכונת הקצינים בלוד להקמת 6 בניינים שיכללו 322 יח"ד ושטחי מסחר וציבור, ופרויקט תל עדשים בעפולה לבניית 156 יח"ד.

במהלך שנת 2026 מתכננת החברה למסור למגידו פרויקטים נוספים לביצוע בהיקפים משמעותיים.

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.

ביום 12 בינואר 2026 גייסה מגידו בבורסה כ- 153 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בריבית לא צמודה בשיעור 5.17%. סדרה ב' אינה מובטחת בבטחונות כלשהם, מה שמלמד על חיזוק אמון המשקיעים במגידו.

בחודש יולי 2025 השלימה מגידו הנפקה של מנייתיה 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), ומנייתיה 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 31 במרץ 2026 הונה העצמי של מגידו עומד על סך של כ- 510 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 של מאות מיליוני ש"ח.**

מגידו מקדמת מהלך השבחה משמעותי בקרקע שבבעלותה בערד, תוך הגדלת היקף הפרויקט מ- 360 יח"ד לכ- 1,140 יח"ד והוספת שטחי מסחר. בנוסף הושבחו פרויקט KAVA בטבריה שמספר יח"ד בו עלה מ- 210 ל- 246 יח"ד, וכן פרויקט קרית עקרון שמספר יח"ד בו עלה מ- 420 ל- 483 יח"ד וכן 1,250 מ"ר 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 וכרמיאל. מנגד, כל פעילות רכישת הקרקעות בקבוצת אאורה תהיה באמצעות מגידו.

ביום 29 בינואר 2026 אישר דירקטוריון החברה מסגרת בסך של עד 20 מיליון ש"ח, אשר תעמוד בתוקף למשך שנה ממועד ההחלטה, לרכישת מניות רגילות של חברת הבת של החברה, מגידו. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011013), הנכלל כאן על דרך ההפניה. נכון למועד הדוח, החברה רכשה 776,380 מניות רגילות של מגידו בהיקף כספי של כ- 5.8 מיליוני ש"ח.

#### **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 2026 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 הנכסים בחדרה (מכבי) ובכפר יונה הושלמו והחל אכלוס השוכרים, ובשאר הפרויקטים הבניה החלה, או תתחיל בשנה הקרובה. כאמור לעיל, החברה הקצתה לחברת הפניקס מניות באאורה מסחר תמורת 140 מיליון ש"ח לפי שווי חברה 800 מיליון ש"ח אחרי הכסף. החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב ומשלים לתחום היזמות למגורים, עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של תביעות נוספות אותן מקדמת החברה, ותוספת עשרות פרויקטים עתידיים נוספים.

לפרטים נוספים אודות הקצאת המניות להפניקס באאורה מסחר ראה ביאור 10 ג' לחלק ג' (דוחות כספיים) לדוח 2025.

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

##### **1.8.1. חתימה על מזכר עקרונות עם כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל")**

לפרטים בדבר מזכר העקרונות עם כלל בקשר עם שיתוף פעולה במסגרתו כלל תשקיע יחד עם החברה בפרויקטי התחדשות עירונית של אאורה מחדשים את ישראל בע"מ ראו סעיף 1.8.1 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי לשנת 2025 שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2026-01-025498) (להלן: "דוח 2025"), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

##### **1.8.2. מכירת דירות לחברת רנט איט מגורים בע"מ**

ביום 25 במאי 2026 התקשרה החברה באמצעות חברת הבת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, בהסכם למכר יחידות דיור ובהסכם השקעה עם רנט איט - ריט מגורים בע"מ (להלן - רנט איט) חברה ציבורית, כמפורט להלן:

- א. רנט איט תרכוש מחברת הבת 52 יחידות דיור וכן מחסנים וחניות בפרויקט אאורה סיטי בחדרה.
- ב. בהתאם להסכם ההשקעה, חברת הבת תשקיע ברנט איט, לפי שווי של 9 ש"ח למניה, המגלם הטבה בשיעור של כ- 10% ממחיר המניה הנוכחי, סך של כ- 20 מיליון ש"ח, בתמורה להקצאת מניות רנט איט, אשר תהווה עם הנפקתן כ- 5.87% (וכ- 5.65% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של רנט איט.
- ג. התמורה בגין הדירות הנרכשות, בסך כ- 108.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ תשולם כמפורט להלן: (א) סך של 13 מיליון ש"ח ישולם בתוך 3 ימים ממועד חתימת ההסכם; (ב) סך של כ- 20 מיליון ש"ח ישולם בד בבד עם השלמת הסכם ההשקעה; (ג) יתרת התמורה בסך של 75.5 מיליון ש"ח תשולם בסמוך לפני מסירת החזקה בדירות הנרכשות, הצפויה להתבצע ביום 30 ביוני 2026.

1.8.3. התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך שנת 2026 זכתה החברה ב- 5 פרויקטים נוספים בתחום התחדשות עירונית. במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ- 2,931 יח"ד חדשות (מתוכן כ- 2,063 יח"ד לשיווק על ידי החברה). בנוסף ממשיכה החברה לנהל מו"מ רבים לגבי פרויקטים נוספים שצפויים להיחתם ולהתווסף לצבר הפרויקטים אותם מנהלת החברה.

1.8.4. דירוג החברה ואגרות החוב שלה

ביום 4 בינואר 2026 פרסמה מידרוג דוח דירוג להרחבת אגרות החוב (סדרה י"ט) בסך של עד 150 מיליון ש"ח ע.ג. בדירוג A2.il (אופק יציב). לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה מידרוג ביום 4 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-001080), אשר האמור בו נכלל על דרך ההפניה.

1.8.5. שינוי התקינה החשבונאית וההשלכות על החברה

ביום 7 ביולי 2025 פירסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל חשבונאית חדשה שעיקרה הנחיות לטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית. החברה החלה ליישם את ההנחיות החדשות החל מהדוח ליום 31 בדצמבר 2025 ופועלת על פי הנחיות אלו.

**הנחיית הרשות לניירות ערך באה במטרה למנוע מחברות נדל"ן הפועלות בתחום ההתחדשות עירונית להכיר בשווי ההוגן של הזכויות לפרויקטי המרכזים המסחריים המתקבלים כחלק מהאישורים הרגולטורים לפרויקטים, ביום תחילת הבניה, אלא להכיר בו על פי קצב ההתקדמות ההנדסית בפועל.**

**כפועל יוצא של השינוי נפגעה רווחיות החברה בשנת 2025 ביחס לתחזיות שצפתה החברה בתחילת שנת 2025 וזאת כאמור עקב מניעת האפשרות לשערך את שטחי המרכזים המסחריים בנקודת זמן אחת ופריסת ההכרה ברווח הגלום על פני תקופת הבניה, אולם להערכת החברה הרווחיות צפויה לגדול משמעותית בשנתיים הקרובות.**

כתוצאה מעמדת הרשות חלו מספר שינויים בדרך הצגת הדוחות הכספיים של החברה, כולל עדכון נתוני ההשוואה משנים 2023, 2024 ורבעון ראשון של שנת 2025. להלן התמורות העיקריות:

א. בפרויקטים בהם קיימות זכויות לבניית נדל"ן להשקעה, **שווי הקרקע בכללותה יימדד במועד תחילת בניית הפרויקט על פי שווי ההוגן של הקרקע בהתאם להערכת שמאי מקרקעין, כולל הזכויות למסחר (להלן: "שווי הקרקע")**, וזאת בניגוד למצב הקודם בו שווי הקרקע למגורים נמדד על פי עלות שרותי הבניה לדיירים המפונים, ושווי הזכויות המסחריות הוצג על פי השווי ההוגן שנקבע באמצעות שמאי מקרקעין במועד תחילת בניית הפרויקט ויצר רווח מידי לחברה.

ב. שווי הקרקע של המרכיב המסחרי נרשם כעת גם הוא כנגד התחייבות למתן שרותי בניה והתחייבות לתשלום שכר דירה לדיירים המפונים. ההתחייבות למתן שרותי בניה תופחת לאורך חיי הפרויקט על פי ההתקדמות ההנדסית בפועל, **ללא קשר להתקדמות המכירות**, וכנגד, יוכרו גם עלויות בגין שרותי הבניה על פי ההתקדמות ההנדסית בפועל.

ג. כפועל יוצא ממדידת המקרקעין לפי שווי הוגן, החברה רושמת הכנסות ורווח גולמי כאמור לעיל הגבוהות בהשוואה למצב הקודם, **ובמקביל ההוצאות המימון בגין ההתחייבות למתן שרותי בניה גדלו באופן מהותי אך טכני מעיקרו ביחס לדרך ההצגה הקודמת של הדוחות הכספיים.**

המשמעות הכלכלית הנובעת משינוי התקינה החשבונאית, אשר מודדת את הקרקעות של הפרויקטים בשווי ההוגן, מציפה בפועל שווי כלכלי אמיתי לקרקעות החברה בפרויקטים בהם יש ייעוד מסחר בנוסף לייעוד למגורים.

אם מפחיתים מהשווי ההוגן שהשמאי קבע לקרקעות את עלות הבניה לדיירים המפונים מתקבל למעשה שווי נטו המסתכם בסך כ- 1.5 מיליארד ש"ח וזאת אך ורק בפרויקטים שבבניה בפועל. השווי הינו וודאי, יוכר כרווח ויתווסף להון בדוחות לפי קצב ההתקדמות ההנדסית וללא תלות בקצב המכירות.

להלן ריכוז שווין ההוגן של הקרקעות השייכות לפרויקטים שבביצוע, ואשר רלוונטיות לשינויים החשבונאיים שנדרשו על ידי הרשות לניירות ערך (במיליוני ש"ח):

זכויות נדלן להשקעה			קרקע למגורים				
שווי שטרם הוכר בדוח הכספי ליום 31.03.26, ויוכר בעתיד ע"פ ההתקדמות ההנדסית	שווי שהוכר בדוח הכספי ליום 31.03.26	שווי הוגן על פי הערכת שמאי	שווי שטרם הוכר בדוח הכספי ליום 31.03.26, ויוכר בעתיד ע"פ ההתקדמות ההנדסית	שווי שהוכר בדוח הכספי ליום 31.03.26	שווי הוגן על פי הערכת שמאי	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.03.26	פרויקט
50	8	58	611	100	711	14%	הסטרופ נתניה
5	4	9	106	86	192	45%	אונלי גבעתיים
23	7	30	580	164	744	22%	אימאגין גבעתיים
2	2	4	95	91	186	49%	אמפייר רמת גן
16	7	23	198	85	283	30%	לינק יהוד
3	12	15	40	171	211	81%	האורן קרית אונו
1	2	3	41	44	85	52%	פינקו בת ים
9	13	22	179	248	427	58%	רמה"ש ב
22	8	30	142	47	189	25%	אאורה חדרה
<b>131</b>	<b>63</b>	<b>194</b>	<b>1,992</b>	<b>1,036</b>	<b>3,028</b>		סה"כ

להלן טבלה המרכזת ניתוח רווחיות, בחלוקת רווח בגין הקרקע ורווח צפוי בגין הקמת הפרויקט, וזאת בפרויקטים **בביצוע של החברה**, בתחום ההתחדשות העירונית שבהם קיימות זכויות לבניית נדלן להשקעה בנוסף לזכויות למגורים. הרווח בשלב הקרקע נגזר משוויה ההוגן של הקרקע על פי הערכת שמאי בניכוי עלות שרותי הבניה לדיירים המפונים על פי נתוני הדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח):

פרויקט	רווח גולמי צפוי סה"כ	שווי הוגן של הקרקע ע"פ הערכת שמאי	עלות שרותי בניה לדיירים מפונים	רווח בשלב הקרקע לאורה (ללא שטחי המסחר)	רווח יזמי צפוי בשלב הבניה
הסטרופ נתניה	1,120	711	398	313	807
אונלי גבעתיים	131	192	99	93	38
אימאגין גבעתיים	613	744	298	446	167
אמפייר רמת גן	138	186	82	104	34
לינק יהוד	273	283	156	127	146
האורן	228	211	101	110	118
פינקו בת ים	111	85	35	50	61

212	175	252	427	387	רמה"ש ב
203	53	136	189	256	רסקו חדרה
<b>1,785</b>	<b>1,471</b>	<b>1,557</b>	<b>3,028</b>	<b>3,256</b>	<b>סה"כ</b>

להלן טבלה המרכזת ניתוח תחזית רווחיות, בחלוקת רווח בגין הקרקע ורווח צפוי בגין הקמת הפרויקט, וזאת בפרויקטים שייחלו להיבנות בשנה הקרובה, בתחום ההתחדשות העירונית שבהם קיימות זכויות לבניית נדל"ן להשקעה בנוסף לזכויות למגורים. הרווח בשלב הקרקע נגזר משווייה ההוגן של הקרקע על פי הערכת שמאי בניכוי עלות שרותי הבניה לדיירים המפונים על פי נתוני הדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח):

פרויקט	רווח גולמי צפוי סה"כ	תחזית שווי הוגן לקרקע	תחזית עלות שרותי בניה לדיירים	רווח בשלב הקרקע (ללא שטחי המסחר)	רווח יזמי צפוי בשלב הבניה
אאורה ירושלים	309	300	150	150	159
סקוור יהוד	110	100	70	30	80
דפנה תל אביב	131	150	100	50	81
הטייסים נס ציונה	193	300	150	150	43
יוספטל קרית ים	510	700	350	350	160
<b>סה"כ</b>	<b>1,253</b>	<b>1,550</b>	<b>820</b>	<b>730</b>	<b>523</b>

#### 1.8.6. עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה

להלן ניתוח של עיקרי התוצאות התפעוליות בתקופות הדוח (באלפי ש"ח):

1-12/2025	1-3/2025	1-3/2026	
1,904,524	426,365	495,104	הכנסות
496,810	115,450	135,969	רווח גולמי כולל של החברה
26%	27%	27%	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד ומשרותי בנייה
463,445	131,191	114,638	רווח תפעולי
123,242	18,824	40,574	הוצאות מימון, נטו
283,784	94,504	63,001	רווח נקי
38%	34%	35%	הון ל-CAP, נטו

הכנסות החברה גדלו בשיעור 16% ברבעון הראשון לשנת 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, כתוצאה מגידול במספר הפרויקטים בביצוע וכן מרווחיות משופרת של הפרויקטים החדשים.

הרווח הגולמי של החברה ממכירת יח"ד ומשרותי בנייה לרבעון הראשון של שנת 2026 הסתכם בכ- 136 מיליוני ש"ח המהווה כ- 27% מההכנסות, לעומת רווח גולמי של כ- 115 מיליוני ש"ח שהיווה כ- 27% מההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 18% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד ומשרותי בנייה לרבעון הראשון לשנת 2026.

הרווח התפעולי לרבעון הראשון לשנת 2026 הסתכם בכ- 114 מיליוני ש"ח לעומת כ- 131 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 13% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2025, הנובע בעיקר מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות הנובע מגידול במצבת עובדי קבוצת אאורה, וגידול בהוצאות שיווק, וכן שערך בסך כ- 37 מיליוני ש"ח לקרקע בערד שנרשם ברבעון הראשון של שנת 2025.

בסעיף הוצאות המימון, נטו חל גידול ביחס הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון גדלו מסך של כ- 18.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ- 40.5 מיליוני ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2026 וזאת עקב גידול באשראים והיקף האג"ח, וגידול בהוצאות מימון בגין שרותי בניה.

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 31 במרץ 2026 לכ- 35% לעומת 34% בתקופה המקבילה אשתקד, ולעומת 38% ליום 31 בדצמבר 2025. הירידה נובעת בעיקר מרכישת קרקעות חדשות הממומנות בחוב בנקאי ע"י מגידו, וכן מגידול בסעיף אגרות חוב בשנת 2026.

לסיכום, הרווח הנקי הכולל של החברה לרבעון הראשון לשנת 2026 הסתכם בכ- 61 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ-97 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להסברים נוספים ומפורטים ראה סעיף 2.1 להלן.

הערכות החברה בקשר עם צפי מכירת יח"ד, רווח גולמי וזימי בפרויקטים, אומדן שווי הוגן לקרקעות החברה בפרויקטים שיחלו בשנה הקרובה, רווח נקי לשנת 2026, יעדי המכירות, צבר הפרויקטים, מסירת יתרות המלאי, ההשפעה על מלאי החברה ובדבר מספר הפרויקטים החדשים שתתחיל החברה במהלך השנה הקרובה לשווק ו/או לבצע מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יושלמו משאים ומתנים שמנהלת החברה לגבי פרויקטים נוספים לכדי הסכמים מחייבים ו/או ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מחלקי הפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, שיווק מספק של יח"ד, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה ו/או בהליכי רישוי הפרויקטים או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח 2025, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

#### 1.8.7. השפעות המצב הבטחוני

לפרטים ראה באור 1ב' בדוח הכספי ליום 31 במרץ 2026, הנכלל כאן על דרך ההפניה.

החל מיום 7 באוקטובר 2023, ועד למועד פרסום הדוח מדינת ישראל במצב מלחמה במרבית התקופה- בעזה, בלבנון, ומול איראן. ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארז" כנגד איראן, בו חודשה גם הלחימה מול לבנון. ביום 8 באפריל נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ארה"ב ואיראן לצורך קיום משא ומתן להסכם ארוך טווח. ביום 16 באפריל הוכרזה הפסקת אש גם בלבנון. למועד פרסום הדוח לא ניתן לדעת עד מתי תמשכנה הפסקות האש, אם הן תבאנה להפסקת הלחימה, או אם היא תחודש ובאיזה מהחזיתות. להערכת החברה סיום מצב המלחמה יביא לשיפור חיובי בענף הנדלן, גידול בביקוש לדירות, וירידה בריבית בנק ישראל שתקרין במישרין על שוק הנדלן למגורים בארץ.

למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעות המצב הבטחוני על תוצאות פעילותה של הקבוצה אינן מהותיות, ואתרי הבניה של החברה עובדים כסדרם.

לאורך כל תקופת הלחימה, הכלכלה הישראלית הציגה עוצמה בלתי רגילה, שיעור אבטלה נמוך, ירידה בשיעור האינפלציה, השלמת עסקאות ענק כדוגמת עסקת וויז, המשך זרימת כספי משקיעים לארץ וצמיחה כלכלית.

החברה צופה שמדינת ישראל תחווה פריחה כלכלית בכלל ובענף הנדלן למגורים בפרט. החברה צופה כי קצב רכישת הדירות על ידי משקי הבית יגדל, ובנוסף החברה מעריכה כי תהיה חזרה של ישראלים שעזבו למדינות כגון קפריסין ואיחוד האמירויות חזרה ארצה, וכן יגיע גל עליה גדול של יהודים מהעולם לישראל.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם 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, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. 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. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, 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 הדיסקורסיון למצב עסקי התאגיד

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

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת רבעון ראשון שנת 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
			2025	2026	
הגידול נובע בעיקרו מפרויקטים חדשים שלא היו בתקופה המקבילה אשתקד, מאידך קיים קיטון בהכנסות בגין פרויקטים שהסתיימו.	68,739	1,904,524	426,365	495,104	הכנסות ממכירת יח"ד ושירותי בנייה
בדומה להסבר בהכנסות.	(48,220)	(1,407,714)	(310,915)	(359,135)	עלות היח"ד שנמכרו ושירותי בנייה
	<b>20,519</b>	<b>496,810</b>	<b>115,450</b>	<b>135,969</b>	<b>רווח גולמי</b>
העלייה נובעת מגידול בהוצאות פרסום בפרויקטים.	(4,402)	(33,357)	(6,159)	(10,561)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
עיקר הגידול בסך של כ- 4.5 מ' ש"ח נובע מהוצאות שכר הנובע מגידול במספר העובדים בקבוצת אאורה וכן בגין אופציות לעובדים בסך כ- 1.7 מ' ש"ח.	(5,726)	(74,928)	(15,555)	(21,281)	הוצאות הנהלה וכלליות
ללא שינוי מהותי.	612	355	-	612	הוצאות אחרות, נטו
ברבעון הראשון של שנת 2025 שוערכה הקרקע בערד בסך של כ- 37 מ' ש"ח בעוד ברבעון הנוכחי שוערכה אותה קרקע בכ- 10 מ' ש"ח.	(27,556)	74,565	37,455	9,899	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
	<b>(16,553)</b>	<b>463,445</b>	<b>131,191</b>	<b>114,638</b>	<b>רווח תפעולי</b>
הגידול נובע בעיקר מעלייה בהוצאות מימון בגין קומבינציה בסך של כ- 10 מ' ש"ח בעיקר בגין פרויקטים חדשים, מעלייה בהוצאות מימון בגין אג"ח בסך של כ- 8 מ' ש"ח בעיקר בגין אג"ח חדשות שהונפקו בתקופה וכן מעלייה בהוצאות מימון בגין פרויקטים שבביצוע.	(21,750)	(123,242)	(18,824)	(40,574)	הוצאות מימון, נטו
עיקר הירידה נובעת מפרויקט אימאג'ין בגבעתיים.	(3,682)	30,026	11,109	7,427	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>(41,985)</b>	<b>370,229</b>	<b>123,476</b>	<b>81,491</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
הירידה בהוצאות המס נובעת מהירידה ברווח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.	10,482	(85,627)	(28,972)	(18,490)	מיסים על ההכנסה
	<b>(31,503)</b>	<b>284,602</b>	<b>94,504</b>	<b>63,001</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
שע"ח החליפין של האירו ירד במהלך התקופה בכ- 3%, לעומת עלייה של כ- 6% בתקופה המקבילה אשתקד.	(4,104)	(818)	2,674	(1,430)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	<b>(35,607)</b>	<b>283,784</b>	<b>97,178</b>	<b>61,571</b>	<b>רווח כולל לתקופה</b>

2.2. דוח על המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2026	
מזומנים ושווי מזומנים	55,361	226,816	282,177	ראה הסבר בסעיף 2.2.1 להלן
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	(141,821)	392,293	250,472	עיקר השינוי נובע משחרור כספים בגין עודף הון עצמי שהושקע בפרויקטים טרם פתיחת ליווי הפרויקטים.
ניירות ערך סחירים	(48)	44,863	44,815	ללא שינוי מהותי.
חייבים ויתרות חובה	52,881	198,651	251,532	עיקר הגידול נובע מסעיף מס ערך מוסף לקבל.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	41,928	1,475,103	1,517,031	גידול בסעיף זה נובע מהתקדמות בקצב הבניה אשר גבוהה מקבלת התקבולים מלקוחות.
נכס בלתי מוחשי	(675)	4,048	3,373	נובע מהפחתה שוטפת.
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	(6,600)	6,600	-	נמכר במהלך הרבעון.
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	50,065	4,174,334	4,224,399	מחד קיימות תוספות למלאי בתקופת הדוח ומאידך החברה הכירה בעלות המכר ברווח והפסד בגין פרויקטים אשר החלה הכרה בהכנסה בגינם.
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>51,091</b>	<b>6,522,708</b>	<b>6,573,799</b>	
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	7,543	109,463	116,997	השינוי נובע מרווחי אקוויטי שנצברו בתקופת הדוח.
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים	(571)	3,577	3,006	ללא שינוי מהותי
מלאי מקרקעין לבנייה	345,954	468,739	814,693	הגידול נובע בעיקר מהשלמת רכישת הקרקעות בכפר סבא, בבית דגן ובבאר יעקב ע"י מגידו.
נדל"ן להשקעה בהקמה	39,244	713,091	752,335	עיקר העלייה נובעת משערוך קרקע בערד בסך של כ- 10 מ' ש"ח והשאר בגין תוספות.
רכוש קבוע, נטו	349	17,383	17,732	ללא שינוי מהותי.
נכסי זכות שימוש	1,064	15,518	16,582	ללא שינוי מהותי.
נכסים בלתי מוחשיים	-	20,473	20,473	ללא שינוי.
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>393,574</b>	<b>1,348,244</b>	<b>1,741,818</b>	
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>444,665</b>	<b>7,870,952</b>	<b>8,315,617</b>	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	81,120	2,228,960	2,310,080	הגידול בהיקף האשראי בסך הנובע מגידול בהלוואות בחשבונות הליווי לצורך מימון הקמת הפרויקטים שבביצוע.
הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	(2,403)	2,403	-	נפרע במהלך הרבעון בעקבות מכירת הנכס אליו מיוחסת ההלוואה.

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2026	
במהלך התקופה הנפיקה חברה ומגידו אג"ח 306 מ' ש"ח, מאידך נפרעו אג"ח במהלך התקופה כ- 93 מ' ש"ח (ראה ביחד עם סעיף אגרות חוב בהתחייבויות לא שוטפות).	16,392	156,763	173,155	אגרות חוב
שינוי זה נובע מפירעון התחייבות לספקים ולנותני שירות.	(56,283)	299,263	242,980	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עיקר העלייה בסך של כ- 10 מ' ש"ח נובעת מהוצאות לשלם והיתרה מהפרשה לבדק.	16,839	192,847	209,686	זכאים ויתרות זכות
קיטון בסעיף זה נובע כאשר קצב התקדמות בפרויקטים הינו גבוה מקצב התקבולים.	(35,521)	197,040	161,519	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
ללא שינוי מהותי.	(531)	14,948	14,417	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
הקיטון נובע מהתקדמות החברה בביצוע הפרויקטים.	(141,389)	1,808,220	1,666,831	התחייבויות לבעלי קרקע
	<b>(121,776)</b>	<b>4,900,444</b>	<b>4,778,668</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
הגידול נובע בעיקר מנטילת הלוואות למימון רכישת הקרקעות בכפר סבא, בבית דגן ובבאר יעקב ע"י מגידו.	291,984	1,205	293,189	אשראי מתאגידים בנקאיים
ללא שינוי.	-	160	160	הטבות לעובדים
ללא שינוי מהותי.	1,662	1,242	2,904	התחייבות בגין חכירה
ראה הסבר בסעיף זה בזמן קצר.	196,890	918,582	1,115,472	אגרות חוב
עיקר העלייה נובעת מרווחים החייבים במס לפי כללי החשבונאות (בעיקר ממכירת דירות ומשרות בנייה) אך לפי החוק טרם הגיע זמן חבות המס.	18,403	173,430	191,833	מיסים נדחים
	<b>508,939</b>	<b>1,094,619</b>	<b>1,603,558</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
עיקר הגידול נובע מרווח בתקופה.	57,188	1,612,320	1,669,508	הון המיוחס לחברה
ללא שינוי מהותי.	314	263,569	263,883	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>57,502</b>	<b>1,875,889</b>	<b>1,933,391</b>	<b>סה"כ הון</b>
	<b>444,665</b>	<b>7,870,952</b>	<b>8,315,617</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

#### יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2026	
1.33	1.38	יחס שוטף
23.8%	23.3%	יחס ההון לסך המאזן
38%	35%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)
32%	30%	יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבות 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.

2.2.1 תזרימי המזומנים

ליום 31 במרץ 2026 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 282 אלפי 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 2025	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ		הסעיף
		2025	2026	
המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובעים בעיקרם מירידה בהתחייבויות ועלייה בחייבים בדוח תזרים. כמו כן חל גידול במלאי קרקעות לז"א של מגידו עקב רכישת 3 קרקעות בכפר סבא, בית דגן ובאר יעקב.	109,921	109,921	226,816	יתרת מזומנים לתחילת תקופה
יובהר כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, נובע בין היתר מאי התאמה בין קצב הגידול וההשקעות במלאי ומימוש לבין עיתוי הגבייה מהלקוחות בעיקר לאור שיטת הגבייה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט.	(923,031)	(496,357)	(638,410)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
עיקר המזומנים שנבעו מפעילות השקעה נבעו מירידה בפיקדונות מוגבלים בשימוש בעקבות משיכת כספים מחשבונות כאמור בפרויקטים.	(180,613)	108,454	117,160	מזומנים, נטו מפעילות השקעה
עיקר המזומנים שנבעו מפעילות מימון נבעו מאג"ח נטו בסך של כ- 213 מ' ש"ח וקבלת הלוואות לזמן ארוך במגידו מתאגידים בנקאיים בסך 292 מ' ש"ח.	1,220,542	361,356	576,612	מזומנים, נטו מפעילות מימון
ללא שינוי מהותי.	(3)	12	(1)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	<b>226,816</b>	<b>83,386</b>	<b>282,177</b>	<b>יתרת מזומנים לסוף תקופה</b>

2.2.2 מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי הנובע משחרורי עודפים בפרויקטים בליווי, הזרמות הוניות בהתאם לעסקאות כדוגמת עסקת הפניקס ועסקת כלל, 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 סעיף 2.3.2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025, וכן סעיפים 3 ו- 24 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2025.

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 בו הפרויקט צורך אשראי בנקאי מחשבון הליווי וזאת עד לטרם מסירות הדירות והשלמת התשלום על ידי הלקוחות, פרעון האשראי הבנקאי ושחרור עודפי הפרויקט לחברה.

2.2.3 הסכמי מימון

לפרטים בדבר הסכמי מימון של החברה ראו סעיף 2.3.4 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025, וכן סעיף 14 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2025.

2.2.4 ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 במרץ 2026 שהסתכם בסך של כ- 1.8 מיליוני ש"ח ובסך של כ- 1.2 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 23 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2025.

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)	
4,691,594	(1,882,205)	6,573,799	נכסים שוטפים
(3,333,689)	1,444,979	(4,778,668)	התחייבויות שוטפות

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות
1,357,905	(437,226)	1,795,131	

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, מסגרות אשראי מאושרות ולא מנוצלות בבנקים, 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 31 במרץ 2026, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה; (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי; (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוף 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 הנדל"ן 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 2025, הכללים כאן על דרך ההפניה.

## 2.3. עדכון כללי ביחס לפרויקטים בניה למגורים בישראל

להלן טבלה המרכזת את נתוני הפרויקטים של קבוצת אאורה:

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 שנוותרו למכירה ליום פרסום הדוח
החברה	16	6,289	4,679	2,988
	10	1,399	1,399	442
	26	7,688	6,078	3,430
פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה	7	4,410	3,508	
	6	901	901	
	13	5,311	4,409	
פרויקטים בתכנון מתקדם	84	37,946	28,696	
	-	-	-	
	84	37,946	28,696	
פרויקטים בתכנון עתידי (*)	47	30,718	24,715	
	5	963	963	
	52	31,681	25,678	
<b>סה"כ פרויקטים</b>	<b>175</b>	<b>82,626</b>	<b>64,861</b>	

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

למועד אישור דוח זה, 26 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 7,688 יח"ד (חלקה האפקטיבי של הקבוצה הינו 6,078 יח"ד), מתוכם נכון למועד הדוח, בגין 2,648 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים. מרבית יח"ד שנתרו למכירה של החברה הינן בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי החל משנת 2026 ואילך.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 4.8 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של הקבוצה הינו כ- 4.2 מיליארד ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי קבוצת אאורה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 749 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 4 מיליארד ש"ח יוכר בין השנים 2026-2030, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.4 להלן.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה, 13 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לביצוע/שיווק. פרויקטים אלו כוללים 5,311 יח"ד (חלקה האפקטיבי של קבוצת אאורה הינו 4,409 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1.7 מיליארד ש"ח (חלקה של קבוצת אאורה מסתכם לכ- 1.6 מיליארד ש"ח). למידע נוסף ראה סעיף 2.5 להלן.

יצוין כי קבוצת אאורה מקדמת רישוי, תב"עות והחתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ- 136 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 69,627 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 54,374 יח"ד.

**הערכות החברה בקשר עם מספר הפרויקטים הנוספים הצפויים להיות זמינים לבניה, מספר יחידות הדיור והרווח הגולמי הכולל הצפוי מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח 2025.**

2.4. פירוט בדבר נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים עיקריים שהקמתם ו/או שיווקם החלו (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט על ידי החברה	חוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.03.2026	שיעור השיווק בפרויקט ליום 31.03.2026	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 31.03.2026	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.03.2026	רווח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>1</sup>	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.03.2026	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי/ בפועל
אאורה רמת חן (3)	רמת גן	87%	522	369	-	59%	-	-	645,562	354,593	149,603	204,990	רבעון 4, 2026
"ONLY גבעתיים" (1)	גבעתיים	45%	168	108	1	56%	1	1	241,547	130,535	30,175	100,360	רבעון 4, 2027
פרויקט האורן (1)	אונג קריית	81%	305	209	-	67%	1	1	426,468	227,861	119,813	108,048	רבעון 4, 2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' (1)	רמת השרון	58%	447	327	1	54%	1	1	570,324	386,649	101,937	284,712	רבעון 1, 2027
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) (1) (2) (3)	רמת גן	49%	198	110	1	63%	1	1	229,648	138,166	35,170	102,996	רבעון 3, 2027
אאורה פיקבו בת-ים (1) (4)	בת ים	52%	120	97	1	52%	1	-	163,765	110,752	25,313	85,439	רבעון 3, 2027
סרלין חולון	חולון	83%	89	57	1	65%	1	-	73,916	21,825	10,392	11,433	רבעון 1, 2027
הטייסים תל אביב	תל אביב	54%	85	61	-	80%	-	-	125,856	39,870	14,811	25,059	רבעון 1, 2027
אליהו ברלין תל אביב (2)	תל אביב	70%	41	22	-	45%	1	-	61,055	71,953	20,829	51,124	רבעון 3, 2027
גבעתיים אימאג'ין (מתחם ט') (1) (3)	גבעתיים	22%	557	384	1	27%	1	2	375,735	612,756	29,346	583,410	רבעון 4, 2029
LINK (אשכנזי) יהוד (1)	יהוד	30%	444	328	2	54%	2	1	412,774	303,456	40,968	262,488	רבעון 4, 2028
אאורה חדרה (רסקו) (1)	חדרה	25%	530	430	6	35%	6	1	298,300	256,122	15,932	240,190	רבעון 2, 2030
הסטריפ רצועת העיר החדשה בן צבי (1)	נתניה	14%	1,558	1,166	1	25%	1	4	797,104	1,119,914	35,184	1,084,730	רבעון 3, 2030
מגדלי הקצינים - לוד (1) (5) (8)	לוד	15%	322	320	-	26%	-	1	131,917	169,508	4,494	165,014	רבעון 4, 2028
אאורה ירושלים (הקצין סילבר) (3)	ירושלים	-	603	467	17	7%	17	5	94,357	308,998	-	308,998	רבעון 3, 2031
סקוור (ויצמן 48-52)	יהוד	-	300	224	6	8%	6	5	39,759	109,591	-	109,591	רבעון 2, 2030
פארק אורבן מגרש 104	עפולה	86%	14	14	-	93%	-	-	20,034	3,423	2,883	540	רבעון 4, 2026
רובע אלונים 2 - מגדל העמק (6)	מגדל העמק	88%	61	61	-	100%	-	-	115,174	25,932	22,820	3,112	רבעון 2, 2026
מגידו ליד האגם	אופקים	82%	156	156	1	87%	1	1	158,788	66,646	34,919	31,727	רבעון 4, 2026

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 על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 31.03.2026	שיעור השיווק בפרויקט ליום 31.03.2026	חוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.03.2026	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.03.2026	רווח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>1</sup>	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.03.2026	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי/ בפועל
BETWEEN	אופקים	74%	90	90	-	91%	-	-	108,276	38,190	24,910	13,280	רבעון 4, 2026
KAVA - מגרשים 301-305 (6)	טבריה	34%	182	182	-	34%	2	-	131,793	159,477	16,535	142,942	רבעון 2, 2028
TRIO by MEGIDO - מתחם 1- אופקים	אופקים	41%	197	197	1	82%	5	1	169,078	33,925	9,549	24,376	רבעון 1, 2028
MONO מתחם 5	מעלות	17%	120	120	1	36%	8	1	61,206	25,352	1,429	23,923	רבעון 1, 2028
TRIO by MEGIDO - מתחם 11- אופקים	אופקים	16%	209	209	-	68%	6	-	131,598	32,914	2,712	30,202	רבעון 1, 2028
TRIO by MEGIDO - מתחם 3- אופקים	אופקים	-	270	270	1	65%	24	1	145,609	33,759	-	33,759	רבעון 1, 2028
בני עייש מגרשים 2053, 2054	בני עייש	-	100	100	7	71%	71	7	94,178	25,819	-	25,819	רבעון 1, 2029
<b>סה"כ פרויקטים בשיווק/ ביצוע</b>			<b>7,688</b>	<b>6,078</b>	<b>35</b>		<b>155</b>	<b>35</b>	<b>5,823,821</b>	<b>4,807,986</b>	<b>749,724</b>	<b>4,058,262</b>	
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2025 (7)					63		8						
<b>סה"כ מכירות אורה</b>					<b>98</b>		<b>163</b>						
<b>סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח</b>					<b>261</b>								

- (1) במסגרת הפרויקט הני"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.
- (2) ההכנסות בפרויקטים אמפיייר ואליהו ברלין כוללות הכנסות ממתן שירותי בנייה שהתקבלו במזומן.
- (3) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.
- (4) חלקה של החברה בפרויקט פיבקו הינו 80%, וכן 12 דירות מיועדות להשכרה.
- (5) חלקה של החברה בפרויקט שכונת הקצינים לוד הינו 81%.
- (6) חלקה של מגידו בפרויקט הינו 50%.
- (7) מדובר בפרויקטים הבאים: בן שמן, רמת השרון א', אאורה סיטי חדרה, הרא"ה רמת גן, ויז'ן, אוטופיה, KY כפר יונה.
- (8) הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שכונת הקצינים בלוד מנוטרל מעודף עלות בסך 87,730 אלפי ש"ח, שהוכר כרווח בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022.

(א) אאורה רמת חן, רמת גן

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**בפרויקט 522 יח"ד מהן 153 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות נמכרו 216 מתוך 369 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(ב) פרויקט "גבעתיים ONLY"

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**בפרויקט 168 יח"ד מהן 60 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות נמכרו 62 מתוך 108 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

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

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**בפרויקט 305 יח"ד מהן 96 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות נמכרו 140 מתוך 209 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(ד) אאורה רמת השרון - שלב ב'

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**בפרויקט 447 יח"ד מהן 120 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות נמכרו 179 מתוך 327 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

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

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**בפרויקט 198 יח"ד מהן 88 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות נמכרו 70 מתוך 110 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(ו) אאורה פיבקו בת-ים

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**בפרויקט 120 יח"ד מהן 23 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות נמכרו 50 מתוך 97 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(ז) סרלין חולון

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**בפרויקט 89 יח"ד מהן 32 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 37 יח"ד מתוך 57 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(ח) רחוב הטייסים 92, תל-אביב

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(י) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**בפרויקט 85 יח"ד מהן 24 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 49 יח"ד מתוך 61 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

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

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**בפרויקט 41 יח"ד מהן 19 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 11 יח"ד מתוך 22 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(י) גבעתיים אימאג'ין (מתחם ט') [פינוי בינוי]

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**בפרויקט 557 יח"ד מהן 173 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 107 יח"ד מתוך 384 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(יא) פרויקט LINK (אשכנזי) - יהוד

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 התקבל לפרויקט היתר בניה מלא.

**בפרויקט 444 יח"ד מהן 116 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 179 יח"ד מתוך 328 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(יב) אאורה חדרה (רסקו)

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

במהלך חודש אפריל 2026 קיבלה החברה היתר בניה מלא לפרויקט.

**בפרויקט 530 יח"ד מהן 100 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 150 יח"ד מתוך 430 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(יג) הסטריפ רצועת העיר החדשה בבן צבי [פינוי בינוי]

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(טו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**בפרויקט 1,558 יח"ד מהן 392 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 298 יח"ד מתוך 1,166 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(יד) מגדלי הקצינים (מ.ע.ר 3א') - לוד

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(טז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

**למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 83 יח"ד מתוך 320 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(טו) אאורה ירושלים (הקצין סילבר), ירושלים [פינוי בינוי]

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

לפרויקט התקבל היתר הריסה חפירה ודיפון.

**בפרויקט 603 יח"ד מהן 136 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 37 יח"ד מתוך 467 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

(טז) סקוור (ויצמן 48-52), יהוד – מונסון

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(יח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

לפרויקט התקבל היתר הריסה חפירה ודיפון.

**בפרויקט 300 יח"ד מהן 76 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 23 יח"ד מתוך 224 יח"ד לשיווק בפרויקט.**

2.5. פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה וצפויים להסתיים עד סוף שנת 2031

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	238,347	ל.ר.	48
כרכום - הרחבה, מושב כרכום	כרכום	200	200	29,671	ל.ר.	36
תל עדשים	עפולה	156	156	41,944	ל.ר.	36
קרית משה - רחובות	רחובות	678	454	216,287	96%	48
מתחם דפנה	תל אביב	208	139	130,897	100%	52
מתחם הטייסים- נס ציונה	נס ציונה	700	480	192,608	87%	60
יוספטל קרית ים	קרית ים	1,848	1,459	509,781	87%	60
MONO מתחם 3	מעלות	100	100	23,529	ל.ר.	33
MONO מתחם 4	מעלות	140	140	33,289	ל.ר.	36
בני עייש מגרשים 3012-14	בני עייש	82	82	20,048	ל.ר.	30
KAVA מגרשים 203-204	טבריה	64	64	67,835	ל.ר.	42
MONO מתחם 5 מגרשים 76 79-801	מעלות	32	32	18,813	ל.ר.	42
קרית עקרון	קרית עקרון	483	483	139,886	ל.ר.	42
<b>סה"כ</b>		<b>5,311</b>	<b>4,409</b>	<b>1,662,935</b>		

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

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים שבביצוע וכן מפרויקטים שבנייתם תחל בשנה הקרובה (טבלאות בסעיפים 2.4 ו- 2.5 לעיל) עומד על סך של כ-6.4 מיליארד ש"ח, נתונים אלה אינם כוללים פרויקטים שתחל בנייתם תחל מהרבעון השני של שנת 2027 ואילך.

2.5.1. מידע נוסף

(א) שהל לוד

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(א) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ב) תל עדשים (עפולה)

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ג) קרית משה (רחובות)

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ד) מתחם דפנה, תל אביב

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ה) מתחם הטייסים, נס ציונה

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ו) יוספטל קרית ים

לפרטים ראו סעיף 2.6.1(ו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

2.6 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 (*)
דרך בית לחם	ירושלים	345	281	100%	V	
בר כוכבא	טבריה	720	636	92%	V	
דוד המלך (מתחם 3)	לוד	371	281	92%	V	
רח' שמואל שריא	ראשון לציון	205	141	90%	V	
מגדלי היכל התרבות, ראשון לציון	ראשון לציון	700	531	90%	V	
הרא"ה 84-88	רמת גן	90	60	87%	V	
דנין	בת ים	340	248	87%	V	
קרית ביאליק	קרית ביאליק	1,732	1,445	86%	V	
מתחם מרגולין(3)	נס ציונה	868	588	86%	V	
דוד המלך (מתחם 4)	לוד	561	385	86%	V	
מתחם סאלד	הוד השרון	152	104	85%	V	
המעפילים 61-63	חולון	220	156	85%	V	
העצמאות ירושלים	בת ים	681	473	85%	V	
התותחנים	חולון	258	168	85%	V	
שמואל שריא 2	ראשון לציון	205	141	84%	V	
סמילנסקי 29-31 נתניה	נתניה	104	73	84%	V	
שינקין 37-41 כצלנסון 102	גבעתיים	300	184	84%	V	
עציון פרדס חנה(3)	פרדס חנה	950	672	82%	V	
המעפילים 12-22	חולון	213	152	82%	V	
מתחם קרית אליעזר 13	חיפה	929	713	82%	V	
השומרון	חולון	182	130	81%	V	
יוספטל, לוד) מתחם Y)	לוד	575	431	81%	V	
בן גוריון	אבן יהודה	364	250	80%	V	
קוגל - מתחם 8	חולון	332	247	80%	V	
מזאה- קוגל, חולון	חולון	165	125	80%	V	
תנין, קק"ל וכצלנסון	בת ים	588	424	80%	V	
וולפסון 1-7	ראשון לציון	225	161	80%	V	
שלמה המלך	לוד	271	199	79%	V	
מתחם ברוריה	ירושלים	202	146	78%	V	
הרא"ה - לב הזהב	רמת גן	127	89	77%	V	
רמב"ם 32-40	באר שבע	180	146	77%	V	
פינסקר	פתח תקווה	382	292	76%	V	
רוטשילד	בת ים	280	208	76%	V	
ההסתדרות, הטייסים צפון (3)	נס ציונה	234	162	76%	V	
יהוד כצלנסון 19-20	יהוד - מונוסון	165	117	75%	V	
סולד, פיק"א וכספי	חדרה	240	192	75%	V	
מגדים 10-16	רמת גן	322	220	75%	V	
רובינשטיין (3)	יפו	1,000	666	75%	V	
קריית אליעזר מתחם 27	חיפה	736	566	74%	V	
מתחם סוקולוב 68-70	רמת השרון	115	91	74%	V	
מרוואני	נתניה	547	403	74%	V	
שד' ירושלים 44-46 והרצוג 6	בת ים	308	214	74%	V	
רח' אחימאיר 4-8, רמת אביב ג' (4)	תל אביב	356	212	73%	V	V
ויצמן 2-22, יהוד	יהוד - מונוסון	548	402	73%	V	
קוגל מתחם 7 (3)	חולון	268	199	72%	V	
החצב	חולון	158	122	72%	V	
מתחם המרגנית	נשר	800	648	72%	V	
אלי כהן אופקים	אופקים	952	779	72%	V	
שדרות דגניה 47-51 קרית חיים	חיפה	407	311	71%	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 (*)
שד' ירושלים, בית לחם ושכם	באר שבע	780	669	71%	V	
אלי כהן, נהריה	נהריה	1,300	1,108	71%	V	
גני ליבנה	תל אביב	1,080	750	71%	V	
ההסתדרות	אשקלון	630	550	71%	V	
דגניה 35-45 קרית חיים	חיפה	476	364	71%	V	
מתחם צופית	אילת	710	582	71%	V	
הבנים, עפולה	עפולה	348	288	70%	V	
מתחם שז"ר	תל אביב	470	294	70%	V	
רח' הרצוג ודניאל	בת ים	340	236	70%	V	
יוספטל גולני	חדרה	422	358	70%	V	
קרית אליעזר 9	חיפה	413	317	69%	V	
החשמונאים 40-62	קרית מוצקין	1,180	944	69%	V	
מתחם 26, קרית אליעזר	חיפה	620	476	69%	V	
דגניה 21-27 קרית חיים	חיפה	561	429	69%	V	
מתחם 10, קרית אליעזר	חיפה	456	350	69%	V	
אופקים, נשר	נשר	1,400	1,146	69%	V	
הגיבור האלמוני נגבה	תל אביב	208	128	69%	V	
הגיבור האלמוני 6	תל אביב	42	26	69%	V	
רמב"ם 20-28 ושמוני 16-22	באר שבע	720	584	69%	V	
סוקולוב 64 רמת השרון	רמת השרון	77	61	68%	V	
ויצמן הל"ה	גבעתיים	216	153	68%	V	
קוגל - מתחם דרומי	חולון	245	171	68%	V	
מתחם סוקולוב 66	רמת השרון	76	60	68%	V	
כצנלסון 104-106	גבעתיים	166	97	68%	V	
ברנר 14-18	טבריה	457	409	67%	V	
הגולן 1-7	נוף הגליל	1,004	848	67%	V	
דוד נדב - קרית משה	רחובות	42	18	67%	V	
התורמוס	ראשון לציון	288	216	67%	V	
החשמונאים	בת ים	236	172	67%	V	
קמינסקה 12-20	תל אביב	100	60	67%	V	
קרניצי	רמת גן	294	205	67%	V	
בן גוריון 59-65 אי זוגי	בת ים	470	310	67%	V	
שנקין 50-64	גבעתיים	330	203	67%	V	
מתחם בתי ברמן	אילת	316	280	67%	V	
התלמים	רמת השרון	500	250	ל.ר.	ל.ר.	
<b>סה"כ</b>		<b>37,946</b>	<b>28,696</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 (*)
למרחב 80-83, פרדס חנה	פרדס חנה	144	113	65%	
החשמונאים חולון	חולון	280	210	63%	
נתניה רחוב סטופ	נתניה	545	408	62%	
ברנר 22-26, גיבורים 2-12	טבריה	1,440	1,280	61%	
עוזיאל 25-27 בת ים	בת ים	380	284	61%	
הבסטיליה ויציאת אירופה	חיפה	679	523	60%	
ויצמן, גדרה	גדרה	240	200	60%	
זנגביל 16, 18 וששת הימים 34	נתניה	200	138	60%	
יוספטל נתניה	נתניה	448	336	60%	
מרסיי, שפרינצק	חיפה	495	380	59%	
מתחם "נווה ישראל"	הרצליה	429	297	57%	

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 רוטשילד סלומון	פתח תקווה	330	230	56%	
למרחב 525-530	פרדס חנה	380	296	56%	
הרב מימון, נווה שאנן הגליל	חיפה	251	192	54%	
הרב חורי	אופקים	878	731	53%	
יוספטל, אשדוד	אשדוד	705	507	51%	
בן צבי והגלעד	נהריה	248	200	51%	
הגבעה נרקיסים	נוף הגליל	600	508	50%	
ביכורים, האסיף, והגורן- נווה חן	קרית אתא	1,920	1,536	50%	
ידידיה	תל אביב	2,500	2,035	49%	
עמיחי, רמלה	רמלה	600	480	49%	
טשרניחובסקי ואבן גבירול	באר שבע	870	725	49%	
מעלה הבנים	מעלות תרשיחא	1,800	1,568	47%	
מלל, חיבת ציון	רמת גן	150	101	42%	
האורן 5-21	חיפה	968	753	42%	
קרית אליעזר 14	חיפה	350	270	35%	
סטופ מוצקין	נתניה	448	336	33%	
מתחם יוספטל- שבעת המינים	דימונה	2,500	2,132	27%	
השישה עשר ומשטרת הישובים	ירושלים	304	228	27%	
הרצל והרב וינרוב	טירת הכרמל	264	212	25%	
רבינא 11	תל אביב	80	46	25%	
מנחם בגין, חצור	חצור	2,200	1,851	22%	
אדמונד פלג	חיפה	306	241	20%	
הרצל 72-78, ויצמן 4 קרית עקרון	קרית עקרון	160	88	טרם החל	
מתחם האורן	באר שבע	155	113	טרם החל	
הארבל אי זוגי 3-9	נוף הגליל	460	389	טרם החל	
הרצוג, עכו	עכו	400	320	טרם החל	
שער יוספטל	בת ים	560	362	טרם החל	
הגיבור האלמוני 4	תל אביב	60	36	טרם החל	
סעדיה גאון 8-14	חולון	80	56	טרם החל	
רבקה 8-10	ירושלים	55	37	טרם החל	
מתחם מגדים, כרמיאל	כרמיאל	1,276	1,056	טרם החל	
הולצברג, קרמר ושץ	רמלה	830	638	טרם החל	
פרויקט רחוב דוד בר רב האי	חיפה	275	205	טרם החל	
הרצל 53-57 אי זוגי, המייסדים 11 ו- וולפסון 17-21 אי זוגי	נהריה	450	378	טרם החל	
מצפה נפתלי מטולה	מטולה	325	255	טרם החל	
שאל המלך 82-100, דוד רמז 7-17, אביטן יהושע 3-12 זוגי	בית שאן	1,700	1,435	טרם החל	
<b>סה"כ</b>		<b>30,718</b>	<b>24,715</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 עלית 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.
בית דגן	בית דגן	120	120	ל.ר.
באר יעקב	באר יעקב	183	183	ל.ר.
כפר סבא	כפר סבא	146	146	ל.ר.
<b>סה"כ</b>		<b>963</b>	<b>963</b>	

2.6.1. מידע נוסף

(א) מתחם מרגולין, נס ציונה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(א) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025. ביום 7 במאי 2026 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (להלן-"הוועדה") את תכנית החברה לפרויקט למתן תוקף. הפרויקט כולל פינוי 264 יח"ד קיימות וכן 3 חנויות, ובניית 868 יח"ד חדשות, מהן הוקצו לרמ"י 16 יח"ד, וכן 2,000 מ"ר שטחי מסחר, ושטחי ציבור.

(ב) אבן יהודה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ג) רחובות עוזיאל דניאל והרב הרצוג, בת ים

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ד) מתחם קרית אליעזר 13

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ה) רחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108-112א, הפרטיזנים 1-7, דרור 24-32, חיפה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ו) שדרות ירושלים 44-46, בת ים

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ז) דרך למרחב, פרדס חנה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ח) לוד רחוב שלמה המלך

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(ט) רחוב אחימאיר 4-8 רמת אביב ג', תל אביב-יפו

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025. בפרויקט קיים סכסוך משפטי בין החברה לנציגי הדיירים שיוכרע בערכאות משפטיות.

(י) מתחם רובינשטיין, תל אביב-יפו

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(י) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(יא) דגניה 47-51, חיפה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(יב) מתחם דרך חברון ודרך בית לחם ירושלים

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(יג) רחוב מגדים פינת בן גוריון, רמת גן

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

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

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

(טו) רחוב כצלסון 104 106, גבעתיים

- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(טו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
בן צבי 9-17, הגלעד 1, נהריה
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(טז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
יז) רחוב ויצמן 12,14,16, גדרה
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
יח) רחוב האורן 5-21 (אי זוגל), חיפה
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
יט) רחובות תנין, קק"ל וכצלסון, בת ים
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(יט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
כ) מתחם צופית, אילת
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כ) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
כא) רחוב השישה עשר 3-17 ורחוב משטרת הישובים 12-24, ירושלים
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
כב) רחוב החשמונאים 40-62, קרית מוצקין
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
כג) רחובות שדרות ירושלים, בית לחם ושכם, באר שבע
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
כד) רחובות הרצל והרב וינרוב, טירת הכרמל
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
כה) רחובות הבסטיליה ויציאת אירופה, חיפה
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
כו) מכרז רמ"י בערד
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
כז) רחוב רמב"ם 32-40 באר שבע
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
כח) מכרז רמ"י בקרית עקרונ
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
כט) רחובות ביכורים, האסיף והגורן קרית אתא
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
ל) רחוב הרצוג 18-26 עכו
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1(ל) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
לא) רחובות מאזה וקוגל חולון

- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (לא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(לב) רחובות תל חי, ליבורנו, ובניין העמק בת ים
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (לב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(לג) רחובות המרגנית וצה"ל, נשר
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (לג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(לד) רחוב מעלה הבנים, מעלות
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (לד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(לה) רחוב מרסיי, חיפה
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (לה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(לו) רחוב סעדיה גאון, חולון
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (לו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(לז) רחוב אלתר, לוד
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (לז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(לח) רחובות מצפה נפתלי והצבעונים, מטולה
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (לח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(לט) רחובות התומר וולפסון וז'בוטינסקי, ראשון לציון
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (לט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(מ) רחוב מנחם בגין בחצור
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (מ) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(מא) רחובות הנרייטה סולד, פיק"א וכספי בחדרה
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (מא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(מב) מתחם יוספטל בדימונה
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (מב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(מג) רחוב קמינסקה, תל אביב
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (מג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(מד) רחוב שמחה הולצברג, אריה קרמר וגרשון שץ בעיר רמלה
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (מד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(מה) רחוב רמב"ם ושמוני בבאר שבע
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (מה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(מו) רחובות זנגביל 16,18 וששת הימים 34, נתניה
- לפרטים ראו סעיף 2.7.1 (מו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.  
(מז) פרויקט בר כוכבא – בר כוכבא 13-25 (אי זוגי), טבריה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(מוז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

מח) רחוב וולפסון 1,3,5 ראשון לציון

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(מח) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

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

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(מט) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

נג) רחוב סמילנסקי 29-31, נתניה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(נג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

נא) פרויקט ויצמן 2-22, יהוד מונסון

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(נא) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

נב) פרויקט דב הוז, חולון

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(נב) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

נג) רחובות הרצל וויצמן, קרית עקרון

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(נג) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

נד) רחוב דוד בר האי, חיפה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(נד) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

נה) פרויקט "שרירא", ראשון לציון

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(נה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

נו) רחובות וולפסון ותומר, ראשון לציון

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(נו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

נז) רחובות הרצל, המייסדים וולפסון, נהריה

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(נז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

נח) רחוב בן גוריון 59-65 (אי זוגי) בת ים

ביום 27 במרץ 2026 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב בן גוריון 63, 65 בבת ים (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). הפרויקט מצטרף לפרויקט שברחוב בן גוריון 59, 61, 61א' הסמוך לפרויקט. הפרויקט המורחב כולל פינוי 160 יח"ד קיימות ובניית כ- 470 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ושטחים מלונאים **בטיילת של בת ים בקו ראשון למים**.

(נט) פרויקט נווה ישראל, הרצליה

ביום 20 באפריל 2026 הודיעה החברה כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה-כפר שמריהו (ועדה עצמאית שבסמכותה לאשר סופית את תוכנית החברה) אישרה להפקדה בתנאים את תוכנית החברה לפרויקט מתחם בר כוכבא של החברה הנמצא ברחובות הצנחנים, בר כוכבא, אלרואי ומירון בשכונת נווה ישראל בהרצליה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**").

הפרויקט כולל פינוי של 132 יח"ד קיימות ב- 13 מבנים קיימים, ובניית 492 יח"ד חדשות, מהן כ- 50 יח"ד להשכרה, ב- 7 בניינים בני 10-15 קומות, וכן שטחי מסחר, שטחים פתוחים ומבני ציבור. החברה מעריכה תחל בשיווק וביצוע הפרויקט לקראת סוף שנת 2027.

3. להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה (מרכזים מסחריים) של החברה בישראל ליום 31 במרץ 2026

הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה	מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	עלות (לרבות עלויות נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה	עלויות הקמה צפויות	מ"ר לשיווק	מיקום	נדל"ן להשקעה בהקמה / בתכנון
4,952	הסתיים	החל	73,615	42,139	-	32,013	3,674	חדרה	אאורה סיטי
3,888	2026	החל	35,685	13,928	-	12,358	1,200	קריית אונו	פרויקט האורן
1,728	2027	החל	12,702	2,481	-	5,118	480	גבעתיים	ONLY גבעתיים
4,925	2027	החל	56,754	13,050	-	21,399	2,052	רמת השרון	אאורה רמה"ש שלב ב'
720	2027	החל	5,748	1,209	-	3,126	300	רמת גן	אאורה EMPIRE
622	2027	החל	6,817	2,349	-	2,497	370	בת ים	אאורה פיבוקו (חלק החברה 80% (1))
5,184	2030	החל	30,145	9,168	-	65,469	6,325	חדרה	חדרה רסקו
2,822	2028	החל	25,378	6,156	-	17,476	1,680	יהוד - מונטסון	לינק יהוד
3,456	2029	החל	32,313	6,746	-	13,456	960	גבעתיים	אימגין גבעתיים מתחם ט'
17,966	2030	החל	58,138	1,511	-	142,162	14,310	נתניה	בן צבי - שמורק
706	הסתיים	החל	11,194	3,760	-	3,974	374	כפר יונה	כפר יונה
5,639	2030	החל	28,383	2,413	-	46,883	5,451	לוד	מע"ר 3 (חלק החברה 81% (1))
22,149	2030	2026	134,486	52,034	-	298,595	29,755	לוד	ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה
6,610	2029	2026	327	327	78,356	20,266	2,040	ירושלים	מתחם הקצין סילבר (1)
1,080	2029	2026	207	207	13,268	2,980	300	תל אביב	מתחם דפנה
1,267	2029	2026	53	53	13,696	6,557	660	יהוד	ויצמן 48-52
4,948	2029	2026	363	363	42,246	48,207	4,853	חולון	התותחנים
1,555	2029	2026	69	69	16,542	8,583	864	חולון	החצב
2,026	2028	2026	10,050	818	19,304	11,185	1,126	בני עייש	בני עייש מגרשים 2012-2014
1,653	2028	2026	10,650	2,295	15,754	9,128	919	בני עייש	בני עייש מגרשים 2053-2054
1,296	2030	2027	22	22	13,065	7,153	720	אבן יהודה	בן גוריון
3,917	2030	2027	73	73	38,525	18,834	2,040	נס ציונה	מתחם מרגולין (חלק החברה 90% (1))
3,445	2031	2027	808	808	41,444	53,422	5,378	ירושלים	דרך בית לחם
3,683	2027	החל	68,765	74,059	-	142,784	9,150	אופקים	דיור להשכרה (4)
2,406	2027	החל	5,857	4,341	-	24,263	3,750	אופקים	"דירה להשכיר" מסחר
-		טרם נקבע	10,000	9,757	10,000	טרם נקבע	9,700	אופקים	מגרש 803
-		טרם נקבע	133,500	89,957	123,577	טרם נקבע	ל.ר.	ערד	ערד
108,643			752,102	340,093	425,777	1,017,888	108,431		סה"כ

- (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 יחיד 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 יחיד שיוקמו, 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 הבניה 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 פינני-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו-ז) זמינות אשראי בנקאי וחוף 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 בזמינות 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 2025.

### 3.1.1 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 2025 וכן נספח א' לדוח זה להלן.

### אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

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

### 3.2 דירוג החברה ואגרות החוב

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 1.8.3 לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025 וכן סעיף 1.1.5 לעיל.

### 3.3 חלוקת דיבידנד ושונות

4.2.1 לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד ושונות ראו סעיף 4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2025.

4.2.2 בחודש אפריל 2026 חילקה החברה דיבידנד בסך 30 מיליון ש"ח. הדיבידנד חולק מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 ובמתכונת פעילותה הקיימת של החברה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה לתאריך אישור החלוקה עמדה על סך של כ- 729,181 אלפי ש"ח, ולאחר החלוקה האמורה בסך של כ- 699,181 אלפי ש"ח.

### 3.4 הנפקת אגרות חוב

לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב בתקופת הדוח ראו סעיף 5.1 להלן וכן סעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

### 3.5 השקעות בהון החברה

לפרטים בדבר השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה ראו סעיף 3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2025.

### 3.6 הליכים משפטיים

למידע אודות הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה ראו ביאור 15 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, אשר צורפו כפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח 2025.

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

#### 4.1 האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

מנהל תחום הכלכלה בחברה מר רועי רביד, הכפוף לסמנכ"ל הכספים של החברה, הינו האחראי על ניהול סיכונים השוק בחברה. מר רועי רביד בעל תואר שני במנהל עסקים עם התמחות במימון, ובעל ניסיון תעסוקתי עשיר בתחומי הפעילות של החברה.

#### 4.2 תיאור סיכונים השוק

לפרטים בדבר תיאור סיכונים השוק ראו סעיף 34 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2025.

#### 4.2.1 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 0.5% לעומת עליה בשיעור של כ- 3.4% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 5.1%.

#### 4.2.2. חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

ככלל החברה אינה חשופה במישרין לשינויים במדד המחירים לצרכן מכיוון שהכנסותיה, נכסיה והתחייבויותיה לרבות אגרות חוב 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.

#### 4.2.3. 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ- 2.92% לעומת עליה בשיעור של כ- 5.94% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ- 1.34%.

#### 4.2.4. 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 הבנייה והחברה ראו סעיף 6.6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2025.

#### 4.2.5. כללי

להערכת החברה, עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבניה עלולה 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 בתוצאות פעילותה של החברה.

כמו כן, 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, 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. הריבית בפרויקטים שבביצוע אינה נרשמת בעלות המכר אלא בהוצאות המימון, ומכאן שקובנטט 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 מזרמים 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.

להלן נתוני דבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים:

1-3/2026	2025	2024	
0.3%	2.6%	3.2%	שיעור עליית מדד המחירים לצרכן
4%	4.25%	4.5%	ריבית בנק ישראל
0.5%	5.1%	2.9%	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 31 במרץ 2026:

הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)	שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן
2,608	1%
5,216	2%

שיעור העלייה בריבית בנק ישראל	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
0.1%	2,479
0.2%	4,958

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 עתידים 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.

#### 4.3 סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2025. 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.

##### 4.3.1 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 ההחזר הצפוי מהפרויקט בנינו נתקבלה ההלוואה.

##### 4.3.2 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

##### 4.3.3 דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

ראו באור 23 ג', ד'. לפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח 2025.

##### 4.3.4 תיאור סיכוני סיביר ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה, החברה מנהלת רישומים שונים, בין היתר של רוכשי יח"ד ושל רוכשים פוטנציאליים, 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 סיביר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור.

##### 4.3.5 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 שערור) וממקורותיה בלבד; נקבעה אסטרטגיה לרכישות ומימושי נכסים; נקבעו ספי נזילות ומינוף; והוגדרו ספים לאיכות הנכסים ומכירותיהם.

#### 5 פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

##### להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 31.03.2026:

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

לפרטים בדבר גיוס ופדיונות אגרות חוב במהלך שנת 2025 ראו סעיף 6.7 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

בחודש ינואר 2026 הנפיקה החברה סך של 150,00,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת בהקצאה פרטית, במחיר של 1.065 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 400,000,000 ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001121) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002267), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ביום 1 בפברואר 2026 פרעה החברה באופן חלקי אגרות חוב (סדרה י"ז). לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011212), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 31 במרץ 2026 פרעה החברה באופן חלקי אגרות חוב (סדרה ט"ז). לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-030289), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

סה"כ פרעה החברה במהלך תקופת הדוח תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ-101 מיליון ש"ח.

## 5.2. דירוג

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב ראו סעיף 3.2 לעיל.

## 5.3. 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):

יחס חוב פיננסי ל-Cap		הון עצמי (מיליון ש"ח)				סדרה
ליום 31.03.2026 (4)	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (5) (1)	ליום 31.03.2026	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	סך מינימלי (6)	סך מינימלי (5) (1)	
65.1%	82%	1,669,508	335	320	300	ט"ז
65.1%	78%	1,669,508	450	425	400	י"ז
65.1%	75%	1,669,508	620	595	570	י"ח
63%	77.5%	1,669,508	700	675	650	י"ט

- (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) סך מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי.
- (4) יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.
- (5) סך מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.

נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

## 6. היבטי ממשל תאגידי

6.1. 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 24 במאי 2026 וביום 26 במאי 2026, בהתאמה, כי החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.

## 6.2. 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, ילדים במצוקה, וכן לפצועי צה"ל. במהלך שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה, תרמה החברה סך של 764 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים לרבות אודות היקף תרומות החברה לשנת 2025 ראו סעיף 7.4 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2025.

## 6.3. גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לפרטים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 7.5 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2025.

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 2025.

## 6.4. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים ראו סעיף 7.6 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח לשנת 2025.

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.

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 7.7 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

26 במאי 2026

תאריך

גדי קורן  
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצ'י  
מנכ"ל

נספח א'

מידע אודות פרויקטים מהותיים מאד

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 15.1 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2025.

1.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1	באלפי ש"ח
-	42,658	56,790	59,816	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
6,338	45,592	127,861	136,650	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	17,720	21,675	עלויות מצטברות בגין בניה (*)
712	1,581	1,581	1,581	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>7,050</b>	<b>89,831</b>	<b>203,953</b>	<b>219,721</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>7,050</b>	<b>88,380</b>	<b>166,322</b>	<b>128,774</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים</b>
101,527	72,136	91,485	84,169	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)
383,574	327,120	202,619	200,986	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
647,251	652,868	653,366	622,465	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (*)
50,260	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>1,182,612</b>	<b>1,052,124</b>	<b>947,469</b>	<b>907,620</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
-	5%	19%	22%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	מועד השלמת בנייה צפוי

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

1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		
			רבעון 1	כל התקופה	
-	93	11	1	1	יח"ד (כמות)
-	8,200	1,031	78	78	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
-	38	39.3	38.9	38.9	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	93	104	105	105	יח"ד (כמות)
-	8,200	9,231	9,309	9,309	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	38	38.2	38.2	38.2	יח"ד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	1,732,458	1,736,817	1,740,097	1,740,097	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	325,871	369,324	375,735	375,735	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
-	24%	27%	27%	27%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	291	280	279	279	יח"ד (כמות)
-	34,035	32,934	32,856	32,856	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
7,050	68,075	150,620	159,641	159,641	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		
			רבעון 1	כל התקופה	
-	-	-	2/ 157	2/ 157	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	36.8	36.8	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (*)

(\*) מחיר הממוצע למ"ר מוצג בניכוי רכיב מימון.

## 2. פרויקט אאורה חדרה (רסקו)

### 2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1	באלפי ש"ח
4,919	6,161	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
33,555	41,253	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	13,518	עלויות מצטברות בגין בניה (*)
1,029	1,495	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
<b>39,503</b>	<b>62,427</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>162,308</b>	<b>163,107</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים</b>
47,157	45,775	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)
127,710	124,386	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
494,995	482,995	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
<b>669,862</b>	<b>653,157</b>	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
21%	25%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2, 2030	רבעון 2, 2030	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 2024	שנת 2025	שנת 2026		
		רבעון 1	כל התקופה	
112	31	6	6	יח"ד (כמות)
10,905	2,772	474	474	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
19.8	20.4	20.8	20.8	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
112	143	149	149	יח"ד (כמות)
10,905	13,677	14,151	14,151	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר
19.8	20	20	20	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
801,068	971,964	971,706	971,706	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
227,659	287,914	289,299	289,299	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
26%	33%	35%	35%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
318	287	281	281	יח"ד (כמות)
38,291	35,519	35,045	35,045	יח"ד (מ"ר)

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
		רבעון 1	כל התקופה	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
12,175	26,366	40,795	40,795	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	1/75	1/75	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	23.2	23.2	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

(\*) מחיר הממוצע למ"ר מוצג בניכוי רכיב מימון.

### 3. פרויקט אאורה ירושלים (הקצין סילבר)

3.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1	באלפי ש"ח
643	749	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
15,196	16,582	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה (*)
862	1,064	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
<b>16,701</b>	<b>18,395</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>16,701</b>	<b>18,395</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים</b>
50,306	50,200	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)
162,308	158,718	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
750,024	750,024	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (*)
2,154	1,895	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>964,792</b>	<b>960,837</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3, 2031	רבעון 3, 2031	מועד השלמת בנייה צפוי

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

3.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2025	שנת 2026		
	רבעון 1	כל התקופה	
15	17	17	יח"ד (כמות)
1,110	1,374	1,374	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
35.4	33.8	33.8	יח"ד
-	-	-	שטחי מסחר
15	32	32	יח"ד (כמות)
1,110	2,484	2,484	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר
35.4	34.5	34.5	יח"ד
-	-	-	שטחי מסחר
1,288,230	1,288,230	1,288,230	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
41,876	94,357	94,357	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו (במטבע מסחרי)
3%	7%	7%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
452	435	435	יח"ד (כמות)
34,756	33,382	33,382	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)

שנת 2025	שנת 2026		
	רבעון 1	כל התקופה	
16,165	17,135	17,135	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	5 / 406	5 / 406	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	33.8	33.8	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

(\*) מחיר הממוצע למ"ר מוצג בניכוי רכיב מימון.

#### 4. פרויקט הסטריפ רצועת העיר החדשה בנן צבי

##### 4.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1	באלפי ש"ח	
13,245	19,821	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות שהושקעו
62,937	66,472	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה (*)	
1,610	1,610	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>77,792</b>	<b>87,903</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>697,677</b>	<b>653,984</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים</b>	
152,145	147,387	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
626,918	619,376	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,552,945	1,589,921	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (*)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)	
<b>2,332,008</b>	<b>2,356,684</b>	<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>	
7%	14%	שיעור השלמה [הנדס/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 3, 2030	רבעון 3, 2030	מועד השלמת בנייה צפוי	

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

##### 4.2 שיווק הפרויקט:

4.2

שנת 2025	שנת 2026		
	רבעון 1	כל התקופה	
293	1	1	יח"ד (כמות)
30,281	100	100	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
24	28	28	יח"ד
-	-	-	שטחי מסחר
293	294	294	יח"ד (כמות)
30,281	30,381	30,381	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר
24	26	26	יח"ד
-	-	-	שטחי מסחר
3,553,318	3,564,502	3,564,502	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
783,778	797,104	797,104	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
25%	25%	25%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
873	872	872	יח"ד (כמות)
103,914	103,814	103,814	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
58,177	65,739	65,739	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי

שנת 2025	שנת 2026		
	רבעון 1	כל התקופה	
-	4 / 489	4 / 489	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	21.8	21.8	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

(\*) מחיר הממוצע למ"ר מוצג בניכוי רכיב מימון.

5. פרויקט אאורה רמת השרון שלב ב'

5.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1	באלפי ש"ח	
143,436	177,716	210,380	212,833		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
27,744	67,019	77,618	81,163		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
1,604	38,275	149,411	180,016		עלויות מצטברות בגין בניה
736	736	736	736		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>173,520</b>	<b>283,747</b>	<b>438,145</b>	<b>474,748</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>148,933</b>	<b>182,229</b>	<b>426,447</b>	<b>463,051</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים</b>
69,876	49,673	17,587	14,999		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
247,603	208,478	191,999	177,022		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
372,202	321,880	229,111	201,343		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
<b>689,681</b>	<b>580,000</b>	<b>438,697</b>	<b>401,911</b>		<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
7%	27%	53%	58%		שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027		מועד השלמת בנייה צפוי

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

5.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		
			רבעון 1	כל התקופה	
23	48	6	1	1	יחיד (כמות)
2,465	5,207	698	126	126	יחיד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
30.1	29.9	30.4	30.4	30.4	יחיד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
123	171	177	178	178	יחיד (כמות)
12,030	17,237	17,735	17,861	17,861	יחיד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
29.2	29.2	29.2	29.2	29.2	יחיד
-	-	-	-	-	שטחי מסחר
1,196,237	1,245,874	1,254,277	1,254,760	1,254,760	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
368,935	540,479	565,638	570,324	570,324	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
38%	53%	54%	54%	54%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
206	158	150	149	149	יחיד (כמות)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		
			רבעון 1	כל התקופה	
26,193	20,986	20,035	19,909	19,909	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
107,593	134,542	200,984	216,322	216,322	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	1 / 130	1 / 130	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	30.8	30.8	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

(\*) מחיר הממוצע למ"ר מוצג בניכוי רכיב מימון.

דוח רבעוני לשנת 2026

31.3.26



לינק אשנזי יהוד

פרק ב'

דו"חות כספיים

**אאורה השקעות בע"מ**

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-20	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 31 במרץ 2026 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה 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- 0.42% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 20,694 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2026 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 164 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 מביירוים, 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.

### פסקת הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ג2 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, בדבר הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, הנובעת משינוי מדיניות חשבונאית. השינוי כולל את היישום למפרע של עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, וכן שינוי מדיניות חשבונאית לסיווג אגרות חוב, כך שסיווג בדוח על המצב הכספי נעשה בהתאם למחזור התפעולי הכללי של 12 חודשים, חלף סיווג בהתאם למחזור הפעילות היזמי כפי שיושם בעבר.

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

בני ברק,  
26 במאי, 2026

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

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

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

226,816	83,386	282,177	מזומנים ושווי מזומנים
392,293	176,209	250,472	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
44,863	27,932	44,815	ניירות ערך סחירים
198,651	138,870	251,532	חייבים ויתרות חובה
1,475,103	1,200,799	1,517,031	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
4,048	6,073	3,373	נכס בלתי מוחשי
6,600	-	-	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>4,174,334</u>	<u>3,089,242 (*)</u>	<u>4,224,399</u>	
<u>6,522,708</u>	<u>4,722,511</u>	<u>6,573,799</u>	

נכסים לא שוטפים

109,463	(*) 89,834	116,997	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,577	2,987	3,006	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
468,739	738,396	814,693	מלאי מקרקעין לבנייה
713,091	591,350	752,335	נדל"ן להשקעה בהקמה
17,383	16,170	17,732	רכוש קבוע, נטו
15,518	16,292	16,582	נכסי זכות שימוש
20,473	20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
<u>1,348,244</u>	<u>1,475,502</u>	<u>1,741,818</u>	
<u>7,870,952</u>	<u>6,198,013</u>	<u>8,315,617</u>	

(\*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור ג2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

2,228,960	1,614,733	2,310,080
2,403	-	-
156,763	(*) 268,984	173,155
299,263	273,924	242,980
192,847	(*) 154,545	209,686
197,040	143,993	161,519
14,948	13,715	14,417
166,777	(*) 121,648	147,288
1,641,443	(*) 1,277,972	1,519,543
<u>4,900,444</u>	<u>3,869,514</u>	<u>4,778,668</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים  
 הלוואה בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה  
 אגרות חוב  
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות  
 חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה  
 התחייבויות לתשלומים לבעלי קרקע  
 התחייבויות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע

התחייבויות לא שוטפות

1,205	205,003	293,189
-	24,520	-
160	110	160
1,242	3,043	2,904
173,430	(*) 133,118	191,833
918,582	(*) 603,098	1,115,472
<u>1,094,619</u>	<u>968,892</u>	<u>1,603,558</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים  
 התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה  
 התחייבות בגין הטבות לעובדים  
 התחייבות בגין חכירה  
 מיסים נדחים  
 אגרות חוב

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309
782,795	727,746	782,795
(40,770)	(37,278)	(42,200)
25,277	(*) 25,277	25,277
77,001	-	73,609
-	6,138	-
(12,803)	(12,803)	(12,803)
4,330	2,363	5,777
729,181	(*) 582,987	789,744
1,612,320	1,341,739	1,669,508
263,569	(*) 17,868	263,883

הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ  
 קרן מפעולות עם בעלי עניין  
 קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 כתבי אופציה  
 מניות באוצר  
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות  
 יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,875,889	1,359,607	1,933,391
<u>7,870,952</u>	<u>6,198,013</u>	<u>8,315,617</u>

סה"כ הון

(\* הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור ג2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

26 במאי, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גדי קורן  
 יו"ר הדירקטוריון

עו"ד יעקב אטרקצ'י  
 מנכ"ל

אריאל פשין  
 סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח
1,370,465	331,362	334,587	הכנסות ממכירת דירות
534,059	(*) 95,003	160,517	הכנסות משירותי בנייה
1,904,524	426,365	495,104	סה"כ הכנסות
(1,078,510)	(*) (234,810)	(275,889)	עלות הדירות שנמכרו
(329,204)	(*) (76,105)	(83,246)	עלות שרותי בנייה
(1,407,714)	(310,915)	(359,135)	סה"כ עלות המכר
496,810	115,450	135,969	רווח גולמי
(33,357)	(6,159)	(10,561)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(74,928)	(15,555)	(21,281)	הוצאות הנהלה וכלליות
(30)	-	-	הוצאות אחרות
385	-	612	הכנסות אחרות
-	37,455	9,899	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה שמוחזק על ידי חברה בת
74,565	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה
			לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
463,445	131,191	114,638	רווח תפעולי
30,026	(*) 11,109	7,427	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
87,012	23,093	20,900	<u>הכנסות (הוצאות) מימון</u>
(210,254)	(*) (41,917)	(61,474)	הכנסות מימון
			הוצאות מימון
(123,242)	(*) (18,824)	(40,574)	
370,229	123,476	81,491	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(85,627)	(*) (28,972)	(18,490)	מיסים על ההכנסה
284,602	94,504	63,001	רווח נקי לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(818)	2,674	(1,430)	סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
283,784	97,178	61,571	סה"כ רווח כולל לתקופה

(\*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור ג2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025      2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:

280,748	(*) 94,554	60,563
3,854	(*) (50)	2,438
<u>284,602</u>	<u>94,504</u>	<u>63,001</u>

בעלי מניות החברה  
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

279,930	(*) 97,228	59,133
3,854	(*) (50)	2,438
<u>283,784</u>	<u>97,178</u>	<u>61,571</u>

בעלי מניות החברה  
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

0.9895	(*) 0.3349	0.2119
<u>0.9852</u>	<u>(*) 0.3329</u>	<u>0.2117</u>

רווח בסיסי עבור התקופה השוטפת

רווח מדולל עבור התקופה השוטפת

(\* הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח												
1,875,889	263,569	1,612,320	729,181	77,001	25,277	(40,770)	-	(12,803)	4,330	782,795	47,309	יתרה ליום 1 בינואר 2026
63,001	2,438	60,563	60,563	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(1,430)	-	(1,430)	-	-	-	(1,430)	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
61,571	2,438	59,133	60,563	-	-	(1,430)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(5,756)	(2,364)	(3,392)	-	(3,392)	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,687	240	1,447	-	-	-	-	-	-	1,447	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>1,933,391</u>	<u>263,883</u>	<u>1,669,508</u>	<u>789,744</u>	<u>73,609</u>	<u>25,277</u>	<u>(42,200)</u>	<u>-</u>	<u>(12,803)</u>	<u>5,777</u>	<u>782,795</u>	<u>47,309</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2026

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
1,261,560	17,918	1,243,642	488,433	25,277	(39,952)	6,138	(12,803)	1,494	727,746	47,309	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (*)
94,504	(50) (**)	94,554	94,554 (**)	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
2,674	-	2,674	-	-	2,674	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
97,178	(50)	97,228	94,554	-	2,674	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
869	-	869	-	-	-	-	-	869	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,359,607	17,868	1,341,739	582,987	25,277	(37,278)	6,138	(12,803)	2,363	727,746	47,309	יתרה ליום 31 במרץ 2025

(\*) לעניין השפעת שינוי המדיניות על יתרות ליום 1 בינואר 2025 – ראה ביאור כז' לדוחות הכספיים השנתיים.

(\*\*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מהפרשי תרגום	כתבי אופציה	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח												
1,261,560	17,918	1,243,642	488,433	-	25,277	(39,952)	6,138	(12,803)	1,494	727,746	47,309	יתרה ליום 1 בינואר 2025
284,602	3,854	280,748	280,748	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(818)	-	(818)	-	-	-	(818)	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
283,784	3,854	279,930	280,748	-	-	(818)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
318,450	241,449	77,001	-	77,001	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
47,861	-	47,861	-	-	-	-	(6,138)	-	(1,050)	55,049	-	מימוש כתבי אופציה למניות
4,234	348	3,886	-	-	-	-	-	-	3,886	-	-	תשלום מבוסס מניות
(40,000)	-	(40,000)	(40,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי המניות
1,875,889	263,569	1,612,320	729,181	77,001	25,277	(40,770)	-	(12,803)	4,330	782,795	47,309	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
284,602	(*) 94,504	63,001	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>
			חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
			המאזני
			פחת והפחתות
			מיסים על ההכנסה
			הוצאות מימון, נטו
			שיערוך ניירות ערך סחירים
			הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
			תשלום מבוסס מניות
			התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת
			ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
			<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
			עליה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
			עליה בחייבים ויתרות חובה
			ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה ויחידות דיור למכירה ומקרקעין
			לבניה
			עליה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
			ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות
			ובמקדמות מרוכשי דירות
			<u>מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:</u>
			מיסים ששולמו
			ריבית ששולמה
			ריבית שהתקבלה
			מזומנים, נטו – פעילות שוטפת (לפני שינוי במלאי מקרקעין לבניה)
			עליה במלאי מקרקעין לבניה
			מזומנים, נטו - פעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
			שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
			השקעה בניירות ערך סחירים
			השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
			החזר (מתן) הלוואות נטו לחברות כלולות
			שינוי בפיקדונות בנאמנות
			דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
			תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
			תמורה ממימוש רכוש קבוע
			רכישת רכוש קבוע
			מזומנים, נטו - פעילות השקעה
			(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור ג'.
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		תזרימי מזומנים מפעילות מימון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון התחייבות בגין חכירה מימוש כתבי אופציה למניות, נטו הנפקת אגרות חוב, נטו דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה תקבולים מהנפקת מניות בחברה בת לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו תקבולים מהנפקת אופציות בחברה בת לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו פירעון אגרות חוב
	2025	2026	
	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח		
564,276	151,112	78,817	
117,455	117,455	292,000	
(331)	-	(115)	
(4,537)	(1,087)	(1,245)	
47,861	-	-	
372,869	121,626	305,928	
(40,000)	-	(5,756)	
-	-	-	
224,440	-	-	
24,010	-	-	
(85,501)	(27,750)	(93,017)	
1,220,542	361,356	576,612	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(3)	12	(1)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
116,895	(26,535)	55,361	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
109,921	109,921	226,816	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
226,816	83,386	282,177	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

## ב. מבצע "שאגת הארי"

בהמשך לאמור בביאור 1(ג) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר השפעת המצב הבטחוני על פעילות החברה, ביום 28 בפברואר 2026, נפתחה מתקפה משולבת של ישראל וארצות הברית בשם "שאגת הארי", כנגד מטרות ממשל באיראן לגריעת יכולות אירניות בתחום הגרעין ובתחום הטילים הבליסטיים אשר הובילה להסלמה במצב הביטחוני בישראל ובעקבותיה החל עימות בחזית הצפונית בין ישראל לארגון הטרור חיזבאללה בלבנון. מצב המלחמה גרם לסגירתם של משרדי המכירות בחודש מרץ ועד להפסקת האש ופגע בקצב מכירת הדירות ברבעון הראשון של שנת 2026. נכון ליום פרסום הדוח, הוכרזה הפסקת אש שברירת שלא מפחיתה את המתיחות הביטחונית בחזיתות הלחימה. כתוצאה מהאמור החלה תנודתיות משמעותית במחירי האנרגיה, לרבות מחירי הנפט ותנודתיות בשערי מטבע חוץ. נכון למועד הדוח טרם ניתן להעריך את השפעת מצב הלחימה העכשווי 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 הדיור. כמו כן העובדה שהליך שיווק קרקעות בידי המדינה הואט משמעותית, עשוי לגרום לעליית מחירי הדיור בטווח הבינוני והרחוק. יש לציין שמגמת הפחתת הריבית במשק שהחלה בשלהי שנת 2025 ונמשכה גם בשנת 2026 צפויה להקדין אף היא באופן חיובי 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, למעט האמור להלן:

## ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

## 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 מידות ביצועים שהוגדרו 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. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הצגה מחדש בשל שינוי מדיניות חשבונאית

בהמשך לאמור בביאור 2 כז' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 7 ביולי, 2025 פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל חשבונאית 6-11, בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), וזאת לאחר ביקורת רוחב שביצע סגל הרשות במסגרתה נבחן 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. החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית. שינוי המדיניות החשבונאית נעשה בדרך של יישום למפרע. בנוסף, יישמה החברה שינוי יזום של מדיניות חשבונאית בקשר עם סיווג התחייבויות בגין אג"ח. שינוי יזום זה במדיניות החשבונאית יושם גם הוא בדרך של יישום למפרע, כנדרש ב- IAS 8.

להלן השפעת שינויי המדיניות לעיל על הדוח על המצב הכספי של החברה:

ליום 31 במרץ 2025

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,089,242	914,774	2,174,468	<b>נכסים שוטפים</b> מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
89,834	9,387	80,447	<b>נכסים שאינם שוטפים</b> השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
268,984	(499,045)	768,029	<b>התחייבויות שוטפות</b> אגרות חוב
154,545	5,442	149,103	זכאים ויתרות זכות
1,399,620	928,425	471,195	התחייבויות לבעלי קרקע
603,098	499,045	104,053	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b> אגרות חוב
133,118	(1,855)	134,973	מיסים נדחים
25,277	5,511	19,766	<b>הון</b> קרן מפעולות עם בעלי עניין
582,987	(13,233)	596,220	יתרת רווח
1,341,739	(7,722)	1,349,461	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
17,868	(129)	17,997	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,359,607	(7,851)	1,367,458	<b>סה"כ הון</b>

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הצגה מחדש בשל שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

להלן השפעת שינויי המדיניות שתוארו לעיל על הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה:

<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025</u>			
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
426,365	55,669	370,696	סה"כ הכנסות
(310,915)	(26,713)	(284,202)	סה"כ עלות מכר
115,450	28,956	86,494	רווח גולמי
131,191	28,956	102,235	רווח תפעולי
11,109	9,883	1,226	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(18,824)	(11,936)	(6,888)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
123,476	26,903	96,573	רווח לפני מיסים על הכנסה
(28,972)	(6,180)	(22,792)	מיסים על הכנסה
94,504	20,723	73,781	רווח נקי לתקופה
94,554	20,735	73,819	רווח נקי לתקופה מיוחס ל: בעלי מניות החברה
(50)	(12)	(38)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
0.3349	0.0734	0.2615	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
0.3329	0.073	0.2599	רווח מדולל למניה (בש"ח)

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

1. פרויקט LINK (שוק אשכנזי) ביהוד  
 בהמשך לאמור בביאור ד'7(12) בדוחות הכספיים השנתיים, ביום 16 בפברואר 2026, קיבלה החברה היתר בניה מלא בפרויקט. הפרויקט כולל בניית 444 יח"ד בהינף אחד, מתוכו 116 יח"ד יימסרו לבעלי הדירות הקיימים, והיתרה, 328 יח"ד, נמכרות בשוק החופשי. הפרויקט כולל גם שטחי מסחר שיישאו בבעלות החברה תחת חברת הבת אאורה מרכזים מסחריים בע"מ. החברה חתמה על הסכם ליווי לבניית הפרויקט ועד כה מכרה 178 יח"ד. בניית הפרויקט החדש החלה בחודש דצמבר 2024 וצפויה להסתיים בחודש דצמבר 2028.
2. פרויקט טריו באופקים - של מגידו  
 בתקופת הדוח קיבלה חברת הבת מגידו י.ק בע"מ, היתרי בניה למתחם 3 בפרויקט טריו באופקים הכולל 270 יח"ד והחלה בביצועו.
3. הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה י"ט כולל הרחבות)  
 ביום 4 בינואר 2026, התקשרה החברה עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקת פרטית של 150,000,000 ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה י"ט) של החברה, בדרך של הרחבת סדרה י"ט, במחיר של 1.065 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כאשר, לאחר ההקצאה, סדרת האג"ח עומדת על סך כולל של 400,000,000 ש"ח ע.ג. התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקה זו הינה כ-159 מיליון ש"ח. תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ט) שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה הינם זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ט). אגרות החוב הונפקו בריבית אפקטיבית של 5.208%.
- ביום 4 בינואר 2026, דורגו אגרות החוב (סדרה י"ט) בדירוג A2.il באופק יציב, על ידי סוכנות הדירוג מידרוג.
4. הנפקת אגרות חוב (סדרה ב) ע"י מגידו י.ק. בע"מ - חברה בת  
 ביום 13 בינואר 2026, השלימה מגידו הנפקה של 152,829,000 יחידות אגרות חוב (סדרה ב), שכללו בסה"כ 152,829,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב). שיעור הריבית בגין אגרות חוב (סדרה ב) הינו 5.17% לשנה. קרן אגרות החוב (סדרה ב) עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים, ביום ה-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2032. הריבית, בשיעור 2.585%, תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 בגין התקופה של שישה חודשים, שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה, למעט תקופת הריבית הראשונה בה יעמוד שיעור הריבית על 2.38%.
5. תכנית לרכישת מניות חברת מגידו  
 ביום 29 בינואר 2026, אישר דירקטוריון החברה מסגרת בסך של עד 20 מיליון ש"ח, אשר תעמוד בתוקף למשך שנה ממועד ההחלטה, לרכישת מניות רגילות של חברת מגידו י.ק. בע"מ. הדירקטוריון הסמיך את הנהלת החברה לבצע רכישות כאמור באמצעות עסקאות שתתבצענה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או מחוצה לה. נכון למועד הדיווח נרכשו ע"י החברה 776,380 מניות נוספות בעלות של כ-5.76 מיליון ש"ח והחברה מחזיקה בכ-77.42% מהון המניות המונפק והנפרע של מגידו.
6. פרויקט קרקע בקרית עקרון - של מגידו  
 בהמשך לאמור בביאור ד'7(19) בדוחות הכספיים השנתיים, בדבר פרויקט חברת הבת מגידו בקרית עקרון, בחודש ינואר 2026 אושרה תב"ע חדשה הכוללת תוספת של 63 יחידות דיור (כך שהפרויקט יכלול סה"כ 483 יחידות דיור) וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר.
7. קרקע להשקעה בערד - של מגידו  
 בהמשך לאמור בביאור ג'10(16) לדוחות הכספיים השנתיים, נכון ליום 31 במרץ 2026, עודכן שווי הקרקע (המסווגת בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה) לסך של כ-133,500 אלפי ש"ח, זאת בהתבסס על הערכת שווי מעודכנת ליום 31 במרץ 2026, שהתקבלה משמאי חיצוני ובלתי תלוי, ולפיכך הכירה החברה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה (לפני מס) בסך של כ-9,899 אלפי ש"ח.

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

8. חתימה על מזכר עקרונות עם כלל חברה לביטוח בע"מ לשיתוף פעולה והשקעה הונית

ביום 26 בפברואר 2026, חתמה החברה באמצעות אאורה מחדשים את ישראל, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, (להלן: "חברת הבת"), על מזכר עקרונות עם כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל"), בקשר עם שיתוף פעולה אסטרטגי, במסגרתו תשקיע כלל, יחד עם החברה, בפרויקטי התחדשות עירונית של חברת הבת שיקבעו על ידי הצדדים, בכל הנוגע לזכויות המגורים בלבד, בהיקף כולל של עד 650 מיליון ש"ח (להלן: "מזכר העקרונות").

להלן עיקרי מזכר העקרונות-

1. בהתאם למזכר ההבנות, כלל צפויה להשקיע ולרכוש 30%-35% מזכויות חברת הבת בשטחי המגורים במספר פרויקטים מובילים של חברת הבת ושייבחרו על ידי הצדדים, טרם החתימה על ההסכם המפורט ואשר עומדים בקריטריונים שנקבעו במזכר הבנות ("הפרויקטים הנבחרים"), ויועברו לשותפויות ייעודיות שיוקמו לכל פרויקט.
2. בהתאם למזכר ההבנות סכום ההשקעה הכולל אותו התחייבה כלל להשקיע בפרויקטים הנבחרים (ההון עצמי ודמי ייזום שישולמו לחברה הבת) לא יעלה על 450 מיליון ש"ח בכפוף להתאמות שנקבעו במזכר.
3. במסגרת מזכר ההבנות, התחייבה החברה כי בתקופה בת 3 שנים מהחתימה על ההסכם המפורט, החברה תציע לכלל להצטרף לפרויקטים עתידיים העומדים בתנאים שנקבעו במזכר ההבנות וזאת עד לסכום השקעה כולל של עד 200 מיליון ש"ח נוספים (חלק כלל), כאשר לכלל זכות לסרב לפי שיקול דעתה. כמו כן נקבעה אפשרות הארכה ל- 3 שנים נוספות בכפוף להודעה מראש.
4. בתמורה להשקעת כלל בפרויקטים הנבחרים, תשלם כלל לחברה הבת דמי ייזום במזומן (כסף החוצה) וכן תשקיע את חלקה בהון העצמי של כל פרויקט נבחר (כסף פנימה), בהתאם לתנאים והתאמות שנקבעו במזכר ההבנות, שהעיקריים בהם הינם היתרים, מכירות מוקדמות, דרישת בנק מלווה להעמדת הון, חתימת הסכם ליווי והעמדת חלקה של אאורה בחלקה בהון העצמי של כל פרויקט. כמו כן קובע מזכר ההבנות את מערכת היחסים בין החברה הבת לכלל בכובעם כשותפות בפרויקטים ובכלל זאת אופן ניהולם על ידי החברה הבת וזכויות ההגנה של כלל, כמקובל בהיותה בעלת מניות מיעוט, חלוקת הרווחים בין החברה הבת לכלל ובכלל זאת מנגנוני הגנה לתשואה מינימאלית של כלל בהתאם למצגים שינתנו לכלל בקשר עם הפרויקטים הנבחרים.
5. הצדדים יפעלו לחתימה על הסכם מפורט בתוך 90 ימים מחתימת מזכר ההבנות וכן קבלת האישורים הנדרשים.

9. חלוקת דיבידנד

בחודש אפריל 2026 חילקה החברה דיבידנד בסך 30 מיליון ש"ח.

10. פרויקט אאורה חדרה (רסקו)

ביום 16 באפריל 2026, לאחר תאריך הדוח, קיבלה החברה היתר בניה מלא בפרויקט אאורה חדרה (רסקו). הפרויקט כולל בניית 530 יח"ד בהינף אחד, מתוכו 100 יח"ד יימסרו לבעלי הדירות הקיימים, והיתרה, 430 יח"ד, נמכרות בשוק החופשי. הפרויקט כולל גם מבני ציבור, ובנוסף 94 יח"ד קטנות המיועדות להשכרה ושטחי מסחר שיישארו בבעלות החברה תחת חברת הבת אאורה מרכזים מסחריים בע"מ, שתחזיק את שטחי המסחר. החברה חתמה על הסכם ליווי לבניית הפרויקט עם בנק מזרחי. החברה החלה בשיווק הפרויקט ועד כה מכרה 149 יח"ד. בניית הפרויקט החדש החלה בחודש אוגוסט 2025 וצפויה להסתיים בחודש יוני 2030.

11. מתן תוקף לתוכנית החברה בפרויקט "מרגולין" בנס ציונה

ביום 7 במאי 2026, לאחר תאריך הדוח, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, אישרה למתן תוקף את תוכנית החברה לפרויקט "מרגולין" בנס ציונה. במסגרת התוכנית ששטחה כ- 60 דונם יפוננו 264 יח"ד קיימות וכן 3 חנויות קיימות, וייבנו 868 יח"ד חדשות, מהן הוקצו לרמ"י 16 יח"ד, וכן 2,000 מ"ר שטחי מסחר, ושטחי ציבור. החברה תחל לקדם את היתרי הבניה לפרויקט, ומעריכה כי תחילת השיווק והביצוע יהיו לקראת המחצית השנייה של שנת 2027.

**באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

12. ביום 25 במאי 2026 התקשרה החברה באמצעות חברת הבת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, בהסכם למכר יחידות דיור ובהסכם השקעה עם רנט איט - ריט מגורים בע"מ (להלן - רנט איט) חברה ציבורית, כמפורט להלן:
  1. רנט איט תרכוש מחברת הבת 52 יחידות דיור וכן מחסנים וחניות (להלן - הדירות הנרכשות) בפרויקט אאורה סיטי בחדרה.
  2. בהתאם להסכם ההשקעה, חברת הבת תשקיע ברנט איט, לפי שווי של 9 ש"ח למניה, סך של כ- 20 מיליון ש"ח, בתמורה להקצאת מניות רנט איט, אשר תהווה עם הנפקתן כ- 5.87% (וכ- 5.65% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של רנט איט (להלן - הסכם ההשקעה ו- המניות המוקצות, בהתאמה). הקצאת המניות המוקצות כפופה לקבלת אישור הבורסה ולאחר הקצאתן הן תהיינה רשומות למסחר בבורסה. לפרטים אודות רנט איט ראו דיווחיה העיתיים והמיידיים המפורסמים במסגרת אתר המאיה של הבורסה.
  3. התמורה בגין הדירות הנרכשות, בסך כ- 108.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ תשולם כמפורט להלן:
    - (א) סך של 13 מיליון ש"ח ישולם בתוך 3 ימים ממועד חתימת ההסכם; (ב) סך של כ- 20 מיליון ש"ח ישולם בד בבד עם השלמת הסכם ההשקעה; (ג) יתרת התמורה בסך של 75.5 מיליון ש"ח תשולם בסמוך לפני מסירת החזקה בדירות הנרכשות, הצפויה להתבצע ביום 30 ביוני 2026.

**באור 4: - מגזרי פעילות**

לחברה שני מגזרי פעילות: בנייה למגורים בישראל ונכסים מניבים. 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.

<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</b>					
<b>ביום 31 במרץ 2026</b>					
סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
<b>בלתי מבוקר</b>					
<b>אלפי ש"ח</b>					
495,104	(370)	-	370	495,104	סה"כ הכנסות המגזר
135,969	(370)	-	370	135,969	רווח גולמי
9,899	-	-	9,899	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
114,638	(196)	-	9,679	105,155	רווח תפעולי
7,427					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(40,574)					הוצאות מימון, נטו
(18,490)					מיסים על הכנסה
63,001					רווח נקי לתקופה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	לא מיוחס בלתי מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
426,365	(398)	-	398	(*) 426,365	סה"כ הכנסות המגזר
115,450	(398)	-	398	(*) 115,450	רווח גולמי
37,455	-	-	37,455	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
131,191	(226)	-	37,103	(*) 94,314	רווח תפעולי
(*) 11,109					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(*) (18,824)					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(*) (28,972)					הוצאות מימון, נטו
94,504					מיסים על ההכנסה
					רווח נקי לשנה

(\*): הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור ג2.

סה"כ	התאמות	לא מיוחס מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
1,904,524	(1,550)	-	1,550	1,904,524	סה"כ הכנסות המגזר
496,810	(1,550)	-	1,550	496,810	רווח גולמי
73,807	-	-	73,807	-	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
463,445	(883)	-	72,645	391,683	רווח תפעולי
30,026					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(123,242)					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(85,627)					הוצאות מימון, נטו
284,602					מיסים על ההכנסה
					רווח נקי לשנה
7,870,952	(60,237)	44,863	880,941	7,005,385	<u>נכסי המגזר</u>
5,995,063	(43,819)	1,676	234,182	5,803,024	<u>התחייבויות המגזר</u>

**מכשירים פיננסיים** באור 5: -

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 2025		31 במרץ 2025		31 במרץ 2026	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					
1,122,472	1,075,345	893,240	872,082	1,326,682	1,288,627
<u>1,122,472</u>	<u>1,075,345</u>	<u>893,240</u>	<u>872,082</u>	<u>1,326,682</u>	<u>1,288,627</u>

**התחייבויות פיננסיות**  
אגרות חוב (\*)

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

26 במאי, 2026

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 26 במאי 2026, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 26 במאי 2026, על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

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

---

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

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרץ 2026

בלתי מבוקרים

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 30,085 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2026 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 116 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 מבידורים, 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**פסקת הדגש עניין**

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור במידע נוסף 2, במידע הכספי הביניים הנפרד, בדבר הצגה מחדש של מספרי השוואה, הנובעת משינוי מדיניות חשבונאית. השינוי כולל את היישום למפרע של עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, וכן שינוי מדיניות חשבונאית לסיווג אגרות חוב, כך שסיווגן בדוח על המצב הכספי נעשה בהתאם למחזור התפעולי הכללי של 12 חודשים, חלף סיווגן בהתאם למחזור הפעילות היזמי כפי שיושם בעבר.

בני ברק,  
26 במאי, 2026

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

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

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

## דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

### 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 31 במרץ 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	בלתי מבוקר	
מבוקר	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

54,523	4,999	90,440	מזומנים ושווי מזומנים
5,198	6,339	3,794	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
29,250	27,932	29,531	ניירות ערך סחירים
47,557	69,186	40,764	חייבים ויתרות חובה
238,186	146,466	263,233	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
969,548	773,887	975,845	הלוואות לחברות מוחזקות
518,350	(*) 528,431	511,033	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
<u>1,862,612</u>	<u>1,557,240</u>	<u>1,914,640</u>	

נכסים לא שוטפים

1,272,494	(*) 1,045,843	1,329,584	השקעות בחברות מוחזקות
1,929	1,332	1,916	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
32,716	29,561	33,584	מלאי קרקעות לבניה
288	345	272	רכוש קבוע, נטו
<u>1,307,427</u>	<u>1,077,081</u>	<u>1,365,356</u>	
<u>3,170,039</u>	<u>2,634,321</u>	<u>3,279,996</u>	

(\*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף 2.

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

ליום	ליום 31 במרץ		
31 בדצמבר	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
267,828	91,576	286,331	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
156,763	(*) 147,643	173,155	אגרות חוב
21,838	52,029	25,987	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
231,089	(*) 321,072	208,493	התחייבויות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע
5,382	(*) 11,180	3,356	התחייבויות לתשלומים לבעלי קרקע
53,587	60,624	45,271	זכאים ויתרות זכות
<u>736,487</u>	<u>684,124</u>	<u>742,593</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
24,331	(*) 5,360	25,861	מסים נדחים
796,901	(*) 603,098	842,034	אגרות חוב
<u>821,232</u>	<u>608,458</u>	<u>867,895</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
47,309	47,309	47,309	הון מניות
782,795	727,746	782,795	פרמיה על מניות
(40,770)	(37,278)	(42,200)	קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ
25,277	(*) 25,277	25,277	קרן מפעולות עם בעלי עניין
77,001	-	73,609	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	6,138	-	כתבי אופציה
(12,803)	(12,803)	(12,803)	מניות באוצר
4,330	2,363	5,777	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
729,181	(*) 582,987	789,744	יתרת רווח
<u>1,612,320</u>	<u>1,341,739</u>	<u>1,669,508</u>	<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
<u>3,170,039</u>	<u>2,634,321</u>	<u>3,279,996</u>	

(\*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף 2.

26 במאי, 2026			
אריאל פשין	עו"ד יעקב אטרקצ'י	גדי קורן	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
193,159	57,663	32,170	<b>הכנסות</b>  הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח מקרקעין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו הכנסות משירותי בניה
237,127	(*) 82,659	55,441	
132,743	(*) 30,633	25,528	
<u>563,029</u>	<u>170,955</u>	<u>113,139</u>	סה"כ הכנסות
<b>הוצאות</b>			
(132,176)	(*) (38,075)	(28,995)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין עלות שירותי הבניה הוצאות מכירה, שיווק ותפעול הוצאות הנהלה וכלליות
(92,907)	(*) (24,111)	(12,220)	
(3,627)	(981)	(751)	
(14,097)	(4,261)	(3,024)	
<u>(242,807)</u>	<u>(67,428)</u>	<u>(44,990)</u>	סה"כ הוצאות
<u>320,222</u>	<u>103,527</u>	<u>68,149</u>	
<b>הכנסות (הוצאות) מימון</b>			
14,127	3,254	4,218	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(80,145)	(*) (18,500)	(22,751)	
41,441	9,827	12,477	
<u>(24,577)</u>	<u>(5,419)</u>	<u>(6,056)</u>	
295,645	98,108	62,093	רווח לפני מסים על ההכנסה מיסים על ההכנסה
(14,897)	(*) (3,554)	(1,530)	
280,748	94,554	60,563	רווח נקי המיוחס לחברה
<b>רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:</b>			
(818)	2,674	(1,430)	סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>279,930</u>	<u>97,228</u>	<u>59,133</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

(\*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף 2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

280,748	(*) 94,554	60,563
---------	------------	--------

רווח המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

78	21	16	התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
14,897	(*) 3,554	1,530	פחת והפחתות
(237,127)	(*) (82,659)	(55,441)	מיסים על ההכנסה
11,264	1,831	204	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(41,441)	(9,827)	(12,477)	הוצאות מימון, נטו
(2,140)	(822)	(281)	ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות
2,733	869	640	שיערוך ניירות ערך סחירים
			תשלום מבוסס מניות
(251,736)	(87,033)	(65,809)	
(12,409)	(33,441)	16,839	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
43,561	(*) 35,191	6,795	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
			ירידה במלאי בנינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה
(281,689)	(*) (92,850)	(25,408)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות
(250,537)	(91,100)	(1,774)	
(42,275)	(10,689)	(25,996)	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
2,352	413	697	ריבית ששולמה
(58)	-	(3,474)	ריבית שנתקבלה
			מיסים ששולמו
(39,981)	(10,276)	(28,773)	
(261,506)	(93,855)	(35,793)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

(\* הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף 2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025      2026	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

29,173	28,033	1,416
2,846	564	-
-	-	(5,756)
<u>(144,001)</u>	<u>19,850</u>	<u>(3,773)</u>
<u>(111,982)</u>	<u>48,447</u>	<u>(8,113)</u>

שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו  
דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת  
השקעה במניות של חברה מוחזקת  
החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

187,459	11,208	18,503
47,861	-	-
251,243	-	154,337
(40,000)	-	-
<u>(85,501)</u>	<u>(27,750)</u>	<u>(93,017)</u>
<u>361,062</u>	<u>(16,542)</u>	<u>79,823</u>

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה  
פירעון אגרות חוב

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה

(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים

(12,426)	(61,950)	35,917
----------	----------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

66,949	66,949	54,523
--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

54,523	4,999	90,440
--------	-------	--------

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

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

## 2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

### הצגה מחדש בשל שינוי מדיניות חשבונאית

בהמשך לאמור בביאור ב' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 7 ביולי, 2025 פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל חשבונאית 6-11, בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), וזאת לאחר ביקורת רוחב שביצע סגל הרשות במסגרתה נבחן אופן הטיפול החשבונאי שמיישמות חברות נדל"ן יזמיות בעסקאות אלה. עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידי מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת. החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית. שינוי המדיניות החשבונאית נעשה בדרך של יישום למפרע.

בנוסף, יישמה החברה שינוי יזום של מדיניות חשבונאית בקשר עם סיווג התחייבויות בגין אג"ח. שינוי יזום זה במדיניות החשבונאית יושם גם הוא בדרך של יישום למפרע, כנדרש ב- IAS 8.

להלן השפעת שינויי המדיניות שתוארו לעיל על הדוח על המצב הכספי של החברה:

### ליום 31 במרץ 2025

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
528,431	241,844	286,587	<b>נכסים שוטפים</b>
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
1,045,843	(9,465)	1,055,308	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
			השקעות בחברות מוחזקות
147,643	(499,045)	646,688	<b>התחייבויות שוטפות</b>
			אגרות חוב
332,252	240,219	92,033	התחייבויות לבעלי קרקע
603,098	499,045	104,053	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
			אגרות חוב
5,360	(118)	5,478	מיסים נדחים
25,277	5,511	19,766	הון
582,987	(13,233)	596,220	קרן מפעולות עם בעלי עניין
1,341,739	(7,722)	1,349,461	יתרת רווח
			<b>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>

## הצגה מחדש בשל שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

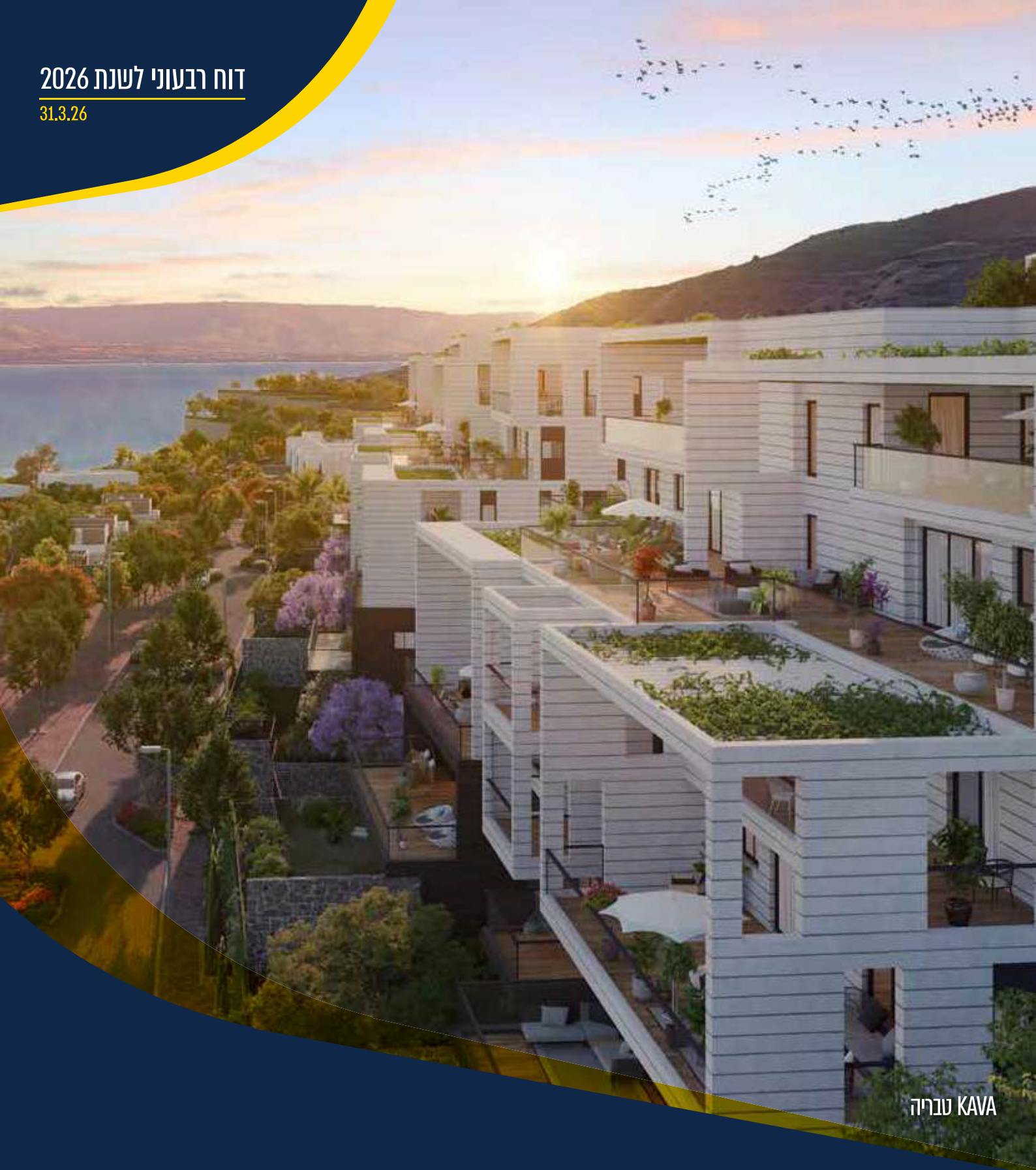
להלן השפעת שינויי המדיניות שתוארו לעיל על הדוח על הרווח הכולל של החברה:

## לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדוח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
170,955	39,544	131,411	הכנסות
(62,186)	(13,440)	(48,746)	עלות המכר
108,769	26,104	82,665	רווח גולמי
103,527	26,104	77,423	רווח תפעולי
(5,419)	(4,360)	(1,059)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
98,108	21,744	76,364	רווח לפני מיסים על הכנסה
(3,554)	(1,009)	(2,545)	מיסים על הכנסה
94,554	20,735	73,819	רווח נקי

3. לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון בדבר חלוקת דיבידנד, ראה באור 3(9) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
4. לפרטים בדבר הנפקת אג"ח סדרה יט', ראה באור 3(3) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
5. לפרטים בדבר רכישות נוספות של מניות מגידו, ראה באור 3(5) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

-----



KAVA טכניקה

## 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, בפיקוח 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 אטרקצ'י, מנכ"ל.

▪ מר אריאל פשין, סמנכ"ל הכספים בחברה.

1. בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בפיקוח 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, בקרות 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 שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

5. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה 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 אטרקצ'י, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן – "הדוחות");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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: 26 במאי 2026

---

יעקב אטרקצ'י – 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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: 26 במאי 2026

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים