



IMAGINE גבעתיים

דוח רבעוני
30.6.26

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

30.6.26



רמת חן החדשה

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אאורה השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 ורשויות 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 בפריסה 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 בפריפריה וכן קרקעות במרכזי רמ"י במסגרת תוכנית משרד השיכון "מחיר 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 מקיימת לעיתים תכופות מבצעי מכירות המיועדים בעיקר לכוחות הביטחון.

החברה חילקה דיבידנד בסך 50 מיליוני ש"ח בגין רווחי שנת 2025.

החברה תחלק דיבידנד בסך של 25 מיליוני ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2026, בגין רווחי מחצית שנת 2026.

סה"כ במחצית הראשונה לשנת 2026 מכרה קבוצת אאורה 291 יח"ד, וזאת לעומת מכירות של 309 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר תאריך המאזן, ועד ליום פרסום הדוח מכרה קבוצת אאורה 145 יח"ד נוספות, ובסה"כ מתחילת שנת 2026 נמכרו 436 יח"ד. בנוסף לכך, נחתמו החודש 284 בקשות רכישה חדשות שנעשו במסגרת "מבצע חבר", ובסה"כ ביצעה החברה 720 עסקאות מכר מתחילת השנה.

במהלך חודש אוגוסט 2026 יצאה החברה במבצע שיווק דירות למועדון "חבר" המרכז את קהילת כוחות הביטחון.

במסגרת המבצע הוצעו לחברי המועדון דירות בהנחה בחמישה אתרים של החברה: אאורה רמת השרון, האורן קרית אונו, אאורה רמת חן ברמת גן, אאורה (רסקו) חדרה, וכן באופקים במספר פרויקטים.

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

1.1 תחומי הפעילות

נכון למועד אישור הדוח, קבוצת אאורה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 179 פרויקטים הכוללים כ- 84,098 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 66,254 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 147 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 78,040 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 60,467 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.

מגידו: משלימה את תחום הפעילות של החברה ביזמות וביצוע בפריפריה, ובנוסף החלה לבצע חלק מהפרויקטים של החברה. פעילות הביצוע עבור החברה חשובה במיוחד בעת הזו שבישראל קיים מחסור בקבלנים ופועלים, כך שהביצוע באמצעות חברה הנמנית על קבוצת אאורה מאפשר גמישות וניהול מו"מ מיטבי גם עם קבלני ביצוע אחרים. כמו כן, הרווחיות בגין עבודות הביצוע המבוצעות בידי מגידו נותרת בתוך קבוצת אאורה.

1.2 ההון העצמי

נכון ליום 30 ביוני 2026, ההון של החברה מסתכם בכ- 1.94 מיליארד ש"ח.

לרשות החברה עומד הון עצמי נוסף לקידום פרויקטים בסכום כולל של כ- 1.4 מיליארד ש"ח, בהתאם לעסקאות עם חברות הביטוח הפניקס וכלל להשקעה בפרויקטים של החברה. מכח הסכמים אלו 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 לששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2026 הסתכם בסך כ- 116 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 29 פרויקטים בשיווק וביצוע. הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 4.9 מיליארד ש"ח, כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר עד כה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 862 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 15 פרויקטים נוספים חדשים הכוללים 5,627 יח"ד. הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1.8 מיליארד ש"ח.

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים בשיווק וביצוע וכן מהפרויקטים שצפויים להתחיל בשנה הקרובה מסתכם בכ- 6.7 מיליארד ש"ח.

1.4 שיווק ומכירות

החברה נמצאת בשיווק/ביצוע של 29 פרויקטים מגוונים בפריסה ארצית. פרויקטים אלו כוללים 8,008 יח"ד, מתוכם מיועדות לבעלי הדירות המפונים 1,610 יח"ד, ו- 6,398 יח"ד נמצאות 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). במהלך השנה הקרובה תחל החברה בשיווק וביצוע של הפרויקטים קרית משה ברחובות (678 יח"ד), מתחם דפנה בתל אביב (208 יח"ד), מתחם הטייסים בנס ציונה (700 יח"ד), יוספטל בקרית ים (1,848 יח"ד), מתחם סאלד בהוד השרון (152 יח"ד) ובן גוריון באבן יהודה (364 יח"ד).

באמצעות מגידו נפתחו לשיווק הפרויקטים בטבריה (182 יח"ד), מעלות (120 יח"ד), בני עייש (100 יח"ד), וכן באופקים (676 יח"ד) בשלושה מתחמים, ובשנה הקרובה מגידו תפתח לשיווק פרויקטים חדשים בבני עייש (82 יח"ד) ובקרית עקרון (483 יח"ד) וכן את יתרת הפרויקט בטבריה (64 יח"ד), בבית דגן (120 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 15 פרויקטים נוספים חדשים הכוללים 5,627 יח"ד.

פרט לפרויקטים אלה, מקדמת קבוצת אאורה 135 פרויקטים נוספים הכוללים כ- 70,463 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 179 פרויקטים הכוללים 84,098 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 הנדל"ן 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, ההשקעה והביצוע, ובעצם הופכת להיות גורם דומיננטי בפעילות הנדל"ן למגורים בפריפריה, שלהערכת החברה הינו רווחי מאוד.

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 בכפר סבא, באר יעקב, בית דגן, מעלות, שדרות ואופקים הכוללים יחדיו סה"כ 1,405 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. כמו כן, מגידו מנהלת את השלמת הקמתו של פרויקט האורן בקרית אונו עבור החברה, לאחר כניסתו להקפאת הליכים של הקבלן שעבד בפרויקט, באמצעות קבלני המשנה הקיימים.

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

בחודש ינואר 2025 הנפיקה מגידו אגרות חוב 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 בביטחונות כלשהם, מה שמלמד על חזקת אמון המשקיעים במגידו.

בחודש יולי 2025 השלימה מגידו הנפקה של מניותיה בצירוף כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות מגידו, והכל בהתאם לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי מגידו. סה"כ גייסה מגידו כ- 181 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של כ- 780 מיליון ש"ח (אחרי הכסף), ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה. בעקבות ההנפקה הפכה מגידו לחברה

ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, כאשר למועד זה החברה מחזיקה בכ- 77% מהון המניות ומזכויות ההצבעה של מגידו.

נכון ליום 30 ביוני 2026 הונה העצמי של מגידו עומד על סך של כ- 529 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.

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 860,052 מניות רגילות של מגידו בהיקף כספי של כ- 6.3 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 תב"עות נוספות אותן מקדמת החברה, ותוספת עשרות פרויקטים עתידיים נוספים.

לפרטים נוספים אודות הקצאת המניות להפניקס באאורה מסחר ראו ביאור 10 ג' לחלק ג' (דוחות כספיים) לדוח התקופתי לשנת 2025 שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2026-01-025498) (להלן: "דוח 2025"), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

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 2025, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.8.2. מכירת דירות לחברת רנט איט-ריט מגורים בע"מ

ביום 24 ביוני 2026 הושלם הסכם מיום 25 במאי 2026 בו 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 רכשה מחברת הבת 52 יחידות דיור וכן מחסנים וחניות בפרויקט אאורה סיטי בחדרה (להלן בסעיף זה: "הדירות הנרכשות").

ב. בהתאם להסכם ההשקעה, חברת הבת השקיעה ברנט איט, לפי שווי של 9 ש"ח למניה, המגלם הטבה בשיעור של כ- 10% ממחיר המניה במועד ההסכם, סך של כ- 20 מיליון ש"ח, בתמורה להקצאת מניות רנט איט, אשר מהוות עם הנפקתן כ- 5.87% (וכ- 5.65% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של רנט איט.

התמורה בגין הדירות הנרכשות, בסך כ- 108.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ שולמה ברבעון השני של שנת 2026.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-048164), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.8.3. התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך שנת 2026 זכתה החברה ב- 6 פרויקטים נוספים בתחום התחדשות עירונית. במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ- 3,331 יח"ד חדשות (מתוכן כ- 2,334 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.

ביום 28 במאי 2026 פרסמה מידרוג דוח דירוג להרחבת אגרות החוב (סדרה י"ט) בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג. בדירוג A2.il (אופק יציב). לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה מידרוג ביום 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-050502), 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 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 משנת 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 וייצר 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 אף 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- 1.4 מיליארד ש"ח וזאת אך ורק בפרויקטים שבבניה בפועל. השווי הינו ודאי, 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 נדל"ן להשקעה			קרקע למגורים				
שווי שטרם הוכר בדוח הכספי ליום 30.06.26, ויוקר בעתיד ע"פ ההתקדמות ההנדסית	שווי שהוכר בדוח הכספי ליום 30.06.26	שווי הוגן על פי הערכת שמאי	שווי שטרם הוכר בדוח הכספי ליום 30.06.26, ויוקר בעתיד ע"פ ההתקדמות ההנדסית	שווי שהוכר בדוח הכספי ליום 30.06.26	שווי הוגן על פי הערכת שמאי	שיעור השלמה הנדסי ליום 30.06.26	פרויקט
48	10	58	583	128	711	18%	הסטרופ נתניה
5	4	9	98	94	192	49%	אוכלי גבעתיים
22	8	30	551	193	744	26%	אימאגין גבעתיים
2	2	4	91	95	186	51%	אמפייר רמת גן
14	9	23	175	108	283	38%	לינק יהוד
2	13	15	27	184	211	87%	האורן קרית אונו
1	2	3	39	46	85	54%	פיבקו בת ים
8	14	22	162	265	427	62%	רמה"ש ב
21	9	30	132	57	189	30%	אאורה חדרה
123	71	194	1,859	1,169	3,028		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 נדל"ן להשקעה בנוסף לזכויות למגורים. הרווח בשלב הקרקע נגזר משווי 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 שמאי הערכת	עלות שרותי בניה לדיירים מפונים	רווח הקרקע בשלב הקרקע לאורה (ללא שטחי המסחר)	רווח יזמי צפוי בשלב הבניה
הסטרופ נתניה	1,103	711	512	199	904
אוכלי גבעתיים	123	192	100	92	31
אימאגין גבעתיים	611	744	298	446	165
אמפייר רמת גן	137	186	82	104	33
לינק יהוד	301	283	148	135	166
האורן	231	211	101	110	121
פיבקו בת ים	111	85	35	50	61
רמה"ש ב	396	427	253	174	222
רסקו חדרה	249	189	138	51	198
סה"כ	3,263	3,028	1,667	1,361	1,902

להלן טבלה המרכזת ניתוח תחזית רווחיות, בחלוקת רווח בגין הקרקע ורווח צפוי בגין הקמת הפרויקט, וזאת בפרויקטים שצפוי 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 צפוי בשלב הקרקע לאאורה (ללא שטחי המסחר)	רווח יזמי צפוי בשלב הבניה
אאורה ירושלים	307	300	150	150	157
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
סה"כ	1,251	1,550	820	730	521

1.8.6. עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה

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

1-12/2025	4-6/2025	4-6/2026	1-6/2025	1-6/2026	הכנסות
1,904,524	408,832	559,724	835,197	1,054,828	רווח גולמי כולל של החברה
496,810	107,286	121,851	222,736	257,820	אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד ומשרותי בנייה
26%	26%	21.8%	26.7%	24.4%	רווח תפעולי
463,445	107,404	111,467	238,595	226,105	הוצאות מימון, נטו
123,242	29,204	53,707	48,028	94,281	רווח נקי
284,602	63,938	53,359	158,442	116,360	הון ל-CAP, נטו
38%	33%	34%	33%	34%	

הכנסות החברה גדלו בשיעור של 26% בששת החודשים הראשונים 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 לחציון הראשון של שנת 2026 הסתכם בכ- 258 מיליוני ש"ח המהווה כ- 24% מההכנסות, לעומת רווח גולמי של כ- 223 מיליוני ש"ח שהיווה כ- 27% מההכנסות בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בשיעור 16% ברווח הגולמי ביחס לחציון הראשון לשנת 2025.

הרווח התפעולי לחציון הראשון לשנת 2026 הסתכם בכ- 226 מיליוני ש"ח לעומת כ- 239 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 5% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2025, הנובע בעיקר מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות עקב גידול במצבת עובדי קבוצת אאורה, וגידול בהוצאות שיווק, וכן שערוכים בסך כ- 63 מיליוני ש"ח לקרקע בערד, ב-בני עייש ובכפר יונה שנרשמו בתקופה המקבילה בשנת 2025.

בסעיף הוצאות המימון, נטו חל גידול ביחס הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון גדלו מסך של כ- 48 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ- 94 מיליוני ש"ח בחציון הראשון של שנת 2026 וזאת עקב גידול באשראים בחשבונות ליווי פרויקטים, גידול בהיקף האג"ח, וגידול בהוצאות מימון בגין שרותי בניה.

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 30 ביוני 2026 לכ- 34% לעומת 33% 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 לחציון הראשון לשנת 2026 הסתכם בכ- 116 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ- 158 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להסברים נוספים ומפורטים ראה סעיף 2.1 להלן.

הערכות החברה בקשר עם צפי מכירת יח"ד, רווח גולמי ויזמי 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 1 ב' 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 "שגת הארץ" כנגד איראן, בו חודשה גם הלחימה מול לבנון. ביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ארה"ב ואיראן לצורך קיום משא ומתן להסכם ארוך טווח. ביום 16 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש גם בלבנון.

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, גיוסי הון והשקעות חוץ עצומות בתחומי הסייבר והביטחון, המשך זרימת כספי משקיעים לארץ וצמיחה כלכלית.

החברה צופה שמדינת ישראל תחווה פריחה כלכלית בכלל ובענף הנדל"ן 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 הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

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

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי בין ששת החודשים לשנת 2026 לבין התקופה המקבילה אשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
			2025	2026	
הגידול נובע בעיקרו מפרויקטים חדשים שלא היו בתקופה המקבילה אשתקד.	219,631	1,904,524	835,197	1,054,828	הכנסות ממכירת יח"ד ושירותי בנייה
בדומה להסבר בהכנסות.	(184,547)	(1,407,714)	(612,461)	(797,008)	עלות היח"ד שנמכרו ושירותי בנייה
	35,084	496,810	222,736	257,820	רווח גולמי
העלייה נובעת מגידול בהוצאות פרסום בפרויקטים עקב גידול בפעילות בחברת מגידו.	(4,859)	(33,357)	(13,703)	(18,562)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
עיקר הגידול נובע מגידול בסך של כ- 3.9 מ' ש"ח בהוצאות שכר הנובע מגידול במספר העובדים במגידו, וכן בגין אופציות לעובדים בסך כ- 1.4 מ' ש"ח.	(6,496)	(74,928)	(33,382)	(39,878)	הוצאות הנהלה וכלליות
ללא שינוי מהותי.	672	355	(27)	645	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
ברבעון הראשון של שנת 2025 שוערכה הקרקע בערד בסך של כ- 37 מ' ש"ח בעוד ברבעון הראשון השנה שוערכה אותה קרקע בכ- 10 מ' ש"ח. כמו כן, במהלך הרבעון השני השנה שוערכו נכסים המיועדים לדיוור להשכרה באופקים.	(36,891)	74,565	62,971	26,080	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
	(12,490)	463,445	238,595	226,105	רווח תפעולי
הגידול נובע בעיקר מעלייה בהוצאות מימון בגין קומבינציה בסך של כ- 20 מ' ש"ח בעיקר בגין פרויקטים חדשים, מעלייה בהוצאות מימון בגין אג"ח בסך של כ- 17 מ' ש"ח בעיקר בגין אג"ח חדשות שהונפקו בתקופה וכן מעלייה בהוצאות מימון בחשבונות ליווי של פרויקטים שבבניה.	(46,253)	(123,242)	(48,028)	(94,281)	הוצאות מימון, נטו
עיקר העלייה נובעת מפרויקט אימאג'ין בגבעתיים.	3,318	30,026	15,478	18,796	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	(55,425)	370,229	206,045	150,620	רווח לפני מיסים על הכנסה
הירידה בהוצאות המס נובעת מהירידה ברווח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.	13,343	(85,627)	(47,603)	(34,260)	מיסים על ההכנסה
	(42,082)	284,602	158,442	116,360	רווח נקי לתקופה
שע"ח החליפין של האירו ירד במהלך התקופה בכ- 9%, לעומת עלייה של כ- 4% בתקופה המקבילה אשתקד.	(6,327)	(818)	1,883	(4,444)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	(48,409)	283,784	160,325	111,916	רווח כולל לתקופה

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2026	
ראה הסבר בסעיף 2.2.1 להלן	95,895	226,816	322,711	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר השינוי נובע משחרור כספים בגין עודף הון עצמי שהושקע בפרויקטים טרם פתיחת ליווי הפרויקטים.	(209,013)	392,293	183,280	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
השינוי נובע מממוש ניירות ערך ברבעון השני בסך של כ- 35 מ' ש"ח וקבלת מניות בהקצאה בסכום זהה. ראה הסבר בסעיף הכנסות אחרות לעיל.	(20,023)	44,863	24,840	ניירות ערך סחירים
עיקר הגידול נובע מסעיף מס ערך מוסף לקבל בסך של כ- 19 מ' ש"ח, סך של כ- 17 מ' ש"ח בגין הוצאות נדחות בגין עמלות בנק והיתרה בגין לקוחות.	59,161	198,651	257,812	חייבים ויתרות חובה
גידול בסעיף זה נובע מהתקדמות בקצב הבניה אשר גבוהה מקבלת התקבולים מלקוחות.	129,406	1,475,103	1,604,509	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
נובע מהפחתה שוטפת.	(1,350)	4,048	2,698	נכס בלתי מוחשי
נמכר במהלך התקופה.	(6,600)	6,600	-	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
מחד קיימות תוספות למלאי בתקופת הדוח ומאידך החברה הכירה בעלות המכר ברווח והפסד בגין פרויקטים אשר החלה הכרה בהכנסה בגינם.	144,282	4,174,334	4,318,816	מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
	191,958	6,522,708	6,714,666	סה"כ נכסים שוטפים
השינוי נובע מרווחי אקוויטי בתקופה הינו בסך 19 מ' והשאר הינו בגין פרויקט אשר הופיע בסעיף המלאי וסווג להשקעה לפי שווי מאזני.	37,015	109,463	146,478	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ללא שינוי מהותי	(544)	3,577	3,033	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
נובע בעיקר מהשלמת רכישת הקרקעות בכפר סבא, בבית דגן ובבאר יעקב בסך של כ- 359 מ' ש"ח ומאידך סיווג מסיווג פרויקט בית דגן בסך כ- 94 מיליון ₪ לסעיף מלאי בניינים למכירה ע"י מגידו והיתרה בגין תוספות.	286,238	468,739	754,977	מלאי מקרקעין לבנייה
עיקר העלייה נובעת משערך קרקעות בערד ובאופקים בסך של כ- 26 מ' ש"ח והשאר בגין תוספות.	65,188	713,091	778,279	נדל"ן להשקעה בהקמה
ללא שינוי מהותי.	1,486	17,383	18,869	רכוש קבוע, נטו
ללא שינוי מהותי.	(2,040)	15,518	13,478	נכסי זכות שימוש
ללא שינוי.	-	20,473	20,473	נכסים בלתי מוחשיים
	387,343	1,348,244	1,735,587	סה"כ נכסים לא שוטפים
	579,301	7,870,952	8,450,253	סה"כ נכסים
הגידול בהיקף האשראי בסך הנובע מגידול בהלוואות בחשבונות הליווי לצורך מימון הקמת הפרויקטים שבביצוע.	252,417	2,228,960	2,481,377	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
נפרע במהלך הרבעון בעקבות מכירת הנכס אליו מיוחסת ההלוואה.	(2,403)	2,403	-	הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
במהלך התקופה הנפיקה חברה ומגידו אג"ח 409 מ' ש"ח, מאידך נפרעו אג"ח במהלך התקופה כ- 93 מ' ש"ח (ראה ביחד עם סעיף אגרות חוב בהתחייבויות לא שוטפות).	17,462	156,763	174,225	אגרות חוב

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2026	
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	268,222	299,263	(31,041)	שינוי זה נובע מפירעון התחייבות לספקים ולנותני שירות.
זכאים ויתרות זכות	211,149	192,847	18,302	ללא שינוי מהותי
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	158,408	197,040	(38,632)	קישון בסעיף זה נובע כאשר קצב התקדמות בפרויקטים הינו גבוה מקצב התקבולים.
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	13,968	14,948	(980)	ללא שינוי מהותי.
התחייבויות לבעלי קרקע	1,546,083	1,808,220	(262,137)	הקישון נובע מהתקדמות החברה בביצוע הפרויקטים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	4,853,432	4,900,444	(47,012)	
אשראי מתאגידים בנקאיים	224,023	1,205	222,818	נובע בעיקר מנטילת הלוואות למימון רכישת הקרקעות בכפר סבא, בבית דגן ובבאר יעקב בסך של כ- 292 מ' ש"ח. ומסיווג הלוואה בגין רכישת הקרקע בפרויקט בית דגן בסך כ- 69 מיליון ₪ מזמן ארוך לזמן קצר. ע"י מגידור.
הטבות לעובדים	160	160	-	ללא שינוי.
התחייבות בגין חכירה	305	1,242	(937)	ללא שינוי מהותי.
אגרות חוב	1,221,532	918,582	302,950	ראה הסבר בסעיף זה בזמן קצר.
מיסים נדחים	207,873	173,430	34,443	עיקר העלייה נובעת מרווחים החייבים במס לפי כללי החשבונאות (בעיקר ממכירת דירות ומשרותי בנייה) אך לפי כללי המיסים טרם הגיע זמן חבות המס.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,653,893	1,094,619	559,274	
הון המיוחס לחברה	1,673,895	1,612,320	61,575	עיקר הגידול נובע מרווח בתקופה בסך של כ- 109 מ' ש"ח בניכוי רכישת מניות באוצר בסך של כ- 12 מ' ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של כ- 30 מ' ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	269,033	263,569	5,464	עיקר הגידול נובע מרווח בתקופה בסך של כ- 7 מ' ש"ח בניכוי תנועה בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 2 מ' ש"ח.
סה"כ הון	1,942,928	1,875,889	67,039	
סה"כ התחייבויות והון	8,450,253	7,870,952	579,301	

יחסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2026	
1.33	1.38	יחס שוטף
23.8%	23%	יחס ההון לסך המאזן
38%	34%	יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)
32%	29%	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 30 ביוני 2026 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 323 מיליוני ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (אלפי ש"ח):

הסעיף	לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2026	2025	2026	2025		
יתרת מזומנים לתחילת תקופה	226,816	109,921	282,177	83,386	109,921	
מזומנים, נטו לפעילות שוטפת	(815,205)	(732,505)	(176,795)	(236,148)	(923,031)	המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובעים בעיקרם מירידה בהתחייבויות בסך של כ- 361 מ' בדוח תזרים. כמו כן חל גידול במלאי קרקעות לז"א של מגידו עקב רכישת 3 הקרקעות בכפר סבא, בית דגן ובאר יעקב בסך של כ- 400 מ' ש"ח. 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 הגביה מלקוחות הנחוגה בחברה לפיה מרבית סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט.
מזומנים, נטו מפעילות השקעה	188,396	119,328	71,236	10,874	(180,613)	עיקר המזומנים שנבעו מפעילות השקעה נבעו מירידה בפיקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 200 מ' ש"ח בעקבות משיכת כספים מחשבונות כאמור בפרויקטים.
מזומנים, נטו מפעילות מימון	722,708	645,756	146,096	284,400	1,220,542	עיקר המזומנים שנבעו מפעילות מימון נבעו מאג"ח נטו בסך של כ- 316 מ' ש"ח וקבלת הלוואות לזמן ארוך במגידו מתאגידים בנקאיים בסך 292 מ' ₪ ומגידול באשראי ז"ק בסך של כ- 165 מ' ₪.
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(4)	4	(3)	(8)	(3)	ללא שינוי מהותי.
יתרת מזומנים לסוף תקופה	322,711	142,504	322,711	142,504	226,816	

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 כתי 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 לטרום 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.

2.2.3.1

ביום 2 במאי 2026 התקשרה אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, חברה בת של החברה, עם גורם מממן (להלן בסעיף זה: "המממן") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אאורה סקוור (ויצמן 48-52) ביהוד (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 495 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר לבעלי הדירות המתפנות עד לסכום של כ- 236 מיליון ש"ח והיתרה בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים, אשראי כספי וערבויות אחרות). להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממן שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף ראשוניים בדרגה, על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, לרבות על כל זכויות הלווה לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, זכויותיה על פי הסכמים עם קבלנים, ספקים ויועצים, לרבות הזכויות לקבלת כספים על פי ערבויות שתתקבלנה מהקבלנים ו/או כל גורם אחר, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית שנתית משתנה לא צמודה, ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

2.2.3.2

ביום 2 ביוני 2026 התקשרה אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, חברה בת של החברה, עם גורם מממן, (להלן בסעיף זה: "המממן") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט מתחם דפנה בתל אביב (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 1,378 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר לבעלי הדירות המתפנות עד לסכום של כ- 660 מיליון ש"ח והיתרה בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים, אשראי כספי וערבויות אחרות). להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממן שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף ראשוניים בדרגה, על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, לרבות על כל זכויות הלווה לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, זכויותיה על פי הסכמים עם קבלנים, ספקים ויועצים, לרבות הזכויות לקבלת כספים על פי ערבויות שתתקבלנה מהקבלנים ו/או כל גורם אחר, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית שנתית משתנה לא צמודה, ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

2.2.3.3

ביום 22 ביולי 2026 התקשרה הקצין סילבר שותפות מוגבלת, שותפות שבבעלותה המלאה של החברה, עם גוף מממן (להלן בסעיף זה: "המממן") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט הקצין סילבר בירושלים (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 2,060 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר לבעלי הדירות המתפנות עד לסכום של כ- 528 מיליון ש"ח והיתרה בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים, אשראי כספי וערבויות אחרות). להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממן שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף ראשוניים בדרגה, על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, לרבות על כל זכויות הלווה לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, זכויותיה על פי הסכמים עם קבלנים, ספקים ויועצים, לרבות הזכויות לקבלת כספים על פי ערבויות שתתקבלנה מהקבלנים ו/או כל גורם אחר, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית שנתית משתנה לא צמודה, ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

2.2.4 ההון החוזר

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 30 ביוני 2026 שהסתכם בסך של כ- 1.9 מיליארדי ש"ח ובסך של כ- 1.2 מיליארדי 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 30.06.2026 (באלפי ש"ח)	
4,742,487	(1,972,179)	6,714,666	נכסים שוטפים
(3,273,368)	1,580,064	(4,853,432)	התחייבויות שוטפות
1,469,119	(392,115)	1,861,234	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות

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 30 ביוני 2026, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 וחץ 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 בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות 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, הנכללים 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 יחיד בפרויקט	מס' יחיד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	מס' יחיד בפרויקט שנותרו למכירה ליום פרסום הדוח
פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו	17	6,445	4,835	3,058
	12	1,563	1,563	521
	29	8,008	6,398	3,579
פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה	8	4,770	3,706	טרם החל שיווק
	7	857	857	
	15	5,627	4,563	
פרויקטים בתכנון מתקדם	84	39,251	29,851	טרם החל שיווק
	-	-	-	
	84	39,251	29,851	
פרויקטים בתכנון עתידי (*)	44	29,413	23,643	טרם החל שיווק
	7	1,799	1,799	
	51	31,212	25,442	
סה"כ פרויקטים		179	84,098	66,254

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

למועד אישור דוח זה, 29 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 8,008 יחיד (חלקה האפקטיבי של הקבוצה הינו 6,398 יחיד), מתוכם נכון למועד הדוח, בגין 2,819 יחיד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים. מרבית יחיד שנותרו למכירה של החברה הינן בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי החל משנת 2026 ואילך.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 4.9 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של הקבוצה הינו כ- 4.3 מיליארד ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי קבוצת אאורה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 862 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, 15 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לביצוע/שיווק. פרויקטים אלו כוללים 5,627 יחיד (חלקה האפקטיבי של קבוצת אאורה הינו 4,563 יחיד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1.8 מיליארד ש"ח (חלקה של קבוצת אאורה מסתכם לכ- 1.7 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- 135 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 70,463 יח"ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 55,293 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 מחייבים שנחתמו עד ליום 30.06.2026	שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.06.2026	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד ליום 30.06.2026	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.06.2026	רווח גולמי צפוי מהפרויקט ¹	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.06.2026	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי בפועל
אאורה רמת חן (3)	רמת גן	93%	522	369	218	59%	2	3	657,833	361,438	165,773	195,665	רבעון 1, 2027
"ONLY גבעתיים" (1)	גבעתיים	49%	168	108	62	57%	2	-	246,256	123,407	31,570	91,837	רבעון 3, 2028
פרויקט האורן (1)	קריית אונו	87%	305	209	140	67%	1	18	430,291	226,772	129,112	97,660	רבעון 1, 2027
אאורה רמת השרון - שלב ב' (1)	רמת השרון	62%	447	327	179	55%	2	20	578,149	370,300	107,946	262,354	רבעון 3, 2027
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) (1) (2) (3)	רמת גן	51%	198	110	70	64%	2	-	236,036	139,559	37,951	101,608	רבעון 3, 2027
אאורה פיבקו בת-ים (1) (4)	בת ים	54%	120	97	50	52%	1	-	163,914	110,555	26,253	84,302	רבעון 3, 2028
סרלין חולון	חולון	90%	89	57	37	65%	1	1	73,702	21,863	11,274	10,589	רבעון 1, 2027
הטייסים תל אביב	תל אביב	59%	85	61	49	80%	0	-	126,306	38,860	15,789	23,071	רבעון 3, 2027
אליהו ברלין תל אביב (2)	תל אביב	81%	41	22	11	50%	1	-	67,900	71,541	26,685	44,856	רבעון 3, 2027
גבעתיים אימאג'ין (מתחם ט') (1) (3)	גבעתיים	26%	557	384	107	28%	3	-	381,901	611,223	35,157	576,066	רבעון 4, 2029
LINK (אשכנזי) יהוד (1)	יהוד	38%	444	328	180	55%	4	6	419,924	343,966	59,779	284,187	רבעון 4, 2028
אאורה חדרה (רסקו) (1)	חדרה	30%	530	430	151	35%	8	3	302,178	249,018	23,234	225,784	רבעון 2, 2030
הסטריפ רצועת העיר החדשה בן צבי (1)	נתניה	18%	1,558	1,166	299	26%	6	2	816,206	1,128,024	47,294	1,080,730	רבעון 3, 2030
מגדלי הקצינים – לוד (1) (5) (8)	לוד	18%	322	320	83	26%	1	-	133,259	197,602	6,371	191,231	רבעון 4, 2028
תל עדשים	עפולה	18%	156	156	9	6%	9	2	10,155	36,970	295	36,675	רבעון 1, 2028
אאורה ירושלים (הקצין סילבר) (3)	ירושלים	-	603	467	41	9%	26	7	121,323	307,129	-	307,129	רבעון 4, 2031
סקוור (ויצמן 48-52)	יהוד	-	300	224	24	11%	12	5	56,838	109,591	-	109,591	רבעון 2, 2030
פארק אורבן מגרש 104	עפולה	94%	14	14	13	93%	-	-	19,239	3,029	212	2,817	רבעון 4, 2026
רובע אלונים 2 - מגדל העמק (6)	מגדל העמק	90%	61	61	61	100%	-	-	115,613	26,370	23,749	2,621	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 30.06.2026	שיעור השיווק בפרויקט ליום 30.06.2026	חוזי מכירה שנחתמו השנה ועד ליום 30.06.2026	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 30.06.2026	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 30.06.2026	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי בפועל
מגידו ליד האגם (9)	אופקים	89%	156	156	139	90%	4	8	164,418	66,633	39,276	27,357	רבעון 1, 2027
BETWEEN	אופקים	84%	90	90	83	92%	1	1	113,153	38,595	30,784	7,811	רבעון 1, 2027
KAVA - מגרשים 301-305 (6)	טבריה	43%	182	182	62	34%	2	1	134,343	158,136	23,259	134,877	רבעון 3, 2028
TRIO by MEGIDO - מתחם 1- אופקים (10)	אופקים	51%	197	197	163	83%	7	12	171,229	32,210	13,543	18,667	רבעון 1, 2028
MONO מתחם 5	מעלות	28%	120	120	45	38%	9	2	64,353	26,143	2,648	23,495	רבעון 1, 2028
TRIO by MEGIDO - מתחם 11- אופקים (11)	אופקים	18%	209	209	144	69%	8	31	136,084	33,616	3,353	30,263	רבעון 3, 2028
TRIO by MEGIDO - מתחם 3- אופקים (12)	אופקים	3%	270	270	176	65%	25	17	147,001	33,421	480	32,941	רבעון 4, 2028
MONO מתחם 3 מגרש 253	מעלות	3%	60	60	-	-	-	-	-	11,794	-	11,794	רבעון 3, 2030
בני עייש מגרשים 2053, 2054 (13)	בני עייש	2%	100	100	79	79%	79	1	104,281	27,506	346	27,160	רבעון 1, 2029
MONO מתחם 4 מגרש 250	מעלות	-	104	104	1	1%	1	3	1,201	10,941	-	10,941	רבעון 3, 2030
סה"כ פרויקטים בשיווק/ ביצוע													
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה בשנת 2025 (7)													
סה"כ מכירות אאורה													
סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח													

(1) במסגרת הפרויקט הנ"ל צפוי להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדירור המפורטות בטבלה.

(2) ההכנסות בפרויקטים אמפייר ואליהו ברלין כוללות הכנסות ממותן שירותי בנייה שהתקבלו במזומן.

(3) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.

(4) חלקה של החברה בפרויקט פיקבו 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, ויזן, אוטופיה, KY כפר יונה. במהלך שנת 2026 בוטלו 2 חוזים בפרויקט הראה ר"ג וכן 2 חוזים בפרויקט אאורה סיטי חדרה. הנתונים מוצגים בניכוי דירות אלו.

(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.

(9) הפרויקט במסגרת תכנית מחיר למטרה של משרד השיכון, הפרויקט כולל 43 דירות במסלול מוזל לזכאים ו113 דירות בשוק החופשי.

(10) הפרויקט במסגרת תכנית מחיר למטרה של משרד השיכון, הפרויקט כולל מוצעות 128 דירות במסלול מוזל לזכאים ו69 דירות בשוק החופשי.

(11) הפרויקט במסגרת תכנית מחיר למטרה של משרד השיכון, הפרויקט כולל 136 דירות במסלול מוזל לזכאים ו73 דירות בשוק החופשי.

(12) הפרויקט במסגרת תכנית מחיר למטרה של משרד השיכון, הפרויקט כולל 176 דירות במסלול מוזל לזכאים ו104 דירות בשוק החופשי.

(13) הפרויקט במסגרת תכנית מחיר למטרה של משרד השיכון, הפרויקט כולל 80 דירות במסלול מוזל לזכאים ו201 דירות בשוק החופשי.

(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 221 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 – קריית אונו

לפרטים ראו סעיף 2.5.1(ה) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025. בחודש יולי 2026 נכנס הקבלן המבצע של הפרויקט, מ.ג.א.ד. בנין והשקעות בע"מ להליך הקפאת הליכים, והחברה ממשיכה את בניית הפרויקט באמצעות קבלני המשנה הקיימים ובפיקוחה של חברת מגידו.

בפרויקט 305 יח"ד מהן 96 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות נמכרו 158 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 199 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 38 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 משויכות לבעלי זכויות הקומבינציה. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 11 יח"ד מתוך 22 יח"ד לשיווק בפרויקט.

(י) גבעתיים אימאג'ין (מתחם ט')

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 186 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. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-035143), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בפרויקט 530 יח"ד מהן 100 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 154 יח"ד מתוך 430 יח"ד לשיווק בפרויקט.

(יג) הסטרופ רצועת העיר החדשה בבן צבי

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 301 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

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

לפרויקט התקבל היתר הריסה חפירה ודיפון. החברה חתמה על הסכם ליווי לפרויקט עם גורם מממן. לפרטים ראה סעיף 2.2.3.3 לעיל.

בפרויקט 603 יח"ד מהן 136 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 48 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. החברה חתמה עם הסכם ליווי לפרויקט עם גורם מממן.

בפרויקט 300 יח"ד מהן 76 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 29 יח"ד מתוך 224 יח"ד לשיווק בפרויקט.

(יז) תל עדשים (עפולה)

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

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 11 יח"ד מתוך 156 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
קרית משה - רחובות	רחובות	678	454	216,287	98%	48
מתחם דפנה	תל אביב	208	139	130,897	100%	52
מתחם הטייסים- נס ציונה	נס ציונה	700	480	192,608	88%	60
יוספטל קרית ים	קרית ים	1,848	1,459	509,781	89%	60
מתחם סאלד	הוד השרון	152	104	48,486	89%	48
בן גוריון	אבן יהודה	364	250	117,041	80%	48
MONO מתחם 3 מגרשים 88, 90-91	מעלות	40	40	10,954	ל.ר.	33
MONO מתחם 4 מגרש 71	מעלות	36	36	19,586	ל.ר.	36
בני עייש מגרשים 14-3012	בני עייש	82	82	15,338	ל.ר.	30
KAVA מגרשים 203-204	טבריה	64	64	70,553	ל.ר.	42
MONO מתחם 5 מגרשים 75 ו-79-80	מעלות	32	32	18,536	ל.ר.	42
קרית עקרון	קרית עקרון	483	483	135,106	ל.ר.	42
בית דגן	בית דגן	120	120	52,134	ל.ר.	32
סה"כ		5,627	4,563	1,805,325		

(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-6.7 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) קריית משה (רחובות)

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

(ג) מתחם דפנה, תל אביב

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

(ד) מתחם הטייסים, נס ציונה

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

(ה) יוספטל קרית ים

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

בחודש פברואר 2026 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (להלן בסעיף זה: "הוועדה") אישרה סופית את תוכנית החברה לפרויקט.

החברה החלה לקדם את היתרי הבניה לפרויקט, ומעריכה כי תחילת השיווק והביצוע יהיו לקראת המחצית השנייה של שנת 2027.

(ז) רחובות בן גוריון והעצמאות, אבן יהודה

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

ביום 4 ביוני 2026 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (להלן בסעיף זה: "הוועדה") אישרה סופית את תוכנית החברה לפרויקט.

החברה החלה לקדם את היתרי הבניה לפרויקט, ומעריכה כי תחילת השיווק והביצוע יהיו לקראת המחצית השנייה של שנת 2027.

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	
דוד המלך (מתחם 3)	לוד	371	281	93%	V	
בר כוכבא טבריה	טבריה	720	636	92%	V	
מגדלי היכל התרבות, ראשון לציון	ראשון לציון	700	531	90%	V	
רח' שמואל שרירא	ראשון לציון	205	141	90%	V	
דוד המלך (מתחם 4)	לוד	561	385	88%	V	
רבקה 8-10	ירושלים	55	37	88%	V	
הרא"ה 84-88	רמת גן	90	60	87%	V	
דנין	בת ים	340	248	87%	V	
התותחנים	חולון	258	168	86%	V	
החצב	חולון	158	122	86%	V	
מתחם מרגולין(3)	נס ציונה	868	588	86%	V	
קרית ביאליק	קרית ביאליק	1,732	1,445	86%	V	
המעפילים 61-63	חולון	220	156	85%	V	
העצמאות ירושלים	בת ים	681	473	85%	V	
שינקין 37-41 כצנלסון 102	גבעתיים	300	184	84%	V	
סמילנסקי 29-31 נתניה	נתניה	104	73	84%	V	
שמואל שרירא 2	ראשון לציון	205	141	84%	V	
קוגל - מתחם 8	חולון	332	247	83%	V	
יהוד כצנלסון 19-20	יהוד - מונוסון	165	117	83%	V	
עציון פרדס חנה(3)	פרדס חנה	950	722	82%	V	
המעפילים 12-22	חולון	213	152	82%	V	
רמב"ם 32-40	באר שבע	180	146	82%	V	
מתחם קרית אליעזר 13	חיפה	950	734	82%	V	
השומרון	חולון	182	130	81%	V	
קוגל מתחם 7 (3)	חולון	268	199	81%	V	
יוספטל, לוד (מתחם Y)	לוד	575	431	81%	V	
מזאה - קוגל, חולון	חולון	165	125	80%	V	
וולפסון 1-7	ראשון לציון	225	161	80%	V	
תנין, קק"ל וכצנלסון	בת ים	588	424	80%	V	
שלמה המלך	לוד	271	199	79%	V	
אלי כהן אופקים	אופקים	952	779	79%	V	
מתחם ברוריה	ירושלים	202	146	78%	V	
מרוואני	נתניה	547	403	77%	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 (*)
הרא"ה – לב הזהב	רמת גן	127	89	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	
רובינשטיין (3)	יפו	1,000	666	75%	V	
רמב"ם 20-28 ושמוחוני 16-22	באר שבע	720	584	75%	V	
למרחב 525-530	פרדס חנה	380	296	75%	V	
מגדים 10-16	רמת גן	322	220	75%	V	
סולד, פיק"א וכספי	חדרה	240	192	75%	V	
שד' ירושלים 44-46 והרצוג 6	בת ים	308	214	74%	V	
קריית אליעזר מתחם 27	חיפה	736	566	74%	V	
רח' אחימאיר 4-8, רמת אביב ג' (4)	תל אביב	356	212	73%	V	
ויצמן 2-22, יהוד	יהוד - מונסון	548	402	73%	V	
מתחם המרגנית	נשר	800	648	72%	V	
שדרות דגניה 47-51 קרית חיים	חיפה	407	311	71%	V	
שד' ירושלים, בית לחם ושכם	באר שבע	780	669	71%	V	
אלי כהן, נהריה	נהריה	1,300	1,108	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	
גני ליבנה	תל אביב	1,080	750	71%	V	
הבנים, עפולה	עפולה	348	288	70%	V	
רח' הרצוג ודניאל	בת ים	340	236	70%	V	
יוספטל גולני	חדרה	422	358	70%	V	
מתחם שז"ר	תל אביב	470	294	70%	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	
קרית אליעזר 9	חיפה	413	317	69%	V	
מתחם 26, קרית אליעזר	חיפה	620	476	69%	V	
החשמונאים 40-62	קרית מוצקין	1,180	944	69%	V	
מתחם סוקולוב 64-70	רמת השרון	268	212	69%	V	
כצלסון 104-106	גבעתיים	166	97	68%	V	
בן גוריון 59-65 אי זוגי	בת ים	470	310	68%	V	
שנקין 50-64	גבעתיים	330	203	68%	V	
ויצמן הל"ה	גבעתיים	216	153	68%	V	
קוגל - מתחם דרומי	חולון	245	171	68%	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	
מתחם בתי ברמן	אילת	316	280	67%	V	
מרסיי, שפרינצק	חיפה	495	380	67%	V	
טשרניחובסקי ואבן גבירול	באר שבע	870	725	67%	V	
קרניצי	רמת גן	294	205	67%	V	
ברנר 14-18	טבריה	457	409	67%	V	
הגולן 1-7	נוף הגליל	1,004	848	67%	V	
התלמים	רמת השרון	500	250	ל.ר.	ל.ר.	
סה"כ		39,251	29,851			

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	65%	
הבסטיליה ויציאת אירופה	חיפה	679	523	65%	
יוספטל נתניה	נתניה	448	336	65%	
נתניה רחוב סטופ	נתניה	545	408	63%	
ויצמן, גדרה	גדרה	240	200	62%	
מתחם "נווה ישראל"	הרצליה	429	297	62%	
עוזיאל 25-27 בת ים	בת ים	380	284	61%	
ברנר 22-26, גיבורים 2-12	טבריה	1,440	1,280	61%	
זנגביל 16, 18 וששת הימים 34	נתניה	200	138	60%	
הרב מימון, נווה שאנן הגליל	חיפה	251	192	59%	
מתחם רוטשילד סלומון	פתח תקווה	330	230	56%	
מלל, חיבת ציון	רמת גן	150	101	53%	
הרב חורי	אופקים	878	731	53%	
יוספטל, אשדוד	אשדוד	800	602	51%	
בן צבי והגלעד	נהריה	248	200	51%	
ביכורים, האסיף, והגורן- נווה חן	קרית אתא	1,920	1,536	51%	
הרצוג, עכו	עכו	400	320	50%	
הגבעה נרקיסים	נוף הגליל	600	508	50%	
ידידיה	תל אביב	2,500	2,035	49%	
עמיחי, רמלה	רמלה	600	480	49%	
מעלה הבנים	מעלות תרשיחא	1,800	1,568	48%	
האורן 5-21	חיפה	968	753	42%	
קרית אליעזר 14	חיפה	350	270	40%	
סטופ מוצקין	נתניה	448	336	39%	
מתחם יוספטל- שבעת המינים	דימונה	2,500	2,132	29%	
אדמונד פלג	חיפה	306	241	28%	
השישה עשר ומשטרת הישובים	ירושלים	304	228	27%	
פרייקט רחוב דוד בר רב האי	חיפה	275	205	27%	
הרצל והרב וינרוב	טירת הכרמל	264	212	25%	
רבינא 11	תל אביב	80	46	25%	
מנחם בגין, חצור	חצור	2,200	1,851	23%	
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	
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	
מתחם מגדים, כרמיאל	כרמיאל	1,276	1,056	טרם החל	
מצפה נפתלי מטולה	מטולה	325	255	טרם החל	
הולצברג, קרמר ושץ	רמלה	830	638	טרם החל	
הרצל 53-57 אי זוגי, המייסדים 11 ו- וולפסון 17-21 אי זוגי	נהריה	450	378	טרם החל	
ההסתדרות 79-89 (אי זוגי) ויבנה 18-28 (זוגי)	חולון	400	271	טרם החל	
שאול המלך 82-100, דוד רמז 7-17, אביטן יהושע 3-12 זוגי	בית שאן	1,700	1,435	טרם החל	
למרחב 80-83, פרדס חנה	פרדס חנה	144	113	טרם החל	
סה"כ		29,413	23,643		

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

(2) בניטרול בעלי קרקע.

(3) פרויקט עם שותפים.

(4) 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

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

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע
ערד (*)	ערד	360	360	ל.ר.
גיסר א-זרקא	גיסר א-זרקא	154	154	ל.ר.
באר יעקב	באר יעקב	183	183	ל.ר.
כפר סבא	כפר סבא	146	146	ל.ר.
אופקים	אופקים	491	491	ל.ר.
שדרות	שדרות	322	322	ל.ר.
מעלות	מעלות	143	143	ל.ר.
סה"כ		1,799	1,799	

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

להלן רשימה של פרויקטים בהם אושרו להפקדה ומתן תוקף תב"עות בשנה האחרונה:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	כמות יחידות מתפנות	כמות יחידות חדשות
בן יהודה	אבן יהודה	114	364
מתחם מרגולין	נס ציונה	280	868
מתחם סאלד	הוד השרון	152	48
מתחם הטייסים	נס ציונה	220	700
דרך בית לחם	ירושלים	64	345
רחוב התותחנים	חולון	90	258
החצב	חולון	36	158
בר כוכבא	טבריה	84	720
מתחם קרית אליעזר 13	חיפה	216	950
ההסתדרות הטייסים צפון	נס ציונה	72	234
רח' שמואל שרירא	ראשון לציון	64	205
ויצמן 2-22	יהוד	146	548
מתחם "נווה ישראל"	הרצליה	132	429
סה"כ		1,670	5,827

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 בסעיף זה: "הוועדה") סופית את תכנית החברה לפרויקט. 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) רחובות עוזיאל דניאל והרב הרצוג, בת ים

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

(ג) מתחם קרית אליעזר 13

ביום 17 באוגוסט 2026 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה (להלן "הוועדה") אישרה להפקדה את תוכנית החברה לפרויקט, וכולל פינוי 216 יח"ד קיימות וכן 4 מחסנים, ובניית 950 יח"ד חדשות בשישה מגדלים בני 22 עד 35 קומות, כ- 3,500 מ"ר שטחי מסחר וכ- 5,300 מ"ר שטחי תעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים.

להערכת החברה התכנית של הפרויקט תאושר סופית למתן תוקף במהלך השנה הקרובה, ולאחר מכן החברה תפעל להוצאת היתרי בניה.

(ד) 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.

(ה) שדרות ירושלים 44-46, בת ים

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

(ו) דרך למרחב, פרדס חנה

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

(ז) לוד רחוב שלמה המלך

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

(ח) 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.

(ט) מתחם רובינשטיין, תל אביב-יפו

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

(י) דגניה 47-51, חיפה

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

(יא) מתחם דרך חברון ודרך בית לחם ירושלים

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

(יב) רחוב מגדים פינת בן גוריון, רמת גן

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

(יג) רחוב דוד המלך 3-7 ורחל אלתר 11-19, לוד

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

(יד) רחוב כצנלסון 104 106, גבעתיים

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

(טו) בן צבי 9-17, הגלעד 1, נהריה

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

(טז) רחוב ויצמן 12, 14, 16, גדרה

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

(יז) רחוב האורן 5-21 (אי זוגי), חיפה

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

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

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

(יט) מתחם צופית, אילת

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

(כ) רחוב השישה עשר 3-17 ורחוב משטרת הישובים 12-24, ירושלים

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

(כא) רחוב החשמונאים 40-62, קרית מוצקין

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

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

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

(כג) רחובות הרצל והרב וינרוב, טירת הכרמל

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

(כד) רחובות הבסטיליה ויציאת אירופה, חיפה

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

(כה) מכרז רמ"י בערד

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

(כו) רחוב רמב"ם 32-40 באר שבע

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

(כז) מכרז רמ"י בקרית עקרון

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

(כח) רחובות ביכורים, האסיף והגורן קרית אתא

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

(כט) רחוב הרצוג 18-26 עכו

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

(ל) רחובות מאזה וקוגל חולון

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

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

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

(לב) רחובות המרגנית וצה"ל, נשר

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

(לג) רחוב מעלה הבנים, מעלות

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

(לד) רחוב מרסיי, חיפה

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

(לה) רחוב סעדיה גאון, חולון

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

(לו) רחוב אלתר, לוד

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

(לז) רחובות מצפה נפתלי והצבעונים, מטולה

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

(לח) רחובות התומר וולפסון וז'בוטינסקי, ראשון לציון

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

(לט) רחוב מנחם בגין בחצור

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

(מ) רחובות הנרייטה סולד, פיק"א וכספי בחדרה

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

(מא) מתחם יוספטל בדימונה

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

(מב) רחוב קמינסקה, תל אביב

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

(מג) רחוב שמחה הולצברג, אריה קרמר וגרשון שץ בעיר רמלה

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

(מד) רחוב רמב"ם ושמוחוני בבאר שבע

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

(מה) רחובות זנגביל 16,18 וששת הימים 34, נתניה

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

(מו) פרויקט בר כוכבא – בר כוכבא 13-25 (אי זוגי), טבריה

ב9 בינואר 2026 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון אישרה להפקדה את תוכנית החברה לפרויקט "בר כוכבא", הממוקם ברחוב בר כוכבא 13-25 (אי זוגי) בטבריה, וכולל פינוי 84 יח"ד קיימות ובניית 720 יח"ד חדשות בשישה מגדלים חדשים, ובנוסף מרכז מסחרי ושטחי מסחר.

(מז) רחוב וולפסון 1,3,5, ראשון לציון

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

(מח) 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.

(מט) רחוב סמילנסקי 29-31, נתניה

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

(נ) פרויקט ויצמן 2-22, יהוד מונוסון

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

(נא) פרויקט דב הוז, חולון

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

(נב) רחובות הרצל וויצמן, קרית עקרון

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

(נג) רחוב דוד בר האי, חיפה

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

(נד) פרויקט "שרירא", ראשון לציון

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

(נה) רחובות וולפסון ותומר, ראשון לציון

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

(נו) רחובות הרצל, המייסדים וולפסון, נהריה

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

(נו) 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, 63 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.

(נח) 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 תכנית 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.

(נט) רחובות שאול המלך, דוד רמז, אביטן יהושע והחלמיש/השישה, בית שאן

ביום 6 במאי 2026 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שאול המלך 82-100 (זוגי), דוד רמז 7-17 (אי זוגי), אביטן יהושע 3,6,8,10,12, החלמיש/השישה 13,14,16,17,18 בבית שאן (גוש 22918 חלקות 3-5,9-17,36,40-44,46-48,65) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיחרס 265 יח"ד, ותחתן החברה תבנה כ- 1,700 דירות חדשות.

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

(ס) ההסתדרות, הטייסים צפון

ביום 9 ביולי 2026 הודיעה החברה כי מועצת עיריית נס ציונה החליטה לתמוך בתכנית החברה לפרויקט הטייסים צפון בנס ציונה, להצטרף לחברה כמגישת התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית מחוז מרכז לאשר את התכנית. הפרויקט כולל פינוי 88 יח"ד קיימות ובניית 296 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). הפרויקט צפוי להיות שלב ב' לפרויקט "הטייסים" הכולל פינוי של 220 יח"ד קיימות ובניית 700 יח"ד חדשות. תכנית זאת קיבלה תוקף והחברה מקדמת בימים אלה היתרי בנייה. הבנייה צפויה להתחיל בחודשים הקרובים.

3. להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה (מרכזים מסחריים) של החברה בישראל ליום 30 ביוני 2026 -

נדל"ן להשקעה בהקמה/ בתכנון	מיקום	מ"ר לשיווק	עלויות הקמה צפויות	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	עלות (לרבות עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה
אאורה סיטי	חדרה	3,674	32,013	-	42,443	73,919	החל	הסתיים	4,952
פרויקט האורן	קריית אונו	1,200	12,358	-	12,943	38,913	החל	2027	3,888
ONLY גבעתיים	גבעתיים	480	5,118	-	3,417	13,639	החל	2027	1,728
אאורה רמה"ש שלב ב'	רמת השרון	2,052	21,399	-	12,228	55,932	החל	2027	4,925
אאורה EMPIRE	רמת גן	300	3,126	-	1,209	5,747	החל	2027	720
אאורה פיבוקו (חלק החברה 80%) (1)	בת ים	370	2,498	-	2,546	7,014	החל	2027	622
חדרה רסקו	חדרה	6,325	65,469	-	9,703	30,680	החל	2030	5,184
לינק יהוד	יהוד - מונטסון	1,680	17,476	-	8,243	27,465	החל	2028	2,822
אימגין גבעתיים מתחם ט'	גבעתיים	960	13,456	-	6,827	32,394	החל	2029	3,456
בן צבי - שמורק	נתניה	14,310	142,162	-	1,511	58,373	החל	2030	17,966
כפר יונה	כפר יונה	374	3,974	-	3,748	11,183	החל	הסתיים	706
מע"ר 3 (חלק החברה 81%) (1)	לוד	5,451	46,883	-	2,413	28,383	החל	2028	5,639
ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה מתחם הקצין סילבר (1)	לוד	29,755	298,595	-	52,206	134,658	2027	2031	22,149
מתחם דפנה	ירושלים	2,040	20,266	78,356	327	327	2026	2031	6,610
ויצמן 48-52	תל אביב	300	2,980	13,268	207	207	2027	2031	1,080
התותחנים	יהוד	660	6,557	13,696	53	54	2026	2029	1,267
החצב	חולון	4,853	48,207	42,246	364	364	2027	2031	4,948
בני עייש מגרשים 2012-2014	חולון	864	8,583	16,542	69	69	2027	2031	1,555
בני עייש מגרשים 2053-2054	בני עייש	1,126	11,185	19,304	818	10,050	2026	2028	2,026
בן גוריון	בני עייש	919	9,128	15,754	2,295	10,650	2026	2028	1,653
מתחם מרגולין (חלק החברה 90%) (1)	אבן יהודה	720	7,153	13,065	22	22	2027	2030	1,296
דרך בית לחם	נס ציונה	2,040	18,834	38,525	73	73	2027	2030	3,917
דיור להשכרה (4)	ירושלים	5,378	53,422	41,444	808	808	2027	2032	3,445
מגרש 803	אופקים	12,900	167,047	-	54,084	93,705	החל	2027	6,089
ערד	אופקים	9,700	10,000	10,000	10,000	10,025	טרם נקבע		-
סה"כ	ערד	ל.ר.	1,017,889	425,777	352,114	778,280	טרם נקבע		108,643

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

המידע הנכלל בסעיפים 2 ו-3 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, הכנסה שנתית צפויה בפרויקטים, שווי קרקע, עלויות הקמה, בדבר כמות יחידות הדור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף יח"ד שימכרו, בדבר תב"ע לשינוי ייעוד ובדבר אפשרות להרחבת פרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות 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. תחזית 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 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.

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.

4. אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

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

4.1. דירוג החברה ואגרות החוב

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 1.8.3 לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025 וכן סעיף 1.8.4 לעיל.

4.2. 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, ואשר 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. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-025504), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.2.3. ביום 27 באוגוסט 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת 25 מיליון ש"ח בגין רווחי מחצית שנת 2026.

4.2.4. ביום 28 ביוני 2026 החליט דירקטוריון החברה על הארכת התקופה שנקבעה לביצוע תוכנית הרכישה של החברה עד ליום 30 ביולי 2027, וכן עלות תוכנית הרכישה הכוללת הוגדלה ל-60 מיליון ש"ח. יתר תנאי תוכנית הרכישה, הינם ללא שינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-060575), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

עד למועד פרסום הדוח החברה ביצעה רכישות עצמיות של מניות החברה בסך כולל של כ- 40 מיליון ש"ח (למועד הפרסום בוצעו כ- 67% מתוכנית הרכישה העצמית שהינה בהיקף כולל של עד 60 מיליון ש"ח).

4.3. הנפקת אגרות חוב

לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב בתקופת הדוח ראו סעיף 6.1 להלן וכן סעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

4.4. השקעות בהון החברה

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

4.5. 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.

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

5.1. 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.

5.2. תיאור סיכונים השוק

5.2.1. חשיפה למדד תשומות הבניה

ככלל, חוזי הבניה מול הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה צמודים למדד תשומות הבניה ועל כן שינוי במדד זה עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. יחד עם זאת, החברה מתגוננת מפני שינויים במדד זה על ידי התקשרות בחוזי המכר מול לקוחותיה, שמרביתם צמודים למדד תשומות הבניה. יצוין כי החל מחודש יולי 2022, הצמדה בחוזי המכר כאמור הוגבלה עד לגובה של 40% ממחיר המכירה. היות ועלויות הקבלנים המבצעים מהוות בדרך כלל כ-50% מהכנסות הפרויקט, ולאור ההגנה האמורה בחוזי המכר, ההשפעה של עליית מדד תשומות הבניה למגורים על פעילות החברה אינה מהותית מאד. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-2.3% לעומת עליה בשיעור של כ-4% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 חלה עליה במדד תשומות הבניה בשיעור של כ-5.3%.

5.2.2. חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן

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

5.2.3. חשיפה לשינויים בשער האירו

לשינויים בשער האירו קיימת השפעה על תוצאות החברה ועל הונה העצמי כתוצאה מתרגום דוחותיה הכספיים של חברות בנות המדווחות באירו. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ-9.40% לעומת עליה בשיעור של כ-4.20% בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 חלה ירידה בשער האירו בשיעור של כ-1.34%.

5.2.4. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק

במסגרת פעילותה העסקית, החברה חשופה לעלויות בשיעור הריבית במשק, המשפיעות בין היתר על עלויות הריבית על ההלוואות הבנקאיות שנטלה החברה, וכן בעקיפין להתייקרות המשכנתאות של רוכשי דירות, אשר משליכה על הביקוש הכללי לדירות. לפרטים בדבר השפעת שיעורי הריבית במשק על ענף הבניה והחברה ראו סעיף 6.6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח 2025.

5.2.5. 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 שקובנט יחס חוב פיננסי ל-CAP עלול להיפגע כתוצאה מעליית הריבית. לשם ההתמודדות עם עליית הריבית כאמור, החברה נקטה במספר צעדים וביניהם הגדלת ההון של החברה באמצעות הנפקת מניות ואופציות, מבצעי מכירות מוקדמות בפרויקטים אשר מזרימים לחברה תקבולים מוקדמים, מבצעים לעידוד רוכשי דירות להקדמת תשלומים על חשבון הדירה שרכשו, והעברת בסיס הצמדת האשראי בחלק מסדרות אגרות החוב לאשראי קבוע צמוד מדד.

להלן נתוני בדבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים:

1-6/2026	2025	2024	
1.2%	2.4%	3.4%	שיעור עליית מדד המחירים לצרכן
3.75%	4.25%	4.5%	ריבית בנק ישראל
2.3%	5.3%	2.6%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה למגורים

להלן נתונים בדבר השפעות עלייה במדד המחירים לצרכן ובריבית בנק ישראל על הוצאות המימון של החברה, על סמך נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026:

שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
1%	2,641
2%	5,282

שיעור העלייה בריבית בנק ישראל	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
0.1%	2,522
0.2%	5,044

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

5.3. סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה

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

5.3.1. תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

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

5.3.2. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

5.3.3. דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות

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

5.3.4. תיאור סיכוני סייבר 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 סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור.

5.3.5. מדיניות פיננסית

בשנת 2021 אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות פיננסית. המדיניות הפיננסית נקבעה בהתחשב בתנאי השוק, ומטרתה ליצור הגנות מסוימות מפני חשיפות שוק. בין היתר, עוגנה במדיניות הפיננסית מדיניות חלוקת הדיבידנד שאימץ הדירקטוריון בשנת 2018, לפיה החברה תחלק מידי שנה עד 25% מהרווח הנקי השנתי הראוי לחלוקה של החברה (ללא רווחי שערור) וממקורותיה בלבד; נקבעה אסטרטגיה לרכישות ומימושי נכסים; נקבעו ספי נזילות ומימון; והוגדרו ספים לאיכות הנכסים ומכירותיהם.

6. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה

להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 30.06.2026:

6.1. 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 150,000,000 ש"ח ע.ג. 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).

לפרטים ראו דוח מיידי 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.

בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה סך של 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת בהקצאה פרטית, במחיר של 1.052 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 500,000,000 ש"ח ע.ג.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-051139) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 1 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-051829), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

סה"כ פרעה החברה במהלך תקופת הדוח תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ-120 מיליון ש"ח.

6.2 דירוג

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב ראו סעיף 4.1 לעיל.

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

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

סדרה	הון עצמי (מיליון ש"ח)				יחס חוב פיננסי ל-Cap	
	סך מינימלי (1) (5)	סך מינימלי (6)	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	ליום 30.06.2026	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (5) (1)	ליום 30.06.2026 (4)
ט"ז	300	320	335	1,673,895	82%	66%
י"ז	400	425	450	1,673,895	78%	66%
י"ח	570	595	620	1,673,895	75%	66%
י"ט	650	675	700	1,673,895	77.5%	63.7%

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

נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

7. היבטי ממשל תאגידי

7.1 בהמשך להתקשרות החברה, לרבות בדרך של עסקת מסגרת כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות', בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 8 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-101479) (להלן בסעיף זה: "דוח הזימון"), וכמפורט בסעיף 11 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 - פרטים נוספים אודות החברה, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 25 באוגוסט 2026 וביום 27 באוגוסט 2026, בהתאמה, כי החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.

7.2 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 892 אלפי ש.

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

7.3 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.

7.4. 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.

7.5. פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת, החל מיום 19 בפברואר 2020 מר יוני פסטרנק (להלן: "**המבקר הפנימי**") הינו המבקר הפנימי של החברה. המבקר הפנימי הינו בעל תואר ראשון בהנדסה מ- Fairleigh Dickinson University ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. למבקר הפנימי ניסיון, בין היתר, בביצוע בקרה וביקורת ובמתן יעוץ לגופים ציבוריים, עסקים פרטיים ועמותות, ובכלל זה בענף התשתיות והבניה.

לפרטים נוספים בדבר מבקר הפנים ותוכנית הביקורת ראו סעיף 7.7 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2025.

27 באוגוסט 2026

תאריך

גדי קורן
יו"ר הדירקטוריון

יעקב אטרקצ'י
מנכ"ל

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	שנת 2026 רבעון 2	באלפי ₪
-	42,658	56,790	59,816	62,951	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
6,338	45,592	127,861	136,650	138,396	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	17,720	21,675	25,787	עלויות מצטברות בגין בניה (*)
712	1,581	1,581	1,581	1,581	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)
7,050	89,831	203,953	219,721	228,715	סה"כ עלות מצטברת
7,050	810,280	812,425	807,358	786,479	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים (**)
101,527	72,136	91,485	84,169	81,491	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
383,574	327,120	202,619	200,986	200,713	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
647,251	652,868	653,366	622,465	617,853	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (*)
50,260	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
1,182,612	1,052,124	947,469	907,620	900,058	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	5%	19%	22%	26%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2029	רבעון 2029	רבעון 2029	רבעון 2029	רבעון 2029	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) עלויות הבניה והקרקע המוצגות בטבלה אינן כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שרותי בניה לדיירים הוותיקים (קומבינציה)

(**) עלויות בגין קרקע כוללות רכיב קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

1.2. שיווק הפרויקט:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
			רבעון 1	רבעון 2	סה"כ שנת 2026	
-	93	11	1	2	3	יח"ד (כמות)
-	8,200	1,031	78	157	235	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
-	38	39.3	38.9	38.9	38.9	יח"ד
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	93	104	105	107	107	יח"ד (כמות)
-	8,200	9,231	9,309	9,466	9,466	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	38	38.2	38.2	38.2	38.2	יח"ד
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	1,732,458	1,736,817	1,740,097	1,740,012	1,740,012	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	325,871	369,324	375,735	381,901	381,901	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
-	24%	27%	27%	28%	28%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	291	280	279	277	277	יח"ד (כמות)
-	34,035	32,934	32,856	32,699	32,699	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
7,050	68,075	150,620	159,641	164,985	164,985	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (*)
			רבעון 1	רבעון 2	סה"כ שנת 2026	
-	-	-	-	-	-	

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

2. פרויקט אאורה חדרה (רסקו)

2.1. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1	שנת 2026 רבעון 2	באלפי ש"ח
2,846	4,919	6,161	33,349	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
6,965	33,555	41,253	86,676	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	13,518	17,287	עלויות מצטברות בגין בניה (*)
391	1,029	1,495	2,003	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
10,202	39,503	62,427	139,314	סה"כ עלות מצטברת
66,790	162,308	163,107	218,711	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים (**)
44,946	47,157	45,775	18,588	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
137,277	127,710	124,386	78,367	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
458,493	494,995	482,995	486,400	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
136	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
640,853	669,862	653,157	583,356	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	21%	25%	30%	שיעור השלמה [הנדס/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 2, 2030	רבעון 2, 2030	רבעון 2, 2030	רבעון 2, 2030	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) עלויות הבניה והקרקע המוצגות בטבלה אינן כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שרותי בניה לדיירים הוותיקים (קומבינציה)

(**) עלויות בגין קרקע כוללות רכיב קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

2.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			סה"כ שנת 2026	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
112	31	6	2	8	8	יח"ד (כמות)
10,905	2,772	474	173	647	647	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
19.8	20.4	20.8	20.8	20.8	20.8	יח"ד
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
112	143	149	151	151	151	יח"ד (כמות)
10,905	13,677	14,151	14,323	14,323	14,323	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
19.8	20	20	20	20	20	יח"ד
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
801,068	971,964	971,706	971,678	971,678	971,678	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
227,659	287,914	289,299	302,178	302,178	302,178	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
26%	33%	35%	35%	35%	35%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
318	287	281	279	279	279	יח"ד (כמות)

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
		רבעון 1	רבעון 2	סה"כ שנת 2026	
38,291	35,519	35,045	34,873	34,873	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
12,175	26,366	40,795	90,392	90,392	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	3 / 215	3 / 215	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	23.3	23.3	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:

באלפי ש"ח				
שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1	שנת 2026 רבעון 2	
643	643	749	749	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
9,031	15,196	16,582	18,554	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	862	1,064	1,219	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
9,674	16,701	18,395	20,523	סה"כ עלות מצטברת
9,674	16,701	18,395	20,523	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים
41,548	50,306	50,200	50,200	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
171,739	162,308	158,718	156,746	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
729,459	750,024	750,024	750,024	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,357	2,154	1,895	1,740	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
946,103	964,792	960,837	958,710	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3, 2031	רבעון 3, 2031	רבעון 3, 2031	רבעון 3, 2031	מועד השלמת בנייה צפוי

3.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2025	שנת 2026				
	רבעון 1	רבעון 2	סה"כ שנת 2026		
15	17	9	26	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,110	1,374	764	2,138	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
35.4	33.8	33.6	33.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (*)
-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	32	41	41	יח"ד (כמות)	
1,110	2,484	3,247	3,247	יח"ד (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
35.4	34.5	34.3	34.3	יח"ד	
-	-	-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (*)
1,288,230	1,288,230	1,288,230	1,288,230	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	
41,876	94,357	121,323	121,323	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
3%	7%	9%	9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור השיווק של הפרויקט
452	435	426	426	יח"ד (כמות)	
34,756	33,382	32,618	32,618	יח"ד (מ"ר)	
					שטחים שטרם נחתמו לגביהם

שנת 2025	שנת 2026			חוזים (חלק החברה)
	רבעון 1	רבעון 2	סה"כ שנת 2026	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
16,165	17,135	18,721	18,721	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	7 / 641	7 / 641	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות / מ"ר)
-	-	34.4	34.4	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 בבן צבי

4.1 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1	שנת 2026 רבעון 2	באלפי ש"ח
-	13,245	19,821	26,084	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
17,815	62,937	66,472	75,278	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	-	13,381	עלויות מצטברות בגין בניה (*)
1,184	1,610	1,610	1,610	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
18,999	77,792	87,903	116,353	סה"כ עלות מצטברת
18,999	697,677	653,984	619,931	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים (**)
164,175	152,145	147,387	141,124	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
706,880	626,918	619,376	610,890	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
1,552,945	1,552,945	1,589,921	1,576,540	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
431	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
2,424,430	2,332,008	2,356,684	2,328,554	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	7%	14%	18%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3, 2030	רבעון 3, 2030	רבעון 3, 2030	רבעון 3, 2030	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) עלויות הבניה והקרקע המוצגות בטבלה אינן כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שרותי בניה לדיירים הוותיקים (קומבינציה)

(**) עלויות בגין קרקע כוללות רכיב קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע.

4.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2025	שנת 2026			חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
	רבעון 1	רבעון 2	סה"כ שנת 2026	
293	1	5	6	יח"ד (כמות)
30,281	100	597	697	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
24	28	23	23.5	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
293	294	299	299	יח"ד (כמות)
30,281	30,381	30,978	30,978	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר
24	26	24	24	יח"ד
-	-	-	-	שטחי מסחר
3,553,318	3,564,502	3,547,547	3,547,547	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
783,778	797,104	816,206	816,206	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
25%	25%	26%	26%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
873	872	867	867	יח"ד (כמות)
103,914	103,814	103,217	103,217	יח"ד (מ"ר)

שנת 2025	שנת 2026			שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
	רבעון 1	רבעון 2	סה"כ שנת 2026	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
58,177	65,739	86,517	86,517	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	2 / 272	2 / 272	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	24.9	24.9	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	שנת 2026 רבעון 2	באלפי ש"ח
143,436	177,716	210,380	212,833	215,594	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
27,744	67,019	77,618	81,163	81,909	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
1,604	38,275	149,411	180,016	220,674	עלויות מצטברות בגין בניה (*)
736	736	736	736	736	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
173,520	283,747	438,145	474,748	518,913	סה"כ עלות מצטברת
483,885	439,586	426,115	421,808	429,285	סה"כ עלות מצטברת כפי שמוצג בספרים (**)
69,876	49,673	17,587	14,999	12,486	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
247,603	208,478	191,999	177,022	168,699	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
372,202	321,880	229,111	201,343	161,581	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוותות בעתיד כולל היוון עלויות אשראי בלתי ספציפי (אומדן)
689,681	580,000	438,697	393,363	342,766	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
7%	27%	53%	58%	62%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 3, 2027	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) עלויות הבניה והקרקע המוצגות בטבלה כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שרותי בניה לדיירים הוותיקים (קומבינציה)
(**) עלויות בגין קרקע כוללות רכיב קומבינציה והתחייבויות לבעלי הקרקע

5.2 שיווק הפרויקט:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
			רבעון 1	רבעון 2	סה"כ שנת 2026	
23	48	6	1	1	2	יח"ד (כמות)
2,465	5,207	698	126	130	256	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
30.1	29.9	30.4	30.4	30.8	30.6	יח"ד
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
123	171	177	178	179	179	יח"ד (כמות)
12,030	17,237	17,735	17,861	17,991	17,991	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
29.2	29.2	29.2	29.2	29.2	29.2	יח"ד
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
1,196,237	1,245,874	1,254,277	1,254,760	1,258,164	1,258,164	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026				
			רבעון 1	רבעון 2	סה"כ שנת 2026		
368,935	540,479	565,638	570,324	578,149	578,149	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
38%	53%	54%	54%	55%	55%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
206	158	150	149	148	148	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
26,193	20,986	20,035	19,909	19,779	19,779	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
107,593	134,542	200,984	216,322	234,860	234,860	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	20 / 2,553	20 / 2,553	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	26	26	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

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

דוח רבעוני לשנת 2026

30.6.26



לינק אשכנזי יהוד

פרקב'
דו"חות כספיים

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-24	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אאורה השקעות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.39% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 0% וכ- 0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 21,262 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 320 אלפי ש"ח וכ- 164 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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 11-6 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.

בני ברק,
27 באוגוסט, 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@lionori.co.il www.lionori.co.il
ירושלים: בנייני האומה, שדרות שז"ר 1, טל' 073-3728572, 9543501

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

226,816	142,504	322,711	מזומנים ושווי מזומנים
392,293	163,782	183,280	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
44,863	27,547	24,840	ניירות ערך סחירים
198,651	126,167	257,812	חייבים ויתרות חובה
1,475,103	1,354,103	1,604,509	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
4,048	5,398	2,698	נכס בלתי מוחשי
6,600	-	-	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
-	79,980	-	קרקע מיועדת למימוש
			מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה
			ומקרקעין לבנייה
4,174,334	(*)3,096,716	4,318,816	
6,522,708	4,996,197	6,714,666	

נכסים לא שוטפים

109,463	(*)87,688	146,478	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
3,577	3,010	3,033	המאזני
468,739	698,932	754,977	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
713,091	632,595	778,279	מלאי מקרקעין לבנייה
17,383	16,417	18,869	נדל"ן להשקעה בהקמה
15,518	15,390	13,478	רכוש קבוע, נטו
20,473	20,473	20,473	נכסי זכות שימוש
			נכסים בלתי מוחשיים
1,348,244	1,474,505	1,735,587	
7,870,952	6,470,702	8,450,253	

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

2,228,960	1,824,008	2,481,377
2,403	-	-
156,763	(*)269,944	174,225
299,263	230,496	268,222
192,847	(*)192,136	211,149
197,040	145,265	158,408
14,948	13,406	13,968
166,777	(*)113,725	137,846
1,641,443	(*)1,190,458	1,408,237
4,900,444	3,979,438	4,853,432

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות 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	152,440	224,023
-	24,879	-
160	122	160
1,242	2,528	305
173,430	(*)151,712	207,873
918,582	(*)755,983	1,221,532
1,094,619	1,087,664	1,653,893

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)	(38,069)	(45,214)
25,277	(*)25,277	25,277
77,001	-	73,609
-	6,138	-
(12,803)	(12,803)	(25,026)
4,330	3,209	6,954
729,181	(*)626,535	808,191
1,612,320	1,385,342	1,673,895
263,569	(*)18,258	269,033

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	1,403,600	1,942,928
7,870,952	6,470,702	8,450,253

סה"כ הון

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה בראש דף 27.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

27 באוגוסט, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

גדי קורן
י"ר הדירקטוריוןעו"ד יעקב אטרקצ'י
מנכ"לאריאל פשין
סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח				
1,370,465	(*)316,139	412,581	(*)647,501	747,168	הכנסות ממכירת דירות
534,059	(*)92,693	147,143	(*)187,696	307,660	הכנסות משירותי בנייה
1,904,524	408,832	559,724	835,197	1,054,828	סה"כ הכנסות
(1,078,510)	(*)232,581	(358,933)	(*)467,391	(634,822)	עלות הדירות שנמכרו
(329,204)	(*)68,965	(78,940)	(*)145,070	(162,186)	עלות שירותי בנייה
(1,407,714)	(301,546)	(437,873)	(612,461)	(797,008)	סה"כ עלות המכר
496,810	107,286	121,851	222,736	257,820	רווח גולמי
(33,357)	(7,544)	(8,001)	(13,703)	(18,562)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
(74,928)	(17,827)	(18,597)	(33,382)	(39,878)	הוצאות הנהלה וכלליות
(30)	(27)	-	(27)	-	הוצאות אחרות
385	-	33	-	645	הכנסות אחרות
40,366	494	16,181	37,949	26,080	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
					בהקמה שמוחזק על ידי חברה בת
					התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
					בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי
34,199	25,022	-	25,022	-	בניינים וקרקעות למכירה
463,445	107,404	111,467	238,595	226,105	רווח תפעולי
30,026	(*)4,369	11,369	(*)15,478	18,796	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
					לפי שיטת השווי המאזני
87,012	18,479	19,189	41,572	40,089	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(210,254)	(*)47,683	(72,896)	(*)89,600	(134,370)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
(123,242)	(29,204)	(53,707)	(48,028)	(94,281)	
370,229	82,569	69,129	206,045	150,620	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(85,627)	(*)18,631	(15,770)	(*)47,603	(34,260)	מיסים על ההכנסה
284,602	63,938	53,359	158,442	116,360	רווח נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(818)	(791)	(3,014)	1,883	(4,444)	
283,784	63,147	50,345	160,325	111,916	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	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח				

רווח נקי מיוחס ל:

280,748	(*)63,548	48,447	(*)158,102	109,010	בעלי מניות החברה
3,854	(*)390	4,912	(*)340	7,350	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>284,602</u>	<u>63,938</u>	<u>53,359</u>	<u>158,442</u>	<u>116,360</u>	

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

279,930	(*)62,757	45,433	(*)159,985	104,566	בעלי מניות החברה
3,854	(*)390	4,912	(*)340	7,350	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>283,784</u>	<u>63,147</u>	<u>50,345</u>	<u>160,325</u>	<u>111,916</u>	

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

<u>0.9895</u>	<u>(*)0.2252</u>	<u>0.1697</u>	<u>(*)0.5601</u>	<u>0.3816</u>	רווח בסיסי
<u>0.9852</u>	<u>(*)0.2238</u>	<u>0.1695</u>	<u>(*)0.5567</u>	<u>0.3812</u>	רווח מדולל

(*) 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

הון מניות	פרמיה על מניות	תשלום מבוסס מניות באוצר	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
47,309	782,795	4,330	(12,803)	(40,770)	25,277	77,001	1,612,320	263,569	1,875,889
-	-	-	-	-	-	-	109,010	7,350	116,360
-	-	-	-	(4,444)	-	-	(4,444)	-	(4,444)
-	-	-	-	(4,444)	-	-	109,010	7,350	111,916
-	-	-	-	-	-	(3,392)	-	(2,364)	(5,756)
-	-	2,624	-	-	-	-	-	478	3,102
-	-	-	(12,223)	-	-	-	(12,223)	-	(12,223)
-	-	-	-	-	-	-	(30,000)	-	(30,000)
47,309	782,795	6,954	(25,026)	(45,214)	25,277	73,609	1,673,895	269,033	1,942,928

יתרה ליום 1 בינואר 2026

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של מניות

דיבידנד שחולק לבעלי המניות

יתרה ליום 30 ביוני 2026

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	תשלום מבוסס מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
47,309	727,746	1,494	(12,803)	6,138	(39,952)	25,277 (**)	488,433	1,243,642	1,261,560
-	-	-	-	-	-	-	158,102 (**)	158,102	158,442
-	-	-	-	-	1,883	-	-	1,883	1,883
-	-	-	-	-	1,883	-	158,102	159,985	160,325
-	-	1,715	-	-	-	-	-	1,715	1,715
-	-	-	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	(20,000)
47,309	727,746	3,209	(12,803)	6,138	(38,069)	25,277	626,535	1,385,342	1,403,600

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

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות באוצר	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
47,309	782,795	5,777	(12,803)	(42,200)	25,277	73,609	789,744	1,669,508	263,883	1,933,391
-	-	-	-	-	-	-	48,447	48,447	4,912	53,359
-	-	-	-	(3,014)	-	-	-	(3,014)	-	(3,014)
-	-	-	-	(3,014)	-	-	48,447	45,433	4,912	50,345
-	-	1,177	-	-	-	-	-	1,177	238	1,415
-	-	-	(12,223)	-	-	-	-	(12,223)	-	(12,223)
-	-	-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)	-	(30,000)
47,309	782,795	6,954	(25,026)	(45,214)	25,277	73,609	808,191	1,673,895	269,033	1,942,928

יתרה ליום 31 במרץ 2026

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של מניות

דיבידנד שחולק לבעלי המניות

יתרה ליום 30 ביוני 2026

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מבוסס מניות	קרן הון בגין תשלום	מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
47,309	727,746	2,363	(12,803)	6,138	(37,278)	25,277 (**)	582,987	1,341,739	17,868	1,359,607	
-	-	-	-	-	-	-	63,548 (**)	63,548	390 (**)	63,938	
-	-	-	-	-	(791)	-	-	(791)	-	(791)	
-	-	-	-	-	(791)	-	63,548	62,757	390	63,147	
-	-	846	-	-	-	-	-	846	-	846	
-	-	-	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)	
47,309	727,746	3,209	(12,803)	6,138	(38,069)	25,277	626,535	1,385,342	18,258	1,403,600	

יתרה ליום 31 במרץ 2025 (*)

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שחולק לבעלי המניות

יתרה ליום 30 ביוני 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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי לשנה

רווח כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מימוש כתבי אופציה למניות

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שחולק לבעלי המניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אאורה השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
284,602	63,938 (*)	53,359	158,442 (*)	116,360	רווח לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(30,026)	(4,369) (*)	(11,369)	(15,478) (*)	(18,796)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,762	2,135	2,325	4,269	4,689	פחת והפחותות
85,627	18,631 (*)	15,770	47,603 (*)	34,260	מיסים על ההכנסה
(*) 123,242	29,204 (*)	53,707	48,028 (*)	94,281	הוצאות מימון, נטו
27	27	-	27	-	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
4,234	846	1,415	1,715	3,102	תשלום מבוסס מניות
					התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(74,565)	(25,516)	(16,181)	(62,971)	(26,080)	וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים
117,301	20,958	45,667	23,193	91,456	וקרקעות למכירה
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
59	12	-	21	-	עליה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
(29,945)	11,611	10,772	(26,954)	(41,590)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
					(עלייה) ירידה במלאי בניינים בהקמה, יחידות
(30,567)	(8,142) (*)	(27,448)	16,889 (*)	(17,240)	דיוור למכירה ומקרקעין לבניה
(492,190)	(153,304)	(55,200)	(371,190)	(97,128)	עלייה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
					(ירידה) עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני
					שירותים, בזכאים ויתרות זכות
					ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובעלי
(*) (397,703)	(95,014) (*)	(144,823)	(224,916) (*)	(360,800)	קרקע
(950,346)	(244,837)	(216,699)	(606,150)	(516,758)	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה
					עבור:
(1,252)	999	(12,689)	(376)	(15,906)	מיסים (ששולמו) התקבלו
(167,395)	(46,501)	(47,522)	(79,161)	(101,995)	ריבית ששולמה
9,770	2,472	3,597	4,150	10,136	ריבית שהתקבלה
(158,877)	(43,030)	(56,614)	(75,387)	(107,765)	
					מזומנים, נטו – פעילות שוטפת (לפני שינוי
(707,320)	(202,971)	(174,287)	(499,902)	(416,707)	במלאי מקרקעין לבניה)
(215,711)	(33,177)	(2,508)	(232,603)	(398,498)	עליה במלאי מקרקעין לבניה
(923,031)	(236,148)	(176,795)	(732,505)	(815,205)	מזומנים, נטו – ששימשו לפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה
(104,252)	12,427	61,787	124,259	203,607	שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
(15,111)	-	(20,000)	-	(20,000)	השקעה בניירות ערך סחירים
-	-	42,227	-	42,227	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
(65,650)	(8,079)	(9,762)	(16,490)	(39,108)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
810	6,276	(415)	8,370	(1,764)	החזר (מתן) הלוואות נטו לחברות כלולות
1,084	1,084	(87)	1,084	(74)	שינוי בפיקדונות בנאמנות
1,532	-	-	1,516	904	דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה
5,036	-	-	2,506	6,125	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
4	4	-	4	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(4,066)	(838)	(2,514)	(1,921)	(3,521)	רכישת רכוש קבוע
					מזומנים, נטו – שנבעו (ששימשו) מפעילות
(180,613)	10,874	71,236	119,328	188,396	השקעה

* הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ב"אור 2'.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

אאורה השקעות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
564,276	156,820	86,079	307,932	164,896	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
117,455	-	-	117,455	292,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(331)	(108)	(36)	(108)	(151)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(4,537)	(1,087)	(1,214)	(2,174)	(2,459)	פירעון התחייבות בגין חכירה מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
47,861	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
372,869	148,775	103,490	270,401	409,418	דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה
(40,000)	(20,000)	(30,000)	(20,000)	(30,000)	רכישה עצמית של מניות
-	-	(12,223)	-	(12,223)	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	(5,756)	תקבולים מהנפקת מניות בחברה בת לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
224,440	-	-	-	-	תקבולים מהנפקת אופציות בחברה בת לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
24,010	-	-	-	-	פירעון אגרות חוב
(85,501)	-	-	(27,750)	(93,017)	
1,220,542	284,400	146,096	645,756	722,708	מזומנים, נטו - שנבעו מעילות מימון
(3)	(8)	(3)	4	(4)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
116,895	59,118	40,534	32,583	95,895	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
109,921	83,386	282,177	109,921	226,816	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
226,816	142,504	322,711	142,504	322,711	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026, ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך 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 לגרירת 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 בתחילת חודש אפריל, ופגע בקצב מכירת הדירות ברבעון הראשון של שנת 2026. נכון ליום פרסום הדוח, הוכרזה הפסקת אש והמשק חזר לתפקוד מלא.

נכון למועד הדוח טרם ניתן להעריך את השפעת המצב הבטחוני העכשווי על הכלכלה הישראלית. מאידך, אירועי המלחמה הובילו לאנטישמיות גואה בעולם, תופעה העולה גם בזמן הזה ועל כן עשויה להביא לגל עלייה גדול לישראל שיעלה את הביקוש לדירות ולעליית מחירי הדירה. כמו כן העובדה שהליך שיווק קרקעות בידי המדינה הואט משמעותית, עשוי לגרום לעליית מחירי הדירה בטווח הבינוני והרחוק. יש לציין שמגמת הפחתת הריבית במשק שהחלה בשלהי שנת 2025 ונמשכה גם בשנת 2026 צפויה להקריין 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 המצב הבטחוני 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.

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 מדדי ביצוע, המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

התקן החדש ייושם למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

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 11-6, 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 30 ביוני 2025

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,096,716	853,122	2,243,594
87,688	13,655	74,033
192,136	5,377	186,759
269,944	(503,087)	773,031
1,304,183	848,330	455,853
151,712	3,329	148,383
755,983	503,087	252,896
25,277	5,511	19,766
626,535	4,266	622,269
1,385,342	9,777	1,375,565
18,258	(36)	18,294
1,403,600	9,741	1,393,859

נכסים שוטפים

מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה

נכסים שאינם שוטפים

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות

אגרות חוב

התחייבויות לבעלי קרקע

התחייבויות שאינן שוטפות

מיסים נדחים

אגרות חוב

הון

קרן מפעולות עם בעלי עניין

יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

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:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025			
כפ"ש ש"ח	השפעת שינוי המדיניות	כפ"ש ש"ח	כמדווח בדוחות כספיים אלה
718,929	116,268	835,197	סה"כ הכנסות
(555,854)	(56,607)	(612,461)	סה"כ עלות מכר
163,075	59,661	222,736	רווח גולמי
178,934	59,661	238,595	רווח תפעולי
1,325	14,153	15,478	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(23,895)	(24,133)	(48,028)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
156,364	49,681	206,045	רווח לפני מיסים על הכנסה
(36,237)	(11,366)	(47,603)	מיסים על הכנסה
120,127	38,315	158,442	רווח נקי לתקופה
119,868	38,234	158,102	רווח נקי לתקופה מיוחס ל:
259	81	340	בעלי מניות החברה
0.4246	0.1355	0.5601	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
0.4223	0.1344	0.5567	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
			רווח מדולל למניה (בש"ח)

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הצגה מחדש בשל שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

כפ"ש דוח בעבר	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
348,233	60,599	408,832
(271,652)	(29,894)	(301,546)
76,581	30,705	107,286
76,699	30,705	107,404
99	4,270	4,369
(17,007)	(12,197)	(29,204)
59,791	22,778	82,569
(13,445)	(5,186)	(18,631)
46,346	17,592	63,938
46,049	17,499	63,548
297	93	390
0.1631	0.0621	0.2252
0.1624	0.0614	0.2238

סה"כ הכנסות

סה"כ עלות מכר

רווח גולמי

רווח תפעולי

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח לפני מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח נקי לתקופה מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי למניה (בש"ח)

רווח מדולל למניה (בש"ח)

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

1. פרויקט LINK (שוק אשכנזי) ביהוד

בהמשך לאמור בביאור 12/ד'7 (דוחות 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 שיישארו בבעלות החברה תחת חברת הבת אאורה מרכזים מסחריים בע"מ. החברה חתמה על הסכם ליווי לבניית הפרויקט ועד למועד הדיווח מכרה 180 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.נ. 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.נ.. 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, 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 באופן יציב, על ידי סוכנות הדירוג מידרוג.

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

3. הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה י"ט כולל הרחבות) (המשך)

ביום 27 במאי 2026, התקשרה החברה עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקת פרטית של 100,000,000 ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה י"ט) של החברה, בדרך של הרחבת סדרה י"ט, במחיר של 1.052 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כאשר, לאחר ההקצאה, תעמוד סדרת אג"ח י"ט על סך כולל של 500,000,000 ש"ח ע.ג. התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקה זו הינה כ-105 מיליון ש"ח. תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ט) שתוקצנה במסגרת ההקצאה הפרטית, זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ט) מחודש יוני 2025. ביום 28 במאי 2026, דורגו אגרות החוב (סדרה י"ט) בדרגת 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'). התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקה זו הינה כ-151.5 מיליון ש"ח. שיעור הריבית בגין אגרות חוב (סדרה ב') הינו 5.17% לשנה. קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים, ביום ה-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2032. הריבית, בשיעור 2.585%, תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 בגין התקופה של שישה חודשים, שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה, למעט תקופת הריבית הראשונה בה יעמוד שיעור הריבית על 2.38%.

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.

לאחר תאריך הדוח, רכשה החברה 83,672 מניות נוספות, בעלות של כ-458 אלפי ש"ח ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מחזיקה החברה בכ-77.49% מהון המניות המונפק והנפרע של מגידו.

6. תכנית לרכישה עצמית של מניות

בהמשך לאמור בביאור 16' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, במהלך תקופת הדוח, ביצעה החברה רכישה של 725,893 מניות בסכום של 12,223 אלפי ש"ח. לאחר תאריך הדוח רכשה החברה 866,877 מניות נוספות בעלות של כ-14,685 אלפי ש"ח. ביום 28 ביוני 2026, אישר דירקטוריון החברה את הארכת התקופה שנקבעה לביצוע תוכנית הרכישה עד ליום 30 ביולי 2027 וכן הוגדלה מסגרת הרכישה עד ל-60 מיליון ש"ח.

7. פרויקט קרקע בקרית עקרון - של מגידו

בהמשך לאמור בביאור 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.

8. שיערוך נדל"ן להשקעה בהתאמה

בהמשך לאמור בביאור 10'ג' (13) ו-16' לדוחות הכספיים השנתיים, בהתאמה, נכון ליום 31 במרץ 2026, עודכן שווי הקרקע (המסווגת בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה) לסך של כ-133,500 אלפי ₪. ליום 30 ביוני 2026 נערכה הערכת שווי מלאה לדיור להשכרה באופקים ועל בסיסה נקבע כי שווי עומד על סך של כ-93,705 אלפי ש"ח. זאת בהתבסס על הערכות שווי המעודכנות התקבלו משמאי חיצוני ובלתי תלוי, ולפיכך הכירה החברה בת ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה (לפני מס) בסך של 26,080 אלפי ש"ח.

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

9.

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, בפרויקט 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 כבועם 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. בהסכמת הצדדים נדחה מועד חתימת ההסכם המפורט ולהערכת החברה ההסכם המפורט ייחתם במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026.

10.

חלוקת דיבידנד

בחודש אפריל 2026, חילקה החברה דיבידנד לבעלי המניות, בסך של 30 מיליון ש"ח. ביום 27 באוגוסט 2026, לאחר מועד הדיווח, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת 25 מיליון ש"ח בגין רווחי מחצית שנת 2026.

11.

פרויקט אאורה חדרה (רסקו)

ביום 16 באפריל 2026, 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 חברה 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 למועד הדיווח מכרה 151 יח"ד. בניית הפרויקט החדש החלה בחודש אוגוסט 2025 וצפויה להסתיים בחודש יוני 2030.

12.

בהמשך לביאור 3.ג.15 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אפריל 2026 התקבל פסק דין במסגרת הסדר פשרה בין החברה לתובעים.

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

13. מתן תוקף לתוכנית החברה בפרויקט "מרגולין" בנס ציונה
ביום 7 במאי 2026, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, אישרה סופית 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.
14. עסקה עם חברת רנט – איט 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:
 1. רנט איט רכשה מחברת הבת 52 יחידות דיור וכן מחסנים וחניות (להלן - הדירות הנרכשות) בפרויקט אאורה סיטי בחדרה.
 2. בהתאם להסכם ההשקעה, חברת הבת השקיעה ברנט איט, לפי שווי של 9 ש"ח למניה, סך של כ- 20 מיליון ש"ח, בתמורה להקצאת מניות רנט איט, אשר מהוות עם הנפקתן כ- 5.87% (וכ- 5.65% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של רנט איט (להלן - הסכם ההשקעה ו- המניות המוקצות, בהתאמה). המניות הוקצו לחברת הבת.
 3. התמורה בגין הדירות הנרכשות, בסך כ- 108.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ שולמה ברבעון השני של שנת 2026.
15. מתן תוקף לתוכנית החברה בפרויקט אבן יהודה
ביום 4 ביוני 2026, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, אישרה סופית את תוכנית החברה לפרויקט רחובות בן גוריון והעצמאות באבן יהודה. במסגרת התוכנית ששטחה כ- 20 דונם, יפוננו 114 יח"ד קיימות וייבנו 364 יח"ד חדשות, וכן 700 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.
16. זכיה במכרז באופקים – ע"י מגידו
ביום 5 באוגוסט 2026, לאחר תאריך הדוח, זכתה מגידו י.ק. ייזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של הקבוצה, במכרז באופקים שפרסמה רשות מקרקעי ישראל, להקמת 491 יח"ד בבניה רוויה, אשר כולן ישווקו לקהל הרחב, וכ- 2,260 מ"ר שטחי מסחר וזאת בתמורה לסך של כ-124 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) ובתוספת מע"מ. בכוונת החברה לממן את רכישת המקרקעין מהונה העצמי ובאמצעות מימון מתאגיד פיננסי.
17. זכיה במכרז בשדרות – ע"י מגידו
ביום 5 באוגוסט 2026, לאחר תאריך הדוח, זכתה מגידו י.ק. ייזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של הקבוצה, במכרז בשדרות שפרסמה רמ"י, להקמת 322 יח"ד בבניה רוויה, אשר 30% מהן ישווקו במסלול מחיר מטר, וכ- 312 מ"ר שטחי מסחר וזאת בתמורה לסך של כ-46 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) ובתוספת מע"מ. בכוונת החברה לממן את רכישת המקרקעין מהונה העצמי ובאמצעות מימון מתאגיד פיננסי.
18. זכיה במכרז במעלות – ע"י מגידו
ביום 5 באוגוסט 2026, לאחר תאריך הדוח, זכתה החברה (באמצעות מגידו י.ק. ייזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של הקבוצה) במכרז במעלות שפרסמה רמ"י, להקמת 143 יח"ד בבניה רוויה, אשר 65% מהן ישווקו במסלול מחיר מטר, וכ- 2,150 מ"ר שטחי מסחר וזאת בתמורה לסך של כ-14 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) ובתוספת מע"מ. בכוונת החברה לממן את רכישת המקרקעין מהונה העצמי ובאמצעות מימון מתאגיד פיננסי.

באור 4: - מגזרי פעילות

לחברה מגזרי פעילות של בניה 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.

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026					
ס"כ	התאמות	לא מיוחס בלתי מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
1,054,828	(685)	-	958	1,054,555	ס"כ הכנסות המגזר
257,820	(685)	-	842	257,663	רווח גולמי
26,080	-	-	26,080	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
226,105	(386)	-	25,787	200,704	רווח תפעולי
18,796					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(94,281)					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(34,260)					הוצאות מימון, נטו
116,360					מיסים על הכנסה
					רווח נקי לתקופה

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025					
ס"כ	התאמות	לא מיוחס בלתי מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
835,197	(782)	-	782	(*) 835,197	ס"כ הכנסות המגזר
222,736	(782)	-	782	(*) 222,736	רווח גולמי
62,971	-	-	62,971	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
238,595	(460)	-	62,318	(*) 176,737	רווח תפעולי
(*) 15,478					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(*) (48,028)					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(*) (47,603)					הוצאות מימון, נטו
158,442					מיסים על הכנסה
					רווח נקי לתקופה

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2026**

סה"כ	התאמות	לא מיוחס בלתי מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים
559,724	(315)	-	588	559,451
121,851	(315)	-	472	121,694
16,181	-	-	16,181	-
111,467	(190)	-	16,108	95,549
11,369				
(53,707)				
(15,770)				
53,359				

סה"כ הכנסות המגזר
רווח גולמי
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
רווח תפעולי

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

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

סה"כ	התאמות	לא מיוחס בלתי מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים
408,832	(384)	-	384	(*) 408,832
107,286	(384)	-	384	(*) 107,286
25,516	-	-	25,516	-
107,404	(234)	-	25,215	(*) 82,423
(*) 4,369				
(*) (29,204)				
(*) (18,631)				
63,938				

סה"כ הכנסות המגזר
רווח גולמי
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
רווח תפעולי

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

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	לא מיוחס מבוקר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים
------	--------	-------------------------------	-----------------	------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

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	נכסי המגזר
5,995,063	(43,819)	1,676	234,182	5,803,024	התחייבויות המגזר

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. למועד הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות. להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

31 בדצמבר 2025		30 ביוני 2025		30 ביוני 2026	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה (**)
אלפי ש"ח					
1,122,472	1,075,345	1,049,815	1,025,927	1,449,516	1,410,390
1,122,472	1,075,345	1,049,815	1,025,927	1,449,516	1,410,390

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (*)

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

(**) היתרה כוללת ריבית לשלם.

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 2026**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2026.

1. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 27 באוגוסט 2026, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 27 באוגוסט 2026 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבוןבני ברק
27 באוגוסט, 2026

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני 2026

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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 27,975 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 190 אלפי ש"ח ו- 116 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פסקת הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ג' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, בדבר הצגה מחדש של מספרי השוואה, הנובעת משינוי מדיניות חשבונאית. השינוי כולל את היישום למפרע של עמדת סגל חשבונאית 11-6 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,
27 באוגוסט, 2026

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

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

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 30 ביוני 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

54,523	135,013	115,594	מזומנים ושווי מזומנים
5,198	1,785	3,519	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
29,250	27,547	1,967	ניירות ערך סחירים
47,557	66,324	38,926	חייבים ויתרות חובה
238,186	167,281	284,116	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
969,548	796,913	1,029,934	הלוואות לחברות מוחזקות
518,350	(*)500,711	511,656	מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה
1,862,612	1,695,574	1,985,712	

נכסים לא שוטפים

1,272,494	(*)1,097,838	1,384,352	השקעות בחברות מוחזקות
1,929	1,332	1,895	חייבים ויתרות חובה לא שוטפים
32,716	30,571	34,756	מלאי קרקעות לבניה
288	323	255	רכוש קבוע, נטו
1,307,427	1,130,064	1,421,258	
3,170,039	2,825,638	3,406,970	

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

267,828	146,132	322,015	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
156,763	(*)148,494	174,225	אגרות חוב
21,838	23,443	34,260	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
231,089	(*)289,921	187,647	התחייבויות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע
5,382	(*)9,418	5,757	התחייבויות לתשלומים בעלי קרקע
53,587	58,340	37,887	זכאים ויתרות זכות
736,487	675,748	761,791	

התחייבויות לא שוטפות

24,331	(*)8,565	23,239	מסים נדחים
796,901	(*)755,983	948,045	אגרות חוב
821,232	764,548	971,284	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

47,309	47,309	47,309	הון מניות
782,795	727,746	782,795	פרמיה על מניות
(40,770)	(38,069)	(45,214)	קרן הון 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)	(25,026)	מניות באוצר
4,330	3,209	6,954	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
729,181	(*)626,535	808,191	יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

1,612,320	1,385,342	1,673,895
3,170,039	2,825,638	3,406,970

27 באוגוסט, 2026

אריאל פשין סמנכ"ל כספים	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------------------------

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
הכנסות					
193,159	44,286	29,875	101,949	62,045	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין ומפיתוח
237,127	(*)52,819	57,227	(*)135,478	112,668	מקרקעין
132,743	(*)35,738	26,259	(*)66,371	51,787	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
					הכנסות משירותי בניה
563,029	132,843	113,361	303,798	226,500	סה"כ הכנסות
הוצאות					
(132,176)	(*)26,503	(38,516)	(*)64,578	(67,511)	עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח
(92,907)	(*)24,363	(9,679)	(*)48,474	(21,899)	המקרקעין
(3,627)	(241)	(680)	(1,222)	(1,431)	עלות שירותי הבניה
(14,097)	(3,331)	(3,182)	(7,592)	(6,206)	הוצאות מכירה, שיווק ותפעול
					הוצאות הנהלה וכלליות
(242,807)	(54,438)	(52,057)	(121,866)	(97,047)	סה"כ הוצאות
320,222	78,405	61,304	181,932	129,453	רווח תפעולי
(הוצאות) הכנסות מימון, נטו					
14,127	2,115	3,797	5,369	8,015	הכנסות מימון
(80,145)	(*)22,849	(31,120)	(*)41,349	(53,871)	הוצאות מימון
41,441	9,081	11,844	18,908	24,321	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות
					מוחזקות
(24,577)	(11,653)	(15,479)	(17,072)	(21,535)	
295,645	66,752	45,825	164,860	107,918	רווח לפני מסים על ההכנסה
(14,897)	(*)3,204	2,622	(*)6,758	1,092	מסים על ההכנסה
280,748	63,548	48,447	158,102	109,010	רווח נקי המיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:					
					סכומים שישווגו בעתיד לרווח או הפסד,
					נטו ממס:
(818)	(791)	(3,014)	1,883	(4,444)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
279,930	62,757	45,433	159,985	104,566	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

280,748	(*)63,548	48,447	(*)158,102	109,010
---------	-----------	--------	------------	---------

רווח המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

78	22	17	43	33
14,897	(*) 3,204	(2,622)	(*) 6,758	(1,092)
(237,127)	(*) (52,819)	(57,227)	(*) (135,478)	(112,668)
(*)24,577	(*) 11,653	15,479	(*) 17,072	21,535
2,733	846	367	1,715	1,007
(194,842)	(37,094)	(43,986)	(109,890)	(91,185)

פחת והפחתות
מיסים על ההכנסה
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
הוצאות מימון, נטו
תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(12,409)	2,862	(13,854)	(30,579)	2,985
43,561	(*)27,211	(1,191)	(*)62,402	5,604
(*) (338,583)	(*) (89,104)	(34,701)	(*) (196,191)	(78,719)
(307,431)	(59,031)	(49,746)	(164,368)	(70,130)

(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
ירידה במלאי בנינים למכירה ובמלאי
קרקעות לבניה
(ירידה) עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני
שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות
מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:

(42,275)	(11,742)	(10,068)	(22,431)	(36,064)
2,352	421	581	834	1,278
(58)	(58)	(10,748)	(58)	(14,222)
(39,981)	(11,379)	(20,235)	(21,655)	(49,008)

ריבית ששולמה
ריבית שנתקבלה
מיסים ששולמו

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

(261,506)	(43,956)	(65,520)	(137,811)	(101,313)
-----------	----------	----------	-----------	-----------

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		בלתי מבוקר		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>					
					שינויים בפיקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו
29,173	4,553	189	32,586	1,605	
-	-	26,462	-	26,462	תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
2,846	-	-	564	-	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
-	-	-	-	(5,756)	השקעה במניות של חברה מוחזקת
(144,001)	(13,912)	(26,655)	5,938	(30,428)	החזר (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות
					מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה של החברה
(111,982)	(9,359)	(4)	39,088	(8,117)	
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>					
					אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
187,459	54,554	29,410	65,762	47,913	
47,861	-	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות, נטו
-	-	(12,223)	-	(12,223)	רכישה עצמית של מניות
251,243	148,775	103,491	148,775	257,828	הנפקת אגרות חוב, נטו
(40,000)	(20,000)	(30,000)	(20,000)	(30,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(85,501)	-	-	(27,750)	(93,017)	פירעון אגרות חוב
					מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה
361,062	183,329	90,678	166,787	170,501	
(12,426)	130,014	25,154	68,064	61,071	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
66,949	4,999	90,440	66,949	54,523	
54,523	135,013	115,594	135,013	115,594	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' 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 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 שתוארו לעיל על הדוח על המצב הכספי של החברה:

ליום 30 ביוני 2025

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת שינוי המדיניות	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
500,711	227,125	273,586
1,097,838	1,099	1,096,739
148,494	(503,087)	651,581
299,339	216,493	82,846
755,983	503,087	252,896
8,565	1,954	6,611
25,277	5,511	19,766
626,535	4,266	622,269
1,385,342	9,777	1,375,565

נכסים שוטפים

מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה

נכסים שאינם שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות

התחייבויות שוטפות

אגרות חוב

התחייבויות לבעלי קרקע

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב

מיסים נדחים

הון

קרן מפעולות עם בעלי עניין

יתרת רווח

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הצגה מחדש בשל שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2025

כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
227,854	75,944	303,798
(86,983)	(26,069)	(113,052)
140,871	49,875	190,746
132,057	49,875	181,932
(8,511)	(8,561)	(17,072)
123,546	41,314	164,860
(3,678)	(3,080)	(6,758)
119,868	38,234	158,102
הכנסות		
עלות המכר		
רווח גולמי		
רווח תפעולי		
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו		
רווח לפני מיסים על הכנסה		
מיסים על הכנסה		
רווח נקי		

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

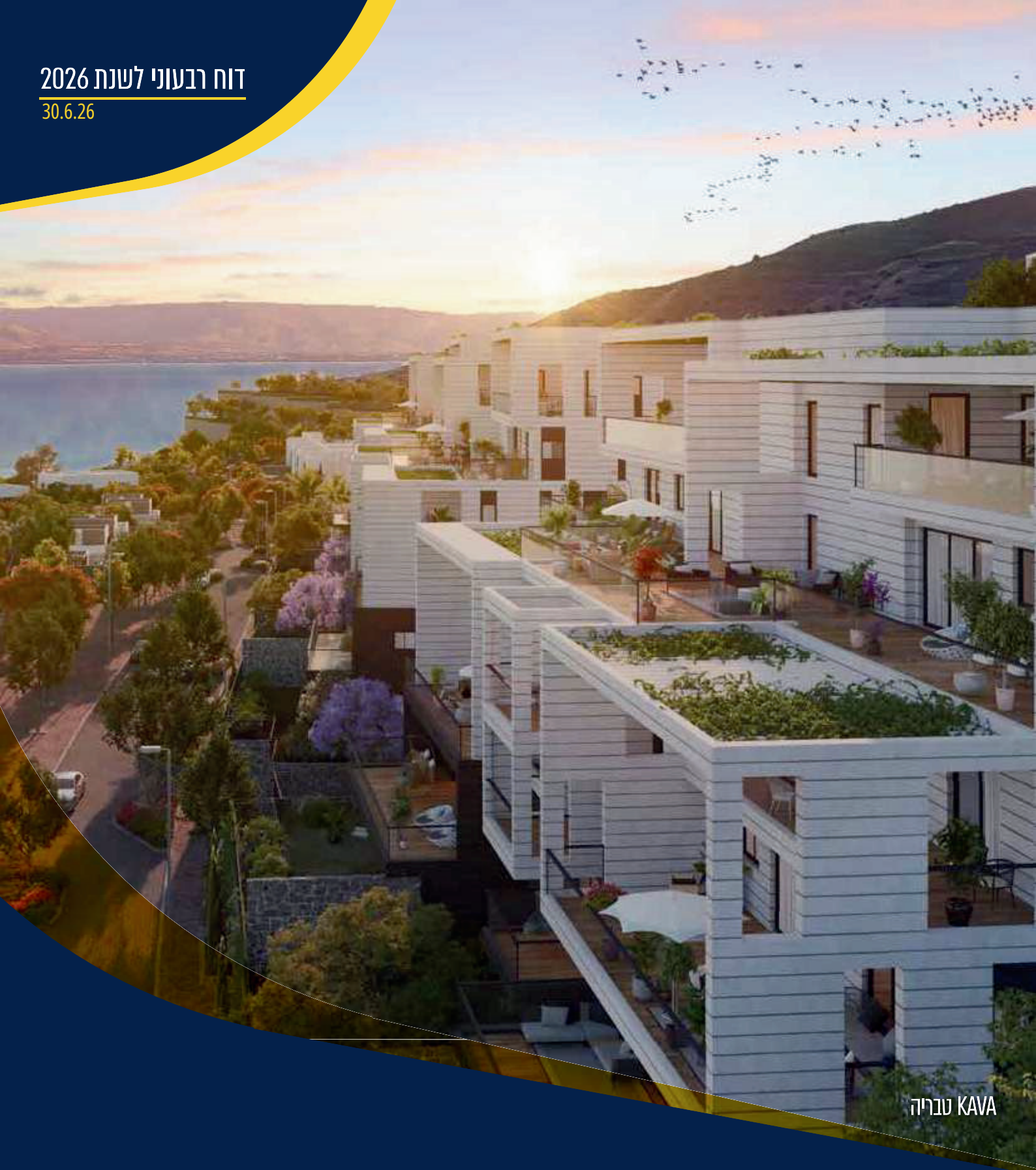
ביום 30 ביוני 2025

כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
96,443	36,400	132,843
(38,237)	(12,629)	(50,866)
58,206	23,771	81,977
54,634	23,771	78,405
(7,452)	(4,201)	(11,653)
47,182	19,570	66,752
(1,133)	(2,071)	(3,204)
46,049	17,499	63,548
הכנסות		
עלות המכר		
רווח גולמי		
רווח תפעולי		
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו		
רווח לפני מיסים על הכנסה		
מיסים על הכנסה		
רווח נקי		

3. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ט) ראה באור 3(3) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
4. לפרטים בדבר תכנית לרכישה עצמית של מניות ראה באור 3(6) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
5. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד ראה באור 3(10) בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוח רבעוני לשנת 2026

30.6.26



KAVA טבריה

פרק ג'

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

יעילות הבקרה הפנימית

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

ההנהלה, 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

3. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

4. בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

5. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

6. למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(א)

הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב אטרקצי, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 ש אליהם 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 : 27 באוגוסט 2026

יעקב אטרקצי – מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אריאל פשין, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אאורה השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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: 27 באוגוסט 2026

אריאל פשין – סמנכ"ל כספים