

פרופדו

דוח רבעוני

ליום 31 במרץ 2026



גביזון-הבושם, תל אביב

תוכן עניינים

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ב'

דוחות כספיים

פרק ג'

הצהרות מנהלים

למועד הדוח על המצב הכספי ("מועד הדוח") החברה היא תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן חובת צירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד. בהתאם להוראות תקנה 5ד(ב) (5) ו-6 לתקנות הדוחות, לאור הנפקת אגרות החוב (סדרה א) של החברה לציבור בחודש פברואר 2025, החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2026, מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית וכן מפרסמת דוח כספי נפרד של החברה (סולו).

פרופדו

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד



ד"ר סטוכ, נתניה

פרק א

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

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ("תקופת הדוח ומועד הדוח, בהתאמה"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). דוח דירקטוריון זה מצומצם והוא נערך בהנחה שבפני הקורא דוח הדירקטוריון לשנת 2025, שצורף כפרק ב לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, שפורסם ביום 31 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-030930) ("דוח הדירקטוריון לשנת 2025" ו-"הדוח התקופתי", בהתאמה), המובא בזאת על דרך ההפניה.

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 ("הדוחות הכספיים") והסכומים המופיעים בדוחות הינם סקורים ומבוקרים (לפי העניין) ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 5 ביוני 2020 כחברה פרטית על פי חוק החברות. בחודש אוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף בקשר עם הנפקה לראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (IPO) ורישומן למסחר של ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ והפכה לחברה ציבורית (כמשמעות מונח זה בחוק החברות).

2. תחומי פעילות

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ("תחום הנדל"ן היזמי"), במסגרתו יוזמת ומקדמת החברה פרויקטי נדל"ן יזמי בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט, וכן רוכשת חברות ו/או פרויקטים בתחום זה. לפרטים נוספים על תחום הפעילות ראו סעיף 7 לפרק א לדוח התקופתי. עד לחודש מרץ 2025 פעלה החברה גם בתחום הטכנולוגיה בנדל"ן (תחום שבו החלה לפעול עם הקמתה) והיא החליטה להקפיד את פעילותה בתחום זה, ובכלל זאת החליטה להפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים), תוך שהיא בוחנת אפשרות למכירת הפעילות ו/או הכנסת שותף. למידע נוסף ראה ביאור 21 בדוחות הכספיים בדוח התקופתי.

3. הסביבה העסקית

3.1. לפרטים בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה ראה סעיף 6 לפרק א לדוח התקופתי.

3.2. השפעת המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה

בהמשך לאמור בסעיף 6 בפרק א לדוח התקופתי וסעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025, נכון לתאריך הדוח, לנוכח אי הודאות והימשכות המלחמה והמתרחבות הביטחוניות טרם ניתן לאמוד במדויק את השפעתן על הפעילות העסקית. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות והמאקרו-כלכליות הרלוונטיות, לבחון את השפעותיהן האפשריות על פעילותה, ולנקוט, ככל שיידרש, בצעדים ניהוליים ותפעוליים מתאימים במטרה לצמצם את החשיפה (ככל שתהא) לסיכונים ולשמור על רציפות פעילותה העסקית, ככל שניתן בנסיבות העניין.

3.3 גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99

(“השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים”)¹:

בהמשך לאמור בסעיף 6 לפרק א לדוח התקופתי, להלן גילוי על השפעת האינפלציה והריבית: אינפלציה: בתקופת הדוח ירד מדד המחירים לצרכן ב-0.1%, אולם נכון למועד הדוח, לחברה ולחברות מאוחדות אין הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן.

על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבנייה, פועלות חברות בתחום הנדל"ן היזמי, ובהן החברה (לרבות החברות המוחזקות), להצמיד חלק מהכנסותיהן למדד זה בכפוף להוראות חוק המכר ובהתאם למצב השוק. יצוין כי אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון מספר 9 לחוק המכר, המפורט בסעיף 7.1.3 לפרק א לדוח התקופתי, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה, כך שעליית מדד תשומות הבנייה עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מעריכה כי השפעת העלייה במדד המחירים לצרכן וכן במדד תשומות הבנייה על רווחי החברה לא תהיה מהותית, ככל שמגמת התמתנות המדד תמשיך, שתנאי השוק יאפשרו זאת, ובהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום.

ריבית: בתקופת הדוח לא חל שינוי בריבית בנק ישראל, אולם בחודש מאי 2026 בנק ישראל הוריד את הריבית ב-0.25% כך שלמועד פרסום הדוח, ריבית בנק ישראל עומדת על 3.75% (ריבית הפריים היא 5.25%). מאחר שלחברה הלוואות אשר חלקן בעלות ריבית המשתנה כולות בשיעור הפריים, החברה מעריכה כי להשתנות הריבית המשקית צפויה השפעה ישירה על היקף הוצאות המימון של החברה. ככל שתחול עליית ריבית במשק, הדבר יביא להגדלת הוצאות המימון של הקבוצה כאמור לעיל, ועלול להביא להקשחת תנאי המימון, ובכלל זאת להקשות על מיחזור חובות, על גיוס חוב חדש ועל תנאי האשראי. בתחום הנדל"ן היזמי, עליית הריבית עלולה להביא לירידה בביקושים לדירות, כתוצאה מהתייקרות המשכנתאות, וכתוצאה מכך לירידת מחירי הדירות בשוק ולפגיעה ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה. למועד הדוח, לחברה ולחברות מאוחדות הלוואות הצמודות לריבית הפריים בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ-713 אלפי ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה.

נכון למועד פרסום הדוח, הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית, לרבות ביחס להשפעת עליית הריבית והאינפלציה וכן להשפעות המצב הבטחוני והמלחמה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא, או התממשותם של מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 17 לפרק א לדוח התקופתי.

3.4 הסברי הדירקטוריון להשלכות מימוניות ותפעוליות כתוצאה משימוש במודלים שיווקיים

בהמשך לאמור בסעיף 7.1.14 לפרק א לדוח התקופתי, בדבר הליך שיווק היחידות בקבוצה, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר, מודלי השיווק של החברה ורכיב מימון משמעותי, בתקופת הדוח נחתמו הסכמי מכר שכללו מודלי שיווק (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.14 בפרק א לדוח התקופתי) כדלקמן: בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות, ההטבות מסוג פריסת תשלומים היו בהיקף חוזים כולל של כ-54 מיליון ש"ח, מתוכו למועד הדוח זכאית החברה לקבל סך של כ-10 מיליון ש"ח (אשר

1 פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

מתוכם שולמו בתקופת הדוח כ-3 מיליון ש"ח, כאשר הפער נובע מהפרשי העיתוי בין מועד הדוח לבין המצאת שוברי התשלום לרוכשים לאחר מועד הדוח, ויתרת הסכום תשולם בסמוך למועד המסירה; שיעור הטבת פטור מהצמדה למדד תשומות הבניה הינו כ-80% מסה"כ היקף המכירות (כאשר בחלק מהמכירות נכללה גם הטבה מסוג פריסת תשלומים ו/או הלוואות יזם); וכן הטבות במודל שיווק מסוג הלוואות יזם, בהיקף חוזים כולל של 8 מיליון ש"ח, בגינן כ-12% שולם מההון העצמי של הרוכשים ובאמצעות הלוואות יזם והיתרה שטרם שולמה תשולם עד למועד המסירה. שיעור הטבת הלוואות יזם שניתן הינו 13% מסך היקף המכירות בתקופת הדוח.

בעקבות מבצעי הלוואות היזם שהקבוצה קידמה בפרויקטים המשוקים, חברות הקבוצה שילמו תזרימית לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ-0.3 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.²

החברה בחנה את קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות בהן ניתנו הטבות מימון, בדרך של פריסת תשלומים ו/או הלוואות יזם, ומצאה כי נכון לתקופת הדוח, ובהתחשב בקצב התקדמות הבנייה בפרויקטים הרלוונטיים, לא קיים רכיב מימון משמעותי שיש להכיר בו בדוחות הכספיים.³ בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא בוטלו הסכמי מכר.

הערכות החברה לעיל בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים בסעיף 3 על פעילותה של החברה, לרבות עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על ניסיון החברה והערכתה נכון למועד אישור דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. יובהר כי אין כל וודאות כי הערכות החברה תתממשנה, והן עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהמתואר לעיל.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו ראה ביאורים 6 ו-7 לדוחות הכספיים.

² הסכום המצוין מבטא ריבית ששולמה בגין הלוואות יזם שניתנו בפועל, והוא נובע מהסכמי מכר שנחתמו טרם תקופת הדוח.

³ למעט חברת יושפה אשר מוחזקת על ידי פרופדו קרסו ומטופלת בשיטת השווי המאזני.

5. מצב כספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם, באלפי ש"ח:

סעיף	ליום 31 במרץ 2026	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ושינויים המהותיים
נכסים שוטפים	125,054	128,987	120,867	יתרת הנכסים השוטפים מורכבת בעיקרה מיתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-7 מיליון ש"ח ומלאי בניינים בהקמה בסך של כ-95 מיליון ש"ח. הגידול במלאי בניינים בהקמה בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהשקעות בפרויקטים ערב ביצוע ומהשפעת תקן חשבונאות IFRS15.
נכסים לא שוטפים	125,031	59,826	119,636	יתרת הנכסים הלא שוטפים מורכבת בעיקרה מעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין בסך של כ-98 מיליון ש"ח, השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-14 מיליון ש"ח ומוניטין שנוצר ברכישת חברות מאוחדות בסך של כ-7 מיליון ש"ח. הגידול בנכסים בתקופת הדוח נובע מעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין בסך של כ-8 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בהשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-2 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים	250,085	188,813	240,503	
התחייבויות שוטפות	115,691	89,259	113,517	יתרת התחייבויות שוטפות מורכבת בעיקרה מאשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים בסך של כ-63 מיליון ש"ח והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ-21 מיליון ש"ח הנובעת מיישום תקן חשבונאות IFRS 15. עיקר הגידול בתקופת הדוח בהלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים נובע מאשראי לפרויקט ארלוזורוב בסך של כ-11 מיליון ש"ח. מנגד, פירעון התחייבויות לזכאים ובעלי זכויות המיעוט בחברות בנות בסך של כ-11 מיליון ש"ח. יתרת האשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים מתחלקת בין אשראי לפרויקטים בסך של כ-49 מיליון ש"ח (המהווה כ-77% מהאשראי המסווג לזמן קצר) ולהלוואות כלליות בסך של כ-14 מיליון ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות	92,293	68,835	94,568	יתרת התחייבויות לא שוטפות מורכבת בעיקרה מאגרות חוב בסך של כ-59 מיליון ש"ח, יתרות מיסים נדחים כ-15 מיליון ש"ח שנוצרו במועדי צירופי עסקים ויתרות מול בעלי זכויות המיעוט בסך של כ-8 מיליון ש"ח.
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם	18,193	16,586	5,444	הגידול בהון הבעלים בתקופת הדוח נובע מתקבולים בגין מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות החברה במהלך חודש פברואר 2026 בסך של כ-21 מיליון ש"ח. מנגד, ההפסד השוטף המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ-8 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	23,908	14,133	26,974	הקיטון בתקופת הדוח נובע מהפסד שוטף בתקופת הדיווח.
סה"כ הון התחייבויות והון	250,085	188,813	240,503	

6. תוצאות הפעולות

להלן יוצגו סעיפי הדוח על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם, באלפי ש"ח:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה	לתקופה של שלושה		סעיף
	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	2026	
החברה מכירה בהכנסות משירותי בניה ומכירת דירות במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, בדגש על התחדשות עירונית. ההכנסות בתקופת הדיווח מושפעות בעיקר משיעור התקדמות הבניה והיקף יח"ד שנמכרו בתקופה. בתקופת הדוח, נרשמו הכנסות מפעילותה של החברה המאוחדת GLM בגין מכירת דירות והתקדמות בשלבי הבניה בעיקר בפרויקט בבת ים (רח' ארלוזורוב) סך של כ-4.2 מיליון ש"ח. בתקופה מקבילה אשתקד נרשמו הכנסות בגין מכירת דירות והתקדמות בשלבי הבניה בפרויקטים ברמת גן רח' הרב חבה בסך של כ-5 מיליון ש"ח (פרויקט אשר הגיע לשלבי סיום) ופרויקט בבת ים (רח' ארלוזורוב) בסך של כ-2 מיליון ש"ח.	20,195	7,052	4,246	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
החל מתום שנת 2024, החליטה הנהלת החברה להקפיא את פעילותה בתחום הטכנולוגיות בנדל"ן. ההכנסות שנרשמו בתקופה קודמת הינן פירות פעילות עבר.	239	152	-	הכנסות מפעילות טכנולוגיה
	20,434	7,204	4,246	סה"כ הכנסות
עלויות פרויקטים בהקמה בגינם נרשמה הכרה בהכנסה.	19,988	6,425	3,704	עלויות בגין מכירת דירות ושירותי בניה
הפחתת עלויות בגין עודפי עלות המיוחסים לפרויקטים של חברות בנות שהוכרו במועדי צירופי עסקים. במהלך רבעון 1 2026 התקשרה חברת הבת GLM עם צדדי ג' למכירת פרויקט המורד 3 בגבעתיים (פרויקט שאינו מהותי לפעילות החברה הכולל 5 יח"ד לשיווק). כתוצאה ממכירת הפרויקט רשמה החברה הפחתת עודפי העלות שנוצרו במועד צירוף העסקים ברכישת חברת GLM בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 7' בדוחות הכספיים.	4,231	1,320	1,511	עודפי עלות והפחתות חד פעמיות
הרווח הגולמי המתואם ללא השפעת הפחתת עודפי העלות כאמור לעיל הינו כ-542 אלפי ש"ח.	(3,785)	(541)	(969)	הפסד גולמי
בעיקר בגין הוצאות מכירה ושיווק של יחידות דיור ללקוחות.	1,901	411	465	הוצאות מכירה ושיווק
נובע מהוצאות שכר, הוצאות תשלום מבוסס מניות ושירותים מקצועיים.	13,818	3,726	3,620	הוצאות הנהלה וכלליות
עלויות ייזום בגין קידום פרויקטים שאינן מהוונות למלאי. הגידול בהוצאות הייזום נובע ממעבר להתמקדות בפרויקטים מתחמים בתחום ההתחדשות העירונית.	4,617	176	1,563	עלויות ייזום התחדשות עירונית
נובע בעיקר מהוצאות בגין עלויות מיזוגים ורכישות. הירידה נובעת מקיטון בעלויות מיזוגים ורכישות ומהיעדר הוצאות יציאה מאיחוד חברות בתחום הטכנולוגי שהוכרו בתקופה קודמת.	2,409	777	80	הוצאות אחרות, נטו
הגידול בהוצאות המימון, נטו מול תקופה מקבילה נובע בעיקרו מכך שברבעון המקביל אשתקד אגרות החוב (סדרה א') הונפקו במהלך הרבעון ונשאו ריבית על פני חצי תקופה בלבד, לעומת רבעון מלא בתקופת הדוח. כמו כן, הוצאות ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ-4 מיליון ש"ח, הוצאות ריבית בגין התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח ועמלות חוק מכר בסך של כ-700 אלפי ש"ח, מנגד היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים קיטון בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח והכנסות ריבית מפיקדונות בנקאיים בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח.	4,922	1,276	1,908	הוצאות מימון, נטו
	27,667	6,366	7,636	סך כל ההוצאות, נטו
בעיקר הפסדי אקוויטי מחברת "פרופדו קרסו" (בעלת השליטה בחברת יושפה).	(7,362)	(1,746)	(3,156)	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת בשווי מאזני
	(38,814)	(8,653)	(11,761)	הפסד לפני מס
	(37,343)	(8,097)	(11,375)	סה"כ הפסד
	(37,225)	(8,126)	(11,375)	סה"כ הפסד כולל אחר

7. נזילות

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה ושינויים שחלו בהם בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, באלפי ש"ח:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		סעיף
	2025	2025	2026	
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-29 מיליון ש"ח, לעומת כ-79 מיליון ש"ח בשנת 2025. עיקרי השינויים: השקעה במלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין - כ-15 מיליון ש"ח ברבעון לעומת כ-27 מיליון ש"ח בשנת 2025, קיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה - כ-1.5 מיליון ש"ח ברבעון לעומת כ-8 מיליון ש"ח בשנת 2025, שינוי בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות - גידול של כ-3 מיליון ש"ח ברבעון לעומת קיטון של כ-8 מיליון ש"ח בשנת 2025, תשלומי ריבית - כ-3 מיליון ש"ח ברבעון לעומת כ-8 מיליון ש"ח בשנת 2025, קיטון בזכאים ויתרות זכות - כ-7 מיליון ש"ח ברבעון לעומת כ-5 מיליון ש"ח בשנת 2025.	(78,536)	(16,477)	(28,808)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-5 מיליון ש"ח, לעומת כ-7 מיליון ש"ח בשנת 2025. השימוש בפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהשקעה בפקדונות מוגבלים בסך של כ-3 מיליון ש"ח, פירעון התחייבויות בגין רכישת חברות בנות בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח ומתן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-1 מיליון ש"ח. בשנת 2025 השימוש בפעילות השקעה נבע בעיקרו ממתן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-5 מיליון ש"ח, פירעון התחייבויות בגין רכישת חברות בנות בסך של כ-4 מיליון ש"ח ורכישת ניירות ערך בסך של כ-2 מיליון ש"ח, מנגד פירעון פקדון מוגבל בסך של כ-4 מיליון ש"ח.	(6,615)	101	(5,047)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה
במהלך התקופה מומשו כתבי אופציות (סדרה 4) למניות ונבע בגינם לפעילות המימון סך של כ-21 מיליון ש"ח. הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מכך שברבעון המקביל אשתקד גויסו אגרות חוב (סדרה א'). קבלת הלוואות מנותני אשראי ואחרים בגין הסכמי ליווי לפרויקטים בסך של כ-15 מיליון ש"ח, מנגד פירעון הלוואות לצדדים קשורים ואחרים בסך של כ-7 מיליון ש"ח.	80,386	49,232	28,175	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

8. מקורות המימון

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה ממקורות עצמיים (הכנסות החברה) וגיוסי הון וחוב. להלן פילוח מקורות המימון של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 במרץ 2025		ליום 31 במרץ 2026		סעיף
מסד % המאזן	אלפי ש"ח	מסד % המאזן	אלפי ש"ח	מסד % המאזן	אלפי ש"ח	
13.5%	32,418	16.3%	30,719	16.8%	42,101	הון
39.3%	94,568	36.5%	68,835	36.9%	92,293	התחייבויות לזמן ארוך
47.2%	113,517	47.2%	89,259	46.3%	115,691	התחייבויות לזמן קצר
100%	240,503	100%	188,813	100%	250,085	סה"כ

הנפקת ניירות ערך בתמורה למזומנים

ביום 20 באפריל 2026 הקצתה החברה לציבור 17,414,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א) בדרך של הרחבת סדרה. התמורה ברוטו בגין הקצאת ניירות הערך הינה כ-17.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 7א' לדוחות הכספיים.

מימוש אופציות או המרת ניירות ערך הניתנים להמרה למניות

לפרטים בדבר מימוש כתבי אופציות (סדרה 4) למניות החברה ראה ביאור 6ה' לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר הנפקת אופציות לעובדים ראה ביאור 6ז' לדוחות הכספיים.

היקפו הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך, קצר ואשראי מספקים

למועד הדוח לחברה אשראי לזמן ארוך (כולל אגרות חוב) בסך 70,123 אלפי ש"ח.

יתרת האשראי מספקים הממוצעת לסוף חודש במהלך שנת הדוח הייתה כ-4,051 אלפי ש"ח.

בתחום הנדל"ן היזמי החברה שואפת לימי אשראי גבוהים הנעים בין 60-90 יום.

הון חוזר

למועד הדוח, לחברה במאוחד הון חוזר חיובי (נטו) בסך של כ-9,363 אלפי ש"ח הכולל את סך הנכסים השוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות. ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים של החברה במאוחד (נטו) הינו כ-8,519 אלפי ש"ח.

אשראי בר דיווח

לפרטים על הסכמי הלוואה העולים בגדר אשראי בר דיווח כהגדרת המונח בעמדת הסגל של רשות ניירות ערך (מספר 104-15: אירוע אשראי בר דיווח) למועד הדוח, ראו סעיף 13 לפרק א' לדוח התקופתי ודיווחים מיידים מימים 16 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-015234) ו-30 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-029728).

לאחר מועד הדוח החברה התקשרה בהסכם ליווי המהווה אשראי בר דיווח בפרויקט ז'בוטינסקי 15 גבעתיים, לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 14 במאי 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-044445).

לפרטים בדבר סדרת אגרות חוב (סדרה א) של החברה, המהווה אשראי בר דיווח, ראה חלק רביעי לדוח זה (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב).

יצוין כי החברה ערבה להתחייבויות חברות מאוחדות וחברות כלולות, ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבויותיהן כלפי תאגידים מממנים.

אמות מידה פיננסיות ומגבלות בנטילת אשראי מהותי

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א) ראה חלק רביעי לדוח זה (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב), וכן לפרטים בדבר אמות פיננסיות נוספות ומגבלות בנטילת אשראי ראה סעיף 13 לפרק א לדוח התקופתי והדיווח המידי מיום 14 במאי 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-044445).

סימני אזהרה – גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות בדבר "סימני אזהרה" בתאגיד

בדוחותיה הכספיים המאוחדים והנפרדים של החברה ליום 31 במרץ 2026, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. עם זאת, לחברה הון חוזר חיובי בדוחותיה הכספיים המאוחדים, וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בדוחותיה הכספיים המאוחדים. דירקטוריון החברה דן במצב נזילותה של החברה והגיע לכלל מסקנה כי אין בקיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים והנפרדים כשלעצמו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת לאחר שסקר את תזרים המזומנים החזוי של החברה וקבע כי מקורות המימון הקיימים של החברה ישמשו את החברה לפעילותה השוטפת ולשם פירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במועדן, ובכלל זה:

- א. לחברה הון חוזר חיובי וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.
- ב. לחברה יכולת גיוס חוב כנגד עודפי פרויקטים והלוואות להשלמת הון עצמי בפרויקטים בעלי תב"ע מאושרת, המצויים בשלבי תכנון מתקדמים ולקראת ביצוע.
- ג. לחברה, במאוחד, ולחברות הכלולות שלה קיימת יכולת גיוס חוב עצמאית לצורך מימון פעילותן השוטפת.
- ד. לחברה גמישות בקביעת קצב ומועדי ההשקעות בפרויקטים הנמצאים בשלבי פיתוח עסקי.
- ה. ביום 28 במאי 2026, קיבלה החברה את התחייבות בעלי השליטה בחברה, אשר החליפה ועדכנה את התחייבותם מיום 31 במרץ 2026,⁴ לפיה למשך 24 חודשים ממועד ההתחייבות, ובהתאם לצורכי תזרים המזומנים של החברה, ולפי בקשת החברה (בהחלטה של הנהלת החברה), יעמידו בעלי השליטה לחברה הלוואות בתנאי ריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], בכל סכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, לאחר שהחברה תמצה את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסכום מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח ("ההלוואות" ו-"מסגרת ההלוואות"). ההלוואות שתועמדנה (ככל שתועמדנה) מתוך מסגרת ההלוואות, תפרענה (קרן וריבית) בכל עת לפי שיקול דעת החברה, בהחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ללא השתתפות בעלי השליטה. יודגש כי מסגרת ההלוואות תצומצם בכל מקרה שבו החברה תגייס כספים לפעילות הקבוצה, ותפקע בתום תקופת ההתחייבות. בהתאם להתחייבות, "גיוס כספים לפעילות הקבוצה", משמעו גיוסי הון ו/או חוב מכל סוג שהוא, בין אם מהמערכת הבנקאית, בין בהנפקות פרטיות ובין בהנפקות לציבור (לרבות בדרך של זכויות), בין אם באמצעות מימוש כתבי האופציה הסחירים של החברה, או בכל דרך אחרת, ולרבות חלק החברה בגיוסי הון ו/או חוב בחברות בנות ובחברות מוחזקות, והכל בין אם מבעלי השליטה ובין אם מצדדים שלישיים. עוד יצוין, כי בקשת החברה תימסר לבעלי השליטה לכל הפחות 60 ימים לפני המועד הנדרש להעמדת ההלוואות הנדרשת בפועל.

לפיכך, ליום 28 במאי 2026 לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות.

⁴ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 31 במרץ 2026, מספר אסמכתא: 2026-01-030940.

ההערכות, ההנחות והאומדנים של החברה בדבר צרכי המימון החזויים של הקבוצה ובדבר מקורות הפירעון שישמשו למימון תוכניות ההנהלה כאמור לעיל לרבות יכולת גיוס חוב נוסף ומימוש הצעות להעמדת מימון שקיבלה החברה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על תוכניות העבודה של החברה לתאריך הדוח וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, והם עשויים להשתנות כתלות בגורמים חיצוניים, כגון עמידת החברה וחברות הקבוצה בדרישות הגורמים המממנים. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשליטתה של החברה ואשר התממשותם אינה וודאית. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה בדבר מקורות המימון של החברה המפורטים לעיל. בנוסף, גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשותם אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 17 לפרק א לדוח התקופתי, שעשויים אף הם לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי**9. פטור מצירוף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית לדוח הרבעוני**

כאמור לעיל, החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות הדוחות. בהתאם ובמסגרת ההקלה לתאגידיים קטנים הקבועה בתקנה 5ד(4)(ב) לתקנות הדוחות, החברה פטורה מהחובה לפרסם דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית.

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**10. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי**

ראו סעיף 4 לעיל.

11. הערכות שווי

לפרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ולעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 105-23, ביחס להערכות שווי אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים, וכן גילוי בהתאם לעמדת סגל 105-30 בדבר מעריך שווי מהותי מאד, ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

12. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

חלק רביעי – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

13. אגרות חוב (סדרה א)

אגרות חוב (סדרה א)	
מועד הנפקה מקורי	17 בפברואר 2025
שווי נקוב במועד ההנפקה	62,586,000 ש"ח
שווי נקוב במועד ההרחבה	80,000,000 ש"ח (לאחר מועד הדוח, ביום 20 באפריל 2026)
שווי נקוב למועד הדוח	62,586,000 ש"ח
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	698 אלפי ש"ח
שווי בדוחות הכספיים למועד הדוח	59,797 אלפי ש"ח
שווי בבורסה למועד הדוח	62,373 אלפי ש"ח
סוג ושיעור הריבית	6.75% קבועה
מועדי תשלומי הקרן הנוותרים	אגרות החוב (סדרה א) תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 (שלושה) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 15% מהקרן, וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 42.5% מהקרן.
מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 13 בפברואר 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א).
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	לא רלוונטי

פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב

שם חברת הנאמנות: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

שם האחראי על הסדרה: עו"ד הגר שאול.

פרטי ההתקשרות: טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222, דוא"ל: hagar@rpn.co.il, כתובת: יד חרוצים 14, תל אביב.

דירוג אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה א) אינן מדורגות.

עמידה בהתחייבויות לפי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה א) ולא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

התחייבויות נוספות מכוח שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א)**1. התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)**

כל עוד אגרות החוב (סדרה א) קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א) לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) מראש, בהחלטה מיוחדת.

2. הרחבת סדרה

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א) ולהנפיק אגרות חוב (סדרה א) נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א).

3. אמות מידה פיננסיות

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א) התחייבה החברה כי החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א) לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה כמפורט להלן:

פירוט בדבר אופן עמידת החברה באמת המידה הפיננסית למועד הדוח	אמת המידה הפיננסית
ההון העצמי המאוחד של החברה הינו כ-42 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח. "הון עצמי מאוחד" , משמעו: סך ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי שנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א) (קרי, שמועד פירעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן), וכן שטרי הון.

בנוסף, בהתאם לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א).

חברי הדירקטוריון וההנהלה מביעים הערכה רבה לציבור העובדים של החברה ומנהליה.

28 במאי 2026

פג דודוביץ
מנכ"ל ודירקטור

דורון דודוביץ
יו"ר דירקטוריון

נספח א לדוח הדירקטוריון – גילוי רבעוני בדבר נדל"ן יזמי

הטבלאות שבנספח זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה לרבות אלה המתוארים בפסקת מצפ"ע המופיעה בסוף נספח א זה לדוח הדירקטוריון להלן ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 17 לפרק א לדוח התקופתי. כן יובהר כי מחירי המכירה המובאים בטבלאות שלהלן הינם מחירי המכירה הממוצעים החוזיים, ואולם הם לא מביאים לידי ביטוי רכיבים דוגמת פריסות תשלומים (כגון 20%-80%), פטור מהצמדה למדד ועוד.

ריכוז צבר פרויקטים לפי סטטוס תכנוני

חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)			חלק החברה (טרם מימוש אופציות)			יח"ד לשיווק	מספר פרויקטים	סטטוס הפרויקט
יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	רווח גולמי שנתר להכיר (אלפי ש"ח)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	רווח גולמי שנתר להכיר (אלפי ש"ח)				
	[ללא השפעת עודפי עלות]	[כולל השפעת עודפי עלות]		[ללא השפעת עודפי עלות]	[כולל השפעת עודפי עלות]			
128,838	100,554	54,073	72,243	86,161	46,869	209	12	בביצוע ושיווק
245,050	180,520	138,146	163,033	166,218	129,040	300	17	לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)
390,157	288,398	281,826	255,843	234,471	229,418	612	21	תכנית בתוקף
3,313,327	2,666,112	2,614,286	2,292,250	1,838,715	1,807,248	8,074	28	תכנון ויזום
4,077,372	3,235,584	3,088,331	2,783,369	2,325,565	2,212,575	9,195	78	סה"כ

ביחס למידע המוצג בטבלאות בחלק זה, יובהר:

- מס' הפרויקטים וכמות יח"ד מתייחסים לפעילות כלל הקבוצה, לרבות חברות בנות וחברות כלולות. הצבר כולל פרויקטים בשלבי ביצוע ו/או לאחר קבלת החלטות ועדה ו/או בהליכי תכנון ו/או רישוי לאחר השגת רוב חוקי (למעט פרויקט אחד המצוי בשלב חתימות מתקדם, טרם רוב חוקי).
- חלק פרופדו הנו חלק אפקטיבי בהכנסות וברווחים בשרשור תחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-25 מ' ש"ח, חלק פרופדו), (2) לעליה בשרשור ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-21 מ' ש"ח), (3) לעליה בשרשור ל-100% בחברות קבוצת רום (שעלותן תוערכנה בעת מועד המימוש בניכוי 20% משווי המניות הנרכשות), ו-(4) לעליה בשרשור ל-100% בחברת מידר התחדשות עירונית (שעלותה תוערכנה בעת מועד המימוש בניכוי 15% משווי המניות הנרכשות).
- גודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקטים, לפני החזרי אג"ח והתחייבויות שאינן פרויקטליות, הוצאות מטה, מס חברות וכו'. להערכת החברה ובהתאם לתכנית עבודתה, ההון העצמי שידרש לטובת מימון פרויקטים בצבר יועמד באמצעות עודפי פרויקטים קודמים בצבר.
- עלות המכר המוצגת בפרויקטים להלן כוללת את השפעתם של עודפי עלות שנוצרו במועד השגת שליטה בעסקאות צירופי עסקים.

פרויקטים בניצוע ושיווק

חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)		חלק החברה (טרום מימוש אופציות)			מידע בדבר הפרויקט - 100%																											
יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	רווח גולמי שנתר להכיר (אלפי ₪)	חלק החברה	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	רווח גולמי שנתר להכיר (אלפי ₪)		חלק החברה	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	הון עצמי שמושקע	רווח גולמי שנתר להכיר (100% אלפי ₪)				עלות המכר (100% אלפי ₪)				רווח גולמי שנתר להכיר (100% אלפי ₪)	שיעור רווח מההכנסות	רווח גולמי (100% אלפי ₪)	עלות המכר (100% אלפי ₪)	הכנסות צפויות (100% אלפי ₪)	מחיר למ"ר (ש"ח - ללא מע"מ)	צפי סיום ביצוע	שיעור ביצוע	שיעור מכירות	יח"ד שנמכרו ⁵	יח"ד לשיווק	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט
				כולל	בלול				כולל	בלול	כולל	בלול	כולל	בלול	כולל	בלול																
2,908	73	73	37.5%	1,425	36	36	18.38%	7,755	0	194	25%	11,299	33,513	194	24%	10,824	33,988	44,812	36,000	Q3/2026	98.3%	100%	8	8	-	8	קומביניציה	תל אביב	פראנקל 8			
2,313	1	1	100%	1,133	-	-	49%	2,313	6,605	1	2%	807	34,249	1	(3%)	(1,002)	36,058	35,056	31,000	Q2/2026	99.9%	100%	16	16	8	24	תמ"א 38/2	רמת גן	הרב חבה 23			
25,287	28,146	14,051	100%	12,391	13,792	6,885	49%	25,287	15,651	28,146	21%	31,369	118,548	14,051	10%	14,675	135,242	149,917	22,000	Q4/2027	19.1%	40%	19	48	24	72	תמ"א 38/2	בת-ים	ארלוזורוב 5-7			
12,383	4,356	1,142	50%	6,315	4,356	1,142	25.5%	24,766	9,600	8,711	19%	18,428	78,475	2,283	5%	5,214	91,689	96,903	61,000	Q1/2027	67.4%	80%	12	15	15	30	תמ"א 38/2	תל אביב	מרים החשמונאית 22-24			
6,588	4,024	1,114	50%	3,360	4,024	1,114	25.5%	13,176	7,500	8,047	16%	11,121	58,892	2,227	4%	3,077	66,936	70,013	59,000	Q4/2027	38.1%	93%	14	15	11	26	תמ"א 38/2	תל אביב	מינלס 10			
10,805	7,950	4,172	50%	5,510	7,950	4,172	25.5%	21,609	8,500	15,900	21%	21,157	77,532	8,343	11%	11,102	87,587	98,689	60,000	Q4/2027	45.4%	50%	7	14	15	29	תמ"א 38/2	תל אביב	סמאטס 20			
6,704	5,173	646	50%	3,419	5,173	646	25.5%	13,407	6,400	10,346	17%	10,385	50,952	1,293	2%	1,302	58,918	60,220	57,000	Q4/2028	1.9%	20%	2	10	12	22	תמ"א 38/2	תל אביב	זלוציטסי 4			
6,583	4,817	1,985	50%	3,357	4,817	1,985	25.5%	13,165	6,700	9,634	16%	9,646	52,938	3,971	6%	3,983	57,910	61,893	47,000	Q4/2028	0.8%	50%	5	10	12	22	תמ"א 38/2	תל אביב	רמז 27			
9,752	8,241	3,514	50%	4,974	8,241	3,514	25.5%	19,504	5,006	16,482	24%	16,482	52,732	7,027	10%	7,027	61,033	68,060	63,000	Q1/2029	-	33%	3	9	13	22	תמ"א 38/2	תל אביב	סוטיין 10			
11,779	8,612	5,020	50%	6,007	8,612	5,020	25.5%	23,557	5,098	17,223	20%	17,223	68,417	10,039	12%	10,039	74,724	84,763	86,000	Q2/2029	-	10%	1	10	15	25	תמ"א 38/2	תל אביב	הירקון 146			
19,160	13,353	6,549	50%	9,772	13,353	6,549	25.5%	38,320	12,873	26,705	19%	26,705	115,178	13,098	9%	13,098	127,124	140,222	61,000	Q3/2029	-	14%	4	28	28	56	תמ"א 38/2	תל אביב	קוסובסקי 36-38			
14,579	15,809	15,809	100%	14,579	15,809	15,809	100%	14,579	3,924	15,809	23%	15,950	52,739	15,809	23%	15,809	52,880	68,689	28,000	Q2/2029	-	54%	14	26	12	38	תמ"א 38/2	רמת גן	בני הנביאים 20			
128,841	100,555	54,076		72,242	86,163	46,872		217,438	87,857	157,198		190,572	794,165	78,336		95,148	884,089	979,237					105	209	165	374			סה"כ			

5 יצויין כי נתוני המכירה המוצגים מעודכנים למועד פרסום הדוח.

פרויקטים לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)

חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)			חלק החברה (טרם מימוש אופציות)			מידע בדבר הפרויקט - 100%																				
יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)		חלק החברה	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ש"ח)		חלק החברה	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	הון עצמי הוטשקע	הון עצמי שהוטשקע	שיעור רווח גולמי מההכנסות	רווח גולמי (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	רווח גולמי (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	הכנסות צפויות (אלפי ₪)	מחיר למ"ר (ש"ח - ללא מע"מ)	צפי סיום ביצוע	צפי תחילת ביצוע	יח"ד לשיווק	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט
	ללא השפעת עודפי עלות	כולל השפעת עודפי עלות			ללא השפעת עודפי עלות	כולל השפעת עודפי עלות																				
20,270	15,535	8,225	100%	9,932	7,612	4,030	49%	20,270	5,638	4,967	19%	15,535	64,829	10%	8,225	72,139	80,364	38,000	Q4/2029	Q4/2026	21	17	38	תמי"א 38/2	גבעתיים	ז'בוטינסקי 15
12,055	12,507	9,630	100%	5,907	6,128	4,719	49%	12,055	5,123	692	28%	12,507	32,497	21%	9,630	35,374	45,004	35,000	Q2/2030	Q2/2027	15	11	26	תמי"א 38/2	רמת גן	הרב חבה 21
12,439	9,151	2,965	50%	6,344	9,151	2,965	25.5%	24,877	9,131	1,880	21%	18,302	68,969	7%	5,930	81,341	87,271	62,000	Q2/2029	Q3/2026	12	15	27	תמי"א 38/2	תל אביב	לפסקי 11
9,909	7,266	3,527	50%	5,054	7,266	3,527	25.5%	19,818	6,886	1,581	21%	14,531	53,291	10%	7,053	60,769	67,822	58,000	Q3/2029	Q4/2026	14	12	26	תמי"א 38/2	תל אביב	ז'לוצינסקי 10
12,042	8,937	4,689	50%	6,141	8,937	4,689	25.5%	24,084	8,299	1,543	22%	17,873	61,985	12%	9,377	70,481	79,858	59,000	Q4/2029	Q4/2026	16	12	28	תמי"א 38/2	תל אביב	ז'בוטינסקי 99
7,214	4,227	2,761	50%	3,679	4,227	2,761	25.5%	14,427	6,568	1,598	14%	8,453	52,249	9%	5,522	55,180	60,702	61,000	Q4/2029	Q1/2027	12	16	28	תמי"א 38/2	תל אביב	רמז 24
6,797	4,397	2,740	50%	3,466	4,397	2,740	25.5%	13,594	5,244	1,142	18%	8,794	40,988	11%	5,479	44,303	49,782	61,000	Q4/2029	Q1/2027	10	11	21	תמי"א 38/2	תל אביב	בלוך 15
11,135	7,927	3,907	50%	5,679	7,927	3,907	25.5%	22,269	6,834	1,731	22%	15,854	54,952	11%	7,813	62,993	70,806	60,000	Q4/2029	Q1/2027	10	13	23	תמי"א 38/2	תל אביב	הלסינקי 17
13,963	8,858	6,006	50%	7,121	8,858	6,006	25.5%	27,926	11,989	1,422	17%	17,715	86,206	12%	12,012	91,909	103,921	63,000	Q4/2029	Q1/2027	17	24	41	תמי"א 38/2	תל אביב	בארי 5
7,586	4,842	3,772	50%	3,869	4,842	3,772	25.5%	15,171	6,197	1,000	17%	9,684	46,269	13%	7,543	48,410	55,953	63,000	Q1/2030	Q1/2027	10	8	18	תמי"א 38/2	תל אביב	שטריקר 11
8,746	5,643	4,002	50%	4,460	5,643	4,002	25.5%	17,491	7,313	930	18%	11,286	52,915	12%	8,003	56,198	64,201	62,000	Q1/2030	Q2/2027	15	13	28	תמי"א 38/2	תל אביב	פרופסור שור 25
6,381	4,064	2,624	50%	3,254	4,064	2,624	25.5%	12,762	4,828	1,258	17%	8,127	39,123	11%	5,247	42,003	47,250	57,000	Q4/2029	Q1/2027	8	8	16	תמי"א 38/2	תל אביב	רמברנדט 6
6,356	4,204	2,940	50%	3,241	4,204	2,940	25.5%	12,711	5,020	658	19%	8,407	36,477	13%	5,879	39,005	44,884	62,000	Q1/2030	Q2/2027	7	8	15	תמי"א 38/2	תל אביב	בלוך 29
12,217	8,136	6,618	50%	6,230	8,136	6,618	25.5%	24,433	10,206	564	19%	16,271	69,193	15%	13,235	72,229	85,464	59,000	Q2/2030	Q2/2027	12	16	28	תמי"א 38/2	תל אביב	דוד ילון 1-3
9,376	6,417	5,331	50%	4,782	6,417	5,331	25.5%	18,751	7,247	547	20%	12,833	50,086	17%	10,661	52,258	62,919	63,000	Q1/2030	Q3/2027	8	8	16	תמי"א 38/2	תל אביב	בילטמור 6
9,582	6,519	6,519	50%	4,887	6,519	6,519	25.5%	19,163	7,776	106	20%	13,038	50,789	20%	13,038	50,789	63,827	54,000	Q2/2030	Q2/2027	13	12	25	תמי"א 38/2	תל אביב	הלסינקי 23
78,988	61,894	61,894	100%	78,988	61,894	61,894	100%	78,988	32,061	7,175	21%	61,894	239,431	21%	61,894	239,431	301,325	25,000	Q4/2030	Q4/2026	100	32	132	פינוי בינוי	נתניה	דר סטופ
245,056	180,524	138,150		163,034	166,222	129,044		378,790	146,360	28,794		271,104	1,100,249		196,541	1,174,812	1,371,353				300	236	536			סה"כ

פרויקטים עם תכנית בתוקף

חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)			חלק החברה (טרם מימוש אופציות)						מידע בדבר הפרויקט - 100%																	
יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)		חלק החברה	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)		חלק החברה	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	הון עצמי הושקע	הון עצמי הושקע	שיעור רווח גולמי מההכנסות	רווח גולמי (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	רווח גולמי (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	הכנסות צפויות (אלפי ₪)	מחיר למ"ר (ש"ח - ללא מע"מ)	צפי ביצוע	צפי תחילת ביצוע	יח"ד לשיווק	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט
	ללא השפעת עודפי עלות	כולל השפעת עודפי עלות			ללא השפעת עודפי עלות	כולל השפעת עודפי עלות																				
9,885	8,150	7,347	100%	4,844	3,994	3,600	49%	9,885	4,338	174	23%	8,150	27,302	21%	7,347	28,105	35,452	32,000	Q4/2031	Q4/2028	14	9	23	תמ"א 38/2	רמת גן	הרא"ה 239
31,226	22,532	22,532	100%	15,301	11,041	11,041	49%	31,226	15,227	332	19%	22,532	96,864	19%	22,532	96,864	119,396	30,000	Q3/2032	Q3/2029	48	36	84	תמ"א 38/2	חולון	זלמן ארן 17,15,13 ו-19
59,703	45,425	45,425	100%	29,254	22,258	22,258	49%	59,703	27,606	0	20%	45,425	182,863	20%	45,425	182,863	228,288	27,000	Q1/2033	Q1/2029	81	35	116	פינוי בינוי	ראשון לציון	מונטפירי 8,10,12,14
17,746	16,815	16,105	100%	17,746	16,815	16,105	100%	17,746	8,768	232	24%	16,815	51,931	23%	16,105	52,641	68,746	23,000	Q2/2033	Q2/2030	37	16	53	תמ"א 38/2	פתח תקווה	פינסק
26,521	21,038	21,038	100%	26,521	21,038	21,038	100%	26,521	10,948	1,143	22%	21,038	74,000	22%	21,038	74,000	95,038	39,000	Q4/2031	Q4/2028	32	23	55	תמ"א 38/2	גבעתיים	הדגנים
19,767	14,651	14,651	100%	19,767	14,651	14,651	100%	19,767	9,696	0	20%	14,651	60,061	20%	14,651	60,061	74,712	27,000	Q4/2033	Q4/2030	24	15	39	תמ"א 38/2	רמת גן	הרצל 29-31
41,255	26,716	25,029	50%	21,040	26,716	25,029	25.5%	82,510	39,870	769	17%	53,432	259,367	16%	50,058	262,741	312,799	28,000	Q2/2032	Q4/2028	118	36	154	פינוי בינוי	חולון	מתחם אילת 74-72
8,647	5,439	5,439	50%	4,410	5,439	5,439	25.5%	17,294	7,246	893	17%	10,878	52,537	17%	10,878	52,537	63,415	62,000	Q4/2030	Q3/2027	10	12	22	תמ"א 38/2	תל אביב	אנטיגונוס 3
16,028	11,181	11,181	50%	8,174	11,181	11,181	25.5%	32,056	12,470	865	21%	22,361	85,257	21%	22,361	85,257	107,618	36,000	Q3/2030	Q1/2028	29	18	47	תמ"א 38/2	הרצליה	מתחם אלי כהן
7,213	4,742	4,742	50%	3,679	4,742	4,742	25.5%	14,426	6,008	515	18%	9,484	41,905	18%	9,484	41,905	51,389	58,000	Q1/2031	Q2/2028	10	8	18	תמ"א 38/2	תל אביב	אנטוקולסקי 13
12,134	8,146	8,146	50%	6,188	8,146	8,146	25.5%	24,268	10,320	227	19%	16,291	67,742	19%	16,291	67,742	84,033	60,000	Q4/2031	Q4/2028	16	12	28	תמ"א 38/2	תל אביב	קוטובסקי 14
11,172	7,404	7,404	50%	5,698	7,404	7,404	25.5%	22,344	9,539	38	19%	14,807	61,807	19%	14,807	61,807	76,614	62,000	Q2/2031	Q4/2028	10	12	22	תמ"א 38/2	תל אביב	שרת 39
25,715	17,100	17,100	50%	13,114	17,100	17,100	25.5%	51,429	23,780	106	18%	34,199	152,585	18%	34,199	152,585	186,784	54,000	Q4/2031	Q4/2028	41	31	72	תמ"א 38/2	תל אביב	אבן גבירול 168
11,199	7,129	7,129	50%	5,711	7,129	7,129	25.5%	22,397	9,887	458	18%	14,258	66,759	18%	14,258	66,759	81,017	58,000	Q4/2031	Q4/2028	12	16	28	תמ"א 38/2	תל אביב	אונקלוס 13
6,609	4,670	4,450	50%	6,609	4,670	4,450	50%	13,218	5,141	1,250	19%	9,339	40,093	18%	8,900	40,532	49,432	25,000	Q1/2030	Q3/2027	20	12	32	חלופת שקד	חיפה	שאלו חניתה
10,592	7,454	7,072	50%	10,592	7,454	7,072	50%	21,184	9,962	583	18%	14,908	66,033	17%	14,144	66,797	80,941	28,000	Q1/2032	Q2/2029	32	18	50	חלופת שקד	רחובות	שמעוני
30,867	22,031	22,031	85%	30,867	22,031	22,031	85%	36,314	17,325	449	19%	25,919	111,115	19%	25,919	111,115	137,034	28,000	Q2/2032	Q2/2029	36	18	54	תמ"א 38/2	רמת גן	גבעתי 53-57
14,534	10,843	9,194	100%	8,720	6,506	5,516	60%	14,534	4,712	637	24%	10,843	34,003	21%	9,194	35,652	44,846	28,000	Q3/2031	Q3/2028	11	9	20	חלופת שקד	גבעתיים	גורדון 39
10,251	8,960	8,499	100%	6,151	5,376	5,099	60%	10,251	4,319	894	23%	8,960	30,831	21%	8,499	31,292	39,791	58,000	Q4/2031	Q4/2028	9	16	25	חלופת שקד	תל אביב	אוליפנט 9
9,211	8,451	7,791	100%	5,527	5,071	4,675	60%	9,211	4,289	331	24%	8,451	26,937	22%	7,791	27,597	35,388	59,000	Q4/2031	Q4/2028	5	18	23	חלופת שקד	תל אביב	קינג גיורי 68
9,883	9,524	9,524	100%	5,930	5,714	5,714	60%	9,883	4,752	0	26%	9,524	27,288	26%	9,524	27,288	36,812	27,000	Q2/2032	Q2/2029	17	9	26	חלופת שקד	בת-ים	דניאל 28
390,158	288,401	281,829		255,843	234,476	229,420		546,167	246,203	9,896		392,265	1,617,280		383,405	1,626,140	2,009,545				612	379	991			סה"כ

פרויקטים בתכנון ויזום

חלק החברה (בהנחת מימוש אופניות)			חלק החברה (טרם מימוש אופניות)					מידע בדבר הפרויקט - 100%																		
יתרת עודמי הפרויקט (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)		חלק החברה	יתרת עודמי הפרויקט (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)		חלק החברה	יתרת עודמי הפרויקט (אלפי ₪)	הון עצמי הושקע	הון עצמי הושקע	שיעור רווח גולמי מהכנסות	רווח גולמי (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	רווח גולמי (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	כנסות צפויות (אלפי ₪)	מחיר למ"ר (ש"ח - ללא מע"מ)	צמי סיום ביצוע	צמי תחילת ביצוע	יח"ד לשיוק	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט
	[ללא השפעת עודמי עלות]	[כולל השפעת עודמי עלות]			[ללא השפעת עודמי עלות]	[כולל השפעת עודמי עלות]																				
24,942	21,293	19,780	100%	12,222	10,434	9,692	49%	24,942	10,631	700	25%	21,293	64,207	23%	19,780	65,720	85,500	57,000	Q3/2031	Q3/2028	17	20	37	קומביניצי	תל אביב	הרבי במכרך 37
87,001	63,934	57,851	100%	42,630	31,328	28,347	49%	87,001	43,634	1,001	19%	63,934	275,997	17%	57,851	282,080	339,931	29,000	Q4/2031	Q4/2028	144	96	240	פניו בינוי	תל אביב	צביה לובטקין
6,436	4,577	3,810	100%	3,154	2,243	1,867	49%	6,436	2,097	312	23%	4,577	15,509	19%	3,810	16,276	20,086	55,000	Q4/2030	Q4/2027	4	4	8	קומביניצי	תל אביב	רשיי 22
14,099	8,121	5,962	100%	6,909	3,979	2,922	49%	14,099	6,662	241	15%	8,121	45,097	11%	5,962	47,256	53,218	28,000	Q4/2030	Q4/2027	21	9	30	קומביניצי	פתח תקווה	חובבי ציון 12-14
22,316	18,148	16,669	100%	10,935	8,893	8,168	49%	22,316	9,789	395	23%	18,148	61,880	21%	16,669	63,359	80,028	29,000	Q3/2031	Q3/2028	32	18	50	חלופת שקד	בת-ים	הגדוד העברי 20+22
31,448	25,420	23,447	100%	15,410	12,456	11,489	49%	31,448	14,229	384	22%	25,420	88,835	21%	23,447	90,808	114,255	35,000	Q1/2033	Q1/2030	36	20	56	פניו בינוי	רמת גן	אמיר 1-5
50,645	52,752	52,724	100%	24,816	25,848	25,835	49%	50,645	23,450	589	28%	52,752	134,112	28%	52,724	134,140	186,864	30,000	Q3/2033	Q3/2030	75	42	117	פניו בינוי	בת-ים	בלפור 20 וארלוזורוב 3
49,050	41,746	41,746	100%	49,050	41,746	41,746	100%	49,050	21,599	451	24%	41,746	132,254	24%	41,746	132,254	174,000	31,000	Q4/2032	Q3/2029	60	24	84	פניו בינוי	רמת גן	בן גוריון
20,042	12,457	12,457	100%	20,042	12,457	12,457	100%	20,042	7,815	936	18%	12,457	57,177	18%	12,457	57,177	69,634	51,000	Q4/2031	Q1/2029	15	12	27	תמ"א 38/2	תל אביב	הזוהר 41
354,772	259,069	259,069	100%	354,772	259,069	259,069	100%	354,772	166,742	182	20%	259,069	1,041,605	20%	259,069	1,041,605	1,300,674	16,000	Q4/2036	Q4/2031	598	128	726	פניו בינוי	אשקלון	שני אליהו
317,201	209,227	209,227	100%	317,201	209,227	209,227	100%	317,201	158,242	313	17%	209,227	1,006,453	17%	209,227	1,006,453	1,215,680	14,000	Q2/2037	Q2/2031	915	165	1,080	פניו בינוי	מגדל העמק	העמאות 21,29,33
9,353	6,331	6,331	100%	9,353	6,331	6,331	100%	9,353	4,491	37	17%	6,331	30,256	17%	6,331	30,256	36,587	34,000	Q4/2032	Q4/2029	11	6	17	תמ"א 38/2	רמת גן	בועז 8
25,084	17,830	15,353	50%	12,793	17,830	15,353	25.5%	50,168	19,313	1,243	21%	35,660	130,990	18%	30,706	135,944	166,650	36,000	Q4/2031	Q4/2028	45	29	74	פניו בינוי	רמת גן	מתחם העם הצרפתי
57,180	38,836	37,372	50%	29,162	38,836	37,372	25.5%	114,360	48,106	1,008	20%	77,672	314,999	19%	74,745	317,926	392,671	37,000	Q4/2033	Q2/2030	111	63	174	פניו בינוי	רמת גן	מתחם הרימון
19,592	12,834	12,834	35%	9,992	6,545	6,545	17.85%	55,976	25,563	140	18%	36,669	164,958	18%	36,669	164,958	201,627	26,000	Q4/2033	Q2/2030	68	24	92	פניו בינוי	נתניה	מתחם בכור שטרית
17,641	11,510	11,510	25%	8,997	5,870	5,870	12.75%	70,564	33,912	664	17%	46,038	220,457	17%	46,038	220,457	266,495	27,000	Q1/2033	Q1/2030	85	63	148	פניו בינוי	בת ים	מתחם ביאליק-הרשת, בת ים
10,913	7,468	7,468	50%	5,565	7,468	7,468	25.5%	21,825	8,946	77	20%	14,936	58,018	20%	14,936	58,018	72,954	60,000	Q4/2032	Q4/2029	10	12	22	תמ"א 38/2	תל אביב	שרת 80
250,822	240,735	235,191	50%	250,822	240,735	235,191	50%	501,643	153,811	9,070	23%	481,469	1,639,287	22%	470,382	1,650,374	2,120,756	27,000	Q4/2034	Q3/2028	701	179	880	פניו בינוי	ירושלים	מגדלי השישה (ארמון הנציב)
702,107	632,799	619,887	100%	351,054	316,400	309,944	50%	702,107	265,510	2,765	19%	632,799	2,660,968	19%	619,887	2,673,880	3,293,767	16,000	Q2/2037	Q1/2031	1,873	306	2,179	פניו בינוי	קריית אתא	יוספטל מערב
261,424	243,353	238,374	100%	130,712	121,677	119,187	50%	261,424	92,636	1,250	21%	243,353	926,800	20%	238,374	931,779	1,170,153	16,000	Q3/2036	Q2/2031	670	108	778	פניו בינוי	קריית אתא	טביב זיבוטינסקי
38,151	29,022	29,018	50%	38,151	29,022	29,018	50%	76,301	33,277	1,231	21%	58,043	213,805	21%	58,036	213,812	271,848	17,000	Q4/2033	Q4/2029	138	30	168	פניו בינוי	קריית ביאליק	דרך עכו
240,872	215,235	211,249	100%	120,436	107,618	105,625	50%	240,872	86,904	1,601	20%	215,235	875,010	19%	211,249	878,996	1,090,245	16,000	Q1/2036	Q4/2030	605	98	703	פניו בינוי	קריית אתא	הנריטה סאלד
103,675	58,992	58,992	100%	103,675	58,992	58,992	100%	103,675	45,434	241	16%	58,992	303,508	16%	58,992	303,508	362,500	25,000	Q2/2033	Q2/2029	153	61	214	פניו בינוי	חולון	אלופי צה"ל

חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)			חלק החברה (טרם מימוש אופציות)					מידע בדבר הפרויקט - 100%																		
יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)		חלק החברה	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)		חלק החברה	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	הון עצמי הון שטרם הושקע	הון עצמי שהושקע	שיעור רווח גולמי מההכנסות	רווח גולמי (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	רווח גולמי (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	הכנסות צפויות (אלפי ₪)	מחיר למ"ר (ש"ח - ללא מע"מ)	צפי סיום ביצוע	צפי תחילת ביצוע	יח"ד לשיווק	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט
	ללא השפעת עודפי עלות	[כולל השפעת עודפי עלות]			ללא השפעת עודפי עלות	[כולל השפעת עודפי עלות]																				
86,181	53,146	48,267	100%	57,483	35,448	32,194	66.7%	86,181	39,652	2,709	16%	53,146	273,079	15%	48,267	277,958	326,225	30,000	Q2/2032	Q2/2029	117	48	165	פינוי בינוי	תל אביב	גביון 3-5-7 חבושים 72-74
20,497	20,072	19,168	100%	11,786	11,541	11,022	57.5%	20,497	7,665	684	30%	20,072	47,733	28%	19,168	48,637	67,805	30,000	Q2/2032	Q2/2029	22	14	36	פינוי בינוי	תל אביב	מעפילי אגוז 71
338,829	250,081	249,405	100%	203,297	150,049	149,643	60%	338,829	154,638	3,170	20%	250,081	982,996	20%	249,405	983,672	1,233,077	15,000	Q3/2035	Q3/2031	1,040	200	1,240	פינוי בינוי	קריית ים	שדי ירושלים
109,197	79,983	79,983	100%	65,518	47,990	47,990	60%	109,197	52,269	531	20%	79,983	328,417	20%	79,983	328,417	408,400	15,000	Q4/2035	Q4/2031	324	54	378	פינוי בינוי	באר שבע	מצדה 51-57
43,860	31,141	31,141	49%	26,316	18,685	18,685	29.4%	89,510	44,780	-	19%	63,554	279,706	19%	63,554	279,706	343,260	19,000	Q4/2034	Q4/2031	184	36	220	פינוי בינוי	קריית ביאליק	שפרעם 2-8
3,313,330	2,666,112	2,614,285		2,292,253	1,838,717	1,807,249		3,830,434	1,581,797	31,925		3,090,777	12,374,113		3,029,464	12,435,426	15,464,890				8,074	1,869	9,943			סה"כ

1. **פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהם קיימת פעילות שיווק למועד הדוח**
(הנתונים בטבלה שלהלן מוצגים לפי 100%, באלפי ש"ח):

שנת 2025	רבעון 1 לשנת 2026	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	קריטריון	חלק החברה האפקטיבי	שם הפרויקט
1	-	8	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	18.375%	פראנקל 8, תל-אביב
120	-	1,159	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		
38	-	37	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ		
-	-	16	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	49%	הרב חבה 23, רמת-גן
-	-	1,220	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		
-	-	631	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ		
3	10	13	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	100%	בני הנביאים, רמת גן
238	1,029	1,267	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		
32	29	30	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ		
2	-	12	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	25.5%	מרים החשמונאית תל-אביב 22-24
123	-	1,070	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		
43	-	71	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ		
2	-	12	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	25.5%	פינלס 10, תל-אביב
217	-	875	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		
56	-	57	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ		
2	-	7	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	25.5%	סמאטס 20, תל אביב
203	-	740	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		
56	-	69	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ		
1	1	2	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	25.5%	זלוציטסי 4, תל אביב
118	104	222	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		
49	61	55	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ		
1	1	2	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	25.5%	רמז 27, תל אביב
57	102	159	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		
56	60	59	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ		
2	-	3	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	25.5%	סוטין 10, תל אביב
258	-	341	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		
58	-	58	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ		
1	-	1	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	25.5%	הירקון 146, תל אביב
105	-	105	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		
93	-	93	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ		
1	2	3	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	25.5%	קוסובסקי 36-38, תל אביב
95	193	288	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		
75	69	71	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ		

2. פרויקטים מהותיים מאוד

2.1 ארלוזורוב – פרויקט בהקמה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

2025	31/3/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%
1,834	1,834	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
16,861	17,432	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
12,940	17,058	עלויות מצטברות בגין בניה
157	170	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
31,792	36,494	סה"כ עלות מצטברת
31,792	36,494	עלויות עלות מצטברת בספרים (**)
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
25,608	34,380	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
76,212	72,264	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,328	1,317	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
103,148	107,961	סה"כ עלות שנתרת להשלמה
14.51%	19.1%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) לא כולל קרקע

(*) לא כולל עלות קרקע קומבינציה ורכיב מימון משמעותי בסך של כ-26 מיליון ש"ח, למעט עלויות שכר דירה חלופי והובלה. הנתונים כוללים השפעת ערדפי עלות שנוצרו במועד צירוף העסקים. למידע נוסף בדבר יישום עמדת הרשות 6-11 ראה ביאור לז' בדוחות הכספיים השנתיים.

(**) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

2025	31/3/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%
1	2	יחידות דיור (#)
70.8	268	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
28.7	20	יחידות דיור
-	-	שטחי מסחר
17	19	יחידות דיור (#)
1,937	2,205	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
21.8	21.1	יחידות דיור
-	-	שטחי מסחר
150,199	149,917	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (**)
41,467	46,798	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
28%	31%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
31	29	יחידות דיור (#)
4,950	4,682	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
17,362	-	סה"כ עלות מצטברת (מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר באלפי ש"ח (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד למועד פרסום הדוח

2.2 ד"ר סטופ 2-4 – פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי: 100%)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

2025	31/3/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%	
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
5,468	7,175	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
313	387	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
5,781	7,562	סה"כ עלות מצטברת	
5,781	7,562	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	

(*) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

2.3 מגדלי השישה – פרויקט בתכנוןעלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

2025	31/3/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%	
2,501	2,501	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,109	4,358	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
480	490	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
7,090	7,349	סה"כ עלות מצטברת	
7,090	7,349	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	

(*) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

2.4 צביה לובטקין – פרויקט בתכנוןעלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

2025	31/3/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%	
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
972	1,001	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
492	1,160	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,464	2,161	סה"כ עלות מצטברת	
1,464	2,161	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	

(*) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

2.5 הדגנים – פרויקט בתכנון**עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)**

2025	31/3/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%	
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
980	1,143	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
31	43	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,011	1,186	סה"כ עלות מצטברת	
1,011	1,186	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	

(*) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

יצוין כי ההערכות בנספח זה ביחס לפרויקטים, ככל שיצאו לפועל, בין היתר, לגבי צפי יח"ד, סוג הפרויקט, תחילת וסיום ביצוע, מחירי המכירה, הכנסות חזויות, רווח גולמי חזוי ושיעורו ועודפי הפרויקט, הון עצמי שטרם הושקע והמועד הצפוי למשיכתם הן 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק, כפי שהוערכו על ידי החברה במועד עריכת דוח זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים (אם ישנם) של החברה בפרויקט, בהחלטות שתקבלנה במהלך הקמת הפרויקט ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון אישור תב"ע וקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה), ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע, לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקט ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברה; קבלת השלמות כלכליות ככל שנדרשות לרבות סוגן, היקפן, תנאיהן ועיתוי קבלתן; בהחתמה של הדיירים על ההסכם הנדרש בהתאם לרף הקבוע בו ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתו לתוקף במועד הנדרש לכך בהסכם; בקבלת מימון לליווי הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמי המימון (אם ייקבעו); בהתקשרות בהסכם קבלן בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקט מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או בשל הליכים משפטיים או בשל הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים ו/או בשל קבלת החלטות על ידי מוסדות התכנון השונים המגבילות בנייה במתחם הרלבנטי ו/או בשל היקלעות הקבלנים המבצעים או הספקים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים עימם ו/או בשל גילוי עתיקות ו/או בשל מציאת מי תהום ו/או הגשת צווי מניעה ו/או תביעות ו/או כל הליך משפטי אחר ו/או התראה בנקיטת הליך משפטי ו/או בשל חריגות בניה; באופן התפתחות המצב הבטחוני בישראל ובפרט מלחמת "חרבות ברזל"; שתשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקט) שיידרשו מהחברה כזמנית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה); ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

פרופדו



פרק ב'

דוחות כספיים

מתחם אילת, חולון

פרופדו בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

פרופדו בע"מ
דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה
2-3	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד
5	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-8	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
9-12	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-20	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

סקרנו את המידע הכספי המצורף המאוחד של פרופדו בע"מ (להלן - "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זאת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זאת לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זאת בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים התמציתי של ישות שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-21.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-14,204 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2026 ואשר חלק החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-3,156 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי 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 לתקופת ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם האנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל אביב, 28 במאי 2026

זיו האפט
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
			נכסים
			נכסים שוטפים:
12,770	50,391	7,090	מזומנים ושווי מזומנים
1,198	374	3,810	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
-	570	-	לקוחות
10,616	8,726	10,414	נכס בגין חוזים עם לקוחות
2,001	-	2,144	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
6,442	6,041	6,689	חייבים ויתרות חובה
87,840	62,885	94,907	מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין
<u>120,867</u>	<u>128,987</u>	<u>125,054</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
90,246	36,760	97,800	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין
			השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת
16,065	18,077	14,204	השווי המאזני
6,792	1,185	6,792	מוניטין
3,964	1,766	3,490	אופציות לרכישת חברות בנות
362	480	359	רכוש קבוע
568	833	477	נכס זכות שימוש
964	516	1,171	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
675	209	738	נכסי מסים נדחים
<u>119,636</u>	<u>59,826</u>	<u>125,031</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>240,503</u>	<u>188,813</u>	<u>250,085</u>	סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
48,737	40,415	62,654	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
1,797	7,062	4,714	חלויות שוטפות בגין חכירה
371	351	375	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
1,771	598	698	ספקים ונותני שירותים
4,452	1,544	3,649	זכאים ויתרות זכות הפרשות
6,665	6,843	3,107	התחייבויות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות צדדים קשורים ובעלי עניין
1,956	2,850	1,960	התחייבויות למתן שירותי בניה
22,953	140	15,603	התחייבויות בגין רכישת חברות בנות
-	-	753	סה"כ התחייבויות שוטפות
22,453	26,924	21,264	
2,362	2,532	914	
113,517	89,259	115,691	
			התחייבויות לא שוטפות
10,000	-	10,000	אשראי מנותני אשראי אחרים
58,804	57,836	59,099	אגרות חוב
9,651	2,058	8,241	התחייבויות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות צדדים קשורים ובעלי עניין
741	706	-	התחייבויות בגין חכירה
217	495	122	התחייבויות מסים נדחים
15,155	7,740	14,831	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
94,568	68,835	92,293	
208,085	158,094	207,984	סה"כ התחייבויות
			הון
6	6	7	הון מניות רגילות
72,930	62,310	94,447	פרמיה על מניות
1,839	962	1,379	קרנות הון
(69,331)	(46,692)	(77,640)	הפסדים צבורים
5,444	16,586	18,193	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
26,974	14,133	23,908	זכויות שאינן מקנות שליטה
32,418	30,719	42,101	סה"כ הון
240,503	188,813	250,085	סה"כ התחייבויות והון

28 במאי, 2026

איתמר משולם
סמנכ"ל כספיםדורי דודוביץ
יו"ר הדירקטוריוןפגל דודוביץ
דירקטור ומנכ"ל

מועד אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ביאור
	2025	2026	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
20,195	7,052	4,246	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
239	152	-	הכנסות מפעילות טכנולוגיה
20,434	7,204	4,246	סה"כ הכנסות
24,219	7,745	5,215	עלויות בגין שירותי בניה ומכירת דירות
(3,785)	(541)	(969)	הפסד גולמי
13,818	3,726	3,620	הוצאות הנחלה וכלליות
1,901	411	465	הוצאות מכירה ושיווק
4,617	176	1,563	עלויות ייזום
2,409	777	80	הוצאות אחרות, נטו
(26,530)	(5,631)	(6,697)	הפסד תפעולי
3,181	651	695	הכנסות מימון
(8,103)	(1,927)	(2,603)	הוצאות מימון
(4,922)	(1,276)	(1,908)	הוצאות מימון, נטו
(7,362)	(1,746)	(3,156)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(38,814)	(8,653)	(11,761)	הפסד לפני מס
1,471	556	386	הכנסות מס
(37,343)	(8,097)	(11,375)	הפסד לתקופה
(28,915)	(6,276)	(8,309)	הפסד לתקופה מיוחס ל:
(8,428)	(1,821)	(3,066)	בעלים של החברה האם
(37,343)	(8,097)	(11,375)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(5.03)	(1.09)	(1.24)	הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):
			הפסד בסיסי ומדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
(37,343)	(8,097)	(11,375)	הפסד לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):
			פריטי רווח כולל אחר שיתכן שלאחר שהוכרו לראשונה
			ברוח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:
			התאמות הנובעות מהפרשי שער ומתרגום דוחות
118	(29)	-	כספיים של פעילות חוץ
118	(29)	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(37,225)	(8,126)	(11,375)	סה"כ הפסד כולל לתקופה
			סה"כ הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:
(28,797)	(6,305)	(8,309)	בעלים של החברה האם
(8,428)	(1,821)	(3,066)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(37,225)	(8,126)	(11,375)	סה"כ הפסד כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

סה"כ ההון המאוחד	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	הפסדים נצברים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,418	26,974	5,444	(69,331)	810	1,029	72,930	6	יתרה ליום 1 בינואר 2026
								שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026:
(11,375)	(3,066)	(8,309)	(8,309)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(11,375)	(3,066)	(8,309)	(8,309)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
350	-	350	-	-	350	-	-	עסקאות שנזקפו ישירות להון קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
20,708	-	20,708	-	(463)	-	21,170	1	מימוש כתבי אופציה למניות החברה (סדרה 4), נטו מעלויות עסקה
-	-	-	-	(347)	-	347	-	פקיעת אופציות שלא מומשו (סדרה 4)
42,101	23,908	18,193	(77,640)	-	1,379	94,447	7	יתרה ליום 31 במרץ 2026

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה									
סה"כ ההון המאוחד	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	הפסדים נצברים	קרנות הון אחרות	קרן תרגום של פעילות חוץ	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
37,895	15,954	21,941	(40,416)	-	(118)	159	62,310	6	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (*)
									שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025:
(8,097)	(1,821)	(6,276)	(6,276)	-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(29)	-	(29)	-	-	(29)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(8,126)	(1,821)	(6,305)	(6,276)	-	(29)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
35	-	35	-	-	-	35	-	-	עסקאות שנזקפו ישירות להון
915	-	915	-	915	-	-	-	-	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות הנפקת כתבי אופציה (סדרה 4)
30,719	14,133	16,586	(46,692)	915	(147)	194	62,310	6	יתרה ליום 31 במרץ 2025

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז' בדוחות הכספיים השנתיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה								
סה"כ ההון המאוחד אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	הפסדים נצברים אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות רגילות אלפי ש"ח
37,895	15,954	21,941	(40,416)	-	(118)	159	62,310	6
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (**)								
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:								
(37,343)	(8,428)	(28,915)	(28,915)	-	-	-	-	-
118	-	118	-	-	118	-	-	-
(37,225)	(8,428)	(28,797)	(28,915)	-	118	-	-	-
הפסד לתקופה רווח כולל אחר סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה								
עסקאות שנזקפו ישירות להון								
19,378	19,378	-	-	-	-	-	-	-
870	-	870	-	-	-	870	-	-
915	-	915	-	915	-	-	-	-
5,750	-	5,750	-	-	-	-	5,750	*-
4,765	-	4,765	-	(105)	-	-	4,870	*-
70	70	-	-	-	-	-	-	-
32,418	26,974	5,444	(69,331)	810	-	1,029	72,930	6
זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירופי עסקים קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות הנפקת כתבי אופציה (סדרה 4) הנפקת מניות, נטו מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל איבוד שליטה בחברות בנות								
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025								

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז' בדוחות הכספיים השנתיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
(37,343)	(8,097)	(11,375)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			הפסד לתקופה
			התאמות בגין:
4,922	1,276	1,908	הוצאות מימון, נטו
761	8	321	הוצאות תשלום מבוסס מניות
4,749	1,346	1,623	פחת והפחתות
(1,471)	(556)	(386)	מיסים על הכנסה
7,362	1,746	3,156	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
16,323	3,820	6,622	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(4,140)	(2,227)	202	ירידה (עליה) בנכס בגין חוזה עם לקוח
(2,147)	(2,478)	(335)	עליה בחייבים ויתרות-חובה
672	102	-	ירידה בלקוחות
(26,735)	(561)	(14,542)	עליה במלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין
3,292	718	(803)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(5,086)	(535)	(6,703)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(8,283)	(3,453)	2,917	עליה (ירידה) בהתחייבות בגין חוזה עם לקוחות
(8,262)	(2,702)	(1,487)	ירידה בהתחייבות למתן שירותי בניה
(50,689)	(11,136)	(20,751)	סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות
1,040	335	23	ריבית שהתקבלה
(7,806)	(1,370)	(3,327)	ריבית ששולמה
(61)	(29)	-	מיסים ששולמו
(78,536)	(16,477)	(28,808)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(44)	(10)	(16)	רכישת רכוש קבוע
(241)	-	-	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה (ראו נספח ב')
			רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(1,846)	-	(97)	מתן הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
(5,364)	(3,025)	(831)	פירעון הלוואה שניתנה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
786	868	-	פירעון התחייבויות לרכישת חברות בנות
(4,313)	(2,963)	(1,491)	פירעון (השקעה) בביקדון מוגבל
4,407	5,231	(2,612)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה
(6,615)	101	(5,047)	
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(357)	(84)	(91)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(32,213)	(18,400)	(1,233)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
40,417	6,907	14,855	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
			פירעון הלוואות שנתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות
(5,512)	-	(6,064)	קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות
8,785	2,058	-	תקבולים בגין הנפקת אגרות חוב ואופציות, נטו
58,751	58,751	-	תקבולים בגין הנפקות הון, נטו
5,750	-	-	תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה, נטו
4,765	-	20,708	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
80,386	49,232	28,175	
(4,765)	32,856	(5,680)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
17,535	17,535	12,770	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
12,770	50,391	7,090	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח א' - פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
9	-	-

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירות חדשות

נספח ב' - ישויות שאוחדו לראשונה:**1. חברת פרופדו רום בע"מ**

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
8,971	-	-
(552)	-	-
(12,732)	-	-
(3,223)	-	-
(1,933)	-	-
965	-	-
2,038	-	-
6,181	-	-
(285)	-	-

חברת פרופדו רום בע"מ

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

חייבים לזמן ארוך

זכויות במקרקעין לזמן ארוך

מוניטין

אופציה לרכישת חברה בת

התחייבויות אחרות לזמן קצר

מסים נדחים

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים ששימשה לרכישה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח ב' - ישויות שאוחדו לראשונה (המשך):

2. חברת מידר התחדשות עירונית בע"מ
נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			חברת מידר התחדשות עירונית בע"מ
(155)	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
21,196	-	-	התחייבויות מול בעלי זכויות המיעוט בחברות בנות וצדדים קשורים
5,917	-	-	עתודה למס
(37,426)	-	-	מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין
(301)	-	-	אופציה לרכישת חברה בת
(2,384)	-	-	מוניטין
13,197	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
44	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים ששימשה לרכישה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

א. חברת פרופדו בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והחלה לפעול ביום 5 ביוני 2020. החברה הינה תושבת ישראל, מען משרדה הרשום החילוץ 6 רמת גן. ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ראשונה של מניות לציבור ביום 22 באוגוסט 2022 מניותיה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב והחל ממועד זה הפכה לחברה ציבורית.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים המצורפים להם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים). לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל בין במישרין ובין באמצעות חברות בבעלותה לרבות חברות מוחזקות, ובפרט פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית. עד לחודש מרץ 2025 פעלה החברה גם בתחום הטכנולוגיה בנדל"ן (תחום שבו החלה לפעול עם הקמתה) והיא החליטה להקפיא את פעילותה בתחום זה, ובכלל זאת החליטה להפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים), תוך שהיא בוחנת אפשרות למכירת הפעילות ו/או הכנסת שותף. למידע נוסף ראה ביאור 21 בדוחות הכספיים השנתיים.

ג. בהמשך לאמור בביאור 1 ג' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 8 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש זמנית בין ארה"ב וישראל לבין איראן. ביום 21 באפריל 2026 הוארכה הפסקת האש לצורך המשך המגעים בין הצדדים, וזאת על רקע המשך הלחימה מול ארגון חיזבאללה בלבנון. בנוסף, ביום 16 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש זמנית בגבול הצפוני. ביום 23 באפריל 2026 הוארכה הפסקת אש זו בשלושה שבועות נוספים. כמו כן, ביום 12 באפריל 2026, בעקבות הפסקת המשא ומתן בין ארה"ב לבין איראן, הודיעה ארה"ב על הטלת מצור ימי על מיצרי הורמוז, החל מיום 13 באפריל 2026, לאחר שאיראן חסמה את המיצר לתנועת אוניות זמן קצר לאחר תחילת המבצע. התפתחויות אלה הובילו לעלייה במחירי האנרגיה, לשיבושים משמעותיים בשרשראות האספקה, לעלייה בציפיות האינפלציה ולהשלכות כלכליות נוספות.

בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמות, להיקפם, להמשכם ולהיקף השפעותיהם, למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך ולכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית של המלחמות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד ובייחוד בטווח הבינוני והארוך.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ד. לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו בימים 31 במרץ 2026 ו-31 בדצמבר 2025, רשמה החברה הפסד כולל מאוחד בסך של 11,375 אלפי ש"ח ו-37,225 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הנובע בעיקרו מגידול בהשקעות במלאי הפרויקטים והוצאות שוטפות הרלוונטיות להגדלת צבר הפרויקטים וכן הוצאות בגין ביסוס מנגנוני הצמיחה של החברה בפעילות הייזום לרבות רכישת חברות. הנהלת החברה צופה כי תוכל לממן את פעילותה הן ממקורותיה העצמיים והן משחרור עודפים מפרויקטים בשלבים מתקדמים, גיוס חוב כנגד עודפי פרויקטים והלוואות משלימי הון לפרויקטים בתכנון לרבות הסכמי ליווי חתומים.

כמו כן, ביום 31 במרץ 2026, קיבלה החברה את התחייבותם של בעלי השליטה בחברה לפיה הם מתחייבים כי למשך 24 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים ובכפוף לצרכי תזרים המזומנים של החברה ולפי בקשתה (בהחלטה של הנהלת החברה), יעניקו לחברה הלוואות בתנאי ריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, וזאת בכל סכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, ולאחר שהחברה תמצה את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח ("ההלוואות" ו-"מסגרת ההלוואות").

ההלוואות שתועמדנה (ככל שתועמדנה) מתוך מסגרת ההלוואות תפרענה (קרן וריבית) בכל עת לפי שיקול דעת החברה, בהחלטה של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהיעדר בעלי השליטה, ועד ליום 31 במרץ 2028 ("מועד הפרעון הסופי"). יודגש כי מסגרת ההלוואות תצומצם בכל מקרה שבו החברה תגייס כספים לפעילות הקבוצה ותפקע בתום תקופת ההתחייבות.

ביום 28 במאי 2026 קיבלה החברה את התחייבותם של בעלי השליטה בחברה, אשר החליפה ועדכנה את התחייבותם מיום 31 במרץ 2026, לפיה הם מתחייבים כי למשך 24 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים ובכפוף לצרכי תזרים המזומנים של החברה ולפי בקשתה (בהחלטה של הנהלת החברה), יעניקו לחברה הלוואות בתנאי ריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, וזאת בכל סכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, ולאחר שהחברה תמצה את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח. מסגרת ההלוואות תצומצם בכל מקרה שבו החברה תגייס כספים לפעילות הקבוצה ותפקע בתום תקופת ההתחייבות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב המיושמים בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 28 במאי 2026.

ג. לעניין יישום עמדת סגל רשות ניירות ערך מס' 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, ראו ביאורים 2' ו-1' יז' בדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 3 - יתרות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות וצדדים קשורים:

א. יתרות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
16,991	13,443	18,260
512	-	678

נכסים לא שוטפים

הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (1)
חייבים לזמן ארוך - זכויות שאינן מקנות שליטה ברום (2)

התחייבויות שוטפות

התחייבויות בגין רכישת חברות בנות (3)
זכאים ויתרות זכות- הלוואות מחברה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני (4)

2,362	2,532	914
350	1,084	344

צדדים קשורים

יתרה מול בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות:
בחברת GLM (5)
בחברת מידר התחדשות עירונית (6)(8)
בחברת מאצ' הומי
סה"כ

6,933	-	7,142
15,880	-	8,320
140	140	141
22,953	140	15,603

התחייבויות לא שוטפות**צדדים קשורים**

בחברת GLM (7)
בגין חוזה ניהול בתנאים נחותים בחברת מידר התחדשות
(8)
סה"כ

2,592	2,058	1,722
7,059	-	6,519
9,651	2,058	8,241

ב. עסקאות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
353	67	62
1,212	119	417
1,073	177	389
47	12	12
841	-	305
491	-	274
1,473	288	437

הוצאות הנהלה וכלליות

שכר דירקטורים
שכר ונלוות - מר פלג דודוביץ (9)
עלות שירותי ניהול למיעוט בחברות מאוחדות

הוצאות מימון

הוצאות ריבית הלוואה - מר פלג דודוביץ
הוצאות ריבית צדדים קשורים - בחברת GLM (5)(7)
הוצאות מימון שאינן תזרימיות - מידר גני עדן (6)

הכנסות מימון

הכנסות ריבית הלוואה - פרופדו קרסו (1)

ביאור 3 - יתרות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות וצדדים קשורים (המשך):

ג. מידע נוסף:

1. הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני "פרופדו קרסו", ראה ביאור 27(9) בדוחות הכספיים השנתיים.
2. הלוואה שניתנה במסגרת תמורת ההשלמה של עסקת רום לבעלי זכויות המיעוט בסך 2.65 מיליון ש"ח, בנטרול רכיב ההטבה בסך כ- 2.2 מיליון ש"ח שהוכרה במסגרת צירוף העסקים. לפרטים נוספים ראה ביאור 27(9)א' בדוחות הכספיים השנתיים. לאחר תאריך הדיווח, העמידה החברה הלוואה נוספת לבעלי זכויות המיעוט בסך 2 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים עם אופציית הארכה בהתאם לשיקול דעתה של החברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4.5%.
3. יתרות בגין רכיבי הטבה המשולמים לחיצוניים בגין רכישת חברות מאוחדות GLM ורום. למידע נוסף ראה ביאורים 27א' (1) ו- 27ב' (9) בדוחות הכספיים השנתיים.
4. יתרת חו"ז שוטפת בגין מימון פעילות חברת פרויקט (ברחוב פרנקל 8, תל אביב) המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שנרכשה במסגרת צירוף העסקים של חברת GLM.
5. ביום 19 ביוני 2025 הועמדה הלוואה לחברת הפרויקט גלובל לנדמרק ארלוזורוב 5-7 בת ים בע"מ (חברה מאוחדת מקבוצת GLM) על ידי אחד מבעלי מניות המיעוט בחברת GLM לטובת החלפת הלוואת השלמת הון עצמי שהתקבלה ממוסד פיננסי טרם מועד צירוף העסקים (למידע בדבר ההלוואה שנפרעה ראה ביאור 11א' (7) בדוחות הכספיים השנתיים). קרן ההלוואה שהועמדה הינה 6.5 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 6.5%, אך לא פחות מ 11%. מועד פירעון ההלוואה יהיה בתוך 3 שנים ממועד העמדתה או בסמוך למועד שחרור עודפי הפרויקט מחשבון הליזוי, על פי המוקדם ביניהם.
6. התחייבות בחברת הבת מידר התחדשות בונים עתיד בע"מ ("מידר התחדשות") לבעלי מניות המיעוט במידר התחדשות (חברת מידר גני עדן בע"מ) עבור קידום וניהול פרויקטים. לפרטים נוספים ראה ביאור 27ג' (1) בדוחות הכספיים השנתיים. התחייבות בחברת הבת מידר התחדשות בונים עתיד בע"מ ("מידר התחדשות") לבעלי מניות המיעוט במידר התחדשות (חברת מידר גני עדן בע"מ) בגין פירעון הלוואות בעלים ששימשו לקידום פרויקטים והועמדו טרם צירוף העסקים.
- ביום 15 בפברואר 2026 פרעה מידר התחדשות עירונית באמצעות הלוואה שהועמדה מהחברה סכום נוסף של כ 5.2 מיליון ש"ח. קרן ההלוואה צפויה להיפרע בתאריך 31 בינואר 2027. לפרטים נוספים ראה ביאור 27(ג') (1) בדוחות הכספיים השנתיים.
7. יתרת הלוואות מבעלי מניות המיעוט בGLM הנובעות מהזרמות הון עצמי לטובת מימון פעילות GLM כפי הסכם המייסדים המתואר בביאור 27א' (1) בדוחות הכספיים השנתיים.
8. במסגרת צירוף העסקים של חברת מידר התחדשות עירונית, זוהה חוזה ניהול בתנאים נחותים המתייחס לפער בין התנאים של שירותי ניהול וקידום פרויקטים הניתנים על ידי מידר גני עדן לחברת מידר התחדשות עירונית לבין תנאי שוק של שירותים דומים כמקובל בשוק. לפרטים נוספים ראה ביאור 27(ג') (1) (ג') וביאור 27(ג') (2) (ב') בדוחות הכספיים השנתיים.
9. הוצאות שכר ונלוות מר פלג דודוביץ כוללות רכיב הוצאות בגין סעיף 14 ורכיב הגמל בשכר.

ד. יתרות מול בעלי עניין:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
741	706	753

הלוואה מבעל עניין - מר פלג דודוביץ (9)

הלוואה שניתנה מבעל שליטה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור הקבוע בתקנה 3(ט) לפקודת מס הכנסה ותיפרע בכל עת לפי שיקול דעת החברה עד לחודש מרץ 2027. בהתאם לכך, בתקופת הדיווח ההלוואה סווגה כהתחייבות שוטפת.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

שווי הוגן

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים, לקוחות, חייבים, אשראי מנותני אשראי אחרים, ספקים, זכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן והערכים בדוחות הכספיים של אגרות החוב המוצגות בדוח על המצב הכספי בהתאם לעלותן המופחתת, הינו כדלקמן:

ליום 31 במרץ 2026		
באלפי ש"ח		
שווי הוגן	הערך בספרים	
62,373	59,797	אג"ח סדרה א'
ליום 31 במרץ 2025		
באלפי ש"ח		
שווי הוגן	הערך בספרים	
53,612	58,434	אג"ח סדרה א'
ליום 31 בדצמבר 2025		
באלפי ש"ח		
שווי הוגן	הערך בספרים	
60,401	60,575	אג"ח סדרה א'

השווי ההוגן של אגרות החוב הינו לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן (מחיר מצוטט).

ביאור 5 - חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

מידע תמציתי בדבר 'פרופדו קרסו בע"מ' שהינה חברה מוחזקת מהותית המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

ליים 31 בדצמבר	ליים 31 במרץ		שיעור זכויות בהון המניות
	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
50%	50%	50%	
324,008	248,245	407,080	נכסים שוטפים
97,877	127,169	82,644	נכסים לא שוטפים
(323,465)	(270,913)	(411,891)	התחייבויות שוטפות
(102,849)	(98,616)	(87,820)	התחייבויות לא שוטפות

להלן מידע נוסף:

- נכסים שוטפים כוללים מזומנים ושווי מזומנים בסך 40,074 אלפי ש"ח (ליים 31 במרץ 2025 : 18,233 אלפי ש"ח (ליים 31 בדצמבר 2025 : 1,530 אלפי ש"ח).
- התחייבויות שוטפות כוללות התחייבויות פיננסיות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות בסך 13,643 אלפי ש"ח (ליים 31 במרץ 2025 : 10,833 אלפי ש"ח וליים 31 בדצמבר 2025 : 12,807 אלפי ש"ח).

ב. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		הכנסות
	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
107,998	(*)23,198	30,358	הכנסות
(15,860)	(5,385)	(5,611)	הפסד לתקופה

(*) ראו ביאור ג'

להלן מידע נוסף בדבר ההפסד לתקופה:

- מתוכו פחת והפחתות בסך 185 אלפי ש"ח ו- 132 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ו- 31 במרץ 2025, בהתאמה. מתוכו פחת והפחתות בסך 606 אלפי ש"ח לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
- מתוכו הכנסות ריבית בסך 387 אלפי ש"ח ו- 500 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ו- 31 במרץ 2025, בהתאמה. מתוכו הכנסות ריבית בסך 2,914 אלפי ש"ח לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
- מתוכו הוצאות ריבית בסך 4,692 אלפי ש"ח ו- 3,487 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ו- 31 במרץ 2025, בהתאמה. מתוכו הוצאות ריבית בסך 11,106 אלפי ש"ח לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
- מתוכו הכנסות מסים על הכנסה בסך 945 אלפי ש"ח ו- 1,202 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ו- 31 במרץ 2025, בהתאמה. מתוכו הכנסות מסים בסך 2,818 אלפי ש"ח לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים:

- א. ביום 1 בפברואר 2026 התקשרה חברת רום, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 60%, בהסכם השקעה בחברת ע.נ.ק. שפרעם קרית ביאליק בע"מ, המקדמת פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות שפרעם 2, 4, 6 ו-8 בקרית ביאליק, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין.
- ב. ביום 2 בפברואר 2026 פרסמה החברה מחדש את הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 והדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ליוני 2025. מספרי ההשוואה הנכללים במסגרת דוחות כספיים אלה הינם הנתונים לאחר ההצגה מחדש.
- ג. ביום 11 בפברואר 2026 הודיעה החברה, לאור תום תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 4), על התקשרות במזכר הבנות להשקעה בחברת התחדשות עירונית בעלת זרוע ביצוע קבלנית, ועל כוונתם של ה"ה פלג דודוביץ' ודורי דודוביץ' לממש את כתבי האופציה (סדרה 4) שברשותם.
- ד. ביום 16 בפברואר 2026 התקשרה חברת ניוטאון רמת גן בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 100%, בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-110 מיליון ש"ח, שתשמש להקמתו של פרויקט בני הנביאים 20 ברמת גן.
- ה. ביום 17 בפברואר 2026 חל מועד פקיעת כתבי אופציה (סדרה 4). כתבי האופציה ניתנו בתוספת מימוש קבועה בסך 22 שקלים למניה.
- בתקופת הדוח מומשו 949,861 כתבי אופציה בסך של כ-20,897 אלפי ש"ח ובסה"כ עד למועד פקיעת האופציה (לרבות בשנת 2025) מומשו 1,166,429 כתבי אופציה בסך כולל של כ-25,661 אלפי ש"ח. מתוך כלל המימושים כאמור, מומשו 388,900 כתבי אופציה על ידי ה"ה דורי דודוביץ' (יו"ר דירקטוריון החברה), פלג דודוביץ' (בעל שליטה, מנכ"ל ודירקטור בחברה) ואלון קסל (בעל שליטה ודירקטור בחברה).
- ו. ביום 22 בפברואר 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף, מכוחו תהיה רשאית להציע ולהנפיק, מעת לעת, ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.
- ז. ביום 23 במרץ 2026 הקצתה החברה כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה במסגרת תוכנית אופציות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2024. במסגרת ההקצאה הוקצו 80,000 כתבי אופציה לנושא משרה בחברה ו-82,362 כתבי אופציה לעובדים בחברה ובחברות הבת שלה, לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.
- ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה, למועד הענקה, מחושב בהתאם לנוסחת B&S ומסתכם לסך של 1,558 אלפי ש"ח. הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן הם: שיעור דיבידנדים של 0%, סטיית תקן של 37.59%, ריבית חסרת סיכון של 3.56%, שווי הוגן מניה של 22.94 ש"ח, תוספת מימוש של 22.55 ש"ח, משך חיים צפוי של 5.5 עד 6 שנים.
- ט. ביום 30 במרץ 2026 התקשרה קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 25.5%, בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי בסך של 50 מיליון ש"ח שתשמש לצרכיה השוטפים.
- י. ביום 31 במרץ 2026 קיבלה החברה את התחייבותם של בעלי השליטה בחברה להעמדת מסגרת הלוואות, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 11'ד לעיל.
- יא. בהמשך למתואר בביאור 10'ג' לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר אמות מידה פיננסיות שנקבע בשטר הנאמנות של אגרות החוב סדרות א', נכון למועד הדיווח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

ביאור 7 - עסקאות אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח ועד למועד אישור הדוחות הכספיים:

- א. ביום 20 באפריל 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של 17,414,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה קיימת, על פי דוח הצעת מדף מיום 15 באפריל 2026. במסגרת ההנפקה נקבע מחיר יחידה של 989 ש"ח לכל יחידה הכוללת 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), המשקף ניכיון בשיעור של 2.49%. התמורה ברוטו שהתקבלה בידי החברה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-17.2 מיליון ש"ח. אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת הסדרה מהוות חלק מאגרות החוב (סדרה א') של החברה ושוות להן בתנאיהן ובזכויותיהן.
- ב. ביום 19 באפריל 2026, חתמה GLM על הסכם מחייב למכירת מלוא החזקותיה במניות חברת פרויקט המורד 3 בגבעתיים אשר היה בבעלותה המלאה, לצד שלישי בתמורה לסך של כ-4.9 מיליון ש"ח. כתוצאה מכך הכירה החברה בתקופת הדיווח בהפרשה לירידת ערך מלאי בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח, אשר נזקף לסעיף "עלויות בגין שירותי בניה ומכירת דירות". הפסד זה נובע בעיקרו מיתרת עודפי העלות אשר זוהו במועד צירוף העסקים ברכישת GLM.

ביאור 7 - עסקאות אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח ועד למועד אישור הדוחות הכספיים (המשך):

- ג. ביום 28 באפריל 2026 התקשרה חברת GLM, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 49%, בהסכם רכישת מניות והשקעה ברויאל גרדן מתחם מונטיפיורי בע"מ, המקדמת פרויקט פינני בינוי שברח' מונטיפיורי 8, 10, 12 ו-14 ואוסישקין 9, בראשון לציון, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. כמו כן, לפרויקט קיימת תב"ע מאושרת.
- ד. ביום 6 במאי 2026 וביום 11 במאי 2026, בהמשך לדוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 4 במאי 2026, השלימה החברה הקצאה פרטית למשקיעים, במסגרתה הקצתה החברה סך של 680,349 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, וכן סך של 340,175 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-340,175 מניות רגילות של החברה. המניות הוקצו בתמורה למחיר של 24.5 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת של כ-16.7 מיליון ש"ח. כתבי האופציה הוקצו ללא תמורה, כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה כנגד תשלום מחיר מימוש בסך של 32 ש"ח, לא צמוד וכפוף להתאמות, וזאת עד ליום 30 באפריל 2028.
- ה. ביום 7 במאי 2026 חדלה גבי יובל דודוביץ להיות בעלת עניין בחברה, וזאת לאור סיום העסקתה בחברה.
- ו. ביום 13 במאי 2026 התקשרה גלובל לנדמרק - ז'בוטינסקי 15 בע"מ (חברת פרויקט המוחזקת במלוא על ידי GLM), המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 49%, בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-167.8 מיליון ש"ח שתשמש להקמתו של פרויקט ז'בוטינסקי 15 בגבעתיים.
- ז. ביום 28 במאי 2026 קיבלה החברה את התחייבותם של בעלי השליטה בחברה, אשר החליפה ועדכנה את התחייבותם מיום 31 במרץ 2026, לפיה הם מתחייבים כי למשך 24 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים ובכפוף לצרכי תזרים המזומנים של החברה ולפי בקשתה (בהחלטה של הנהלת החברה), יעניקו לחברה הלוואות בתנאי ריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, וזאת בכל סכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, ולאחר שהחברה תמצה את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח. מסגרת הלוואות תצומצם בכל מקרה שבו החברה תגייס כספים לפעילות הקבוצה ותפקע בתום תקופת ההתחייבות.
- לעניין זה, "גיוס כספים לפעילות הקבוצה", משמע: גיוסי הון ו/או חוב מכל סוג שהוא, בין אם מהמערכת הבנקאית, בין בהנפקות פרטיות ובין בהנפקות לציבור (לרבות בדרך של זכויות), בין אם באמצעות מימוש כתבי האופציה הסחירים של החברה, או בכל דרך אחרת, ולרבות חלק החברה בגיוסי הון ו/או חוב בחברות בנות וחברות מוחזקות והכל בין אם מבעלי השליטה ובין אם מצדדים שלישיים. יובהר כי בקשת החברה תימסר לכל הפחות 60 ימים לפני המועד הנדרש להעמדת הלוואות הנדרשת בפועל. לפרטים נוספים ראה ביאור 11' לעיל.

פרופדו בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2026

לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

בלתי מבוקר

פרופדו בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
2-3	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
4	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5-6	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-8	מידע נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של פרופדו בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של פרופדו בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

חלק מהמידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס, בעיקרו, על דוחות כספיים שנסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג 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 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 28 במאי, 2026

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו **באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
			נכסים
			<u>נכסים שוטפים</u>
10,127	48,667	2,042	מזומנים ושווי מזומנים
2,001	-	2,144	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
524	533	367	חייבים ויתרות חובה
<u>12,652</u>	<u>49,200</u>	<u>4,553</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
449	-	449	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין
98,415	44,416	113,474	השקעות והלוואות לחברות המוחזקות
658	932	567	רכוש קבוע ונכס זכות שימוש
369	392	361	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>99,891</u>	<u>45,740</u>	<u>114,851</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>112,543</u>	<u>94,940</u>	<u>119,404</u>	סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
9,003	5,150	9,120	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
1,771	598	698	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
371	351	375	חלויות שוטפות בגין חכירה
178	175	209	ספקים ונותני שירותים
560	983	246	זכאים ויתרות-זכות
-	-	753	צדדים קשורים
14,513	6,044	12,213	התחייבות בגין רכישת חברה בת
26,396	13,301	23,614	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
10,000	-	10,000	אשראי מנותני אשראי אחרים
58,804	57,836	59,099	אגרות חוב
10,941	6,016	8,376	התחייבות בגין רכישת חברה בת
741	706	-	צדדים קשורים
217	495	122	התחייבויות בגין חכירה
80,703	65,053	77,597	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
107,099	78,354	101,211	סה"כ התחייבויות
			הון
6	6	7	הון מניות רגילות
72,930	62,310	94,447	פרמיה על מניות
1,839	962	1,379	קרנות הון
(69,331)	(46,692)	(77,640)	הפסדים צבורים
5,444	16,586	18,193	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
112,543	94,940	119,404	סה"כ התחייבויות והון
			28 במאי, 2026
איתמר משולם סמנכ"ל כספים	דורי דודוביץ יו"ר הדירקטוריון	פג דודוביץ דירקטור ומנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
1,188	306	363	הכנסות מדמי ניהול
45	-	-	הכנסות מפעילות טכנולוגיה
<u>1,233</u>	<u>306</u>	<u>363</u>	סה"כ הכנסות
776	40	175	הוצאות מכירה ושיווק
9,827	2,027	2,037	הוצאות הנהלה וכלליות
321	128	80	הכנסות והוצאות אחרות
<u>(9,691)</u>	<u>(1,889)</u>	<u>(1,929)</u>	הפסד תפעולי
5,644	894	2,349	הכנסות מימון
<u>(6,371)</u>	<u>(1,003)</u>	<u>(2,125)</u>	הוצאות מימון
<u>(727)</u>	<u>(109)</u>	<u>224</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(18,497)</u>	<u>(4,278)</u>	<u>(6,604)</u>	הפסד מחברות מוחזקות
<u>(28,915)</u>	<u>(6,276)</u>	<u>(8,309)</u>	הפסד לפני מס
-	-	-	הכנסות (הוצאות) מס
<u>(28,915)</u>	<u>(6,276)</u>	<u>(8,309)</u>	הפסד לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):
			פריטי רווח כולל אחר שיתכן שלאחר שהוכרו
			לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח
			והפסד:
118	(29)	-	התאמות הנובעות מהפרשי שער ומתרגום דוחות
118	(29)	-	כספיים של פעילות חוץ
			סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<u>(28,797)</u>	<u>(6,305)</u>	<u>(8,309)</u>	סה"כ הפסד כולל לתקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
(28,915)	(6,276)	(8,309)
727	109	(224)
761	8	321
401	103	96
18,497	4,278	6,604
(8,529)	(1,778)	(1,512)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה

התאמות בגין:

(הכנסות) הוצאות מימון, נטו

הוצאות תשלום מבוסס מניות

פחת והפחתות

הפסד בגין חברות מוחזקות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

שינוי בחייבים ויתרות-חובה לזמן קצר וארוך

שינוי בספקים ונותני שירותים

שינוי בזכאים ויתרות זכות

שינוי בלקוחות

שינוי בעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין

סך הכל שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות

ריבית שהתקבלה

ריבית ששולמה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
(12)	-	(6)
(1,846)	-	(97)
(10,350)	(6,500)	(2,650)
(55,035)	(7,242)	(21,667)
(67,243)	(13,742)	(24,420)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע

רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

פירעון התחייבות לרכישת חברות מוחזקות

מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**

פירעון התחייבות בין חכירה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
(15,000)	(15,000)	-	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
19,000	5,000	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
58,751	58,751	-	תקבולים בגין הנפקת אגרות חוב ואופציות, נטו
4,765	-	20,708	תקבולים בגין מימוש כתבי אופציות, נטו
5,750	-	-	תקבולים בגין הנפקות הון, נטו
72,909	48,667	20,617	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
-	-	-	השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(5,064)	33,476	(8,085)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
15,191	15,191	10,127	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
10,127	48,667	2,042	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
29,274	-	-	רכישת חברות מוחזקות כנגד התחייבות

ביאור 1 - כללי

א. להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 (להלן - "תמצית דוחות ביניים מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 138ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הדוחות ביניים של החברה.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025 וביחד עם תמצית הדוחות הביניים המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

- (1) החברה – חברת פרופדו בע"מ.
- (2) חברות בנות - חברות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וכן עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

ב. לתקופות של שלושה חודשים ושנה שהסתיימו בימים 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025, רשמה החברה הפסד כולל בסך של 8,309 אלפי ש"ח ו- 28,915 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. הנהלת החברה צופה כי תוכל לממן את פעילותה הן ממקורות העצמיים והן משחרור עודפים מפרויקטים בשלבים מתקדמים, גיוס חוב כנגד עודפי פרויקטים והלוואות משלימי הון לפרויקטים בתכנון שלהם הסכמי ליווי חתומים.

החברה קיבלה את התחייבותם של בעלי השליטה בחברה לפיה הם מתחייבים כי למשך 24 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים ובכפוף לצרכי תזרים המזומנים של החברה ולפי בקשתה (בהחלטה של הנהלת החברה), יעניקו לחברה הלוואות בתנאי ריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1ד' בתמצית דוחות ביניים מאוחדים.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית מהותית שיושמה במידע הכספי הנפרד**הצגת הנתונים הכספיים :****(1) נתונים על המצב הכספי**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתמייחסת, בהתאם למהות העסקה.

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחר מועד הדיווח**א. הרחבת אג"ח**

לפרטים נוספים בדבר הרחבת האג"ח לאחר תאריך הדיווח, ראו ביאור 7א' בתמצית דוחות ביניים מאוחדים.

ב. הנפקות הון

לפרטים נוספים בדבר הנפקת ההון לאחר תאריך הדיווח, ראו ביאור 7ד' בתמצית דוחות ביניים מאוחדים.

פרופדו

פרק ג'

הצהרות מנהלים



טביב ז'בוטינסקי, קרית אתא

פרק ה – הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

אני, פלג דודוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח העיתי של פרופדו בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון לשנת 2026 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

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

28 במאי 2026

תאריך

פלג דודוביץ,
מנכ"ל

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד) (2) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970**

אני, איתמר משולם, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח העיתי של פרופדו בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון לשנת 2026 ("הדוחות");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

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

28 במאי 2026

תאריך

איתמר משולם,
סמנכ"ל כספים