

פרופדו.

דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 2026



צביה לובטקין, 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 30 ביוני 2026**

דירקטוריון פרופדו בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ("תקופת הדוח" ו"מועד הדוח", לפי העניין), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). דוח דירקטוריון זה מצומצם בהיקפו, ומתייחס לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. הדוח נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, שפורסם ביום 31 במרץ 2026 (מס' 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 30 ביוני 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 להקפיא את פעילותה בתחום זה, ובכלל זאת החליטה להפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים). 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 פרסום הדוח, לנוכח אי הוודאות והימשכות המלחמה והמתיחות הביטחונית 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. לפרטים נוספים ראו ביאור 1 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

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

"השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי"¹:

בהמשך לאמור בסעיף 6 לפרק א לדוח התקופתי, להלן גילוי על השפעת האינפלציה והריבית: **אינפלציה**: על פי פרסומי הלמ"ס,² מתחילת שנת 2026 עלה מדד המחירים לצרכן ב-1.2%. ברבעון השני של שנת 2026 (יוני 2026 לעומת מרץ 2026) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.9%, ובמהלך שנים-עשר החודשים האחרונים (יוני 2026 לעומת יוני 2025) עלה המדד בשיעור של כ-1.6%.

כמו כן, על פי פרסומי הלמ"ס, ברבעון השני של שנת 2026 (יוני 2026 לעומת מרץ 2026) עלה מדד מחירי תשומות הבניה למגורים בשיעור של כ-1.9%,³ בכ-2.4% במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2026, ובכ-3.7% במהלך שנים-עשר החודשים האחרונים (יוני 2026 לעומת יוני 2025).⁴

על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבניה, פועלות חברות בתחום הנדל"ן היזמי, ולעיתים גם 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 הבניה עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מעריכה כי השפעת העלייה במדד המחירים לצרכן וכן במדד תשומות הבניה 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: למועד פרסום הדוח, ריבית בנק ישראל אשר עודכנה ביום 6 ביולי 2026, עומדת על רמה של 53.5%⁵ (ריבית הפריים היא 5.00%). מאחר שלחברה הלוואות אשר חלקן בעלות ריבית המשתנה כתלות 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-73 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון (המהונות והלא מהונות למלאי) בסך של כ-733 אלפי ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה.

הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (לעיל ולהלן: "הלמ"ס"), משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים, וכן על תחזיות והערכות של הנהלת החברה ביחס למגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, המבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור דוח זה. המידע, ההערכות והתחזיות האמורות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה אינו בשליטת החברה ולפיכך ההערכות והתחזיות האמורות עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר עקב שינויים בסביבה המאקרו-כלכלית בעולם ובישראל, שינויים רגולטוריים ופסיקאליים, שינויים במצב הבטחוני והמדיני, שינויים כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 17 לפרק א לדוח התקופתי או שינויים אחרים שאינם בשליטת החברה.

¹ פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

² https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/223/10_26_223b.pdf

³ https://www.cbs.gov.il/he/publications/Madad/DocLib/2026/price06c/c6_1_h.pdf

⁴ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/221/10_26_221b.pdf

⁵ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-7-26>

3.4. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור וההיקף הכספי שמכרה החברה בתקופת הדוח

מידע בדבר כמות יח"ד והיקף כספי (במיליוני ש"ח, כולל מע"מ)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2026	2025	2026	2025
מספר יחידות דיור*	24	5	8	4	17
היקף כספי	123	34	50	30	99
היקף כספי - חלק החברה	64	9	18	8	34

* חוזים חתומים בלבד, לא כולל בקשות רכישה שנחתמו.

3.5. 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-84 מיליון ש"ח, מתוכם למועד הדוח קיבלה החברה סך של כ-14 מיליון ש"ח ויתרת הסכום תשולם בסמוך למועד המסירה;⁶ שיעור הטבת פטור מהצמדה למדד תשומות הבניה הינו כ-77% 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 כ-8 מיליון ש"ח, בגין כ-15% שולם מההון העצמי של הרוכשים ובאמצעות הלוואות יזם והיתרה תשולם עד למועד המסירה. שיעור הטבת הלוואות יזם שניתן הינו כ-8% מסך היקף המכירות בתקופת הדוח.

בעקבות מבצעי הלוואות היזם שהקבוצה קידמה בפרויקטים המשווקים, חברות הקבוצה שילמו תזרימית לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ-0.7 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.⁷

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, קיים רכיב מימון משמעותי בסכום שאינו מהותי שיש להכיר בו בדוחות הכספיים.⁸

במהלך תקופת הדוח בוטל הסכם מכר אחד, ולאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו נחתם הסכם מכר חדש בגין אותה דירה.

יצוין כי במהלך תקופת הדוח נחתמו שני הסכמי מכר אשר לא כללו מודלי שיווק (כהגדרתם לעיל), בהיקף כולל של כ-5.6 מיליון ש"ח.

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

⁶ כאמור בדוח התקופתי, הטבת פריסת תשלומים כוללת תשלום של 20%-10% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה. יצוין כי מספר רוכשים שילמו סכום בשיעור גבוה יותר בסמוך למועד החתימה.

⁷ הסכום המצוין מבטא ריבית ששולמה בגין הלוואות יזם שניתנו בפועל, והוא נובע מהסכמי מכר שנחתמו טרם תקופת הדוח.

⁸ למעט חברת יושפה אשר מוחזקת על ידי פרופדו קרסו ומטופלת בשיטת השווי המאזני.

והערכותיה 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.

3.6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח

1. ביום 1 בינואר 2026, התקשרה קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ ("יושפה") בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בבניין הקיים ברחוב הלסינקי 23 בתל אביב המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001225).
2. ביום 7 בינואר 2026 התקשרה שותפות מוגבלת בבעלותה המלאה של א.ד. דוראל - ייזום והתחדשות נדל"ן בע"מ, המוחזקת במלואה על ידי החברה ("דוראל"), בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים ברחוב הרצל 29-31 ברמת גן, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003222).
3. ביום 1 בפברואר 2026, התקשרה חברת רוס, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 60%, בהסכם השקעה בחברת ע.ג.ק. שפרעם קרית ביאליק בע"מ, המקדמת פרויקט פינני בינוי במתחם הרחובות שפרעם 2, 4, 6 ו-8 בקרית ביאליק, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011336).
4. ביום 2 בפברואר 2026, פרסמה החברה מחדש את הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 והדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ליוני 2025. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 2 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011324 ומס' אסמכתא: 2026-01-011325).
5. ביום 10 בפברואר 2026, התקשרה חברת גי.אל.אמ. ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 49% ("GLM"), בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים ברחוב זלמן ארן 15, 17 ו-19 בחולון, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013898).
6. 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. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015234) וביאור 6 ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026.
7. ביום 22 בפברואר 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף, מכוחו תהיה רשאית להציע ולהנפיק, מעת לעת, ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין. תקופת התשקיף היא לשנה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-016700).
8. ביום 2 במרץ 2026, התקשרה דוראל באמצעות שותפות מוגבלת בבעלותה המלאה בהסכם לייזום פרויקט פינני בינוי עם חלק מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים ברחוב העצמאות 21, 29 ו-33 במגדל העמק, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-019134).

9. ביום 23 במרץ 2026, הקצתה החברה 162,362 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסגרת תוכנית אופציות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2024 לנושאי משרה ועובדים בחברה ובחברות הבת שלה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 18 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024248) ומיום 23 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-025933).

10. ביום 25 במרץ 2026, התקשרה יושפה בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בבניין הקיים ברחוב שרת 80 בתל אביב, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027206).

11. ביום 30 במרץ 2026, התקשרה יושפה בהסכם הלוואה עם גורם מממן להעמדת מסגרת אשראי בסך של 50 מיליון ש"ח לצרכיה השוטפים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-029728).

12. 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. במסגרת ההנפקה נקבע מחיר יחידה של 989 ש"ח לכל יחידה הכוללת 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). התמורה ברוטו שהתקבלה בידי החברה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-17.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף של החברה מיום 15 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-035071) ודיווח מיידי של החברה מיום 20 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-036614).

13. ביום 26 באפריל 2026, התקשרה חברת GLM, בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית בבניין ברחוב זלמן ארן 13 בחולון, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. הבניין מצטרף לפרויקט מאוחד עם הבניינים הקיימים ברחובות זלמן ארן 15, 17 ו-19 בחולון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-038110).

14. ביום 28 באפריל 2026, התקשרה חברת GLM, בהסכם רכישת מניות והשקעה ברויאל גרדן מתחם מונטיפיורי בע"מ, המקדמת פרויקט פינני בינוי בעל תב"ע מאושרת ברחוב מונטיפיורי 8, 10, 12 ו-14 ואוסישקין 9, בראשון לציון, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-039217).

15. ביום 6 במאי 2026 וביום 11 במאי 2026, השלימה החברה הקצאה פרטית למשקיעים, במסגרתה הקצתה החברה סך של 680,349 מניות רגילות וכן סך של 340,175 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-340,175 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת של כ-16.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 6 במאי 2026 ו-11 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-041945 ו-2026-01-043311, בהתאמה) וכן את דוח ההצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 4 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-040981).

16. ביום 13 במאי 2026, התקשרה גלובל לנדמרק - ז'בוטינסקי 15 בע"מ (חברת פרויקט המוחזקת במלואה 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, אשר תשמש להקמתו של פרויקט ז'בוטינסקי 15 בגבעתיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-044445).

17. ביום 17 במאי 2026 התקשרה חברת דוראל, בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית ברחוב בועז 8 ברמת גן, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-045388).

18. ביום 27 במאי 2026 התקשרה דוראל, בהסכם לייזום פרויקט פינוי בינוי ברחוב שני אליהו 4, 6, 8, 10, 12 ו-16 באשקלון, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-049651).

19. ביום 28 במאי 2026, קיבלה החברה את התחייבות בעלי השליטה בחברה, ה"ה דורון דודוביץ, פלג דודוביץ ואלון קסל (להלן: "**בעלי השליטה**" או "**המלווים**") אשר החליפה ועדכנה את התחייבותם מיום 31 במרץ 2026, 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 הקודמת**"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-050770).

ביום 28 ביולי 2026, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת ביקורת של החברה מיום 23 ביולי 2026, את חידוש התחייבותם של בעלי השליטה להעמדת מסגרת הלוואה לחברה בסך של 60 מיליון ש"ח לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ("**מסגרת ההלוואות החדשה**" או "**כתב ההתחייבות**"). מסגרת הלוואות החדשה תחליף ותעדכן את מסגרת ההלוואות הקודמת של בעלי השליטה שהועמדה לחברה ביום 28 במאי 2026. תנאי ההלוואות שיועמדו (ככל שיועמדו) מכוח מסגרת ההלוואות החדשה יהיו דומים בעיקרם לתנאי ההלוואות שהועמדו מכוח מסגרת ההלוואות הקודמת כמפורט להלן:

בעלי השליטה התחייבו להעמיד לחברה, בהתאם ובכפוף לצרכי תזרים המזומנים של החברה ולפי החלטה של הנהלת החברה, הלוואות בסכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, ולאחר שהחברה תמצה את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח. ההלוואות שתועמדה (ככל שתועמדה) מתוך מסגרת ההלוואות תפרענה (קרן וריבית) בכל עת לפי שיקול דעת החברה, בהחלטה של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהיעדר בעלי השליטה, ועד לחלוף 24 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ("**מועד הפרעון הסופי**"). לעניין זה "**מועד השלמת ההנפקה**" הינו המועד שבו תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר תוצאות המכרז על פי דוח הצעת המדף⁹.

יודגש כי מסגרת ההלוואות תצומצם בכל מקרה שבו החברה תגייס כספים לפעילות הקבוצה ותפקע בתום תקופת ההתחייבות. יובהר כי תמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') לא תגרע מהיקף מסגרת ההלוואות החדשה.

"**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 של החברה, סחירים ושאינם סחירים¹⁰ (קיימים ו/או

⁹ לפרטים בדבר מועד השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 22 לסעיף זה.
¹⁰ בנטרול אופציות שהוקצו לעובדים, נותני שירותים ובעלי שליטה כחלק מתכנית האופציות של החברה. יובהר, כי מסגרת ההלוואה הקודמת לא כללה התייחסות לצמצום מסגרת ההלוואה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה שאינם סחירים של החברה.

עתידיים), או בכל דרך אחרת, ולרבות חלק החברה בגיוסי הון ו/או חוב בחברות הבנות ובחברות מוחזקות, והכל בין אם מבעלי השליטה ובין אם מצדדים שלישיים.

יובהר כי בקשת החברה תימסר לבעלי השליטה לכל הפחות 60 ימים לפני המועד הנדרש להעמדת ההלוואות הנדרשות בפועל.

יצוין כי עם כניסת התחייבות זו של בעלי השליטה לתוקף, פקעה התחייבות בעלי השליטה מיום 28 במאי 2026 והתחייבות זו החליפה אותה במלואה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-071493).

20. ביום 28 במאי 2026 התקשרה החברה, באמצעות פרופדו עוז נדל"ן בע"מ חברה בת בבעלותה המלאה, בהסכם השקעה בעוז נדל"ן (י.ג.) בע"מ ("עוז") העוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, בנייה וניהול של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים ואשר מחזיקה בזרוע ביצוע קבלנית. ביום 21 ביולי 2026 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה והתקיים תנאי מתלה הקבוע בהסכם וביום 9 באוגוסט 2026 הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-050805); 21 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-069449); ו-9 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-074592).

21. ביום 9 ביוני 2026, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים את הפקדת התב"ע (בתנאים) להתנגדויות ביחס לפרויקט "מגדלי השישה" בשכונת ארמון הנציב בירושלים, הכולל כ-880 יח"ד (מתוכן כ-701 יח"ד לשיווק). הפרויקט מקודם באמצעות מידר, המוחזקת בשרשור סופי על ידי החברה (49% בהון ו-50% בזכאות לרווחים). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-054726).

22. ביום 4 באוגוסט 2026, השלימה החברה הנפקה לציבור של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ב') על פי דוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה. לפרטים ראו דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 3 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-072788) ודיווח מיידי של החברה על תוצאות ההנפקה מיום 3 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-073080).

23. ביום 26 באוגוסט 2026, התקשרה פרופדו קרסו בע"מ בתוספת למערך ההסכמים עם אורן ושרון יושפה, במסגרתה רכשה פרופדו קרסו 750,000 מניות ביושפה המהוות 7% מהונה, תמורת סך של כ-10 מיליון ש"ח, שנקבעה בהתאם למנגנון אופציית הרכישה (CALL). בעקבות הרכישה עלה שיעור החזקת פרופדו קרסו בע"מ ביושפה לכ-58%, ושיעור החזקת החברה ביושפה (בשרשור סופי) גדל ב-3.5% והועמד על כ-29%. כמו כן, נדחו תקופות המימוש ביחס ליתרת המניות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה שפורסם במקביל לפרסום דוח זה.

4. מצב כספי

סעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025 (*)	ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
נכסים שוטפים	157,339	124,221	120,867	יתרת הנכסים השוטפים מורכבת בעיקרה מיתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח ומלאי בניינים בהקמה בסך של כ- 101 מיליון ש"ח. הגידול בנכסים השוטפים בתקופת הדוח הסתכם בסך כ-37 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר מעלייה של כ- 15 מיליון ש"ח במזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי, ומעלייה של כ-13 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין שנובע בעיקרו מהשקעות בפרויקטים בניכוי עלויות שהוכרו בעלות המכר בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 15. בנוסף, חלה עלייה של כ-2 מיליון ש"ח במזומנים ושווי מזומנים, כ-2 מיליון ש"ח בנכסים פיננסיים בשווי הוגן, וכ-1 מיליון ש"ח בנכס בגין חוזים עם לקוחות.
נכסים לא שוטפים	148,616	72,174	119,636	יתרת הנכסים הלא שוטפים מורכבת בעיקרה מעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין בסך של כ-110 מיליון ש"ח, השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-13 מיליון ש"ח ומוניטין שנוצר ברכישת חברות מאוחדות בסך של כ-7 מיליון ש"ח. הגידול בנכסים הלא שוטפים בתקופת הדוח הסתכם בסך כ-29 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר מעלייה של כ-20 מיליון ש"ח בעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין, ומעלייה של כ-11 מיליון ש"ח, הנובעת מהכרה לראשונה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה בגין כניסה למשרדים חדשים, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 16), מנגד קיטון בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים	305,955	196,395	240,503	
התחייבויות שוטפות	127,548	97,729	113,517	יתרת ההתחייבויות השוטפות מורכבת בעיקרה מאשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים בסך של כ-65 מיליון ש"ח, התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ-19 מיליון ש"ח והתחייבות בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ-13.5 מיליון ש"ח. הגידול נובע מעלייה של כ-16.8 מיליון ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים לצורך השלמת הון עצמי וליווי של פרויקטים בביצוע וערב ביצוע. כמו כן, גידול של כ-12 מיליון ש"ח בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות מתוכו סך של כ-9 מיליון ש"ח בגין מכירה מוקדמת של דירות בפרויקט בני הנביאים ר"ג. מנגד, חלה ירידה של כ-9.7 מיליון ש"ח בהתחייבויות מול בעלי זכויות המיעוט בחברות בנות, ירידה של כ-3.1 מיליון ש"ח בהתחייבות למתן שירותי בניה, ירידה של כ-2.8 מיליון ש"ח בזכאים ויתרות זכות שוטפות וירידה של כ-2.4 מיליון ש"ח בהתחייבות בגין רכישת חברות בנות.
התחייבויות לא שוטפות	118,980	68,968	94,568	היתרה מורכבת בעיקר מאגרות חוב בסך של כ-76.2 מיליון ש"ח, יתרות מיסים נדחים בסך של כ-15 מיליון ש"ח שנוצרו במועדי צירוף עסקים, התחייבות בגין חכירה בסך של כ-10.2 מיליון ש"ח ואשראי לזמן ארוך בסך של כ-10 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר מעלייה של כ-17 מיליון ש"ח ביתרת אגרות החוב בגין הרחבת סדרה א' ובגין הכרה לראשונה בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ-10 מיליון ש"ח בהתאם להוראות IFRS 16, בגין כניסה למשרדים חדשים. מנגד קיטון בהתחייבות מול בעלי זכויות המיעוט בחברות בנות, צדדים קשורים ובעלי עניין כ-2 מיליון ש"ח.
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם	37,184	10,941	5,444	הגידול בתקופת הדוח נובע מחיזוק מבנה ההון של החברה באמצעות הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציות בסך של כ-49 מיליון ש"ח. מנגד, ההפסד לתקופה המיוחס לבעלי החברה האם הסתכם בכ-18 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	22,243	18,757	26,974	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהפסד שוטף בתקופת הדיווח.
סה"כ הון מאוחד	59,427	29,698	32,418	
סה"כ התחייבויות והון	305,955	196,395	240,503	

(*) יצוין כי החברה יישמה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 11-6 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 ג' בדוחות הכספיים.

5. תוצאות הפעילות

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2026	(*) 2025	2026	(*) 2025	2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה	9,020	11,194	4,774	4,142	20,195	הכנסות החברה ממכירת דירות ושירותי בניה בתקופת הדוח הסתכמו בכ-9 מיליון ש"ח, לעומת כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההכנסות בתקופה נבעו בעיקר מפרויקט ארלוזורוב בבת ים בסך של כ-9.2 מיליון ש"ח, בהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFRS 15. כמו כן, בגין פרויקט הרב חבה הוכרו הכנסות שליליות של כ-0.2 מיליון ש"ח, בגין ביטול הסכם המכר של יחידת דיור בפרויקט, הוכר קיטון בהכנסות בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח ומנגד הכרה בהכנסה בגין התקדמות בביצוע של הפרויקט בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח, יצויין כי יחידת הדיור שבגינה בוטל ההסכם נמכרה בחודש יולי לאחר תקופת הדיווח, כל הדירות בפרויקט נמכרו והתקבל טופס 4 לפרויקט. הירידה לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מהיקף ההכרה בהכנסה ומהתקדמות הפרויקטים בכל אחת מהתקופות.
הכנסות מפעילות טכנולוגיה	-	239	-	87	239	בחודש מרץ 2025 החליטה הנהלת החברה להקפיא את פעילותה בתחום הטכנולוגיות בנדל"ן. ההכנסות שנרשמו בתקופה קודמת הינן פירות פעילות עבר.
סה"כ הכנסות	9,020	11,433	4,774	4,229	20,434	
עלויות בגין מכירת דירות ושירותי בניה	9,128	10,740	5,424	4,315	19,988	העלויות בגין מכירת דירות ושירותי בניה בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו בכ-9.1 מיליון ש"ח, לעומת כ-10.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלויות בתקופה הנוכחית נבעו בעיקר מעלויות שהוכרו בהתאם להתקדמות הביצוע בפרויקט ארלוזורוב בבת ים בסך של כ-7.2 מיליון ש"ח ומעלויות בפרויקט הרב חבה בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח. נובע מהיקף התקדמות פרויקט הרב חבה כ-2.2 מיליון ש"ח, מנגד נרשמה השפעה של כ-0.3 מיליון ש"ח בגין ביטול הסכם המכר של יחידת דיור בפרויקט הרב חבה.
עודפי עלות והפחתות חד פעמיות	1,476	1,320	(35)	-	4,231	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 יחיד 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 ח6 בדוחות הכספיים. כמו כן, יתרה זו כוללת בתוכה את השפעת ביטול הסכם המכר של יחידת דיור בפרויקט הרב חבה.
הפסד גולמי	(1,584)	(627)	(615)	(86)	(3,785)	
הוצאות מכירה ושיווק	1,385	612	920	201	1,901	בעיקר בגין הוצאות מכירה ושיווק של יחידות דיור ללקוחות.
הוצאות הנהלה וכלליות	8,747	8,167	5,127	4,441	13,818	נובע מהוצאות שכר, הוצאות תשלום מבוסס מניות ושירותים מקצועיים.
עלויות ייזום התחדשות עירונית	3,785	228	2,222	52	4,617	הגידול בהוצאות הייזום נובע ממעבר להתמקדות בתחום ההתחדשות העירונית.
הוצאות אחרות, נטו	766	863	686	86	2,409	נובע בעיקר מהוצאות בגין עלויות מיזוגים ורכישות. הירידה נובעת מקיטון בעלויות מיזוגים ורכישות ומהיעדר הוצאות יציאה מאיחוד חברות בתחום הטכנולוגי שהוכרו בתקופה קודמת.
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	1,598	2,487	(310)	1,211	4,922	הוצאות מימון בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח, הכוללות בעיקר הוצאות מימון בגין אגרות חוב בסך של כ-3.0 מיליון ש"ח, הוצאות מימון בגין הלוואות בסך של כ-4 מיליון ש"ח, הוצאות מימון בגין התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח, והוצאות מימון לצדדים קשורים בסך של כ-1 מיליון ש"ח, בקיזוז היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים בסך של כ-6 מיליון ש"ח. מנגד, נרשמו הכנסות מימון בסך של כ-2 מיליון ש"ח, בעיקר מהכנסות ריבית מחברות כלולות בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח, וכן משערוך אופציות לרכישת חברות בנות בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח שאירעה במהלך הרבעון השני.
סך כל ההוצאות, נטו	16,281	12,357	8,645	5,991	27,667	

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	(*) 2025	2026	(*) 2025		
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי	(5,666)	(3,096)	(2,510)	(1,350)	(7,362)	בעיקר הפסדי אקוויטי מחברת "פרופדו קרסו" (בעלת השליטה בחברת יושפה).
הפסד לפני מס	(23,531)	(16,080)	(11,770)	(7,427)	(38,814)	
סה"כ הפסד	(22,727)	(15,456)	(11,352)	(7,359)	(37,343)	
סה"כ הפסד כולל אחר	(22,727)	(15,496)	(11,352)	(7,359)	(37,225)	

(*) יצוין כי החברה יישמה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 11-6 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע. לפרטים נוספים, ראו ביאור ג' בדוחות הכספיים.

6. תזרימי מזומנים ונזילות

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025	2026	2025		
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(50,120)	(29,427)	(21,312)	(12,950)	(78,536)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו לסך של כ-50 מיליון ש"ח. לעומת כ-29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקרי השינויים: השקעה במלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין בסך של כ-28 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-4.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, קיטון בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח, לעומת כ-2.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, גידול בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ-11.8 מיליון ש"ח, לעומת קיטון של כ-3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, תשלומי ריבית בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח, לעומת כ-1.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה וקיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-8.9 מיליון ש"ח, לעומת כ-5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה.
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה	(22,238)	(3,546)	(17,191)	(3,647)	(6,615)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו בעיקר להשקעה בפיקדונות מוגבלים בסך של כ-15 מיליון ש"ח, מפירעון התחייבויות בגין רכישת חברות בנות בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח, מרכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח, ממתן הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-3 מיליון ש"ח, מרכישת רכוש קבוע בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח ומפירעון הלוואה והשקעה בחברה כלולה בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	74,456	47,839	46,281	(1,393)	80,386	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו בכ-74.5 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח נבעו לחברה תקבולים בסך כולל של כ-48.2 מיליון ש"ח מהנפקת מניות וממימוש כתבי אופציה (סדרות 3 ו-4), וכן תקבולים נטו בסך של כ-9 מיליון ש"ח מקבלת הלוואות בניכוי פירעון הלוואות והלוואות מצדדים קשורים. בנוסף, התקבלו כ-17.8 מיליון ש"ח מהרחבת אגרות החוב (סדרה א').

7. מקורות המימון

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה ממקורות עצמיים (הכנסות החברה) וגיוסי הון וחוב.

להלן פילוח מקורות המימון של החברה:

סעיף	ליום 30 ביוני 2026		ליום 30 ביוני 2025		ליום 31 בדצמבר 2025	
	אלפי ש"ח	% מסך המאזן	אלפי ש"ח	% מסך המאזן	אלפי ש"ח	% מסך המאזן
הון	59,427	19.4%	29,698	15.1%	32,418	13.5%
התחייבויות לזמן ארוך	118,980	38.9%	68,968	35.1%	94,568	39.3%
התחייבויות לזמן קצר	127,548	41.7%	97,729	49.8%	113,517	47.2%
סה"כ	305,955	100%	196,395	100%	240,503	100%

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 6' לדוחות הכספיים.

במהלך חודש מאי 2026, הושלמה בחברה הנפקת מניות בדרך של הקצאה פרטית בתמורה כוללת של כ-16.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה ביאור 6'ב' לדוחות הכספיים.

ביום 4 באוגוסט 2026, הקצתה החברה לציבור 53,728,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'). התמורה ברוטו בגין הקצאת ניירות הערך הינה כ-51.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה ביאור 6'ב' לדוחות הכספיים.

מימוש אופציות או המרת ניירות ערך הניתנים להמרה למניות

בחודש יוני 2026, התקבלה בחברה תמורה בסך של כ-11.7 מיליון ש"ח נטו כתוצאה ממימוש כתבי אופציה סחירים של החברה (סדרה 3) למניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 6'ז' לדוחות הכספיים.

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

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

למועד הדוח לחברה אשראי לזמן ארוך (כולל אגרות חוב) בסך 87,775 אלפי ש"ח.

יתרת האשראי מספקים הממוצעת לסוף חודש במהלך שנת הדוח הייתה כ-5,120 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 בסך של כ-29,796 אלפי ש"ח הכולל את סך הנכסים השוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות. ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים של החברה במאוחד הינו כ-5,643 אלפי ש"ח. כמו כן, בדוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו), לחברה הון חוזר חיובי וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-1,338 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 מהימים 16 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015234), 30 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-029728) ו-14 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-044445).

לפרטים בדבר סדרות אגרות חוב של החברה, המהוות 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 (סדרות א' ו- ב') ראה חלק רביעי לדוח זה (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב), וכן לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות נוספות ומגבלות בנטילת אשראי ראה סעיף 13 וסעיף 7.10 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

בדוחותיה הכספיים המאוחדים והנפרדים של החברה ליום 30 ביוני 2026, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. עם זאת, לחברה הון חוזר חיובי והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים, בדוחותיה הכספיים המאוחדים והנפרדים כאמור לעיל. 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. לאחר מועד הדוח, השלימה החברה הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף כספי של כ- 51.4 מ' ש"ח (נטו).
- ג. באפשרות החברה לפרוע הלוואות שהעמידה לחברות מוחזקות וזאת באמצעות גיוס חוב בהתבסס על פרויקטים בשלבי תכנון שונים, בהן הלוואות מגובות עודפים, הלוואות משלימי הון וכן הלוואות טרום ליווי.
- ד. לחברה, ולחברות המוחזקות, אפשרות ליטול מסגרות אשראי לצורך מימון פעילותן השוטפת.
- ה. לחברה גמישות בקביעת קצב ומועדי ההשקעות בפרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון ופיתוח עסקי.

לפיכך, ליום 26 באוגוסט 2026 לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

יצוין כי ביום 28 ביולי 2026, במסגרת הדיווח על טיוטה שניה של שטר הנאמנות להנפקת אגרות חוב (סדרה ב'), פרסמה החברה דוח תזרים מזומנים חזוי, המיוחס לחברה עצמה ("דוח סולוי"), תוך פירוט ההתחייבויות הקיימות והצפויות שהתאגיד נדרש לפרוע במהלך התקופה המתחילה ביום 31 במרץ 2026 ומסתיימת ביום 31 במרץ 2028, וכן המקורות הכספיים שמהם צופה התאגיד לפרוע את ההתחייבויות האמורות. לפרטים ראו דיווח מידי מאותו היום (מס' אסמכתא: 2026-01-071495).

ההערכות, ההנחות והאומדנים של החברה בדבר צרכי המימון החזויים של הקבוצה ובדבר מקורות הפירעון להתחייבויותיה הקיימות והצפויות של החברה, לרבות יכולת גיוס חוב נוסף בחברה ובחברות המוחזקות, ומימוש הצעות להעמדת מימון שקיבלה החברה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המידע האמור מבוסס על הנתונים שבידי החברה ועל תוכניות העבודה שלה למועד הדוח, וכן על הערכות ביחס לגורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה, והתממשותם

אינה ודאית. תחזיות החברה עשויות להשתנות כתלות בגורמים חיצוניים, ובין היתר בעמידת החברה וחברות הקבוצה בדרישות הגורמים המממנים, לרבות גורמים המממנים את הפרויקטים וגורמים מממנים נוספים, וכן באירועים שאינם בשליטת החברה שהתממשותם, כולם או חלקם, עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה. בנוסף, התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 17 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 עשויים אף הם לשנות באופן משמעותי את תחזיות החברה לעיל.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי8. 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 התאגיד9. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

ראו סעיף 3.6 לעיל.

10. 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.

הערכת שווי ארעית שנקבעה כסופית בתקופת הדיווח (שלמועד הדוח אינה מהווה הערכת שווי מהותית מאוד):

זיהוי נושא הערכת השווי	הקצאת עלות רכישת מניות (PPA) במסגרת רכישת מניות והשקעה בקבוצת רום
עיתוי הערכת השווי	30 ביוני 2025
שווי בדוחות הכספיים סמוך לפני מועד הערכת השווי	ל.ר.
הקצאת עלות הרכישה	17,641
זיהוי מעריך השווי	בטא פייננס צ.י.ש בע"מ
השכלה	ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025
ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות לצרכים חשבונאיים	ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025
תלות מעריך השווי במזמין הערכת השווי	אין
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	-
מודל הערכת השווי	הקצאת עלות רכישה
ההנחות שלפיהן בוצעה הערכת השווי	להלן ההנחות המרכזיות בדבר שיעורי ההיוון ומקדמי הודאות בהתאם לסטטוס התכנוני של כל פרויקט:

11. 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 חוב12. אגרות חוב (סדרה א')

אגרות חוב (סדרה א')	
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)
17 בפברואר 2025 והרחבת סדרה מיום 20 באפריל 2026	מועד ההנפקה
62,586	ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
80,000	ערך נקוב ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)
2,235	סכום הריבית שנצברה נכון ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)
78,459	ערך בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 כולל ריבית שיש לשלם (באלפי ש"ח)
81,200	שווי בבורסה ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)
80,000	ערך נקוב נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)
ריבית קבועה בשיעור של 6.75%	סוג ושיעור הריבית
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 הקרן
תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל).	מועדי תשלום ריבית
ללא הצמדה	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
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').	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
רזניק פז נבו נאמנות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב (טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222). איש הקשר אצל הנאמן: הגב' מיכל אבטליון-ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני: michal@rpn.co.il.	נאמן
ל.ר.	דירוג
לא	קיומן של עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי
-	פירוט בטוחות/שעבודים
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 והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת.	מגבלות על יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות
ל.ר.	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב (סדרה א')

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 בגין, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה כמפורט להלן:

פירוט בדבר אופן עמידת החברה באמת המידה הפיננסית ליום 30 ביוני 2026	אמת המידה הפיננסית
ההון העצמי המאוחד של החברה הינו כ-59.4 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 נחתות לאגרות החוב (סדרה א') (קרי, שמועד פירעונן (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 פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו ביאור 4 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

נכון ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

13. אגרות חוב (סדרה ב')

אגרות חוב (סדרה ב')	
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)
4 באוגוסט, 2026	מועד ההנפקה
53,728	ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
-	ערך נקוב ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)
-	סכום הריבית שנצברה נכון ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)
-	ערך בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 כולל ריבית שיש לשלם (באלפי ש"ח)
-	שווי בבורסה ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)
53,728	ערך נקוב נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)
7%	ריבית קבועה בשיעור של 7%
אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרב) ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים לא שווים באופן שהתשלום הראשון ישולם ביום 31 ליולי 2028 ויהווה 10% מהקרן. התשלום השני ישולם ביום 31 בינואר 2029 ויהווה 10% מהקרן, התשלום השלישי ישולם ביום 31 בינואר 2030 ויהווה 35% מהקרן, התשלום הרביעי ישולם ביום 31 בינואר 2031 ויהווה 35% מהקרן והתשלום החמישי ישולם ביום 31 בינואר 2032 ויהווה 10% מהקרן.	
תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 בינואר 2027 ועד ליום 31 בינואר 2032 (כולל).	
ללא הצמדה	בסיס הצמדה (קרב וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשרט הנאמנות שנחתם ביום 3 באוגוסט 2026 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ב').	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב (טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222). איש הקשר אצל הנאמן: הגב' מיכל אבטליון-ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני: michael@rpn.co.il.	
ל.ר.	דירוג
לא	קיומן של עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי
-	פירוט בטוחות/שעבודים
כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') 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 ב') מראש, בהחלטה מיוחדת.	
ל.ר.	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב')

אמות מידה פיננסיות

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

פירוט בדבר אופן עמידת החברה באמת המידה הפיננסית ליום 30 ביוני 2026	אמת המידה הפיננסית
ההון העצמי המאוחד של החברה הינו כ-59.4 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 ב') (קרי, שמועד פירעונן (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 ב'), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ב').

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראו ביאור 4 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

חברי הדירקטוריון והנהלה מביעים הערכה רבה לציבור העובדים של החברה ומנהלית.

26 באוגוסט 2026

פֶּלֶג דּוֹדוּבִּיץ'
מנכ"ל ודירקטור

דוֹרֵן דּוֹדוּבִּיץ'
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 ו/או עיכובים אחרים 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 שנותר להכיר (אלפי ש"ח)		יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)	רווח גולמי שנותר להכיר (אלפי ש"ח)				
	ללא השפעת עודפי עלות	כולל השפעת עודפי עלות		ללא השפעת עודפי עלות	כולל השפעת עודפי עלות			
128,404	99,056	54,345	74,053	87,119	49,620	193	11	בביצוע ושיווק
243,908	178,210	135,225	162,450	164,252	126,354	300	17	לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)
404,257	296,396	287,434	262,752	238,370	232,068	633	22	תכנית בתוקף
3,299,227	2,656,984	2,606,145	2,285,340	1,834,132	1,802,940	8,053	27	תכנון וייזום
4,075,796	3,230,646	3,083,149	2,784,595	2,323,873	2,210,982	9,179	77	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).
- עודפים 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 בביצוע ושיווק

מידע בדבר הפרויקט - 100%																														חלק החברה			חלק החברה			חלק החברה		
פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו ¹¹	שיעור מכירות	שיעור ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר ש"ח - ללא מע"מ	הכנסות צפויות, 100% אלפי ₪	עלות המכר 100% אלפי ₪		רווח גולמי שנותן להכיר 100% אלפי ₪	עלות המכר 100% אלפי ₪	רווח גולמי 100% אלפי ₪	שיעור רווח גולמי מההכנסות	רווח גולמי 100% אלפי ₪	שנות רווח להכיר 100% אלפי ₪	הון עצמי שהושקע	יתרת עודמי הפרויקט (א) / ש"ח	חלק החברה	רווח גולמי שנותן להכיר 100% אלפי ₪	יתרת עודמי הפרויקט (א) / ש"ח	חלק החברה	רווח גולמי שנותן להכיר 100% אלפי ₪	יתרת עודמי הפרויקט (א) / ש"ח											
												[כולל השפעת עודמי עלות]																[ללא השפעת עודמי עלות]										
פראנקל 8	תל אביב	קומביניציא	8	-	8	8	100%	98.28%	Q3/2026	37,000	45,056	35,073	9,983	22%	179	34,598	10,458	23%	179	-	6,593	18.38%	33	1,211	37.50%	67	67	2,472										
ארלוזורוב 5-7	בת-ים	תמ"אי 38/2	72	24	48	19	40%	26.43%	Q4/2027	22,000	147,310	136,585	10,725	7%	9,197	119,892	27,418	19%	23,339	15,651	20,301	49%	4,506	11,436	9,947	100%	9,197	23,339	20,301									
מרים החשמונית 22-24	תל אביב	תמ"אי 38/2	30	15	15	13	87%	78.14%	Q2/2027	61,000	97,047	92,413	4,634	5%	1,650	79,199	17,848	18%	6,931	9,600	24,357	25.50%	825	3,465	6,211	50%	825	3,465	12,179									
פינלס 10	תל אביב	תמ"אי 38/2	26	11	15	14	93%	52.20%	Q4/2027	59,000	70,236	67,148	3,088	4%	1,708	59,104	11,132	16%	6,157	8,000	17,587	25.50%	854	3,079	4,485	50%	854	3,079	8,794									
סמאטס 20	תל אביב	תמ"אי 38/2	29	15	14	7	50%	51.38%	Q4/2027	58,000	98,751	89,240	9,511	10%	6,837	79,185	19,566	20%	14,064	8,500	19,440	25.50%	3,418	7,032	4,957	50%	3,418	7,032	9,720									
זלוציסקי 4	תל אביב	תמ"אי 38/2	22	12	10	2	20%	8.09%	Q1/2029	57,000	60,919	59,075	1,844	3%	1,801	51,109	10,605	17%	10,433	6,607	13,833	25.50%	900	5,216	3,527	50%	900	5,216	6,917									
רמז 27	תל אביב	תמ"אי 38/2	22	12	10	5	50%	7.19%	Q1/2029	62,000	64,272	58,733	5,539	9%	5,304	53,761	11,007	17%	10,579	9,190	16,816	25.50%	2,652	5,290	4,288	50%	2,652	5,290	8,408									
סטוטין 10	תל אביב	תמ"אי 38/2	22	13	9	3	33%	7.55%	Q2/2029	62,000	68,215	60,460	7,756	11%	7,567	52,159	16,886	25%	16,514	6,817	19,825	25.50%	3,783	8,257	5,055	50%	3,783	8,257	9,912									
חירקון 146	תל אביב	תמ"אי 38/2	25	15	10	1	10%	-	Q4/2029	86,000	84,763	74,908	9,855	12%	9,855	68,601	17,223	20%	17,223	5,098	23,557	25.50%	4,927	8,611	6,007	50%	4,927	8,611	11,778									
קוסובסקי 36-38	תל אביב	תמ"אי 38/2	56	28	28	4	14%	-	Q3/2029	62,000	140,917	127,472	13,444	10%	13,444	115,526	27,400	19%	27,400	12,873	39,012	25.50%	6,722	13,700	9,948	50%	6,722	13,700	19,506									
בני הנהביים 20	רמת גן	תמ"אי 38/2	38	12	26	15	58%	-	Q3/2029	73,944	73,944	52,944	21,000	28%	21,000	52,791	21,153	29%	21,000	6,800	18,417	100%	21,000	21,000	18,417	100%	21,000	21,000	18,417									
			350	157	193	91				951,430	854,051		97,379		78,542	765,925	190,696		153,819	89,136	219,738		49,620	87,119	74,053		54,345	99,056	128,404									

פרויקטים לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)

חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)				חלק החברה (טרום 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 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	צפי יחיד לשיווק	צפי יחיד קיימות	צפי יחיד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט						
	כולל השפעת עודפי עלות	ללא השפעת עודפי עלות			[כולל השפעת עודפי עלות]																						[ללא השפעת עודפי עלות]					
20,270	14,963	7,775	100%	9,932	7,332	3,810	49%	20,270	5,721	4,884	19%	14,963	65,402	10%	7,775	72,589	80,364	38,000	Q4/2029	Q4/2026	21	17	38	תמ"א 38/2	גבעתיים	ז'בוטינסקי 15						
12,055	12,406	9,619	100%	5,907	6,079	4,713	49%	12,055	5,059	756	28%	12,406	32,598	21%	9,619	35,385	45,004	35,000	Q2/2030	Q2/2027	15	11	26	תמ"א 38/2	רמת גן	חרב חבה 21						
11,288	7,879	1,534	50%	5,757	7,879	1,534	25.50%	22,575	6,314	4,556	19%	15,758	68,403	4%	3,069	81,092	84,161	59,000	Q4/2029	Q1/2027	12	15	27	תמ"א 38/2	תל אביב	ליפסקי 11						
9,911	7,266	3,431	50%	5,054	7,266	3,431	25.50%	19,821	6,762	1,708	21%	14,531	53,291	10%	6,862	60,960	67,822	58,000	Q1/2030	Q2/2027	14	12	26	תמ"א 38/2	תל אביב	ז'לוסיטי 10						
12,041	8,936	4,580	50%	6,141	8,936	4,580	25.50%	24,082	8,168	1,672	22%	17,873	61,985	11%	9,159	70,699	79,858	59,000	Q1/2030	Q1/2027	16	12	28	תמ"א 38/2	תל אביב	ז'בוטינסקי 99						
7,215	4,227	2,724	50%	3,680	4,227	2,724	25.50%	14,431	6,430	1,740	14%	8,453	52,249	9%	5,447	55,255	60,702	61,000	Q1/2030	Q2/2027	12	16	28	תמ"א 38/2	תל אביב	רמז 24						
6,799	4,397	2,698	50%	3,467	4,397	2,698	25.50%	13,598	5,111	1,279	18%	8,795	40,988	11%	5,395	44,387	49,782	61,000	Q1/2030	Q2/2027	10	11	21	תמ"א 38/2	תל אביב	בלוך 15						
11,137	7,927	3,804	50%	5,680	7,927	3,804	25.50%	22,273	6,584	1,986	22%	15,854	54,952	11%	7,607	63,198	70,806	60,000	Q3/2030	Q3/2027	10	13	23	תמ"א 38/2	תל אביב	הלסינקי 17						
13,962	8,857	5,933	50%	7,121	8,857	5,933	25.50%	27,925	11,837	1,573	17%	17,715	86,206	11%	11,866	92,055	103,921	63,000	Q2/2030	Q2/2027	17	24	41	תמ"א 38/2	תל אביב	בארי 5						
7,587	4,842	3,743	50%	3,869	4,842	3,743	25.50%	15,174	6,141	1,059	17%	9,683	46,269	13%	7,487	48,466	55,953	63,000	Q3/2030	Q3/2027	10	8	18	תמ"א 38/2	תל אביב	שטריקר 11						
8,744	5,643	3,960	50%	4,460	5,643	3,960	25.50%	17,488	7,309	931	18%	11,286	52,915	12%	7,919	56,282	64,201	62,000	Q1/2031	Q1/2028	15	13	28	תמ"א 38/2	תל אביב	פרופסור שור 25						
6,383	4,064	2,587	50%	3,255	4,064	2,587	25.50%	12,766	4,626	1,464	17%	8,127	39,123	11%	5,174	42,076	47,250	57,000	Q1/2030	Q2/2027	8	8	16	תמ"א 38/2	תל אביב	רמברנדט 6						
6,357	4,203	2,907	50%	3,242	4,203	2,907	25.50%	12,713	4,938	742	19%	8,407	36,477	13%	5,815	39,069	44,884	62,000	Q1/2030	Q2/2027	7	8	15	תמ"א 38/2	תל אביב	בלוך 29						
12,216	8,135	6,579	50%	6,230	8,135	6,579	25.50%	24,433	9,839	931	19%	16,271	69,193	15%	13,158	72,306	85,464	59,000	Q4/2030	Q4/2027	12	16	28	תמ"א 38/2	תל אביב	דוד ילין 1-3						
9,374	6,417	5,303	50%	4,781	6,417	5,303	25.50%	18,747	7,238	552	20%	12,833	50,086	17%	10,605	52,314	62,919	63,000	Q2/2030	Q4/2027	8	8	16	תמ"א 38/2	תל אביב	בילטמור 6						
9,581	6,519	6,519	50%	4,886	6,519	6,519	25.50%	19,161	7,710	170	20%	13,038	50,789	20%	13,038	50,789	63,827	54,000	Q2/2030	Q2/2027	13	12	25	תמ"א 38/2	תל אביב	הלסינקי 23						
78,988	61,529	61,529	100%	78,988	61,529	61,529	100%	78,988	32,004	7,232	20%	61,529	239,796	20%	61,529	239,796	301,325	25,000	Q1/2031	Q1/2027	100	32	132	פינוי בינוי	נתניה	דר סטופ						
243,908	178,210	135,225		162,450	164,252	126,354		376,500	141,791	33,235		267,522	1,100,722		191,524	1,176,718	1,368,243				300	236	536									

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 שוטף 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 צמודות (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					
	כולל [ללא השפעת עודפי עלות]	כולל [ללא השפעת עודפי עלות]			כולל [ללא השפעת עודפי עלות]	כולל [ללא השפעת עודפי עלות]																					[ללא השפעת עודפי עלות]		[כולל השפעת עודפי עלות]		
9,885	8,122	7,335	100%	4,844	3,980	3,594	49%	9,885	4,284	227	23%	8,122	27,330	21%	7,335	28,117	35,452	32,000	Q4/2031	Q4/2028	14	9	23	38/2	רמת גן	הראי"ה 239					
31,226	22,526	22,526	100%	15,301	11,038	11,038	49%	31,226	15,227	332	19%	22,526	96,869	19%	22,526	96,869	119,396	30,000	Q3/2032	Q3/2029	48	36	84	38/2	חולון	זלמן ארן 17,15,13 ו-19					
59,703	45,425	45,425	100%	29,255	22,258	22,258	49%	59,703	27,606	-	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	מונטפריי 8,10,12,14					
17,746	16,857	16,079	100%	17,746	16,857	16,079	100%	17,746	8,766	234	25%	16,857	51,889	23%	16,079	52,667	68,746	23,000	Q2/2033	Q2/2030	37	16	53	38/2	פתח תקווה	פינסק					
26,521	21,006	21,006	100%	26,521	21,006	21,006	100%	26,521	10,793	1,299	22%	21,006	74,032	22%	21,006	74,032	95,038	39,000	Q4/2031	Q4/2028	32	23	55	38/2	גבעתיים	הדגנים					
19,767	14,647	14,647	100%	19,767	14,647	14,647	100%	19,767	9,461	235	20%	14,647	60,065	20%	14,647	60,065	74,712	27,000	Q4/2033	Q4/2030	24	15	39	38/2	רמת גן	הרצל 29-31					
41,256	26,716	24,986	50%	21,040	26,716	24,986	25.50%	82,511	39,515	1,125	17%	53,432	259,367	16%	49,972	262,827	312,799	28,000	Q1/2033	Q2/2029	118	36	154	פינוי בינוי	חולון	מתחם אילת 72-74					
8,647	5,439	5,439	50%	4,410	5,439	5,439	25.50%	17,295	7,234	906	17%	10,878	52,537	17%	10,878	52,537	63,415	62,000	Q1/2031	Q4/2027	10	12	22	38/2	תל אביב	אנטיגונוס 3					
16,026	11,181	11,181	50%	8,173	11,181	11,181	25.50%	32,052	12,370	960	21%	22,362	85,257	21%	22,362	85,257	107,618	36,000	Q3/2030	Q1/2028	29	18	47	38/2	הרצליה	מתחם אלי כהן					
7,212	4,742	4,742	50%	3,678	4,742	4,742	25.50%	14,423	5,937	583	18%	9,484	41,905	18%	9,484	41,905	51,389	58,000	Q1/2032	Q1/2029	10	8	18	38/2	תל אביב	אנטוקולסקי 13					
12,136	8,146	8,146	50%	6,189	8,146	8,146	25.50%	24,272	10,248	302	19%	16,291	67,742	19%	16,291	67,742	84,033	60,000	Q1/2032	Q1/2029	16	12	28	38/2	תל אביב	קוסובסקי 14					
11,174	7,403	7,403	50%	5,699	7,403	7,403	25.50%	22,347	9,233	347	19%	14,807	61,807	19%	14,807	61,807	76,614	62,000	Q2/2032	Q2/2029	10	12	22	38/2	תל אביב	שרת 39					
25,716	17,099	17,099	50%	13,115	17,099	17,099	25.50%	51,433	23,177	713	18%	34,199	152,585	18%	34,199	152,585	186,784	54,000	Q2/2032	Q2/2029	41	31	72	38/2	תל אביב	אבן גבירול 168					
11,196	7,129	7,129	50%	5,710	7,129	7,129	25.50%	22,393	9,860	480	18%	14,258	66,759	18%	14,258	66,759	81,017	58,000	Q3/2032	Q3/2029	12	16	28	38/2	תל אביב	אונקולוס 13					
6,609	4,646	4,423	50%	6,609	4,646	4,423	50%	13,218	5,127	1,264	19%	9,293	40,139	18%	8,846	40,586	49,432	25,000	Q1/2030	Q3/2027	20	12	32	חלופת שקד	חיפה	שאל חניתה					
10,592	7,447	7,049	50%	10,592	7,447	7,049	50%	21,184	9,919	626	18%	14,893	66,047	17%	14,098	66,843	80,941	28,000	Q1/2032	Q2/2029	32	18	50	חלופת שקד	רחובות	שמעוני					
30,867	22,021	22,021	85%	30,867	22,021	22,021	85%	36,314	17,325	449	19%	25,907	111,127	19%	25,907	111,127	137,034	28,000	Q2/2032	Q2/2029	36	18	54	38/2	רמת גן	גבעתי 53-57					
14,534	10,845	9,131	100%	8,720	6,507	5,479	60%	14,534	4,629	720	24%	10,845	34,001	20%	9,131	35,715	44,846	28,000	Q3/2031	Q3/2028	11	9	20	חלופת שקד	גבעתיים	גורדון 39					
10,251	8,927	8,459	100%	6,151	5,356	5,076	60%	10,251	4,303	910	22%	8,927	30,864	21%	8,459	31,332	39,791	58,000	Q4/2031	Q4/2028	9	16	25	חלופת שקד	תל אביב	אוליפנט 9					
9,211	8,446	7,762	100%	5,526	5,068	4,657	60%	9,211	4,248	372	24%	8,446	26,942	22%	7,762	27,626	35,388	59,000	Q4/2031	Q4/2028	5	18	23	חלופת שקד	תל אביב	קינג ג'ורג' 68					
9,883	9,524	9,524	100%	5,930	5,714	5,714	60%	9,883	4,752	-	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					
14,099	8,102	5,922	100%	6,909	3,970	2,902	49%	14,099	6,653	250	15%	8,102	45,116	11%	5,922	47,296	53,218	28,000	Q4/2030	Q4/2027	21	9	30	קומבינציה	פתח תקווה	חובי ציון 12-14					
404,257	296,396	287,434		262,752	238,370	232,068		560,268	250,667	12,334		400,231	1,662,531		388,918	1,673,845	2,062,763				633	388	1021								

פרויקטים בתכנון ויזום

חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)				חלק החברה (טרום מימוש אופציות)				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 הון שטרם 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)	צמי סיום ביצוע	צמי תחילת ביצוע	יח"ד לשיווק	יח"ד קיימות	יח"ד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט						
	כולל השפעת עודמי עלות	ללא השפעת עודמי עלות			[כולל השפעת עודמי עלות]																						[ללא השפעת עודמי עלות]					
24,942	21,231	19,708	100%	12,221	10,403	9,657	49%	24,942	10,631	700	25%	21,231	64,269	23%	19,708	65,792	85,500	57,000	Q3/2031	Q3/2028	17	20	37	קומבינציה	תל אביב	הרבי מבכרך 37						
87,001	63,764	57,818	100%	42,630	31,244	28,331	49%	87,001	43,219	1,416	19%	63,764	276,168	17%	57,818	282,114	339,931	29,000	Q4/2031	Q4/2028	144	96	240	פינוי בינוי	תל אביב	צביה לובטקון						
6,436	4,522	3,799	100%	3,154	2,216	1,862	49%	6,436	2,049	360	23%	4,522	15,564	19%	3,799	16,287	20,086	55,000	Q2/2031	Q2/2028	4	4	8	קומבינציה	תל אביב	רש"י 22						
22,316	18,092	16,630	100%	10,935	8,865	8,149	49%	22,316	9,721	463	23%	18,092	61,936	21%	16,630	63,398	80,028	29,000	Q3/2031	Q3/2028	32	18	50	חלופת שקד	בת-ים	הגדוד העברי 20+22						
31,448	25,380	23,365	100%	15,410	12,436	11,449	49%	31,448	14,179	434	22%	25,380	88,875	20%	23,365	90,890	114,255	35,000	Q1/2033	Q1/2030	36	20	56	פינוי בינוי	רמת גן	אמיר 1-5						
50,645	52,660	52,660	100%	24,816	25,803	25,803	49%	50,645	23,437	602	28%	52,660	134,204	28%	52,660	134,204	186,864	30,000	Q3/2033	Q3/2030	75	42	117	פינוי בינוי	בת-ים	בלפור 20 וארלווורוב 3						
49,050	41,734	41,734	100%	49,050	41,734	41,734	100%	49,050	21,555	495	24%	41,734	132,266	24%	41,734	132,266	174,000	31,000	Q4/2032	Q3/2029	60	24	84	פינוי בינוי	רמת גן	בן גוריון						
20,042	12,433	12,433	100%	20,042	12,433	12,433	100%	20,042	7,788	964	18%	12,433	57,201	18%	12,433	57,201	69,634	51,000	Q4/2031	Q1/2029	15	12	27	תמ"א 38/2	תל אביב	הזוהר 41						
354,772	259,067	259,067	100%	354,772	259,067	259,067	100%	354,772	166,511	413	20%	259,067	1,041,607	20%	259,067	1,041,607	1,300,674	16,000	Q4/2036	Q4/2031	598	128	726	פינוי בינוי	אשקלון	שני אליהו						
317,201	209,222	209,222	100%	317,201	209,222	209,222	100%	317,201	158,043	512	17%	209,222	1,006,458	17%	209,222	1,006,458	1,215,680	14,000	Q2/2037	Q2/2031	915	165	1,080	פינוי בינוי	מגדל העמק	העצמאות 21,29,33						
9,353	6,332	6,332	100%	9,353	6,332	6,332	100%	9,353	4,389	139	17%	6,332	30,256	17%	6,332	30,256	36,587	34,000	Q4/2032	Q4/2029	11	6	17	תמ"א 38/2	רמת גן	בועז 8						
25,086	17,830	15,290	50%	12,794	17,830	15,290	25.50%	50,173	19,243	1,317	21%	35,661	130,990	18%	30,580	136,070	166,650	36,000	Q1/2032	Q1/2029	45	29	74	פינוי בינוי	רמת גן	מתחם העם הצרפתי						
57,178	38,836	37,335	50%	29,161	38,836	37,335	25.50%	114,356	47,825	1,285	20%	77,671	314,999	19%	74,669	318,002	392,671	37,000	Q2/2034	Q3/2030	111	63	174	פינוי בינוי	רמת גן	מתחם הרימון						
19,591	12,834	12,834	35%	9,991	6,546	6,546	17.85%	55,973	25,293	407	18%	36,670	164,958	18%	36,670	164,958	201,627	26,000	Q4/2033	Q2/2030	68	24	92	פינוי בינוי	נתניה	מתחם בכור שטרית						
17,642	11,509	11,509	25%	8,997	5,870	5,870	12.75%	70,568	33,916	664	17%	46,038	220,457	17%	46,038	220,457	266,495	27,000	Q1/2033	Q1/2030	85	63	148	פינוי בינוי	בת ים	מתחם ביאליק- הרשת, בת ים						
10,911	7,468	7,468	50%	5,565	7,468	7,468	25.50%	21,822	8,943	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						
250,821	240,646	234,867	50%	250,821	240,646	234,867	50%	501,643	153,487	9,394	23%	481,292	1,639,464	22%	469,735	1,651,022	2,120,756	27,000	Q4/2034	Q3/2028	701	179	880	פינוי בינוי	ירושלים	מגדלי השישה (ארמון הנציב)						
702,107	632,694	619,303	100%	351,053	316,347	309,651	50%	702,107	265,433	2,842	19%	632,694	2,661,073	19%	619,303	2,674,464	3,293,767	16,000	Q2/2037	Q1/2031	1,873	306	2,179	פינוי בינוי	קריית אתא	יוספטל מערב						
261,424	243,331	238,165	100%	130,712	121,665	119,082	50%	261,424	92,595	1,291	21%	243,331	926,822	20%	238,165	931,988	1,170,153	16,000	Q3/2036	Q2/2031	670	108	778	פינוי בינוי	קריית אתא	טביב זיבוטניסקי						
38,150	29,001	29,001	50%	38,150	29,001	29,001	50%	76,301	33,273	1,235	21%	58,003	213,845	21%	58,003	213,845	271,848	17,000	Q4/2033	Q4/2029	138	30	168	פינוי בינוי	קריית ביאליק	דרך עכו						
240,872	215,212	211,065	100%	120,436	107,606	105,533	50%	240,872	86,909	1,596	20%	215,212	875,033	19%	211,065	879,180	1,090,245	16,000	Q1/2036	Q4/2030	605	98	703	פינוי בינוי	קריית אתא	הנרייטה סאלד						
103,675	58,983	58,983	100%	103,675	58,983	58,983	100%	103,675	45,403	272	16%	58,983	303,517	16%	58,983	303,517	362,500	25,000	Q2/2033	Q2/2029	153	61	214	פינוי בינוי	חולון	אלופי צה"ל						
86,181	53,114	48,057	100%	57,483	35,427	32,054	66.70%	86,181	39,550	2,811	16%	53,114	273,111	15%	48,057	278,168	326,225	30,000	Q2/2032	Q2/2029	117	48	165	פינוי בינוי	תל אביב	גניזון 3-5-7 72-74						

מידע בדבר הפרויקט - 100%																									חלק החברה (טרום מימוש אופציות)			חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות)		
פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ש"ח - ללא מע"מ)	הכנסות צפויות (אלפי ₪)	עלות המכר (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	עלות המכר (אלפי ₪)	רווח גולמי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מההכנסות	הון עצמי הושקע	הון עצמי שטרם הושקע	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	חלק החברה	רווח גולמי (אלפי ₪)	יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪)	חלק החברה	רווח גולמי (אלפי ₪)							
																							כולל השפעת עודפי עלות	ללא השפעת עודפי עלות						
[כולל השפעת עודפי עלות]										[ללא השפעת עודפי עלות]																				
הרבי מבכרד 37	תל אביב	קומבינציה	37	20	17	Q3/2028	Q3/2031	57,000	85,500	65,792	19,708	23%	64,269	21,231	25%	700	10,631	24,942	49%	9,657	10,403	12,221	100%	19,708	21,231	24,942				
מעפילי אגוז 71	תל אביב	פינוי בינוי	36	14	22	Q2/2029	Q2/2032	30,000	67,805	48,683	19,122	28%	47,751	20,054	30%	729	7,619	20,497	57.50%	10,995	11,531	11,786	100%	19,122	20,054	20,497				
שד' ירושלים	קריית ים	פינוי בינוי	1,240	200	1,040	Q3/2031	Q3/2035	15,000	1,233,077	983,786	249,291	20%	983,129	249,948	20%	3,238	154,570	338,829	60%	149,574	149,969	203,298	100%	249,291	249,948	338,829				
מצדה 51-57	באר שבע	פינוי בינוי	378	54	324	Q4/2031	Q4/2035	15,000	408,400	328,438	79,962	20%	328,438	79,962	20%	667	52,134	109,197	60%	47,977	47,977	65,518	100%	79,962	79,962	109,197				
שפרעם 2-8	קריית ביאליק	פינוי בינוי	220	36	184	Q4/2031	Q4/2034	19,000	343,260	279,740	63,520	19%	279,740	63,520	19%	1,219	43,560	89,510	29.40%	18,675	18,675	26,316	49%	31,125	31,125	43,860				
			9,913	1,860	8,053				15,411,672	12,390,809	3,020,867		12,330,149	3,081,526		35,542	1,571,275	3,816,334		1,802,940	1,834,132	2,285,340		2,606,145	2,656,984	3,299,227				

1.

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

שם הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	קריטריון	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	שנת 2025
פראנקל 8, תל אביב	18.375%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	8	-	-	1
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה (מ"ר))	1,159	-	-	120
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	37	-	-	38
הרב חבה 23, רמת גן	49%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	1215	-	-	-
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה (מ"ר))	1,168	-	-	-
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	1329	-	-	-
בני הנביאים, רמת גן	100%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	15	2	10	3
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה (מ"ר))	1,469	202	1,029	238
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	30	30	29	32
מרים החשמונאית 22-24, תל אביב*	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	12	-	-	2
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה (מ"ר))	1,212	-	-	123
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	62	-	-	43
פינלס 10, תל אביב*	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	14	2	-	2
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה (מ"ר))	1,048	173	-	217
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	57	53	-	56
סמאטס 20, תל אביב*	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	7	-	-	2
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה (מ"ר))	867	-	-	203
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	59	-	-	56
זלוציסטי 4, תל אביב	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	2	-	1	1
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה (מ"ר))	222	-	104	118
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	55	-	61	49

¹² במהלך חודש יוני 2026 בוטל הסכם למכירת דירה בפרויקט ואילו במהלך חודש יולי 2026 נמכרה הדירה לרוכש אחר. יצוין כי מכירת כלל הדירות בפרויקט הושלמה ובמהלך חודש יולי 2026 התקבל טופס 4 לפרויקט. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6' בדוחות הכספיים.

¹³ מרבית הדירות נמכרו בשנים 2020-2021.

שם הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	קריטריון	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	רבעון 2 לשנת 2026	רבעון 1 לשנת 2026	שנת 2025
רמז 27, תל אביב	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	5	3	1	1
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה (מ"ר)	548	389	102	57
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	63	65	60	56
סוטין 10, תל אביב	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	3	-	-	2
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה (מ"ר)	341	-	-	258
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	58	-	-	58
הירקון 146, תל אביב	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	1	-	-	1
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה (מ"ר)	105	-	-	105
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	93	-	-	93
קוסובסקי 36-38, תל אביב	25.5%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	4	1	2	1
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה (מ"ר)	324	37	193	95
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	70	60	69	75

(*) למועד הדוח, קצב המכירות בפרויקטים סמאטס, מרים החשמונאית ופינלס היה נמוך מקצב המכירות הקבוע בהסכמי הליווי, דבר המאפשר לגורם המממן להעלות טענה להפרה של הסכם הליווי. עם זאת, נכון למועד הדוח, לא התקבלה פניה מהגורם המממן בנוגע לקצב המכירות כאמור. לאחר מועד הדוח, פנתה חברת הבת לגורם המממן והסדירה עימו את קצב המכירות הנדרש עד לתום תקופת הפרויקטים, כך שבפרויקט סמאטס הוסכם כי עליה למכור יחידה אחת עד לתום שנת 2026 ובמצטבר שתי יחידות עד למועד קבלת אישור אכלוס, ואילו בפרויקטים מרים החשמונאית ופינלס הוסכם כי לא תועמד כל דרישה נוספת מעבר למכירות שבוצעו בפועל עד ליום 30 ביוני 2026.

2. פרויקטים מהותיים מאוד

2.1. ארלוזורוב - פרויקט בהקמה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%
1,834	1,834	1,834	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
16,861	17,305	18,510	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות (**)
12,940	17,058	23,963	עלויות מצטברות בגין בניה
157	170	197	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
31,792	36,367	44,504	סה"כ עלות מצטברת
35,975	37,776	41,533	סה"כ עלות מצטברת בספרים (***)
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
25,608	25,294 (****)	24,090	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)
76,212	72,264	66,702	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,328	1,317	1,289	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
103,148	98,875	92,081	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
14.51%	19.1%	26.4%	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. למידע נוסף בדבר יישום עמדת הרשות 6-11 ראה ביאור יז' בדוחות הכספיים השנתיים.

(**) לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

(***) כולל יתרת עודף עלות מופחתת שהוכרה במסגרת צירוף העסקים.

(****) בדוחות ליום 31 במרץ 2026, יתרה זו הוצגה בתוספת עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

שיווק הפרויקט

31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	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	19	יחידות דיור (#)
1,937	2,205	2,205	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
21.8	21.1	21.1	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
150,199	149,917	147,310	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)

31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%
41,467	46,798	46,183	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) (*)
28%	31%	31%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
31	29	29	יחידות דיור (#)
4,950	4,682	4,682	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
22,805			סה"כ עלות מצטברת (מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים 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
-			

(*) מוצג בניכוי תמורה לשלם ללקוח בגין הלוואות יזם

מימון - חוב בכיר

נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% (אלפי ₪)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	30/06/2026	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	16,080
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-
	31/03/2026	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	12,530
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-
	31/12/2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	8,400
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-
מוסד מלווה : 2 מוסדות פיננסיים (בסעיף זה ביחד : "המלווה").			
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה : 7/5/2024			
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) : סכום מסגרת כולל של עד 239 מיליון ש"ח בחלוקה הבאה : - מסגרת אשראי כספי – עד 38 מיליון ש"ח. - מסגרת פוליסות – עד 143 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות מכר – עד 50 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות להבטחת תשלום שכר דירות בעלי הזכויות – 4 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות לבנקים בעלי המשכנתאות – עד 4 מיליון ש"ח.			
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה : 22 מיליון ש"ח.			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח) : הריבית בגין כל מסגרות הלווה : פריים (שבכל אופן לא תפחת מ-1.6% + 1.1% . בנוסף תשלם הלווה עמלות שהעיקריות מביניהן הן : עמלת ליווי – 1.1% מעלויות הפרויקט לא כולל מע"מ, עמלת ערבויות מכר – 0.68% לשנה, עמלת ערבות שכירות – 1.1% לשנה, ערבות לבנקים בעלי המשכנתאות – 1.1% בשנה.			
מועדי פירעון קרן וריבית : מסגרת האשראי הכספי (קרן) תפרע עד לדצמבר 2027. ריבית הקרן תשולם ב-10 לחודש שלאחר כל רבעון קלנדרי. החל מיום 10 באפריל 2025. מסגרת האשראי (קרן) לערבויות ומסגרת האשראי לפוליסות יפרעו עד ליום 1 במאי 2028. עמלת ערבות חוק מכר תשולם בתחילת כל שנה.			

נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% (אלפי ₪)	
התניות פיננסיות מרכזיות:	---
התניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	הסכם ההלוואה כולל התחייבויות מקובלות כמו למשל: התחייבות שלא לבצע שינוי בהרכב בעלי המניות בלווה ללא הסכמת המלווה; התחייבויות ללוחות זמנים, קצב והיקף מכירות, מכירות מוקדמות, קצב בניה (ובכלל זאת להשלים את הפרויקט עד ליום 1 בנובמבר 2027), העמדת הון עצמי בסכום שנקבע¹⁴, שיעור רווחיות מזערי לפרויקט ועוד. הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה הכוללות בין היתר: אי עמידה בפירעון חובותיה ו/או פיגור בתשלומיה של הלווה כלפי המלווה או לנושים אחרים; שינוי שליטה או בהחזקות ביזם; הפסקת פעילות הלווה או שינוי תחום פעילותו; הגשת בקשת פירוק (גם מרצון) או צו הקפאת הליכים או הצעת הסדר פשרה לנושים; הגשת בקשה להקפאת הליכים או להסדר נושים או בקשה כלשהי לפי סעיף 350 לחוק החברות שלא בוטלה תוך 7 ימים או אם ינתן צו כאמור; מינוי כונס נכסים או הגשת בקשה למינויו; הטלת עיקול או הליך הוצאה לפועל אחר שלא בוטל תוך 30 ימים או נקיטת פעולת הוצאה לפועל; שעבוד זכויות הלווה במקרקעין ללא הסכמת המלווה; לדעת המלווה אירע מאורע ללווה שעלול לגרום לשינוי לרעה בו או בפרויקט; אי עמידה בקצב מכירות; אי עמידה בלוחות זמני הבנייה שנקבעו בהסכם ההלוואה לעניין זה; חריגות בתקציב הפרויקט, מרווחיותו או מתכניותיו; הפרה של התחייבויות הלווה לפי ההסכם.
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	קצב המכירות בפרויקט נמוך מקצב המכירות הקבוע בהסכם. למועד פרסום הדוח, החברה לא קיבלה פנייה מן הגורם המממן בנוגע לכך. הנהלת החברה פנתה אל הגורם המממן לעדכון מתווה המכירות המתוכנן.
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון האשראי במלואו וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור המלווה.
בטחונות:	כמפורט בסעיף 7.10.1 לדוח התקופתי.

2.2. ד"ר סטופ 2-4 – פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
5,468	7,175	7,232	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
313	387	752	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
5,781	7,562	7,984	סה"כ עלות מצטברת	
5,781	7,562	7,984	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

2.3. מגדלי השישה – פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%	
2,501	2,501	2,501	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,109	4,358	4,479	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
480	490	737	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
7,090	7,349	7,717	סה"כ עלות מצטברת	
7,090	7,349	7,717	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

2.4. צביה לובטקין – פרויקט בתכנון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49%	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
972	1,001	1,416	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
492	1,160	1,194	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,464	2,161	2,610	סה"כ עלות מצטברת	
1,464	2,161	2,610	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

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

31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%
-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
980	1,143	1,299	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
31	43	75	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,011	1,186	1,374	סה"כ עלות מצטברת
1,011	1,186	1,374	סה"כ עלות מצטברת בספרים

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 שתתקבלנה 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 לכלליות 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 כליווי 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 ודאות 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 30 ביוני 2026

פרופדו בע"מ
דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה
2	מכתב הסכמה
3-4	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-11	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
12-15	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-26	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף המאוחד של פרופדו בע"מ (להלן - "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכת 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-18.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 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-13,312 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר חלק החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-5,666 וכ-2,510 אלפי ש"ח לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו 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 מבירורים, 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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, 26 באוגוסט 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, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר 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

26 באוגוסט 2026

לכבוד

הדירקטוריון של פרופדו בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.ג.,

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה

מחודש פברואר 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף שבנדון:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
5. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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, 6618001 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		ליום 30 ביוני		
2025		2025	2026	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
מבוקר		בלתי מבוקר		
נכסים				
נכסים שוטפים:				
12,770	32,443	14,868		מזומנים ושווי מזומנים
1,198	294	15,958		מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
10,616	*9,896	11,590		לקוחות ונכס בגין חוזים עם לקוחות
2,001	1,689	4,288		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
6,442	8,114	9,721		חייבים ויתרות חובה
87,840	*71,785	100,914		מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין
120,867	124,221	157,339		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:				
90,246	**42,818	110,384		עלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין
				השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת
16,065	*17,934	13,312		השווי המאזני
6,792	**4,408	6,792		מוניטין
3,964	3,984	4,213		אופציות לרכישת חברות בנות
362	454	861		רכוש קבוע
568	752	11,267		נכס זכות שימוש
964	**1,478	917		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
675	346	870		נכסי מסים נדחים
119,636	72,174	148,616		סה"כ נכסים לא שוטפים
240,503	196,395	305,955		סה"כ נכסים

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה, ראו ביאור ג2.

(**) סווג מחדש, ראו ביאור ד2.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר		
48,737	**35,086	65,545	התחייבויות והון
1,797	*5,849	13,551	התחייבויות שוטפות
371	359	1,326	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי
1,771	1,926	2,235	אחרים
4,452	1,102	5,788	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
6,665	**14,497	3,864	חלויות שוטפות בגין חכירה
1,956	2,170	1,895	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
22,953	**6,667	13,214	ספקים ונותני שירותים
-	-	766	זכאים ויתרות זכות
22,453	*26,537	19,364	הפרשות
2,362	3,536	-	התחייבויות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות
113,517	97,729	127,548	צד קשור
			התחייבות למתן שירותי בניה
			התחייבות בגין רכישת חברות בנות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
10,000	-	10,000	התחייבויות לא שוטפות
58,804	57,836	76,224	אשראי מנותני אשראי אחרים
9,651	-	7,980	אגרות חוב
741	717	-	התחייבויות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות
217	409	10,237	צד קשור
15,155	10,006	14,539	התחייבויות בגין חכירה
94,568	68,968	118,980	התחייבות מסים נדחים
			סה"כ התחייבויות לא שוטפות
208,085	166,697	246,528	סה"כ התחייבויות
6	6	8	הון
72,930	62,310	121,889	הון מניות רגילות
1,839	1,119	2,603	פרמיה על מניות
(69,331)	(52,494)	(87,316)	קרנות הון
5,444	10,941	37,184	הפסדים צבורים
			סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
26,974	18,757	22,243	זכויות שאינן מקנות שליטה
32,418	29,698	59,427	סה"כ הון
240,503	196,395	305,955	סה"כ התחייבויות והון

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה, ראו ביאור ג2.

(**) מוין מחדש

איתמר משולם סמנכ"ל כספים	דורי דודוביץ יו"ר הדירקטוריון	פלג דודוביץ דירקטור ומנכ"ל	מועד אישור הדוחות הכספיים 26 באוגוסט, 2026
-----------------------------	----------------------------------	-------------------------------	---

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		ביאור
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
20,195 239	4,142 87	4,774 -	*11,194 239	9,020 -	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה הכנסות מפעילות טכנולוגיה
20,434	4,229	4,774	11,433	9,020	סה"כ הכנסות
24,219 (3,785)	4,315 (86)	5,389 (615)	*12,060 (627)	10,604 (1,584)	עלויות בגין שירותי בניה ומכירת דירות הפסד גולמי
13,818 1,901 4,617 2,409	4,441 201 52 86	5,127 920 2,222 686	**8,167 *612 228 **863	8,747 1,385 3,785 766	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק עלויות ייזום הוצאות אחרות, נטו
(26,530)	(4,866)	(9,570)	(10,497)	(16,267)	הפסד תפעולי
3,181 (8,103)	636 (1,847)	1,343 (1,033)	*1,287 *(3,774)	2,038 (3,636)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(4,922)	(1,211)	310	(2,487)	(1,598)	הוצאות מימון, נטו
(7,362)	(1,350)	(2,510)	*(3,096)	(5,666)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(38,814)	(7,427)	(11,770)	(16,080)	(23,531)	הפסד לפני מס
1,471	68	418	624	804	הכנסות מס
(37,343)	(7,359)	(11,352)	(15,456)	(22,727)	הפסד לתקופה
(28,915)	(5,802)	(9,676)	(12,078)	(17,985)	הפסד לתקופה מיוחס ל:
(8,428)	(1,557)	(1,676)	(3,378)	(4,742)	בעלים של החברה האם
(37,343)	(7,359)	(11,352)	(15,456)	(22,727)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(5.03)	(1.01)	(1.25)	(2.10)	(2.49)	הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח): הפסד בסיסי ומדולל למניה

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה, ראו ביאור ג2.

(**) מוין מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
(37,343)	(7,359)	(11,352)	(15,456)	(22,727)

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):

פריטי רווח כולל אחר שיתכן שלאחר

שהוכרו לראשונה

ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח

והפסד:

התאמות הנובעות מהפרשי שער ומתרגום
דוחות כספיים של פעילות חוץ

118	(11)	-	(40)	-
118	(11)	-	(40)	-
(37,225)	(7,370)	(11,352)	(15,496)	(22,727)

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ הפסד כולל לתקופה

סה"כ הפסד כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הפסד כולל לתקופה

(28,797)	(5,813)	(9,676)	(12,118)	(17,985)
(8,428)	(1,557)	(1,676)	(3,378)	(4,742)
(37,225)	(7,370)	(11,352)	(15,496)	(22,727)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה								
הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון אחרות	קרנות הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	הפסדים נצברים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ ההון המאוחד
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
6	72,930	1,029	810	-	(69,331)	5,444	26,974	32,418
יתרה ליום 1 בינואר 2026								
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:								
-	-	-	-	-	(17,985)	(17,985)	(4,742)	(22,727)
-	-	-	-	-	(17,985)	(17,985)	(4,742)	(22,727)
הפסד לתקופה								
סה"כ הפסד כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	-	847	-	847
עסקאות שנזקפו ישירות להון								
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות								
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (1)								
-	-	-	-	(11)	-	(11)	11	-
מימוש כתבי אופציה למניות החברה								
1	21,170	-	(463)	-	-	20,708	-	20,708
-	347	-	(347)	-	-	-	-	-
(סדרה 4), נטו מעלויות עסקה (2)								
1	15,686	-	738	-	-	16,425	-	16,425
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו (3)								
-*	11,756	-	-	-	-	11,756	-	11,756
מימוש כתבי אופציה למניות החברה (סדרה 3), נטו (4)								
8	121,889	1,876	738	(11)	(87,316)	37,184	22,243	59,427
יתרה ליום 30 ביוני 2026								

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(1) ראו ביאור 6ה'.

(2) ראו ביאור 6ג'.

(3) ראו ביאור 6ב'.

(4) ראו ביאור 6ז'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) (*)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה								
סה"כ הון 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 30 ביוני 2025:								
(15,456)	(3,378)	(12,078)	(12,078)	-	-	-	-	-
(40)	-	(40)	-	-	(40)	-	-	-
(15,496)	(3,378)	(12,118)	(12,078)	-	(40)	-	-	-
הפסד לתקופה(*)								
הפסד כולל אחר								
סה"כ הפסד כולל לתקופה								
עסקאות שנזקפו ישירות להון								
6,181	6,181	-	-	-	-	-	-	-
203	-	203	-	-	-	203	-	-
915	-	915	-	915	-	-	-	-
29,698	18,757	10,941	(52,494)	915	(158)	362	62,310	6
יתרה ליום 30 ביוני 2025								

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה, ראו ביאור 2 ג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה								
הון מגילות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון אחרות	קרנות הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	הפסדים נצברים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ ההון המאוחד
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
7	94,447	1,379	-	-	(77,640)	18,193	23,908	42,101
יתרה ליום 1 באפריל 2026								
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:								
-	-	-	-	-	(9,676)	(9,676)	(1,676)	(11,352)
-	-	-	-	-	(9,676)	(9,676)	(1,676)	(11,352)
הפסד לתקופה								
סה"כ הפסד כולל לתקופה								
-	-	497	-	-	-	497	-	497
עסקאות שנזקפו ישירות להון								
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות								
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (**)								
1	15,686	-	738	(11)	-	(11)	11	-
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו								
מימוש כתבי אופציה למניות החברה								
(סדרה 3), נטו								
-*	11,756	-	-	-	-	11,756	-	11,756
8	121,889	1,876	738	(11)	(87,316)	37,184	22,243	59,427
יתרה ליום 30 ביוני 2026								

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) ראו ביאור 6ה'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה								
הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום	קרן תרגום של פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	הפסדים נצברים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ ההון המאוחד
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
6	62,310	194	(147)	915	(46,692)	16,586	14,133	30,719
יתרה ליום 1 באפריל 2025								
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:								
-	-	-	-	-	(5,802)	(5,802)	(1,557)	(7,359)
-	-	-	(11)	-	-	(11)	-	(11)
-	-	-	(11)	-	(5,802)	(5,813)	(1,557)	(7,370)
הפסד לתקופה								
הפסד כולל אחר								
סה"כ הפסד כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	-	-	6,181	6,181
-	-	168	-	-	-	168	-	168
6	62,310	362	(158)	915	(52,494)	10,941	18,757	29,698
עסקאות שנזקפו ישירות להון רכישת חברה בת - כניסה לאיחוד קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות								
יתרה ליום 30 ביוני 2025								

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה, ראו ביאור ג2.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה								
סה"כ הון 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								
זכויות שאינן מקנות שליטה בגין								
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
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025								

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראו 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
(37,343)	(7,359) (*)	(11,352)	(15,456) (*)	(22,727)	הפסד לתקופה
התאמות בגין:					
4,922	1,211 (*)	(310)	2,487 (*)	1,598	הוצאות מימון, נטו
761	141 (*)	451	149 (*)	772	הוצאות תשלום מבוסס מניות
4,749	937 (*)	61	2,283 (*)	1,684	פחת והפחתות
(1,471)	(68) (*)	(418)	(624) (*)	(804)	מיסים על הכנסה
7,362	1,350 (*)	2,510	3,096 (*)	5,666	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
16,323	3,571 (*)	2,294	7,391 (*)	8,916	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
(4,140)	(1,193)	(1,176)	(3,420)	(974)	עליה בנכס בגין חוזה עם לקוח
(2,147)	21	(2,708)	(2,457)	(3,043)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות-חובה
672	570	-	672	-	ירידה בלקוחות
(26,735)	(3,936)	(13,735)	(4,497)	(28,277)	עליה במלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין
3,292	(671)	2,139	47	1,336	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(5,086)	(4,807)	(2,229)	(5,342)	(8,932)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(8,283)	493	8,837	(2,960)	11,754	עליה (ירידה) בהתחייבות בגין חוזה עם לקוחות
(8,262)	58	(2,163)	(2,644)	(3,650)	ירידה בהתחייבות למתן שירותי בניה
(50,689)	(9,465)	(11,035)	(20,601)	(31,786)	סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות
1,040	419	138	754	161	ריבית שהתקבלה
(7,806)	(116)	(1,357)	(1,486)	(4,684)	ריבית ששולמה
(61)	-	-	(29)	-	מיסים ששולמו
(78,536)	(12,950)	(21,312)	(29,427)	(50,120)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(44)	(5)	(344)	(15)	(360)
(241)	(285)	-	(285)	-
(1,846)	(1,647)	(2,319)	(1,647)	(2,416)
(5,364)	(922)	(2,037)	(3,947)	(2,868)
786	(868)	868	-	868
(4,313)	-	(1,211)	(2,963)	(2,702)
4,407	80	(12,148)	5,311	(14,760)
(6,615)	(3,647)	(17,191)	(3,546)	(22,238)

רכישת רכוש קבוע
רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה (ראו נספח ב')

רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

מתן הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני

פירעון הלוואה שניתנה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני

פירעון התחייבויות לרכישת חברות בנות

פירעון (השקעה) בפקידון מוגבל

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(357)	(87)	(93)	(171)	(184)
(32,213)	(6,490)	(5,752)	(24,890)	(6,985)
40,417	742	7,100	7,649	21,955
(5,512)	-	(180)	-	(6,244)
8,785	4,442	-	6,500	-
58,751	-	17,761	58,751	17,761
5,750	-	15,688	-	15,688
4,765	-	11,757	-	32,465
80,386	(1,393)	46,281	47,839	74,456

פירעון התחייבות בגין חכירה

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

פירעון הלוואות שנתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות

קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות

תקבולים בגין הנפקת אגרות חוב ואופציות, נטו

תקבולים בגין הנפקות הון, נטו

תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (או שמשו לפעילות) מימון**השפעת תנודות בש"ח על יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

-	42	-	42	-
(4,765)	(17,948)	7,778	14,908	2,098
17,535	50,391	7,090	17,535	12,770
12,770	32,443	14,868	32,443	14,868

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
9	-	11,256	-	11,256

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
8,971	-	-	8,971	-
(552)	-	-	(552)*	-
(12,732)	-	-	(12,732)*	-
(3,223)	-	-	(3,223)*	-
(1,933)	-	-	(1,933)	-
965	-	-	965	-
2,038	-	-	2,038	-
6,181	-	-	6,181	-
(285)	-	-	(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

(*) סווג מחדש, ראו ביאור ג2.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

2. חברת מידר התחדשות עירונית בע"מ

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2026	2025	2026	2025	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
-	-	-	-	(155)
-	-	-	-	21,196
-	-	-	-	5,917
-	-	-	-	(37,426)
-	-	-	-	(301)
-	-	-	-	(2,384)
-	-	-	-	13,197
-	-	-	-	44

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 החילזון 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 הנדל"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). למידע נוסף ראו 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, ולהשלכות כלכליות נוספות.

בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמות, להיקפם, להמשכם ולהיקף השפעותיהם, למועד פרוסום 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 שישה חודשים ושנה שהסתיימו בימים 30 ביוני 2026 ו- 31 בדצמבר 2025, רשמה החברה הפסד כולל מאוחד בסך של 22,727 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, לאחר מועד הדיווח, השלימה החברה הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף כספי של כ-51.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות אג"ח סדרה ב' ראו ביאור 6 כב'.

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 26 באוגוסט 2026.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. בהמשך לאמור בביאור 2טז' לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר יישום עמדת סגל רשות ניירות ערך מס' 11-6, להלן השפעת יישום העמדה על מספרי ההשוואה לתמצית הדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

ליום 30 ביוני 2025			
כפי שדווח כעת	שינוי	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
71,785	(7,921)	79,706	מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין
9,883	(348)	10,231	נכס בגין חוזים עם לקוחות
18,255 (*)	(766)	19,021	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
5,849	181	5,668	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
26,537	(8,049)	34,586	התחייבות למתן שירותי בניה
(52,494)	(929)	(51,565)	הפסדים צבורים
18,757	(238)	18,995	זכויות שאינן מקנות שליטה
11,194	(557)	11,751	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
12,060	(50)	12,110	עלות המכר
612	(100)	712	הוצאות מכירה ושיווק
1,287	(202)	1,489	הכנסות מימון
(3,774)	140	(3,914)	הוצאות מימון
(3,096)	(766)	(2,330)	חלק החברה ברווחי חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני

(*) לפני השפעת עדכון הסכומים הארעיים סעיף 2ד'

ד. צירוף עסקים שאירע בתקופה קודמת ונמדד בתקופות קודמות בסכומים ארעיים בהמשך לביאור 27ב' לדוחות הכספיים השנתיים, בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 נכללו סכומים ארעיים בגין נכסים והתחייבויות של רום. להלן השפעת עדכון סכומים ארעיים בגין השלמת הערכת השווי של צירוף העסקים והסיווגים על מספרי ההשוואה בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025:

ליום 30 ביוני 2025			
כפי שדווח כעת	שינוי	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,478	(2,233)	3,711	חייבים לזמן ארוך
42,818	321	42,497	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
4,408	2,233	2,175	מוניטין
17,934	(321) (*)	19,021	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

(*) על מנת להגיע לסכום כפי שדווח כעת יש להוסיף יתרה בסך 766 אלפי ש"ח אשר נובעת מהשינוי המתואר בביאור 2ג'.

השפעת ההתאמה על דוח רווח והפסד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 אינה מהותית.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2026

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

א. יתרות בדוח על המצב הכספי:

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

נכסים שוטפים

-	-	2,028
---	---	-------

חייבים לזמן קצר - זכויות שאינן מקנות שליטה ברום (1)

נכסים לא שוטפים

16,991	14,611	19,650
512	417	756

הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (2)
חייבים לזמן ארוך - זכויות שאינן מקנות שליטה ברום (3)(*)

התחייבויות שוטפות

2,362	3,536	-
-------	-------	---

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

350	366	349
-----	-----	-----

השווי המאזני (5)

יתרה מול בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות:

6,933	6,527	7,348
15,880	-	5,726
140	140	140
22,953	6,667	13,214

בחברת GLM (6)

בחברת מידר התחדשות עירונית (7)(9)

בחברת מאצ' הומי

סה"כ

התחייבויות לא שוטפות

2,592	-	1,551
7,059	-	6,429
9,651	-	7,980

בחברת GLM (8)

בגין חוזה ניהול בתנאים בחברת מידר התחדשות (9)

סה"כ

ב. עסקאות:

לשנה	לתקופה של שלושה	לתקופה של שישה
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	חודשים שהסתיימה
ביום 31	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני
בדצמבר	2025 2026	2025 2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

הוצאות

353	56	65	123	127
1,212	310	431	429	848
1,073	293	375	470	764

שכר דירקטורים

שכר ונלוות - מר פלג דודוביץ (10)

עלות שירותי ניהול למיעוט בחברות מאוחדות

47	11	12	23	24
841	77	201	77	506
491	-	203	-	477

הוצאות ריבית הלוואה - מר פלג דודוביץ

הוצאות ריבית צדדים קשורים - בחברת GLM

(6)(8)

הוצאות מימון שאינן תזרימיות - מידר גני עדן (7)

הכנסות

1,473	368	420	656	857
95	-	105	-	271

הכנסות ריבית הלוואה - פרופדו קרסו (2)

הכנסות ריבית בגין הלוואה למיעוט

(*) סווג מחדש, ראו ביאור ד'2

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

ג. מידע נוסף:

1. בחודש מאי 2026 העמידה החברה הלוואה 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%.
2. הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני "פרופדו קרסו", ראו ביאור 27(9) בדוחות הכספיים השנתיים.
3. הלוואה שהועמדה 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 ראו ביאור 27(9)(א') בדוחות הכספיים השנתיים.
4. יתרות בגין רכיבי הטבה המשולמים לחיצוניים בגין רכישת חברות מאוחדות GLM ורום. למידע נוסף ראו ביאורים 27(א') ו-27(9) בדוחות הכספיים השנתיים. נכון למועד הדיווח, החברה פרעה את מלוא התמורה המותנית.
5. יתרת חו"ז שוטפת מול חברת פרויקט (ברחוב פרנקל 8, תל אביב) המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שנרכשה במסגרת צירוף העסקים של חברת GLM.
6. 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 הלוואות השלמת הון עצמי שהתקבלה ממוסד פיננסי טרם מועד צירוף העסקים (למידע בדבר ההלוואה שנפרעה ראו ביאור 11(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 הליווי, על פי המוקדם ביניהם.
7. למידת התחדשות בונים עתיד בע"מ ("מידר התחדשות"), חברת בת של החברה, קיימת התחייבות לבעלי מניות המיעוט בה (חברת מידר גני עדן בע"מ) בגין קידום וניהול פרויקטים ובגין פירעון הלוואות בעלים שהועמדו טרם צירוף העסקים. במהלך תקופת הדיווח השלימה מידר התחדשות את תשלום מרבית ההתחייבות בגין קידום וניהול הפרויקטים. כמו כן, ביום 15 בפברואר 2026 פרעה מידר התחדשות סכום נוסף של כ- 5.2 מיליון ש"ח בגין הלוואות הבעלים, באמצעות הלוואה שהועמדה לה על ידי החברה. יתרת ההתחייבות להלוואות הבעלים צפויה להיפרע ביום 31 בינואר 2027. לפרטים נוספים ראו ביאור 27(ג') (1) בדוחות הכספיים השנתיים.
8. יתרת הלוואות מבעלי מניות המיעוט בGLM הנובעות מהזרמות הון עצמי לטובת מימון פעילות GLM כאמור בהסכם המייסדים המתואר בביאור 27(א') בדוחות הכספיים השנתיים.
9. 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 ראו ביאור 27(ג') (1) (ג') וביאור 27(ג') (2) (ב') בדוחות הכספיים השנתיים.
10. הוצאות שכר ונלוות למר פלג דודוביץ כוללות רכיבי הוצאות שכר ותשלום מבוסס מניות.

ד. יתרות מול בעלי עניין:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
741	717	766

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 30 ביוני 2026		אג"ח סדרה א'
באלפי ש"ח		
שווי הוגן	הערך בספרים	
81,200	78,459	
ליום 30 ביוני 2025		אג"ח סדרה א'
באלפי ש"ח		
שווי הוגן	הערך בספרים	
56,889	59,762	
ליום 31 בדצמבר 2025		אג"ח סדרה א'
באלפי ש"ח		
שווי הוגן	הערך בספרים	
60,401	60,575	

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2026

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 המוחזקת בשיעור 50%.

א. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025 (*)	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
324,008	225,593	457,149
נכסים שוטפים		
מתוכן:		
1,530	2,638	27,664
מזומנים ושווי מזומנים		
97,877	131,282	87,140
נכסים שאינם שוטפים		
סך נכסים		
421,885	356,875	544,289
323,465	253,783	496,040
התחייבויות שוטפות		
מתוכן:		
158,376	139,700	289,412
התחייבויות פיננסיות שאינן ספקים, זכאים אחרים והפרשות		
102,849	98,715	64,264
התחייבויות שאינן שוטפות		
מתוכן:		
69,728	65,524	31,700
התחייבויות פיננסיות שאינן ספקים, זכאים אחרים והפרשות		
426,314	352,498	560,304
סך התחייבויות		
חלק החברה בנכסים נטו המיוחסים לבעלי המניות של העסקה המשותפת		
(2,215)	2,189	(8,008)

ב. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025 (*)	2026	2025 (*)	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
107,998	27,627	41,642	50,825	72,000
(15,860)	(1,561)	(6,081)	(6,947)	(11,692)
הכנסות הפסד לתקופה				
מתוכן:				
606	139	163	271	348
פחת והפחתות				
2,914	1,779	1,018	2,299	1,405
הכנסות ריבית				
(11,106)	(2,255)	(6,770)	(5,742)	(11,462)
הוצאות ריבית				
2,818	436	1,394	1,637	2,339
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה				

(*) ראו ביאור ג'

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה:

- 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 פינני 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 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. מסגרת זו כוללת מסגרת אשראי כספי בסך של כ-23 מיליון ש"ח אשר תישא ריבית שנתית המשולמת מידי רבעון בשיעור פריים +0.8%-1.8%. מסגרות הלוואה ייפרעו עד ליום 31 במרץ 2029.
- לאחר תאריך הדיווח, קיבלה חברת ניוטאון רמת גן בע"מ את החזקה בקרקע, נהרסו צמודי הקרקע שהיו בנויים במקרקעין והחלה הבנייה.
- ג. 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).
- ד. ביום 22 בפברואר 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף, מכוחו תהיה רשאית להציע ולהנפיק, מעת לעת, ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין לתקופה של 12 חודשים.
- ה. ביום 23 במרץ 2026, הקצתה החברה 162,362 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסגרת תוכנית אופציות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2024 לנושאי משרה ועובדים בחברה ובחברות הבת שלה.
- 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.
- ו. 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.
- ז. ביום 31 במרץ 2026 קיבלה החברה את התחייבותם של בעלי השליטה בחברה להעמדת מסגרת הלוואות, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח. ביום 28 במאי 2026 קיבלה החברה את התחייבותם של בעלי השליטה (אשר החליפה את התחייבותם מיום 31 במרץ 2026) להעמדת מסגרת הלוואות בסכום זהה. לפרטים נוספים ראו ביאור 6כא'.
- ח. ביום 19 באפריל 2026, חתמה GLM על הסכם מחייב למכירת מלוא החזקותיה במניות חברת פרויקט המורד 3 בגבעתיים אשר היתה בבעלותה המלאה, לצד שלישי בתמורה לסך של כ-4.9 מיליוני ש"ח. כתוצאה מכך הכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לירידת ערך מלאי בסך של כ-1.5 מיליוני ש"ח, אשר נזקפה לסעיף "עלויות בגין שירותי בניה ומכירת דירות". הפסד זה נובע בעיקרו מיתרת עודפי העלות אשר זוהו במועד צירוף העסקים ברכישת GLM. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התנאים המתלים טרם התקיימו.
- ט. ביום 10 ביוני 2026 בוטל הסכם מכר של יחידת דיור בפרויקט הרב חבה 23, כחריג לנוהג העסקי הרגיל של החברה ולאור נסיבותיו של הרוכש, הסכימה החברה לביטול ההסכם תוך ויתור על זכותה לאכוף את השלמת הרכישה, והשיבה לרוכש את המקדמה ששולמה על ידו. כתוצאה מהאמור, הכירה החברה בתקופת הדיווח בגידול בהפסד הגולמי בסך של כ-200 אלפי ש"ח. ביום 14 ביולי 2026, התקשרה החברה בהסכם חדש למכירת הדירה האמורה לרוכש אחר, וביום 5 ביולי 2026, קיבלה החברה טופס 4 לפרויקט זה.
- י. 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 כאמור בביאור 14ג' לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה (המשך):

יא. 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.

יב. 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.

יג. ביום 7 במאי 2026 חדלה גבי יובל דודוביץ להיות בעלת עניין בחברה, וזאת לאור סיום העסקתה בחברה.

יד. 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. מסגרת זו כוללת מסגרת אשראי כספי בסך של כ-20 מיליון ש"ח אשר תישא ריבית שנתית בשיעור פריים +0.7%-1.3%. מסגרות ההלוואה ייפרעו עד ליום למועד השלמת הבנייה וקבלת אישור האכלוס.

טו. ביום 28 במאי 2026 התקשרה החברה, באמצעות פרופדו עוז נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה, בהסכם השקעה בעוז נדל"ן (י.ג.) בע"מ ("עוז") העוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, בנייה וניהול של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים ואשר מחזיקה בזרוע ביצוע קבלנית. ביום 21 ביולי 2026 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה והתקיים תנאי מתלה הקבוע בהסכם וביום 9 באוגוסט 2026 הושלמה העסקה.

מחיר אופציית ה-CALL יקבע לפי שווי חלקו היחסי של המוכר ובהנחה של 15%. האופציה תהיה ניתנת למימוש במהלך תקופה שתחל 5 שנים ועד לתום 9 שנים ממועד החתימה, לפי תנאים שנקבעו בהסכם. כמו כן, במקרה של מימוש אופציית ה-CALL, תעמוד למוכר אופציה לרכוש מעוז עד 49% מהון המניות המונפק של עוז בניה (חברת בת של עוז).

לחברה ולמוכר יהיו נציגות שווה בדירקטוריון עוז ובאסיפה הכללית של עוז, כאשר לחברה תהא זכות הכרעה.

טז. במהלך חודש מאי החלה תחילת תקופת חכירה למשרדים חדשים, לתקופה בלתי ניתנת לביטול של 5 שנים, בתוספת 2 אופציות הארכה של 5 שנים כ"א. החברה העריכה כי קיימת ודאות סבירה למימוש האופציה לתקופה הראשונה ולפיכך תקופת החכירה שנקבעה היא 10 שנים. דמי השכירות הרבעוניים לאורך תקופת החכירה הינם סכום קבוע צמוד מדד. בהתאם לכך, במועד תחילת החכירה, הכירה החברה בדוח על המצב הכספי בהתחייבות בגין חכירה בסכום של 11,256 אלפי ש"ח המשקף את הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד, ובמקביל הכירה בנכס זכות שימוש בסכום התואם.

יז. ביום 2 ביוני 2026 הסתיימה תקופת המימוש של כתבי האופציה (סדרה 3) של החברה. במהלך תקופת הדיווח מומשו 435,332 כתבי אופציה (סדרה 3) למניות, וכנגדם הוקצו 435,332 מניות רגילות של החברה, כך שההון המונפק והנפרע של החברה גדל מ-7,844,258 מניות רגילות ל-8,279,590 מניות רגילות. בין המממשים נמנו בעלי השליטה בחברה, ה"ה דורון דודוביץ ופלג דודוביץ, אשר מימשו את מלוא כתבי האופציה (סדרה 3) שברשותם בתמורה כוללת של כ-11.7 מיליון ש"ח. יתרת כתבי האופציה (סדרה 3) שלא מומשה עד למועד המימוש האחרון, בסך 381,887 כתבי אופציה, פקעה ביום 2 ביוני 2026 ונמחקת מהמסחר בבורסה.

יח. ביום 9 ביוני 2026 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים את הפקדת התב"ע (בתנאים) להתנגדויות ביחס לפרויקט "מגדלי השישה" בשכונת ארמון הנציב בירושלים, הכולל כ-880 יח"ד (מתוכן כ-701 יח"ד לשיווק). הפרויקט מקודם באמצעות מידר, המוחזקת בשרשור סופי על ידי החברה (49% בהון ו-50% בזכויות לרווחים).

יט. בהמשך לאמור בביאור 14ג' לדוחות הכספיים השנתיים, למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה באמת המידה הפיננסית של אג"ח סדרה א'.

כ. לתום מועד הדיווח, קצב המכירות בפרויקט ארלוזורוב נמוך מקצב המכירות הקבוע בהסכם הליווי, דבר המאפשר לגורם המממן להעלות טענה להפרה של הסכם הליווי. עם זאת, נכון למועד אישור הדוח, החברה לא קיבלה פנייה מן הגורם המממן בנוגע לקצב המכירות. הנהלת החברה פנתה לגורם המממן לעדכון מתווה המכירות המתוכנן.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה (המשך):

כא. ביום 28 ביולי 2026, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת ביקורת של החברה מיום 23 ביולי 2026, את חידוש התחייבותם של בעלי השליטה להעמדת מסגרת הלוואה לחברה בסך של 60 מיליון ש"ח לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ("מסגרת הלוואות החדשה" או "כתב ההתחייבות"). מסגרת הלוואות החדשה תחליף ותעדכן את מסגרת הלוואות הקיימת של בעלי השליטה שהועמדה לחברה ביום 28 במאי 2026 ("מסגרת הלוואות הקודמת"). תנאי הלוואות שיועמדו (ככל שיועמדו) מכוח מסגרת הלוואות החדשה יהיו דומים בעיקרם לתנאי הלוואות שהועמדו מכוח מסגרת הלוואות הקיימת כמפורט להלן:

בעלי השליטה התחייבו להעמיד לחברה, בהתאם ובכפוף לצרכי תזרים המזומנים של החברה ולפי החלטה של הנהלת החברה, הלוואות בסכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, ולאחר שהחברה תמצה את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח.

הלוואות שתועמדנה (ככל שתועמדנה) מתוך מסגרת הלוואות תפרענה (קרן וריבית) בכל עת לפי שיקול דעת החברה, בהחלטה של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהיעדר בעלי השליטה, ועד לחלוף 24 חודשים ממועד השלמת ההנפקה ("מועד הפרעון הסופי"). לעניין זה "מועד השלמת ההנפקה" הינו המועד שבו תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר תוצאות המכרז על פי דוח הצעת המדף.

יודגש כי מסגרת הלוואות תצומצם בכל מקרה שבו החברה תגייס כספים לפעילות הקבוצה ותפקע בתום תקופת ההתחייבות. יובהר כי תמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') לא תגרע מהיקף מסגרת הלוואות החדשה.

"גיוס כספים לפעילות הקבוצה", משמע: גיוס 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 של החברה, סחירים ושאנים סחירים (קיימים ו/או עתידיים), או בכל דרך אחרת, ולרבות חלק החברה בגיוס הון ו/או חוב בחברות הבנות ובחברות מוחזקות, והכל בין אם מבעלי השליטה ובין אם מצדדים שלישיים. יצוין כי לעניין גיוס כספים לפעילות הקבוצה באמצעות מימוש כתבי אופציה כאמור, לא יובאו בחשבון כתבי אופציות שהוקצו לעובדים, נותני שירותים ובעלי שליטה כחלק מתכנית האופציות של החברה. בנוסף, מובהר כי מסגרת הלוואה הקודמת לא כללה התייחסות לצמצום מסגרת הלוואה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה שאינם סחירים של החברה.

בקשת החברה תימסר לבעלי השליטה לכל הפחות 60 ימים לפני המועד הנדרש להעמדת הלוואות הנדרשות בפועל.

יצוין כי עם כניסת התחייבות זו של בעלי השליטה לתוקף, פקעה ההתחייבות בעלי השליטה מיום 28 במאי 2026 (אשר החליפה את התחייבותם מיום 31 במרץ 2026) והתחייבות זו החליפה אותה במלואה.

כב. ביום 4 באוגוסט 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של 53,728,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, בדרך של הנפקת סדרה חדשה, על פי דוח הצעת מדף מיום 3 באוגוסט 2026. במסגרת ההנפקה, שבוצעה בדרך של מכרז על מחיר היחידה, נקבע מחיר יחידה של 956 ש"ח לכל יחידה הכוללת 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), המשקף ניכיון בשיעור של 4.4%. התמורה ברוטו שהתקבלה בידי החברה בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-51.4 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 7%.

קרן אגרות החוב תעמודנה לפירעון ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים לא שווים, כדלקמן: התשלום הראשון ישולם ביום 31 ביולי 2028 ויהווה 10% מהקרן, התשלום השני ישולם ביום 31 בינואר 2029 ויהווה 10% מהקרן, התשלום השלישי ישולם ביום 31 בינואר 2030 ויהווה 35% מהקרן, התשלום הרביעי ישולם ביום 31 בינואר 2031 ויהווה 35% מהקרן, והתשלום החמישי והאחרון ישולם ביום 31 בינואר 2032 ויהווה 10% מהקרן.

מועדי תשלום הריבית יהיו בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 בינואר 2027 ועד ליום 31 בינואר 2032 (כולל). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנחתם ביולי 2027 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ב').

כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') 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 ב') מראש, בהחלטה מיוחדת.

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ב') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ב') 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 ב').

ביאור 6 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים ולאחריה (המשך):

כב. (המשך):

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב) התחייבה החברה כי החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה ב) לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה לפיה ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות המיעוט), בתוספת שטרי הון והלוואות בעלים (קרן בלבד) נחותות לאגרות החוב (סדרה ב), לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח.

הבדיקה בדבר עמידת החברה באמת המידה הפיננסית תתבצע על ידי החברה בכל רבעון ביחס לדוחות הכספיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין.

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

כג. ביום 19 באוגוסט 2026 התקשרה חברת GLM עם גורם מממן לחידוש הלוואה בסך 5,000 אלפי ש"ח, לא צמודה, שמועד פרעונה הוא ביום 15 בספטמבר 2026. בהתאם לתנאים החדשים, מועד פירעון ההלוואה הינה ביום 15 בספטמבר 2027 עם 2 אופציית הארכה של 12 חודשים כל אחת (קרי מועד פרעון סופי ביום 15 בספטמבר 2029), כאשר הריבית משולמת מידי חודש.

עוד נקבע במסגרת חידוש ההלוואה כי קרן הלוואה בסך 4,000 אלפי ש"ח, מתוך 6,500 אלפי ש"ח, שהועמדה על ידי אחד מבעלי מניות המיעוט בחברת GLM (כמתואר בביאור ג'6)) תיפרע רק לאחר פירעון הלוואה זו.

כד. נכון ליום 30 ביוני 2026 קצב המכירות בחברת בת המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בגין פרויקטים סמאטס, מרים החשמונאית ופינלס, היה נמוך מקצב המכירות הקבוע בהסכמי הליווי, דבר המאפשר לגורם המממן להעלות טענה להפרה של הסכם הליווי. עם זאת, נכון למועד הדוח, לא התקבלה פניה מהגורם המממן בנוגע לקצב המכירות כאמור. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פנתה החברה לגורם המממן והסדירה עימו את קצב המכירות הנדרש בפרויקטים עד לתום תקופת הפרויקטים כך שבפרויקט סמאטס הוסכם כי על חברת הבת למכור יחידה אחת עד לתום שנת 2026 ובמצטבר שתי יחידות עד למועד קבלת אישור אכלוס ואילו בפרויקטים מרים החשמונאית ופינלס הוסכם כי לא תועמד כל דרישה נוספת מעבר למכירות שבוצעו בפועל עד ליום 30 ביוני 2026.

כה. ביום 26 באוגוסט 2026 נחתמה תוספת להסכמי אופציות המכירה (PUT) והרכישה (CALL), המתוארים בביאור 27'2 (דוחות הכספיים השנתיים, לפיה הוסכם כי פרופדו קרסו תרכוש מהאחים 7% מהון המניות המונפק והנפרע של יושפה, כנגד תמורה כוללת בסך כ-10 מיליון ש"ח (המשקפת את התמורה הנקובה במנגנון אופציית הרכישה). כך שלאחר השלמת הרכישה שתתרחש במהלך ספטמבר 2026, יעמוד שיעור החזקת פרופדו קרסו בהון המונפק והנפרע של יושפה על כ-58%.

יתרת מניות האחים יוסיפו להיות כפופות להוראות הסכמי האופציות, כאשר עודכנו תקופות מימוש האופציות כדלקמן:

(1) מועד פקיעת האופציות יחול בתום 90 חודשים ממועד חתימת הסכמי האופציות (קרי, ביום 28 בספטמבר 2031), חלף 60 חודשים.

(2) תקופת המימוש של אופציית המכירה תחל בתום 66 חודשים ממועד חתימת הסכמי האופציות (קרי, ביום 28 בספטמבר 2029), חלף 36 חודשים.

(3) תקופת המימוש של אופציית הרכישה תעמוד בתקופה עד למועד הפקיעה המעודכן כאמור.

בנוסף, נקבע כי סכום התמורה המזערי בגין יתרת מניות האחים יעודכן באופן יחסי, כך שיעמוד על סך של כ-8.8 מיליון ש"ח, בתוספת רכיב ההצמדה הצבור ממועד חתימת הסכמי האופציות. מנגנון קביעת התמורה הקבוע בהסכם האופציות יוסיף לחול, בשינויים המחויבים.

פרופדו בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026

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

בלתי מבוקר

פרופדו בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 לתקופות ביניים אלו 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 היישות". 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, 26 באוגוסט, 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, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר 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 30 ביוני		ביאור	
	2025	2026		
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר			
				נכסים
				<u>נכסים שוטפים</u>
10,127	30,154	12,428		מזומנים ושווי מזומנים
2,001	1,689	4,288		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
524	566	2,922	ד'1)	חייבים ויתרות חובה
12,652	32,409	19,638		סה"כ נכסים שוטפים
				<u>נכסים לא שוטפים</u>
				עלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות
449	-	461		במקרקעין
98,415	63,080	128,449	ד'2)	השקעות והלוואות לחברות המוחזקות
658	843	11,856		רכוש קבוע ונכס זכות שימוש
369	384	110		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
99,891	64,307	140,876		סה"כ נכסים לא שוטפים
112,543	96,716	160,514		סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור	
	2025	2026		
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר			
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
9,003	5,000	6,847		אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
1,771	1,926	2,235		ריבית לשלם בגין אגרות חוב
371	359	1,326		חלויות שוטפות בגין חכירה
178	74	486		ספקים ונותני שירותים
560	876	673		זכאים ויתרות-זכות
-	-	766		צד קשור
14,513	15,679	5,967	(2)ד3	התחייבות בגין רכישת חברה בת
26,396	23,914	18,300		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
10,000	-	10,000		אשראי מנותני אשראי אחרים
58,804	57,836	76,224		אגרות חוב
10,941	2,899	8,569		התחייבות בגין רכישת חברה בת
741	717	-		צד קשור
217	409	10,237		התחייבויות בגין חכירה
80,703	61,861	105,030		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
107,099	85,775	123,330		סה"כ התחייבויות
הון				
6	6	8		הון מניות רגילות
72,930	62,310	121,889		פרמיה על מניות
1,839	1,119	2,603		קרנות הון
(69,331)	(52,494)	(87,316)		הפסדים צבורים
5,444	10,941	37,184		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
112,543	96,716	160,514		סה"כ התחייבויות והון

26 באוגוסט, 2026			
איתמר משולם סמנכ"ל כספים	דורי דודוביץ יו"ר הדירקטוריון	פלג דודוביץ דירקטור ומנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
1,188	270	389	576	752	הכנסות מדמי ניהול
45	45	-	45	-	הכנסות מפעילות טכנולוגיה
1,233	315	389	621	752	סה"כ הכנסות
776	43	446	83	621	הוצאות מכירה ושיווק
9,827	1,953	3,210	3,980	5,247	הוצאות הנהלה וכלליות
321	86	689	214	769	הכנסות והוצאות אחרות
(9,691)	(1,767)	(3,956)	(3,656)	(5,885)	הפסד תפעולי
5,644	1,372	4,061	2,266	6,410	הכנסות מימון
(6,371)	(1,910)	(4,535)	(2,913)	(6,660)	הוצאות מימון
(727)	(538)	(474)	(647)	(250)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(18,497)	(3,497)	(5,240)	(7,775)	(11,844)	הפסד מחברות מוחזקות
(28,915)	(5,802)	(9,670)	(12,078)	(17,979)	הפסד לפני מס
-	-	(6)	-	(6)	הכנסות (הוצאות) מס
(28,915)	(5,802)	(9,676)	(12,078)	(17,985)	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	(11)	-	(40)	-	התאמות הנובעות מהפרשי שער ומתרגום דוחות
118	(11)	-	(40)	-	כספיים של פעילות חוץ
					סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(28,797)	(5,813)	(9,676)	(12,118)	(17,985)	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

(28,915)	(5,802)	(9,676)	(12,078)	(17,985)	הפסד לתקופה
					התאמות בגין:
727	538	474	647	250	(הכנסות) הוצאות מימון, נטו
761	141	451	149	772	הוצאות תשלום מבוסס מניות
401	95	81	198	177	פחת והפחותות
18,497	3,497	5,240	7,775	11,844	הפסד בגין חברות מוחזקות
20,386	4,271	6,246	8,769	13,043	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

(123)	(964)	(2,167)	(1,117)	(2,182)	שינוי בחייבים ויתרות-חובה לזמן קצר וארוך
77	(119)	290	(45)	314	שינוי בספקים ונותני שירותים
12	(159)	463	(42)	95	שינוי בזכאים ויתרות זכות
166	-	-	166	-	שינוי בלקוחות
(449)	-	-	-	-	שינוי בעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין
(317)	(1,242)	(1,414)	(1,038)	(1,773)	סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות
1,031	414	-	744	-	ריבית שהתקבלה
(2,915)	(101)	(454)	(306)	(2,865)	ריבית ששולמה
(10,730)	(2,460)	(5,298)	(3,909)	(9,580)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

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

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
(12)	-	(324)	-	(330)	רכישת רכוש קבוע
					רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
(1,846)	(1,647)	(2,319)	(1,647)	(2,416)	רווח או הפסד
(10,350)	(2,500)	(3,355)	(9,000)	(6,005)	פירעון התחייבות לרכישת חברות מוחזקות
(55,035)	(11,819)	(21,181)	(19,061)	(42,848)	מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות
(67,243)	(15,966)	(27,179)	(29,708)	(51,599)	עם חברות מוחזקות
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
(357)	(87)	(93)	(171)	(184)	פירעון התחייבות בין חכירה
(15,000)	-	(5,250)	(15,000)	(5,250)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
19,000	-	3,000	5,000	3,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
					תקבולים בגין הנפקת אגרות חוב ואופציות,
58,751	-	17,761	58,751	17,761	נטו
4,765	-	11,757	-	32,465	תקבולים בגין מימוש כתבי אופציות, נטו
5,750	-	15,688	-	15,688	תקבולים בגין הנפקות הון, נטו
72,909	(87)	42,863	48,580	63,480	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים					
-	-	-	-	-	ושווי מזומנים
(5,064)	(18,513)	10,386	14,963	2,301	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
15,191	48,667	2,042	15,191	10,127	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
10,127	30,154	12,428	30,154	12,428	התקופה
					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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
29,274	-	-	-	-	רכישת חברות מוחזקות כנגד
					התחייבות

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

ביאור 1 - כללי:

א. להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 (להלן - "תמצית דוחות ביניים מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) 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 שישה חודשים ושנה שהסתיימו בימים 30 ביוני 2026 ו- 31 בדצמבר 2025, רשמה החברה הפסד כולל בסך של 17,985 אלפי ש"ח ו- 28,797 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. 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 שלהם הסכמי ליווי חתומים. כמו כן, לאחר מועד הדיווח, השלימה החברה הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף כספי של כ-51.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות אג"ח סדרה ב' ראו ביאור 6 כד' לתמצית 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.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית מהותית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך):**הצגת הנתונים הכספיים (המשך):****(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 המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

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

לפרטים נוספים בדבר הרחבת האג"ח, ראו ביאור 6' בתמצית דוחות ביניים מאוחדים.

ב. הנפקת אג"ח

לפרטים נוספים בדבר הנפקת האג"ח לאחר תאריך הדיווח, ראו ביאור 6' בתמצית דוחות ביניים מאוחדים.

ג. הנפקות הון

לפרטים נוספים בדבר הנפקת ההון, ראו ביאור 6' בתמצית דוחות ביניים מאוחדים.

ד. עסקאות עם חברות מוחזקות

1. סעיף 'חייבים ויתרות חובה' כולל יתרה בגין חברה מוחזקת בסך 2,028 אלפי ש"ח.

2. במהלך תקופת הדו"ח, הוסדרו יתרות החוב והמחויבויות ההדדיות בין החברה לבין חברת הבת GLM. בהתאם לכך, חלף פירעון יתרת הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לחברת הבת בסך של 4,262 אלפי ש"ח, שוחררה החברה מהתחייבות עתידית להעמדת הלוואות נוספות לחברת הבת בהיקף זה, אשר היו מותנות בעמידה באבני דרך. כפועל יוצא, נגרעו היתרות המקבילות בספרי החברה. לפרטים נוספים אודות ההלוואה המותנית ראו ביאור 27א'(1)ב) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

פרופדו

פרק ג'

הצהרות מנהלים



טביב ז'בוטינסקי, קרית אתא

פרק ה – הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד1) 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 השני 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.

26 באוגוסט 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 השני 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 ש אליהם 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.

26 באוגוסט 2026

תאריך

איתמר משולם,
סמנכ"ל כספים