



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

פרק א' - דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2026

פרק ב' - הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026

תאריך הדוחות הכספיים: 31 במרץ, 2026

תאריך הדוח: 26 במאי, 2026

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

מותג עירוני בע"מ (להלן: "החברה") הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). ביום 19 במאי 2025 דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות לתאגיד קטן המנויות בתקנות הדוחות, ככל שהינן רלוונטיות או תהיינה רלוונטיות בעתיד לחברה.

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2026 (להלן: "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ערוך על פי תקנות הדוחות. הסקירה שתובא להלן הנה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית.

דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה המתייחסים למועד הדוח ונערך מתוך הנחה כי, בפני הקורא מצוי המידע האמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, לרבות המידע הכלול בפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2025")¹.

הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2026 (להלן: "הדוחות הכספיים ביניים"), אלא אם יצוין בפרש אחרת. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. פרופיל החברה

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 14 בפברואר 2013 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם מותג עירוני בע"מ. נכון למועד הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה (להלן ביחד: "הקבוצה"), בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים של בניה למגורים בישראל (להלן: "תחום הפעילות"), בעיקר בדרך של עסקאות התחדשות עירונית, הכוללים פרויקטים מסוג פינוי בינוי על מסלוליהם השונים (להלן: "פינוי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38") ובדרך של ייזום והקמה של מתחמי דיור צמודי קרקע. בתחום הפעילות, פועלת החברה לאיתור עסקאות בתחום ההתחדשות העירונית. לאחר שאיתרה בקפידה עסקה אשר עונה על דרישותיה, מתקשרת החברה בהסכמים לצורך רכישת הזכויות בה, פועלת לקבלת היתרים אשר עונים לתוכניותיה בקשר עם המקרקעין, מקימה (לרבות באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדיור ו/או מסחר בפרויקט, לפי העניין.

לפרטים נוספים ראו פרק א', "תיאור עסקי התאגיד", המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.

¹ פורסם ביום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026927).

2. מטרות ויעדי החברה

החברה ממשיכה לפעול לצורך הרחבת פעילותה לאיתור, ייזום ובנייה של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ובניה צמודת קרקע. כאמור לעיל, הקבוצה נמצאת בתהליך צמיחה מתמשך ונכון למועד הדוח החברה בעלת זכויות ב-12 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה ובתכנון במסגרתם יתווספו כ-188 יחידות דיור לשיווק (מתוכן 167 יח"ד לשיווק על ידי החברה) ו-8 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ואחרים במסגרתם יתווספו כ-2554 יחידות דיור לשיווק (מתוכן 309 יח"ד לשיווק על ידי החברה). בכוונת החברה להמשיך לפעול לאיתור השקעות במיזמי התחדשות עירונית, תוך ניצול נסיונה המוכח בתחום, להרחיב את פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית לפרויקטים נוספים, תוך התמקדות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38, ובפרט בפרויקטים עם תב"ע קיימת. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך לגשת למכרזי קרקע בשוק החופשי וכן, לפעול למימוש מלא של כל הפרויקטים שברשותה. המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ביחס לפרויקטים, היקפם והשלב בו נמצאים הפרויקטים. הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים, מלאי היחידות בפרויקטים בהקמה ובתכנון, וכן מלאי היחידות המתוכננות בעתודות הקרקע. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה ואף באופן מהותי בשל מגוון סיבות ובכללם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, שינויי חקיקה וכיוצ"ב והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 25 בפרק 6, "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.

3. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

3.1. נכון למועד פרסום הדוח, החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות, עוסקת בקידום תכנון ובניה של 20 פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, לחברה 5 פרויקטים בהקמה הכוללים 154 יחידות דיור (מתוכן 69 לשיווק על ידי החברה), 7 פרויקטים בתכנון הכוללים 173 יחידות דיור (מתוכן 119 לשיווק), 5 עתודות קרקע הכוללות 513 יחידות דיור לשיווק (מתוכן 465 לשיווק) וכן 3 פרויקטים המוגדרים כפרויקטים אחרים הכוללים 129 יחידות דיור לשיווק (מתוכן 89 לשיווק).

במקביל, החברה פועלת לתכנון וייזום של פרויקטים נוספים ונמצאת בשלבים שונים של משאים ומתנים מול בעלי המקרקעין באזורים בהם היא פועלת.

3.2. ביום 12 בינואר 2026, התקשרה החברה באמצעות מותג עירוני הורדים בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה (להלן בס"ק זה: "חברת הפרויקט" או "היזם"), בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה, עם כ-67% מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן בס"ק זה: "הבעלים" ו-"ההסכם", לפי העניין) הידועים כחלקות 531 ו-898 בגוש 6157 המצויים ברחוב הוורדים 8 ו-10 בגבעתיים (להלן בס"ק זה: "ההסכם" ו-"המקרקעין", בהתאמה) ששטחם הרשום הכולל הוא כ-1,046 מ"ר ובכך עברה חברת הפרויקט את סף החתימות הדרוש על פי דין לביצוע הפרויקט (שעומד על

² כולל חלקם של השותפים (חלקם 245 יח"ד).

שיעור של כ-67%) (להלן: "הרוב הדרוש"). במסגרת ההסכם, התחייבה חברת הפרויקט למתן שירותי בנייה לבעלים הכוללים את הריסת מבני המגורים הכוללים סה"כ 15 יחידות דיור, והקמת בניין חדש אשר על פי התכנון צפוי לכלול סה"כ כ-42 יחידות דיור למגורים (מתוכן 15 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות במקרקעין וכ-27 לשיווק על ידי חברת הפרויקט) (לעיל ולהלן בס"ק זה: "הפרויקט"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-005523) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.3. גיוס חוב

במהלך חודש פברואר 2026, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 8.2 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') במחיר של 102.5 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 8.4 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 17 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-015448), וכן ראו ביאור 3' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

3.4. שחרור תמורת הנפקת אג"ח

ביום 6 בינואר 2026 העביר הנאמן לחברה מחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) את החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה המיוחס לפרויקט המרי 17 בגבעתיים, אשר מסתכם לסך כולל של כ-9,972 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002471) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 5 במרץ 2026 העביר הנאמן לחברה מחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) את החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה המיוחס לפרויקט שדה בוקר בגבעתיים, אשר מסתכם לסך כולל של כ-5,388 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 06 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-020223) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

יצוין כי, נכון למועד הדוח שוחררה כל תמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') המיוחסת לכלל הפרויקטים המשועבדים לטובת הסדרה כאמור.

3.5. גיוס הון (הנפקת מניות)

ביום 25 בינואר 2026 השלימה החברה רישום לראשונה של מניות החברה למסחר בבורסה כמפורט להלן:

3.5.1. הנפקה לציבור של 5,120,000 מניות רגילות יחד עם 1,920,000 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-1,280,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה הניתנים למימוש ל-3,200,000 מניות רגילות, שהוצעו לציבור מכוח דוח הצעת מדף ותיקון לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-008310 ו-2026-01-008329, בהתאמה). התמורה ברוטו שהתקבלה מההנפקה לציבור הסתכמה לסך של כ-26,112 אלפי ש"ח ברוטו (לא כולל תמורה בגין מימוש כתבי האופציה המוצעים, ככל שימומשו). כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה ניתנים למימוש עד ליום 25 בינואר 2028 במחיר מימוש של 5.1 ש"ח לכל כתב אופציה וכתבי אופציה (סדרה 2) ניתנים למימוש עד ליום 25 בינואר 2030 במחיר מימוש של 6.63 ש"ח לכל כתב אופציה.

3.5.2. רישום למסחר של 15,347,042 מניות רגילות הקיימות בהונה המונפק והנפרע של החברה, רגע לפני ההנפקה הראשונה לציבור, מתוכן סך של 2,338,942 מניות הוקצו לה"ה מתן סופר ויואב דקל שפריר (בעלי השליטה בחברה; להלן: "בעלי השליטה") ומר גיל דקל (דירקטור בחברה) (להלן: "המלווים"), כתוצאה מהמרת

יתרת הלוואות שניתנו על ידם לחברה הניתנות להמרה (אשר הוכרו כחלק מההון העצמי של החברה ועמדו נכון למועד ההנפקה על סך של 10,668 אלפי ש"ח) למניות של החברה, בהתאם לתנאי הסכמי הלוואה והתוספות להם שהתקשרו בהם המלווים עם חברה, כמפורט בסעיף 9.4 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025.

3.6. חתימה על הסכם ליווי -

ביום 13 בינואר 2026, התקשרה מותג עירוני שדה בוקר בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן: "חברת הפרויקט"), בהסכם ליווי עם קבוצת רובי מימון בע"מ, רובי יהלום בע"מ וש. שלמה חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד: "הגורמים המממנים") בקשר עם פרויקט שדה בוקר המצוי במקרקעין הידועים כגוש 6161 חלקה 251, ברח' שדה בוקר 21 ו-23, גבעתיים (להלן: "הסכם הליווי").

במסגרת הסכם הליווי התחייבו בעלי השליטה בחברה להעמיד ערבות אישית לגורמים המממנים ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה של חברת הפרויקט בגין ו/או בקשר עם הסכם הליווי ו/או איזה מהמסמכים שנחתמו מכוחו ולפירעונו המלא של האשראי כלפי הגורמים המממנים. ביום 13 בינואר 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את העמדת הערבות הנ"ל על ידי בעלי השליטה כלפי הגורמים המממנים במסגרת הסכם הליווי.

לפרטים נוספים אודות תנאי הסכם הליווי וכן נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור הערבויות כאמור, ראו דיווח מידי מיום 13 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-005959) וכן סעיף 11.7(ח) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפנייה.

3.7. הריסת מבנה – פרויקט המעיין

ביום 5 באפריל 2026, החלה החברה בהריסה של המבנה הקיים בפרויקט המעיין בגבעתיים ובו 12 יחידות דיור (להלן: "הפרויקט"). על פי תכנית תמ"א 38/2, הפרויקט יכלול את הקמתו של בניין ובו 26 יחידות דיור מתוכן 14 יחידות דיור המיועדות לשיווק על ידי החברה.

3.8. בתקופת הדיווח ועד סמוך למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי מכירה כמפורט להלן:

מספר בקשות מכירה (הרשמות)	סה"כ (כולל מע"מ) במיליוני ש"ח	מספר חוזי מכירה (כולל מע"מ)*	שנה	
-	25.9	5 יח"ד (ב-4 פרויקטים)	רבעון 1	שנת 2026
1	7.9	2 יח"ד (ב-2 פרויקטים)	לאחר תאריך המאזן	
1 יח"ד³	33.8	7 יח"ד	סה"כ	

* במהלך שנת 2026 (עד תאריך חתימת הדוח) נמכרו:
 (1) 3 דירות בפרויקט סמדר 1 (סה"כ נמכרו 25 יח' מתוך 27 לשיווק על ידי החברה);
 (2) 1 יח' בפרויקט שדה בוקר (סה"כ נמכרו 3 יח' מתוך 10 לשיווק על ידי החברה);
 (3) 1 יח' בפרויקט פרץ חיות (סה"כ נמכרו 4 יח' מתוך 6 לשיווק על ידי החברה);
 (4) 2 יח' בפרויקט המעיין (סה"כ נמכרו 5 יח' מתוך 14 לשיווק על ידי החברה);

³ שווי בקשת המכירה (הרשמה) שנחתמה לאחר תאריך המאזן הינו בהיקף של כ- 4.2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

4. השפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה והשפעתם על עסקי הקבוצה

4.1 השפעת המצב הביטחוני על פעילות החברה

בהמשך לאמור לביאור ג' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, ביום 28 בפברואר, 2026 נפתחה מתקפה משולבת של ישראל וארצות הברית בשם "שאגת הארי", כנגד מטרות ממשל באיראן לגרעת יכולות אירניות בתחום הגרעין ובתחום הטילים הבליסטיים אשר הובילה להסלמה במצב הביטחוני בישראל ובעקבותיה החל עימות בחזית הצפונית בין ישראל לארגון הטרור חיזבאללה בלבנון. כתוצאה מהאמור החלה תנודתיות משמעותית במחירי האנרגיה, לרבות מחירי הנפט ותנודתיות בשערי מטבע חוץ. הימשכות המבצע עשויה לגרור השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואיזורים גאוגרפיים שונים. לתאריך הדוח אין ביכולת החברה להעריך את השפעות מבצע זה על פעילות החברה שכן המבצע בעיצומו ומדובר באירוע מתגלגל שאין וודאות כיצד יתפתח.

4.2 להערכת החברה, למצב הביטחוני והמדיני בישראל עשויה להיות השפעה על ענף הנדל"ן ובפרט על החברה. נכון למועד הדוח, השפעת המצב הביטחוני על פעילות החברה קיימת אך הינה לא מהותית וכן לא צפויה השפעה ישירה בטווח הזמן הקצר, זאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, בקצב התקדמות הפרויקטים, ביתרות המלאי ובתזרים המזומנים של החברה. השפעת האינפלציה ועליית שיעור הריבית על פעילות החברה

בשנים האחרונות פעל המשק הישראלי בסביבת אינפלציה אשר חרגה בתקופות מסוימות מגבולו העליון של בנק ישראל. על רקע זה ננקטה מדיניות מוניטרית מצמצמת, במסגרתה הועלתה הריבית בהדרגה עד לרמה של 4.75%. בהמשך, עם התמתנות מסוימת בקצב האינפלציה ובהתאם להתפתחויות בפעילות הכלכלית, החלה ירידה הדרגתית בשיעור הריבית, כאשר נכון למועד אישור הדוח עומד שיעור הריבית על 3.75%.

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה. שינוי סביבת הריבית עשויה להשפיע הן על היזם בשל גידול בעלויות המימון והן על יכולתם של רוכשי דירות לקבלת מימון, ובתוך כך, גם להשפיע לרעה על הביקוש לרכישת דירות. עליה בשיעור האינפלציה והשפעותיה על סביבת הריבית, עשויה להשפיע באופן לא מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה. יצוין כי, שינוי חד בשיעור הריבית כלפי מעלה עלול להגביר את רמת הסיכון לחברה, בעיקר משינוי בשיעורי ריבית בהלוואות שקיבלה הקבוצה מגורמים מממנים, לרבות תאגידי בנקאיים וגופים חוץ בנקאיים. להערכת החברה, שינוי בשיעור הריבית עלול להביא לגידול בהוצאות המימון המהוונות והלא מהוונות למלאי, וכן לקיטון ברווח הנקי ובתזרים המזומנים של החברה.

נכון למועד דוח זה, החברה חשופה לסיכון שינוי בריבית השוק (פריים) בעקבות הלוואות שקיבלה החברה מתאגידי בנקאיים וחוץ בנקאיים במסגרת פרויקטים בביצוע אשר נכון ליום 31 במרץ 2026 עומדות על סך של כ- 59 מיליון ש"ח. על פי הערכות החברה כל שינוי בריבית הפריים של 1% צפוי להביא לגידול ו/או קיטון בהוצאות המימון בסך של כ- 590 אלפי ש"ח בחישוב שנתי אשר יש בהם כדי להשפיע על שיעור רווחיות החברה.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של המצב הביטחוני והשינויים בשיעורי האינפלציה והריבית המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד.

הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם השפעות השונות של הלחימה והמצב הבטחוני, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 25 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

5. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

5.1 מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		הסעיף
		2025	2026	
ראו סעיף 5.3 להלן דוח על תזרימי המזומנים המוצג במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	14,146	3,688	48,448	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר, 2025 נובע בעיקר מגידול ביתרות המזומן בחשבונות הליווי של פרויקט המעיין בסך של כ-6 מיליון ש"ח	13,803	9,639	19,369	מזומנים בחשבונות ליווי
ליום 31 במרץ 2026 הועברו כל יתרות הכספים מחשבון הנאמנות של האג"ח לחשבון החברה.	15,335	-	-	מזומנים בחשבונות נאמנות בגין אגרות חוב
בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS, 15 ככל שהתקדמות הביצוע מקדימה את ביצוע התשלומים, רושמת החברה הכנסות לקבל מרוכשי דירות. הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נובע מהתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע.	17,688	11,174	23,155	לקוחות ונכסים בגין חוזה
ליום 31 במרץ 2026, עיקר הסכום בנוי מהוצאות מראש בגין פרויקטים בביצוע (מוכרנים ומשפטינים) ומוסדות בסך של כ-6 מיליון ש"ח. עיקר הגידול לעומת דצמבר 2025 נובע בעקב מהוצאות מראש בגין פרויקט המעיין שביצעו החל ברבעון הראשון בשנת 2026.	5,007	4,640	6,793	חייבים ויתרות חובה
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מהמשך השקעות בפרויקטים המסווגים כנכסים שוטפים. במהלך התקופה הוכרו לראשונה מלאי מקרקעין כנגד התחייבויות לבעלי מקרקעין בפרויקטים המעיין - בסך של כ-20 מיליון ש"ח. מנגד ירידה במלאי בפרויקט סמדר בגין ההתקדמות במכירות בפרויקט (קיטון בסך של כ-6 מיליון ש"ח במלאי).	111,239	79,317	129,777	מלאי בניינים למכירה
	177,218	108,458	227,542	סה"כ נכסים שוטפים
עיקר הגידול ליום 31 במרץ 2026 נובע מהמשך השקעות בפרויקטים אותם מקדמת החברה ומהיוון עלויות אשראי.	5,130	13,678	6,957	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
ללא שינוי מהותי בתקופה	553	129	581	רכוש קבוע
ליום 31 במרץ 2026, מורכב בעיקר מהשקעה בפרויקט בני עייש, פרויקט נופי דרור ופסגות דרור בעקב בגין פרויקט פסגות דרור שבו הושקע סך של כ-1.5 מיליון ש"ח.	10,312	10,293	11,792	השקעה בחברות כלולות
ללא שינוי מהותי בתקופה	614	360	597	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע בעקב מפערי עיתוי של עלויות בפרויקטים שטרם החלה בגינם ההכרה בהכנסה	2,509	456	3,169	מיסים נדחים
	19,118	24,916	23,096	סה"כ נכסים לא שוטפים
עיקר הסכום ליום 31 במרץ 2026 נובע מזכות עכבון בסך של כ-2 מיליון ש"ח לקבלן בפרויקט סמדר 1.	2,094	5,319	3,706	ספקים ונותני שרותים אחרים
ללא שינוי מהותי בתקופה.	1,671	3,062	1,359	זכאים ויתרות זכות
הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נובע בעקב מפרעון חוב חלקי של כ-1.1 מיליון ש"ח בפרויקט סמדר.	23,721	30,634	22,988	הלוואות מגופים פיננסיים
הגידול לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מריבית לשלם	3,405	9,317	3,492	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
הגידול לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מריבית לשלם.	21,544	18,774	21,973	הלוואות ממשקיעים

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		הסעיף
		2025	2026	
הגידול נובע כתוצאה מהרחבת סדרה א של האג"ח במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026.	16,627	-	20,365	חלויות שוטפות של אגרות חוב
השינוי בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקרו משינוי בפערי עיתוי בין תשלומי רוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע לבין התקדמות עבודות הבנייה. עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נובע מפרויקט המעיין בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח לאור קבלת מקדמות מלקוחות בשיעור גבוה משיעור ההתקמות של הפרויקט ומנגד קיטון בפרויקט זבוטינסקי 27+29 בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח.	14,981	10,863	16,585	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נובע מהכרה לראשונה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין כנגד מלאי בפרויקט המעיין בסכום של כ-20 מיליון ש"ח.	36,347	25,281	57,007	התחייבויות לבעלי מקרקעין
	120,390	103,250	147,475	סה"כ התחייבויות שוטפות
ללא שינוי מהותי בתקופה.	614	360	597	זכאים ויתרות זכות
ללא שינוי מהותי בתקופה.	1,352	7,032	1,386	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
ראה הסבר הלוואות ממשקיעים בזמן הקצר.	-	5,186	-	הלוואות ממשקיעים
הגידול לעומת 31 בדצמבר 2025, נובע כתוצאה מהרחבת אג"ח סדרה א בע.נ של כ 8.2 מיליון ש"ח	53,850	-	60,143	אגרות חוב
ללא שינוי מהותי בתקופה.	1,311	496	1,210	התחייבות מס נדחה
	57,127	13,074	63,336	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

5.2. תוצאות הפעילות העסקית של החברה

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה (באלפי ש"ח) לתקופה שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסעיף
		2025	2026	
הכנסות ממכירת דירות נובעות מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה. בתקופה וגם בתקופה המקבילה אשתקד עיקר ההכנסות נובע מהכנסות בפרויקט סמדר 1. כמו כן, בתקופה של שלושה חודשים לשנת 2026 הופחת מההכנסות סך של כ-865 אלפי ש"ח בגין הפרשה להסדר עם רוכשי דירות בפרויקט ריינס.	53,649	14,658	15,626	הכנסות ממכירת דירות
עלות מכירת דירות למגורים אשר מייצגת את התקדמות העבודות, זאת בהתאם להוראות תקן 15 IFRS עלות מכירת דירות בדבר הכרה בהכנסה. עיקר הגידול לעומת אשתקד נובע מהתקדמות העבודות והגידול בקצב המכירות. כמו כן בתקופה של שלושה חודשים לשנת 2026 עלות המכר כוללת הפחתת עודפי עלות של פרויקט סמדר בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח (1.4 מיליון ש"ח בתקופה אשתקד).	45,995	13,457	14,774	עלות מכירת דירות
	7,654	1,201	852	רווח גולמי
הגידול בסעיף לעומת אשתקד, נובע בעיקרו מגידול בכוח האדם של החברה וגידול בשכר עובדים ודמי ניהול לבעלי השליטה.	6,193	703	2,308	הוצאות הנהלה וכלליות
סעיף זה כולל הוצאות פרסום ושיווק שוטפות וכן הוצאות תיווך בגין מכירת דירות המוכרות בדוחות על הרווח הכולל בהתאם להתקדמות בביצוע, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.	2,847	862	960	הוצאות מכירה ושיווק
	195	-	-	הוצאות אחרות
	(1,581)	(364)	(2,416)	הפסד תפעולי
הוצאות המימון של החברה מורכבות בעיקר מהוצאות בגין אג"ח סדרה א' שהונפקה בסוף חודש יוני 2025 והרחבה לסדרה שהונפקה בפברואר 2026 בגין הלוואות מצדדים קשורים, משקיעים וכן הוצאות ריבית בגין הלוואות שהתקבלו מתאגידים פיננסיים. הגידול בהוצאות המימון, נטו לעומת אשתקד נובע בעקב מהוצאות המימון של אגרות חוב (סדרה א') של החברה שנכון לרבעון 1, 2025 טרם הונפקה.	(5,995)	(745)	(2,081)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	(7,576)	(1,109)	(4,497)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
	(1,343)	(107)	(761)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
	(6,233)	(1,002)	(3,736)	רווח (הפסד) נקי וכולל

5.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 במרץ 2026, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים המסתכמות לסך של כ-48,448 אלפי ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסעיף
		2025	2026	
בגין תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה ראה התאמות לרווח בדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ, 2026. עקר הגידול נובע מעליה בחוזים עם לקוחות בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח, הנובעים מהתקדמות בקצב הבניה בפרויקטים בביצוע ומירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.	(30,927)	(10,196)	(6,263)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת
עיקר הגידול ברבעון הנוכחי לעומת אשתקד נובע מהפקדות ומשיכות של פקדונות	(2,948)	(343)	(6,478)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה
עיקר הגידול ברבעון הנוכחי לעומת אשתקד נובע מגיוס הון (הנפקת מניות) בסך של כ-24 מיליון ש"ח, נטו ומשיחרור יתרת כספי האג"ח והרחבת הסדרה ברבעון הראשון בסך של כ-23 מיליון ש"ח	41,217	7,423	47,043	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
	14,146	3,688	48,448	יתרת מזומנים לסוף התקופה

5.4 גילוי בהתאם לתקנות 10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות

במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 26 במאי 2026, דירקטוריון החברה בחן את שאלת קיומם של סימני האזהרה לעניין תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות והגיע למסקנה כי על אף העובדה שבדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2026, קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בתקופה של שלושה חודשים בסך של 5,255 אלפי ש"ח, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד ו/או כדי להעלות חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה.

דירקטוריון החברה הגיע למסקנה זו, על בסיס תזרים מזומנים חזוי של החברה לשנתיים מיום 31 במרץ, 2026 ממנו עולה כי תזרים המזומנים החזוי של החברה יאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. בין היתר, בחן דירקטוריון החברה את יתרות המזומנים בחברה בסך של כ-48 מיליון ש"ח, שחרור עודפי מזומנים מפרויקטים שצפויים להסתיים בתקופת התחזית אשר צפויים לשמש עבור פירעון חלק מתשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, גיוס מקורות מימון מגופים פיננסיים ומשקיעים, הוצאות שוטפות והשקעות צפויות של החברה לטובת קידום פרויקטים, התחייבויות החברה השוטפות ושאינן שוטפות וכן הוצאות ריבית במהלך תקופת התזרים.

נכון למועד הדוח הכספי לחברה חמישה פרויקטים בביצוע, וכן פרויקטים נוספים הנמצאים בשלבי תכנון שונים.

על מנת לקדם את הקמת חלק מהפרויקטים העתידיים נדרשת החברה לגייס מקורות מימון ממשקיעים לצורך העמדת ההון עצמי וכן הלוואות ליווי מגופים פיננסיים. להערכת החברה ביכולתה לגייס מימון לביצוע הפרויקטים ולפעילותה השוטפת.

הערכת החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בשנתיים הקרובות בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטת החברה בלבד. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, המזומנים הקיימים והחזויים של החברה והאפשרויות העומדות לרשות החברה לגיוס מזומנים וכן מבוססים על הנתונים שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח הכספי, אולם אין כל וודאות כי ההנחות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת, לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 25 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

5.5 מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה באמצעות מקורות המימון הבאים: (א) הון עצמי; (ב) תאגיד בנקאי המעמיד מסגרות אשראי והלוואות, לרבות מימון במסגרת הסכמי ליווי לפרויקט מכח חוק המכר להבטחת השקעות וכן מסגרות אשראי והלוואות; (ג) הלוואות מבעלי מניות ומשקיעים פרטיים לחברות הבנות למימון חלקן בדרישות ההון העצמי בהתאם לפרויקט ו- (ד) באמצעות תמורת הנפקה מהנפקתן של אגרות החוב (סדרה א') של החברה ותמורת הנפקת המניות של החברה מחודש ינואר 2026. לפרטים בדבר מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראו סעיף 18 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.

6. מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה

שם הפרויקט (ומיקומו)	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁴	סטטוס פרויקט ליום 31.3.2026	שיעור חתימות (%) 31.3.2026	שיעור חתימות (%) הפרסום	שיעור השלמה ליום 31.3.2026		האם התקבל היתר הבניה	היקף יח"ד ⁵ בפרויקט	היקף יח"ד לשיווק ⁶	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה את החברה את הערכות הביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע) ⁷	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות	תקבולים צפויים בפרויקט	תקבולים צפויים בניכוי הלוואות מזנין מובטחות, בפרויקט ⁸
								הנדסי	כספי												
פרויקטים מהותיים מאוד																					
סמדר גן רמת 1,	החברה	100%	תמ"א 38 ועיבוי חיזוק	25/10/2021	הקמה	100%	95%	96.5%	כן	72	27	Q4/2022	Q3/2026	104,491	34	12,182	20,754	13.2%	24,056	24,056	
זבוטינסקי 29, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	13/9/2023	הקמה	100%	27%	15%	כן	26	14	Q2/2025	Q4/2027	48,961	40.5	5,772	10,348	13.5%	11,272	9,272	
זבוטינסקי 27, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	8/8/2023	הקמה	100%	26%	12.3%	כן	14	8	Q2/2025	Q4/2027	28,479	41	3,550	6,104	14.2%	6,350	5,350	
פרץ חיות, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38 ועיבוי חיזוק	15/04/2024	הקמה	100%	20%	9.3%	כן	16	6	Q4/2025	Q3/2027	32,432	54	5,390	10,170	20%	9,990	9,990	
המרי 17, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	26/12/2024	תכנון	100%	-	-	כן	25	14	Q3/2026	Q2/2028	56,127	38.5	8,141	14,799	17%	15,341	15,341	
המעיינו, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	21/10/2025	הקמה	100%	14%	3%	כן	26	14	Q1/2026	Q4/2027	59,969	38.5	8,412	16,153	16.3%	16,912	16,912	
שדה בוקר, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	14/12/2025	תכנון	100%	-	-	כן	18	10	Q2/2026	Q3/2028	45,085	38.3	5,905	11,099	15%	10,805	10,805	

4 בפרויקטים מסוג תחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה; בפרויקטים מסוג בניה צמודת קרקע התאריכים מציינים את מועד תשלום השומה אשר נקבעה לפי מיסוי מקרקעין.
 5 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות בפרויקט הינו בהתאם לתכניות החברה ולא בהתאם להיתר הבניה הקיים למועד זה.
 6 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות לשיווק הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה.
 7 הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, והמבוססים, בין היתר, על מחיר הדירות בפרויקט (לא כולל מע"מ) למ"ר ממוצע.
 8 נכון ליום 31 במרץ 2026 בנוסף, לחברה הלוואות ממשקיעים פרטיים ו/או בעלי שליטה ו/או צדדים הקשורים, שיפרעו בסיום הפרויקטים, רק לאחר החזר הלוואות מוזנין מובטחות (ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025 שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2025).

שם הפרויקט ומיקומו	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁶	סטטוס פרויקט ליום 31.3.2026	שיעור חתימות (%) 31.3.2026	שיעור חתימות (%) למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 31.3.2026		האם התקבל היתר הבניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁵	היקף יח"ד לשיווק ⁶	מועד מסוים לסיים עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה את החברה את הערכותי ה ביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע) ⁷	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס) לעלות	תקבולי צפויים בניכוי הלוואות מזנין מובטחות, בפרויקט ⁸	תקבולי צפויים בניכוי הלוואות מזנין מובטחות, בפרויקט ⁸
								הנדסי	כספי											
משה דיין, רמת גן	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	30/10/2025	תכנון	100%	-	-	כן	36	24	Q2/2026	67,424	29.5	9,212	14,769	16%	16,489	16,489	
פרויקטים שאינם מהותיים מאוד																				
בתכנון																				
עמוס 31, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	בתכנון	100%	-	-	לא	12	7	Q3/2026	30,000	69	6,912	11,611	29%	9,913	9,913	
עמוס 33, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	24/12/2025	בתכנון	100%	-	-	כן	12	6	Q3/2026	25,513	71	2,738	6,219	12%	5,699	5,699	
אוורבוק, רמת השרון	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	בתכנון	100%	-	-	לא	27	15	Q3/2026	59,720	38	7,812	14,698	15%	14,560	14,560	
מתחם זנדני, בני עיי"ש ⁹	החברה (בשרשור סופי)	50%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	27/11/2023	בתכנון	-	-	-	לא	43	43	Q3/2026	77,173	19	10,522	19,427	16%	19,187	19,187	
עבודות קרקע																				
ברדיצ'בסקי, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	עבודת קרקע	100%	-	-	לא	38	20	Q3/2027	69,132	37	9,326	17,048	16%	17,101	17,101	
לה 42, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	עבודת קרקע	86%	-	-	לא	31	17	Q2/2027	65,216	37	8,699	16,715	15.4%	16,046	16,046	
לה 60, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	עבודת קרקע	75%	-	-	לא	36	20	Q3/2027	70,661	37	9,842	18,165	16.2%	17,748	17,748	

⁹ נתוני הפרויקט המוצגים משקפים את חלקה הישיר של החברה למעט היקף יח"ד הדיור (43 יח"ד שמשקף 100% מהפרויקט, מתוכן 22 יח"ד לשיווק ע"י החברה).

שם הפרויקט ומיקומו	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁶	סטטוס פרויקט ליום 31.3.2026	שיעור חתימות (%) 31.3.2026	שיעור חתימות (%) 31.3.2026	שיעור השלמה ליום 31.3.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁵	היקף יח"ד לשיווק ⁶	מועד (משוער) לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד מסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה את החברה הערכותי ה ביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע) ⁷	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס) לעלות	תקבלי צפויים בניכוי הלוואות מזנין מובטחות, בפרויקט ⁸	תקבלי צפויים בניכוי הלוואות מזנין מובטחות, בפרויקט ⁸
								הנדסי	כספי												
יישוב דרוור ¹⁰	החברה (בשרשור סופי)	50%	בניה צמודת קרקע	19/2/2025	קרקע	-	-	-	לא	178	178	Q3/2027	Q2/2030	246,305	17	35,556	61,978	17%	62,953		
יישוב דרוור (פסגות דרוור) ¹¹	החברה (בשרשור סופי)	45%	בניה צמודת קרקע	29/12/2025	קרקע	-	-	-	לא	230	230	Q2-2029	Q2-2032	83,720	17	17,043	26,134	26%	25,711		
פרויקטים אחרים																					
חיים ואלישע, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי	-	פרויקטים אחרים	-	67%	-	לא	11	3	Q1/2028	Q4/2030	20,706	65	2,690	4,406	15%	5,032		
דב הוז - רחובות ¹²	החברה	50%	פינוי בינוי	-	פרויקטים אחרים	-	75%	-	לא	+ 76 מסחר ותעסוקה	59	Q1/2030	Q2/2033	86,458	25	17,862	24,553	26%	26,780		
הוורדים 8-10	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	פרויקטים אחרים	-	67%	-	לא	42	27	Q1/2029	Q2/2032	86,993	37	12,681	22,477	17%	22,432		

¹⁰ נתוני הפרויקט המוצגים משקפים את חלקה הישיר של החברה למעט היקף יח"ד הדיור (178 יח"ד שמשקף 100% מהפרויקט, מתוכן 89 יח"ד לשיווק ע"י החברה).
¹¹ נתוני הפרויקט המוצגים משקפים את חלקה הישיר של החברה למעט היקף יח"ד הדיור (230 יח"ד שמשקף 100% מהפרויקט, מתוכן 104 יח"ד לשיווק ע"י החברה).
¹² נתוני הפרויקט המוצגים משקפים את חלקה הישיר של החברה למעט היקף יח"ד הדיור (59 יח"ד שמשקף 100% מהפרויקט מתוכן 30 יח"ד לשיווק ע"י החברה).

6.1. פרויקטים שאינם מהותיים מאד – אחרים

בנוסף, לחברה 4 פרויקטים מסוג של פינוי בינוי ותמ"א 38/2 אשר נמסרה בהם הודעת זכייה לחברה או באמצעות רכישת הפרויקט. בשלב זה, לדעת החברה, טרם ניתן לאמוד באופן מהימן את מועד תחילתם, צפי ההכנסות, ההוצאות, מספר יחידות השיווק והרווחיות, ומספר היחידות המתוכננות מובאים בזאת על בסיס הערכת ההנהלה וניסיונה.

פרויקטים שאינם מהותיים אחרים – אומדן יחידות יוצאות	מצב תכנוני נוכחי של יח"ד	היקף יח"ד מתוכננות	מסחר ותעסוקה מתוכנן (במ"ר)
הרצל-רמב"ם-אורלזרוב, רחובות	23	70	2,400
הרצל הזיתים, רמת גן	38	99	110
טשרניחובסקי 52-58, רחובות	28	94	1,800
דרך עכו-הדס-ציפורן, קרית מוצקין ¹³	138	605	14,000

הערכות החברה בקשר עם היקף הפרויקטים המפורטים לעיל, לרבות היקף יח"ד מתוכנן, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית ובכלל זה על אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתכניות החברה. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו אכן יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי הסכמות עם בעלי הזכויות במקרקעין, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, שינויים בתב"ע אותה תקדם חברת הפרויקט, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט וכן שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטוריים ועליה בתשומות הבניה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 25 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.

¹³ חלק החברה 80%.

7. עדכון בדבר פרויקטים מהותיים מאד של החברה

7.1 פרויקט סמדר 1, רמת גן

(א) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
15,269	15,269	15,269	-	-	-	15,269	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ¹⁴
3,133	3,133	3,133	-	-	-	3,133	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
37,209	65,617	67,432	-	-	-	67,432	עלויות מצטברות בגין בניה
1,794	1,871	1,871	-	-	-	1,871	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
57,405	85,890	87,705	-	-	-	87,705	סה"כ עלות מצטברת
28,391	22,988	19,472	-	-	-	19,472	סה"כ עלות מצטברת בספרים ^{16/15}
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ¹⁷
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
27,093	5,015	4,050	-	-	-	4,050	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
27,093	5,015	4,050	-	-	-	4,050	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
63%	92%	95%	-	-	-	95%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2025	Q2/2026	Q3/2026	-	-	-	Q3/2026	מועד השלמת בניה צפוי

(ב) שיווק הפרויקט

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
5	4	2	-	-	-	2	מס' יחידות דיור
535	492	246	-	-	-	246	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
34-כ	36-כ	33-כ	-	-	-	33-כ	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
18	22	24	-	-	-	24	מס' יחידות דיור
1,770	2,262	2,508	-	-	-	2,508	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
34-כ	34-כ	34-כ	-	-	-	34-כ	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
102,167	104,491	104,491	-	-	-	104,491	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
62,912	79,046	87,270	-	-	-	87,270	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
62%	76%	83%	-	-	-	83%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
9	5	3	-	-	-	3	מס' יחידות דיור
1,201	709	463	-	-	-	463	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)

¹⁴ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

¹⁵ לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

¹⁶ לא כולל עודף עלות שהוכר במסגרת צירוף עסקים. לפרטים נוספים ראו באור א'1 (1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025.

¹⁷ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

2024	2025	2026					כל התקופה	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
23,940	16,921	11,706	-	-	-	11,706	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	-	1	-	-	-	1	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)	
-	-	30.5	-	-	-	30.5		

7.2 פרויקט ז'בוטינסקי 29, גבעתיים

(א) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2024	2025	2026					כל התקופה	עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	17,811	17,811	-	-	-	17,811	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ¹⁸	
3,160	3,160	3,160	-	-	-	3,160	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
2,551	6,134	6,663	-	-	-	6,663	עלויות מצטברות בגין בניה	
982	1,291	1,291	-	-	-	1,291	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
6,693	28,396	28,925	-	-	-	28,925	סה"כ עלות מצטברת	
6,693	24,756	25,113	-	-	-	25,113	סה"כ עלות מצטברת בספרים¹⁹	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
29,960	28,025	27,085	-	-	-	27,085	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,000	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)	
31,960	28,025	27,085	-	-	-	27,085	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
17%	25%	27%	-	-	-	27%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	-	-	-	Q4/2027	מועד השלמת בניה צפוי	

(ב) שיווק הפרויקט

2024	2025	2026					כל התקופה	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
1	3	-	-	-	-	-	מסי יחידות דיור	
101	275	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
40-כ	44.5	-	-	-	-	-	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
3	6	6	-	-	-	6	מסי יחידות דיור	
224	499	499	-	-	-	499	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
46	45-כ	45-כ	-	-	-	45-כ	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
47,024	48,938	48,961	-	-	-	48,961	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	

¹⁸ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

¹⁹ לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
10,279	23,371	23,444	-	-	-	23,344	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
22%	48%	48%	-	-	-	48%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
11	8	8	-	-	-	8	מס' יחידות דיור
949	674	674	-	-	-	674	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
5,993	12,477	13,052	-	-	-	13,052	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)

7.3 פרויקט ז'בוטינסקי 27, גבעתיים

(א) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	10,041	6,934	-	-	-	6,934	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²⁰
1,121	1,509	1,509	-	-	-	1,509	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
1,958	4,042	4,170	-	-	-	4,170	עלויות מצטברות בגין בניה
1,007	1,147	1,147	-	-	-	1,147	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
4,086	16,738	13,759	-	-	-	13,759	סה"כ עלות מצטברת
4,086	14,437	14,457	-	-	-	14,457	סה"כ עלות מצטברת בספרים ²¹
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
57	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
17,196	16,444	16,151	-	-	-	16,151	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,153	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
18,406	16,444	16,151	-	-	-	16,151	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
18%	25%	26%	-	-	-	26%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	-	-	-	Q4/2027	מועד השלמת בניה צפוי

(ב) שיווק הפרויקט

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
2	2	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
191	156	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
42.2-כ	40.87	-	-	-	-	-	יחידות דיור

²⁰ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.
²¹ לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
2	4	4	-	-	-	4	מס' יחידות דיור
191	347	347	-	-	-	347	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
42-כ	45.08	45.08	-	-	-	45.08	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
26,940	28,457	28,479	-	-	-	28,479	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
9,034	15,688	15,710	-	-	-	15,710	סעי"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
34%	55%	55%	-	-	-	55%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
6	4	4	-	-	-	4	מס' יחידות דיור
464	308	308	-	-	-	308	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
4,086	6,206	6,382	-	-	-	6,382	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)

7.4 פרויקט פרץ חיות, תל אביב

(א) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	12,207	12,207	-	-	-	12,207	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²²
793	1,264	1,264	-	-	-	1,264	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
1,313	2,175	2,962	-	-	-	2,962	עלויות מצטברות בגין בניה
1,147	1,559	1,559	-	-	-	1,559	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
3,253	17,205	17,992	-	-	-	17,992	סה"כ עלות מצטברת
3,253	15,382	15,379	-	-	-	15,379	סה"כ עלות מצטברת בספרים ²³
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
359	-	0	-	-	-	0	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
21,159	18,696	16,896	-	-	-	16,896	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,136	-	0	-	-	-	0	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
22,654	18,696	16,896	-	-	-	16,896	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	16%	20%	-	-	-	20%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	-	-	-	Q3/2027	מועד השלמת בניה צפוי

²² עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

²³ לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

(ב) שיווק הפרויקט

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	3	1	-	-	-	1	מס' יחידות דיור
-	136	114	-	-	-	114	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	68	53	-	-	-	53	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	3	4	-	-	-	4	מס' יחידות דיור
-	433	547	-	-	-	547	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	56	56	-	-	-	56	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
32,529	32,407	32,432	-	-	-	32,432	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	16,762	22,779	-	-	-	22,779	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	52%	70%	-	-	-	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
6	3	2	-	-	-	2	מס' יחידות דיור
582	285	171	-	-	-	171	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
3,523	7,082	4,362	-	-	-	4,362	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)

7.5 **פרויקט המרי 17, גבעתיים**

(א) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²⁴
2,775	2,775	2,775	-	-	-	2,775	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
1,616	2,877	2,848	-	-	-	2,848	עלויות מצטברות בגין בניה
498	907	1,088	-	-	-	1,088	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
4,889	6,558	6,711	-	-	-	6,711	סה"כ עלות מצטברת
4,889	6,558	6,711	-	-	-	6,711	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,355	1,355	1,355	-	-	-	1,355	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
35,668	34,407	32,753	-	-	-	32,753	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,800	1,563	250	-	-	-	250	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
38,828	37,325	34,358	-	-	-	34,358	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
-	-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2027	Q1/2028	Q4/2027	-	-	-	Q2/2028	מועד השלמת בניה צפוי

(ב) **שיווק הפרויקט**

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
55,709	56,127	56,127	-	-	-	56,127	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
14	14	14	-	-	-	14	מס' יחידות דיור
1,392	1,392	1,392	-	-	-	1,392	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
4,475	6,208	6,711	-	-	-	6,711	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)

²⁴ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

7.6 . **פרויקט המעיין, גבעתיים**

(א) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	22,559	-	-	-	22,559	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²⁵
43	2,387	2,387	-	-	-	2,387	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
1,398	3,045	3,995	-	-	-	3,995	עלויות מצטברות בגין בניה
651	936	936	-	-	-	936	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)
2,092	6,367	29,877	-	-	-	29,877	סה"כ עלות מצטברת
2,092	6,367	28,254	-	-	-	28,254	סה"כ עלות מצטברת בספרים ²⁶
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁷
4,097	1,753	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
37,169	35,522	34,515	-	-	-	34,515	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,900	1,615	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
43,166	38,891	34,515	-	-	-	34,515	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	14%	-	-	-	14%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2027	Q4/2027	Q4/2027	-	-	-	Q4/2027	מועד השלמת בניה צפוי

(ב) שיווק הפרויקט

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	3	1	-	-	-	1	מס' יחידות דיור
-	372	77.5	-	-	-	77.5	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	43	42	-	-	-	42	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	3	4	-	-	-	4	מס' יחידות דיור
-	372	449.5	-	-	-	449.5	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	43	41.9	-	-	-	42	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
58,017	59,695	59,970	-	-	-	59,970	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	15,889	19,215	-	-	-	19,110	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	27%	32%	-	-	-	32%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
14	11	10	-	-	-	10	מס' יחידות דיור
1,470	1098	1,020.5	-	-	-	1,020.5	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
1,751	4,994	18,574	-	-	-	18,574	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	1	-	-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	41	-	-	-	41	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)

²⁵ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.
²⁶ לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

7.7. פרויקט שדה בוקר, גבעתיים

(א) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²⁸
35	2,245	2,245	-	-	-	2,245	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
958	1,968	2,016	-	-	-	2,016	עלויות מצטברות בגין בניה
265	466	603	-	-	-	603	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,259	4,679	4,863	-	-	-	4,863	סה"כ עלות מצטברת
1,259	4,679	4,863	-	-	-	4,863	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁹
3,875	1,665	1,665	-	-	-	1,665	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
29,555	28,545	25,239	-	-	-	25,239	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,000	799	200	-	-	-	200	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
34,430	31,010	27,104	-	-	-	27,104	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q1/2028	Q3/2028	Q3/2028	-	-	-	Q3/2028	מועד השלמת בניה צפוי

(ב) שיווק הפרויקט

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	2	1	-	-	-	1	מס' יחידות דיור
-	210	114	-	-	-	114	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	43	40	-	-	-	40	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	2	3	-	-	-	3	מס' יחידות דיור
-	210	324	-	-	-	324	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	41.8	-	-	-	41.8	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
44,692	45,085	45,085	-	-	-	45,085	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	8,983	13,517	-	-	-	13,517	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	20%	30%	-	-	-	30%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
10	8	7	-	-	-	7	מס' יחידות דיור
1,141	931	817	-	-	-	817	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
671	3,776	3,482	-	-	-	3,482	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בזדו על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

²⁸ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

²⁹ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	1	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	40	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)

7.8 פרויקט משה דיין, רמת גן

(א) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ³⁰
83	1,829	1,898	-	-	-	1,898	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
2,357	3,308	3,411	-	-	-	3,411	עלויות מצטברות בגין בניה
1,057	1,475	1,671	-	-	-	1,671	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)
3,497	6,612	6,980	-	-	-	6,980	סה"כ עלות מצטברת
3,497	6,612	6,980	-	-	-	6,980	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³¹
3,586	1,840	1,150	-	-	-	1,150	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
43,226	42,275	39,727	-	-	-	39,727	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
2,000	1,582	1,966	-	-	-	1,966	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
48,812	45,697	42,843	-	-	-	42,843	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	-	14%	-	-	-	14%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q1/2028	Q3/2028	Q3/2028	-	-	-	Q3/2028	מועד השלמת בניה צפוי

(ב) שיווק הפרויקט

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	6	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	504	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	32	-	-	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	6	6	-	-	-	6	מס' יחידות דיור
-	504	504	-	-	-	504	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	32	32	-	-	-	32	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
66,933	66,924	66,924	-	-	-	66,924	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	15,894	15,894	-	-	-	15,894	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	24%	24%	-	-	-	24%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
24	18	18	-	-	-	18	מס' יחידות דיור
2,182	1,678	1,678	-	-	-	1,678	יחידות דיור (מ"ר)

³⁰ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.
³¹ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
1,936	5,154	5,368	-	-	-	5,368	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)

הטבלאות האמורות בסעיף 7 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) הכולל, בין היתר, מידע ביחס למועדי תחילה וסיום בנייה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, מצב תכנוני מתוכנן, שווי מימוש נטו, צפי ההכנסות והרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה, עודפים למשיכה ומועדי משיכה, עלויות שטרם הושקעו, לרבות בגין קרקע, פיתוח, מיסים ואגרות, בנייה ומימון והוצאות הנהלה וכלליות (להלן: "פריטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על אומדנים של החברה ועל תכניותיה העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי אומדנים ותכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד, לרבות אופן התקדמות הבנייה, קצב קבלת היתרי בנייה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובנייה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים לשטחים המוצעים, קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם, מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

פרק ב' – היבטי ממשל תאגידי

8. תרומות

נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות בדבר תרומות. החברה לא תרמה בתקופת הדוח.

5 פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

אישור תכנית עבודה לשנת 2026 ודין וחשבון המבקר הפנימי: ביום 22 במרץ 2026, הציג מבקר הפנים את תוצאות סקר הסיכונים שערך והצעה לתכנית ביקורת רב שנתית החל משנת 2026, אשר מבקר הפנים ערך בכתב, בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, את תכנית הביקורת הפנימית לשנת 2026, בנושא הגנה על הפרטיות ואבטחת מידע, הכוללת כ-160 שעות.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

10. אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי, תוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים נסקרים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו ובכל תקופה עתידית מושפעת.

לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 המצורפים לדוח זה.

11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

11.1. להלן פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר במחזור, כמפורט בתוספת השמינית לתקנות הדוחות:

אגרות החוב (סדרה א')	
25/6/2025	מועד הנפקה לראשונה
72,292	שווי נקוב במועד הנפקה (באלפי ש"ח)
80,492	שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה לראשונה ביום 23.2.2026 (באלפי ש"ח)
80,492	שווי נקוב ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות.	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
1,705	סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
80,408	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
83,027	שווי בורסאי ליום 31.03.2026 (אלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8.10%	סוג ושיעור הריבית
ארבעה (4) תשלומים לא שווים כדלהלן: (1) ביום 31 בדצמבר 2026 תפרע החברה 23% מקרן אגרות החוב (סדרה א'); (2) ביום 31 בדצמבר 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה א'); (3) ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה א'); ו-(4) ביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 47% מקרן אגרות החוב (סדרה א').	מועדי תשלום הקרן
הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 בדצמבר 2028. כל תשלום ריבית הינו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תשלום הריבית ביחס לתקופת הריבית הראשונה שיחול ביום 31 בדצמבר 2025 והכל בהתאם לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה).	מועדי תשלום הריבית
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא ניתנות להמרה.	האם ניתנות להמרה
החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן של אגרות החוב (סדרה א'), אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.	שם חברת נאמנות
דן אבנון.	שם האחראי על סדרת אגרות החוב
טלפון: 03-5544553 bonds@hermetic.co.il	דרכי התקשרות
דרך ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.	כתובת למשלוח מסמכים
	פרטים בדבר הנאמן

אגרות החוב (סדרה א')	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 31.03.2026
-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א').	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?
כן.	האם מהותית בהתאם לסעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?

11.2. בטחונות והתחייבויות אחרות בקשר עם אגרות החוב:

- (א) בהתאם לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') אשר פורסם ביום 23 ביוני 2025 (מס' אסמכתא 01-044594-2025) (לעיל ולהלן: "שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')"), שעבדה החברה או התחייבה לשעבד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:
- (1) החברה רשמה שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')). נכון למועד דוח זה, החברה משכה את כלל העודפים בחשבון המשועבד (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) הניתנים למשיכה והמיוחסים לפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). נכון למועד זה, היתרה בחשבון המשועבד כאמור מתסכמת בסך של כ-1 אלפי ש"ח.
- (2) בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), החברה וחברות הפרויקטים (כהגדרתן בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) התחייבו להעביר את מלוא העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), ככל שיהיו וישוחררו מחשבונות הליווי, בכפוף לאישור הבנקים המלווים, לחשבון המשועבד וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנקים המלווים להעביר את מלוא העודפים לחשבון המשועבד (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')). בהתאם לכך, התחייבה החברה לרשום שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), על כל זכויות חברות הפרויקטים (כהגדרתן בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) לקבלת כספי עודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) מכח הסכמי הליווי, כפי שיהיו מעת לעת, בגין כל אחד מהפרויקטים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')). נכון למועד דוח זה, ניתנו הוראות בלתי חוזרות ונרשמו שעבודים כאמור בס"ק (2) זה ביחס לכל הפרויקטים אשר משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
- לפרטים נוספים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').
- (ב) לפרטים בדבר הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ובקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות ראו סעיפים 2.1 ו-6.6 לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

- (ג) הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
- (ד) לפרטים בדבר תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות ראו סעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').
- (ה) להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו את שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

11.3. עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה

הערות	ערך ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות	
שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם הלוואה מהותית ³² של החברה ו/או של חברה מאוחדת ו/או של איזה מבין חברות הפרויקטים הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי של הלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או בוטלה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך שלושים (30) ימי עסקים מהמועד שהועמדה לפירעון מיידי, לפי העניין.		ההון העצמי של החברה נכון ליום 31 במרץ 2026 הסתכם לסך של כ-39.8 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה א')
		יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) שלא יפחת מ-118% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	
	$\frac{108,215}{82,298} = 131\%$	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) לא יעלה על 85% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	
נכון לתקופת הדוח, לחברה (באמצעות חברות מוחזקות וכלולות) 3 הלוואות אשר הינן הלוואות מהותיות (כהגדרתן לעיל) ואשר סכומן המצטבר הינו כ-44.5 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 12 להלן. באם כל אחת מהלוואות אלו תועמדה לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 3 הלוואות של החברה אשר סכומן המצטבר הינו כ-44.5 מיליוני ש"ח, כמפורט בסעיף 12 להלן.		אמצעיה הנזילים לרבות המזומנים בחשבון המשועבד של החברה נכון ליום 31 במרץ 2026 מסתכמים לסך של כ-48.4 מיליוני ש"ח.	
	$\frac{62,530}{102,358} = 61.1\%$	אמצעיה הנזילים לרבות המזומנים בחשבון המשועבד של החברה נכון ליום 31 במרץ 2026 מסתכמים לסך של כ-48.4 מיליוני ש"ח.	

נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ראו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

12. גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

נכון ליום 31 במרץ 2026, לחברה סדרת אגרות חוב במחזור הכוללת תניית הפרה צולבת. לפרטים נוספים ראה סעיף 11.3 לעיל. בנוסף, לחברה 3 הלוואות מהותיות בסך כולל של כ-44,400 אלפי ש"ח הכוללות תניית הפרה צולבת כמפורט להלן:

³² "הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר, מתאגידים/בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינתו, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 35 מיליון ש"ח לפחות; וכן, סדרת אגרות חוב שבמחזור – שלעניין זה יובהר כי אם הועמדה סדרה אחרת לפירעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

שם המלווה	סכום האשראי ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)	פירוט התנייה	סכום חוב שיועמד לפירעון במקרה הפרה
בנק הפועלים	*12,250	אם תדרש חברת הפרויקט (חברה כלולה המוחזקת 50% ע"י חברה בת של החברה) לפרוע איזה מהחובות או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהממשכן או שהנערב חייבים או יהיו חייבים בהם לנושים אחרים, וזאת בפירעון מיידי או בפירעון אחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות או התחייבויות.	אם הלוואה זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 2 הלוואות ושל אגרות חוב סדרה א של החברה שסכומן המצטבר נכון ליום 31 במרץ 2026 הינו כ-112,642 אלפי ש"ח.
בנק הפועלים	*12,250	אם תדרש חברת הפרויקט (חברה כלולה המוחזקת 50% ע"י חברה בת של החברה) לפרוע איזה מהחובות או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהממשכן או שהנערב חייבים או יהיו חייבים בהם לנושים אחרים, וזאת בפירעון מיידי או בפירעון אחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות או התחייבויות.	אם הלוואה זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 2 הלוואות ושל אגרות חוב סדרה א של החברה שסכומן המצטבר נכון ליום 31 במרץ 2026 הינו כ-112,642 אלפי ש"ח.
רובי קפיטל	19,900	אם חברת הפרויקט (חברה בת בהחזקה מלאה של החברה) לא תעמוד בפרעון חובותיה לנושים אחרים שהעמידו לו אשראי או יידרש לפרוע, בפרעון מיידי, חובות לנושים אחרים.	אם הלוואה זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 2 הלוואות ושל אגרות חוב סדרה א של החברה שסכומן המצטבר נכון ליום 31 במרץ 2026 הינו כ-104,992 אלפי ש"ח.

* חלק החברה בסכום הלוואה – 50% (הסכום הנ"ל מייצג את חלק החברה הישיר).

13. מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעונות

לפרטים אודות דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 במרץ 2026 ראו דיווח מיידי המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה.
דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם להישגי החברה ולתוצאות הפעילות בתקופת הדוח.

יואב דקל שפיר, יו"ר
 דירקטוריון

מתן סופר, מנכ"ל ודירקטור

תאריך אישור הדוח: 26 במאי 2026

מותג עירוני בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ליום 31 במרץ 2026
ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקרים

מותג עירוני בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ליום 31 במרץ 2026
ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה
4-5	דוחות מאוחדים תמציתיים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים תמציתיים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים תמציתיים על תזרימי המזומנים
10-13	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים



דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת מותג עירוני בבע"מ

מבוא

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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי 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 שניודע 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 בפסיקה 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל- אביב, 26 במאי, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דואל: 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



26 במאי, 2026

לכבוד:

הדירקטוריון של מותג עירוני בע"מ (להלן: "החברה")

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

החברה מחודש מאי 2025

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 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

מותג עירוני בע"מ
דוחות מאוחדים תמציתיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים:
14,146	3,688	48,448	מזומנים ושווי מזומנים
13,803	9,639	19,369	מזומנים בחשבונות ליווי
15,335	-	-	מזומנים בחשבון נאמנות בגין אגרות חוב
17,688	11,174	23,155	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
5,007	4,640	6,793	חייבים ויתרות חובה
111,239	79,317	129,777	מלאי בניינים למכירה
177,218	108,458	227,542	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
5,130	13,678	6,957	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
553	129	581	רכוש קבוע
10,312	10,293	11,792	השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות
614	360	597	חייבים ויתרות חובה
2,509	456	3,169	מסים נדחים
19,118	24,916	23,096	סה"כ נכסים לא שוטפים
196,336	133,374	250,638	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מותג עירוני בע"מ
דוחות מאוחדים תמציתיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
2,094	5,319	3,706	ספקים ונותני שרותים אחרים
1,671	3,062	1,359	זכאים ויתרות זכות
23,721	30,634	22,988	הלוואות מגופים פיננסיים
3,405	9,317	3,492	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
21,544	18,774	21,973	הלוואות ממשקיעים
16,627	-	20,365	4 חלויות שוטפות של אגרות חוב
14,981	10,863	16,585	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
36,347	25,281	57,007	התחייבויות לבעלי מקרקעין
120,390	103,250	147,475	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
614	360	597	זכאים ויתרות זכות
1,352	7,032	1,386	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
-	5,186	-	הלוואות ממשקיעים
53,850	-	60,143	4 אגרות חוב
1,311	496	1,210	התחייבות מס נדחה
57,127	13,074	63,336	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
177,517	116,324	210,811	
הון עצמי			
130	1	204	הון מניות
-	-	43,951	פרמיה
-	-	1,502	קרן הון אופציות סדרה 1
-	-	1,091	קרן הון אופציות סדרה 2
21,874	15,003	-	קרן הון הלוואות בעלים
(3,185)	2,046	(6,921)	עודפים
18,819	17,050	39,827	סה"כ הון עצמי
196,336	133,374	250,638	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

עומר סגל סמנכ"ל כספים	יואב דקל שפירר יו"ר הדירקטוריון	מתן סופר מנכ"ל ודירקטור	26 במאי 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	------------------------------------	----------------------------	-----------------------------------------------

מותג עירוני בע"מ
דוחות מאוחדים תמציתיים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
53,649	14,658	15,626	הכנסות ממכירות דירות
45,995	13,457	14,774	עלות מכירת דירות
7,654	1,201	852	רווח גולמי
6,193	703	2,308	הוצאות הנהלה וכלליות
2,847	862	960	הוצאות מכירה ושיווק
(195)	-	-	הוצאות אחרות, נטו
(1,581)	(364)	(2,416)	הפסד תפעולי
9,037	1,030	3,571	הוצאות מימון
3,042	285	1,490	הכנסות מימון
(7,576)	(1,109)	(4,497)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
(1,343)	(107)	(761)	הטבת מס
(6,233)	(1,002)	(3,736)	סך הכל הפסד נקי וכולל
(0.48)	(0.08)	(0.22)	רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה : הפסד נקי בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מותג עירוני בע"מ
דוחות מאוחדים תמציתיים על השינויים בהון העצמי

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026:

סך הכל	יתרת עודפים	הלוואות יסוד	קרן הון אופציות סדרה 2 אלפי ש"ח	קרן הון אופציות סדרה 1	פרמיה	הון מניות	
18,819	(3,185)	9,460	-	-	12,414	130	יתרה ליום 1 בינואר 2026
							שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026:
24,744	-	-	1,091	1,502	22,100	51	הנפקת מנית וכתבי אופציות, נטו מעלויות הנפקה סיווג הלוואות יסוד להון מניות
(3,736)	(3,736)	(9,460)	-	-	9,437	23	הפסד כולל לתקופה
<u>39,827</u>	<u>(6,921)</u>	<u>-</u>	<u>1,091</u>	<u>1,502</u>	<u>43,951</u>	<u>204</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2026

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025:

סך הכל	יתרת עודפים	הלוואות יסוד	הון מניות	
אלפי ש"ח				
18,052	3,048	15,003	1	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(1,002)	(1,002)	-	-	שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025: הפסד כולל לתקופה
<u>17,050</u>	<u>2,046</u>	<u>15,003</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

סך הכל	יתרת הפסדים	הלוואות יסוד	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח					
18,052	3,048	15,003	-	1	יתרה ליום 1 בינואר 2025
7,000	-	7,000	-	-	שינויים במהלך שנת 2025:
-	-	(12,543)	12,414	129	סיווג הלוואות בעלים להון המרת הלוואות יסוד להון הפסד כולל לתקופה
<u>(6,233)</u>	<u>(6,233)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>18,819</u>	<u>(3,185)</u>	<u>9,460</u>	<u>12,414</u>	<u>130</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מותג עירוני בע"מ
דוחות מאוחדים תמציתיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(6,233)	(1,002)	(3,736)	הפסד נקי וכולל
			התאמות:
25	-	28	פחת והפחתות
(1,343)	(107)	(761)	הטבת מיסים על הכנסה
5,995	745	2,081	הוצאות מימון, נטו
4,677	638	1,348	
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(10,674)	(4,328)	(5,424)	עלייה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(681)	298	(1,769)	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
(2,904)	(3,329)	3,014	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות
(3,127)	98	1,612	שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
(15,543)	(2,790)	(2,584)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(377)	401	(328)	ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין
3,936	(182)	1,604	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(29,371)	(9,832)	(3,875)	עליה (ירידה) בהתחייבות בגין חוזים לקוחות
(30,927)	(10,196)	(6,263)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מותג עירוני בע"מ
דוחות מאוחדים תמציתיים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
(453)	(4)	(56)
(1,671)	1,564	(5,156)
(824)	(1,903)	(1,266)
(2,948)	(343)	(6,478)
-	-	24,744
6,405	4,205	-
(12,633)	(3,479)	(100)
13,620	7,232	-
(9,441)	-	(1,100)
56,596	-	23,560
(13,330)	(535)	(61)
41,217	7,423	47,043
7,342	(3,116)	34,302
6,804	6,804	14,146
14,146	3,688	48,448

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
 ירידה (עלייה) בביקודנות וחשבונות ליווי
 שינוי בהשקעה והלוואות בחברות כלולות ועסקאות
 משותפות
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תקבולים מהנפקת מניות ואופציות, נטו
 קבלת הלוואה מבעלי מניות, צדדים קשורים ומשקיעים
 פרעון הלוואות מבעלי מניות, צדדים קשורים ומשקיעים
 קבלת הלוואה מגופים פיננסיים
 פירעון הלוואות מגופים פיננסיים
 קבלת תמורה מאגרות חוב, נטו
 ריבית ששולמה
מזומנים, נטו, מפעילות מימון
עלייה (ירידה) במזומנים
יתרת מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעילות שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
41,376	19,473	22,259
(41,376)	(19,473)	(22,259)
7,000	-	-

מלאי בניינים למכירה
 התחייבויות לבעלי מקרקעין
 סיווג הלוואות בעלים להון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי :

א. פעילות החברה ואופן מימונה :

מותג עירוני בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל כחברה פרטית מוגבלת במניות בשנת 2013 וכתובתה הרשמית היא המצדה 9 בני ברק.

החברה במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים של בניה למגורים בישראל (להלן: "תחום הפעילות"), בעיקר בדרך של עסקאות התחדשות עירונית, הכוללים פרויקטים מסוג פינוי-בינוי על מסלוליהם השונים (להלן: "פינוי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38") ובדרך של ייזום והקמה של מתחמים צמודי קרקע. בתחום הפעילות, פועלת החברה לאיתור עסקאות בתחום ההתחדשות העירונית. לאחר שאיתרה בקפידה עסקה אשר עונה על דרישותיה, מתקשרת החברה בהסכמים לצורך רכישת הזכויות בהם, פועלת לקבלת היתרים אשר עונים לתוכניותיה בקשר עם המקרקעין, מקימה (באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדירור בפרויקט, לפי העניין.

נכון למועד הדוח הכספי לחברה 5 פרויקטים בביצוע, וכן פרויקטים נוספים הנמצאים בשלבי תכנון שונים. כמו כן, חתמה החברה על הסכמי ליווי למספר פרויקטים. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

על מנת לקדם את הקמת יתר הפרוייקטים נדרשת החברה לגייס מקורות מימון ממשקיעים לצורך העמדת ההון עצמי וכן הלוואות ליווי מגופים פיננסיים. להערכת החברה ביכולתה לגייס מימון לביצוע הפרוייקטים ולפעילותה השוטפת.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה :

החברה	מותג עירוני בע"מ.
הקבוצה	החברה וחברות המוחזקות שלה.
חברות מאוחדות	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקה משותפת	חברה אשר לחברה שליטה משותפת עליה ואשר מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
חברות מוחזקות	חברות מאוחדות ועסקה משותפת.
צדדים קשורים	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין ובעלי שליטה	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
מדד	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ביאור 1 - כללי: (המשך)

ג. השפעת המצב הביטחוני:

בהמשך לאמור לביאור ג' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, ביום 28 בפברואר 2026, נפתחה מתקפה משולבת של ישראל וארצות הברית בשם "שאגת הארי", כנגד מטרות ממשל באיראן לגרעת יכולות אירניות בתחום הגרעין ובתחום הטילים הבליסטיים אשר הובילה להסלמה במצב הביטחוני בישראל ובעקבותיה החל עימות בחזית הצפונית בין ישראל לארגון הטרור חיזבאללה בלבנון. כתוצאה מהאמור החלה תנועתיות משמעותית במחירי האנרגיה, לרבות מחירי הנפט ותנועתיות בשערי מטבע חוץ. הימשכות המבצע עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואיזורים גאוגרפיים שונים. לתאריך הדוח אין ביכולת החברה להעריך את השפעות מבצע זה על פעילות החברה שכן המבצע בעיצומו ומדובר באירוע מתגלגל שאין וודאות כיצד יתפתח. להערכת החברה, למצב הביטחוני והמדיני בישראל עשויה להיות השפעה על ענף הנדל"ן ובפרט על החברה. נכון למועד הדוח, השפעת המצב הביטחוני על פעילות החברה קיימת אך הינה לא מהותית וכן לא צפויה השפעה ישירה בטווח הזמן הקצר, זאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, בקצב התקדמות הפרויקטים, ביתרות המלאי ובתזרים המזומנים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. אי הכללת מידע כספי נפרד

החברה אינה כוללת מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, אין במידע הכספי הנפרד תוספת מידע מעבר למידע באמצעות הדוחות הכספיים הביניים לקורא הדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 3 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה:

א. פרויקט הורדים-

ביום 12 בינואר 2026, התקשרה החברה באמצעות מותג עירוני הורדים בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה, בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה, עם כ-67% מבעלי הזכויות במקרקעין, הידועים כחלקות 531 ו-898 בגוש 6157 המצויים ברחוב הורדים 8 ו-10 בגבעתיים ששטחם הרשום הכולל הוא כ-1,046 מ"ר ובכך עברה חברת הפרויקט את סף החתימות הדרוש על פי דין לביצוע הפרויקט (שעומד על שיעור של כ-67%) (להלן: "הרוב הדרוש"). במסגרת ההסכם, התחייבה חברת הפרויקט למתן שירותי בנייה לבעלים הכוללים את הריסת מבני המגורים הכוללים סה"כ 15 יחידות דיור, והקמת בניין חדש אשר על פי התכנון צפוי לכלול סה"כ כ-42 יחידות דיור למגורים (מתוכן 15 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות במקרקעין וכ-27 לשיווק על ידי חברת הפרויקט).

ביאור 3 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך):

ב. הסכם ליווי פרויקט שדה בוקר –

בהמשך לאמור בביאור 5 א. (9) בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 13 בינואר 2026 התקשרה מותג עירוני שדה בוקר בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה, בהסכם ליווי עם קבוצת רובי מימון בע"מ, רובי יהלום בע"מ וש. שלמה חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד: "הגורמים המממנים").

ג. גיוס הון (הנפקת מניות) –

ביום 25 בינואר 2026 השלימה החברה רישום לראשונה של מניות החברה למסחר בבורסה כמפורט להלן:

1. הנפקה לציבור של 5,120,000 מניות רגילות יחד עם 1,920,000 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-1,280,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה הניתנים למימוש ל-3,200,000 מניות רגילות, שהוצעו לציבור מכוח דוח הצעת מדף ותיקון לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בינואר 2026. התמורה ברוטו שהתקבלה מההנפקה לציבור הסתכמה לסך של כ-26,112 אלפי ש"ח ברוטו (לא כולל תמורה בגין מימוש כתבי האופציה המוצעים, ככל שימומשו). כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה ניתנים למימוש עד ליום 25 בינואר 2028 במחיר מימוש של 5.1 ₪ לכל כתב אופציה וכתבי אופציה (סדרה 2) ניתנים למימוש עד ליום 25 בינואר 2030 במחיר מימוש של 6.63 ש"ח לכל כתב אופציה.

2. רישום למסחר של 15,347,042 מניות רגילות הקיימות בהונה המונפק והנפרע של החברה, רגע לפני ההנפקה הראשונה לציבור, מתוכן סך של 2,338,942 מניות הוקצו לה"ה מתן סופר ויואב דקל שפריר (בעלי השליטה בחברה) ומר גיל דקל (דירקטור בחברה) (להלן: "המלווים"), כתוצאה מהמרת יתרת הלוואות שניתנו על ידם לחברה הניתנות להמרה (אשר הוכרו כחלק מההון העצמי של החברה ועמדו נכון למועד ההנפקה על סך של 10,668 אלפי ש"ח) למניות של החברה, בהתאם לתנאי הסכמי הלוואה והתוספות להם שהתקשרו בהם המלווים עם חברה, כמפורט בביאור 1(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025.

ד. אג"ח סדרה א' (הרחבת סדרה) –

ביום 17 בפברואר 2026, השלימה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בסך של 8,200 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), במחיר של 102.5 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-8,400 אלפי ש"ח (לפני הוצאות הנפקה בסך של כ-135 אלפי ש"ח). אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההרחבה זהות בתנאיהן לאגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור, אשר הונפקו לראשונה ביום 25 ביוני 2025, לרבות לעניין מועדי תשלום הקרן והריבית, שיעור הריבית, הבטוחות וההתחייבויות של החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). לאחר השלמת ההרחבה כאמור, יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור עמדו על סך של 80,492 אלפי ש"ח.

ה. הריסת מבנה – פרויקט המעיין –

ביום 5 באפריל 2026, החלה החברה בהריסה של המבנה הקיים בפרויקט המעיין בגבעתיים ובו 12 יחידות דיור (להלן: "הפרויקט"). על פי תכנית תמ"א 38/2, הפרויקט יכלול את הקמתו של בניין ובו 26 יחידות דיור מתוכן 14 יחידות דיור המיועדות לשיווק על ידי החברה.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

הערך בספרים והשווי ההוגן של אגרות החוב ליום 31 במרץ 2026 הינו כ- 80,508 אלפי ש"ח וכ- 83,027 אלפי ש"ח, בהתאמה. השווי ההוגן של הלוואות מגופים פיננסיים, הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים, הלוואות ממשקיעים, ספקים ונותני שירותים אחרים וזכאים ויתרות זכות אינו שונה מהותית מערכם בספרים וזאת בשים לב לתנאי ההלוואות ומועדי הפירעון שלהן.