

אלמוג (כ.ד.א.י.) בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

22 בינואר 2026

הנדון: דיווח מיידי – מכירת זכויות למגורים ומסחר בנכס הידוע כ- "מטע הזיתים"

בהמשך לאמור בסעיף 6.6.9.6 בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 30 במאי 2025¹ ("התשקיף") וסעיף 12(ג) לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2025² בקשר עם מכרז פרטי שניהלה החברה יחד עם שותפותיה ("המוכרות") למכירת זכויות למגורים בחלק ממקרקעין, בשטח של כ-34,675 מ"ר, המצויים בדרום העיר רמלה, הידועים בשם "מטע הזיתים" שבייעוד מגורים בלבד³ הכוללות 630 יח"ד וכן כ-1,615 מ"ר זכויות למסחר (ללא זכויות תעסוקה כאמור להלן), במצבן AS-IS ("הממכר" או "העסקה") (חלק החברה בממכר הינו כ-55%), החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 22 בינואר 2026 ("מועד החתימה"), התקשרו המוכרות עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או בעלי השליטה בה ("הקונה" ו-"ההסכם", בהתאמה), בתמורה לסכום כולל של 220.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה כ-122 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין) ("התמורה").

התמורה תשולם במועדים המפורטים להלן: (א) סך של 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולם במועד החתימה וישולם לרשות המקומית לתשלום ע"ח חוב היטל השבחה; (ב) סך של 44.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ישולמו, כך שסך של כ-15 מיליון ש"ח ישמש לסילוק משכנתא והיתרה תשולם לרשות המקומית ע"ח חוב היטל השבחה בכפוף לרישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות⁴ ביום 7 באפריל 2026⁵ ("מועד התשלום השני"); (ג) יתרת התמורה, קרי סך של 151.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, תשולם ביום 7 במאי 2026 (כאשר חלקו ישמש לפירעון יתרת חוב היטל השבחה) ("מועד המסירה")⁶ כנגד מסירת החזקה בממכר והמצאת כלל מסמכי ההעברה (לרבות מסמכי סילוק המשכנתא הקיימת) כמקובל בעסקאות מהסוג הזה.

1 פורסם ביום 29 במאי 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-039266.

2 פורסם ביום 26 בנובמבר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-092947.

3 למעט אלו שבמגרש מס' 113 ע"פ התב"ע החדשה (כ-45 יח"ד אשר יוותרו בידי המוכרות). יוער, כי במסגרת הסכם פינוי שערכה מטע הזיתים עם צדדים שלישיים ("המתפנים"), הוסכם כי בכפוף לפינוי המקרקעין ומסירת החזקה למטע הזיתים כשהם נקיים, התחייבה מטע הזיתים להעביר למתפנים זכויות בנייה לבניית 19 יח"ד מתוך סך הזכויות למגורים הממוקמים במגרש 113 כך שבבעלות החברה יוותרו זכויות ל-14.71 יח"ד. נכון למועד הדוח, טרם נתמלאו התנאים להקניית זכויות הבנייה האמורים למתפנים.

4 כמפורט בה"ש 80 לתשקיף, הזכויות במקרקעין רשומות ע"ש מטע הזיתים רמלה בע"מ ("מטע הזיתים") אשר שימשה כנאמנה עבור המוכרות לרכישת המקרקעין, ולמועד זה, מטע הזיתים והמוכרות מצויים בתהליך של העברה מנאמן לנהנה בטאבו. בעניין זה יצוין כי המוכרות התחייבו להשלים את רישום הזכויות על שמן בתוך 60 יום ממועד החתימה. יחד עם זאת, ככל שמסיבה כלשהי שאינה תלויה במוכרות לא ניתן יהיה להשלים את רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות עד למועד הנ"ל, לא יהווה הדבר הפרה של המוכרות את ההסכם, תוך שהמועד להשלמת רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות יידחה עד לא יאוחר מ-60 ימים נוספים, ותוך שמועד התשלום השני ע"ח התמורה יידחה למועד שיהיה 21 ימי עסקים ממועד השלמת רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות. עוד הוסכם, כי ככל שלא יושלם רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות בתוך 100 ימים ממועד החתימה, תעמוד לקונה הזכות לדחות את מועד המסירה ב-21 ימים נוספים.

5 עיכוב שלא יעלה על 21 יום, לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6 בכפוף לקבלת הודעה שתימסר למוכרות 14 ימים בטרם מועד המסירה, לקונה הזכות לדחות את מועד המסירה בחודש נוסף, כך שמועד המסירה יידחה לא יאוחר מיום 7 ביוני 2026, כאשר עיכוב שלא יעלה על 14 יום לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

להערכת החברה, כפוף להשלמת העסקה, העסקה תניב לחברה רווח, לפני מס, בסך של כ-68 מיליון ש"ח, והתזרים החופשי שיוותר לחברה כתוצאה מהעסקה יסתכם לסך של כ-72 מיליון ש"ח.

יוער, כי לאחר השלמת העסקה תיוותרנה בידי החברה זכויות למגורים המשקפות 14.71 יח"ד וכן כ-15,624 מ"ר למסחר ותעסוקה, אשר כאמור בהע"ש 4 עם סיום הליך העברת הזכויות במקרקעין מהנאמן לכל אחד מהנהנים, עליהם נמנית החברה, החברה תירשם כבעלים של יתרת הזכויות במקרקעין שלא נמכרו כאמור בדוח זה לעיל.

הערכות החברה האמורות לעיל ביחס לרווח לפני מס, לתזרים החופשי שיוותר בידי החברה וביחס לכוונות החברה בקשר עם יתרת הזכויות במקרקעין הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על המידע הקיים לחברה נכון למועד הדוח והינו כפוף להשלמת העסקה ותשלום מלוא התמורה על ידי הרוכש. הערכה בקשר לרווח לפני מס והתזרים החופשי כאמור הינה הערכה ראשונית, אשר טרם נסקרה על ידי רוא"ח המבקר של החברה וכאמור מבוססת על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד זה ולעמידת הצדדים הסכם בכלל התחייבויות על פיו לרבות תשלום התמורה במועדים שנקבעו בהסכם וכן ביחס לכוונות החברה ביחס ליתרת הזכויות במקרקעין כוונה זו נכונה למועד דוח מיידי זה, לפיכך עלול לחול בהערכה ראשונית זו שינוי ובכוונות החברה, לרבות שינוי מהותי.

לפרטים נוספים אודות הממכר ראה סעיף 6.6.9.6 לתשקיף, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מיידי זה תהיה להם המשמעות אשר ניתנה להם בתשקיף.

בכבוד רב,
אלמוג (כ.ד.א.י.) בע"מ

נחתם על ידי: יעקב אמסלם, מנכ"ל ודירקטור
אמיר הלר, משנה למנכ"ל

אלמוג (כ.ד.א.י.) בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

22 בינואר 2026

הנדון: דיווח מיידי – מכירת זכויות למגורים ומסחר בנכס הידוע כ- "מטע הזיתים"

בהמשך לאמור בסעיף 6.6.9.6 בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 30 במאי 2025¹ ("התשקיף") וסעיף 12(ג) לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2025² בקשר עם מכרז פרטי שניהלה החברה יחד עם שותפותיה ("המוכרות") למכירת זכויות למגורים בחלק ממקרקעין, בשטח של כ-34,675 מ"ר, המצויים בדרום העיר רמלה, הידועים בשם "מטע הזיתים" שבייעוד מגורים בלבד³ הכוללות 630 יח"ד וכן כ-1,615 מ"ר זכויות למסחר (ללא זכויות תעסוקה כאמור להלן), במצבן AS-IS ("הממכר" או "העסקה") (חלק החברה בממכר הינו כ-55%), החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 22 בינואר 2026 ("מועד החתימה"), התקשרו המוכרות עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או בעלי השליטה בה ("הקונה" ו-"ההסכם", בהתאמה), בתמורה לסכום כולל של 220.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה כ-122 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין) ("התמורה").

התמורה תשולם במועדים המפורטים להלן: (א) סך של 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולם במועד החתימה וישולם לרשות המקומית לתשלום ע"ח חוב היטל השבחה; (ב) סך של 44.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ישולמו, כך שסך של כ-15 מיליון ש"ח ישמש לסילוק משכנתא והיתרה תשולם לרשות המקומית ע"ח חוב היטל השבחה בכפוף לרישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות⁴ ביום 7 באפריל 2026⁵ ("מועד התשלום השני"); (ג) יתרת התמורה, קרי סך של 151.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, תשולם ביום 7 במאי 2026 (כאשר חלקו ישמש לפירעון יתרת חוב היטל השבחה) ("מועד המסירה")⁶ כנגד מסירת החזקה בממכר והמצאת כלל מסמכי ההעברה (לרבות מסמכי סילוק המשכנתא הקיימת) כמקובל בעסקאות מהסוג הזה.

1 פורסם ביום 29 במאי 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-039266.

2 פורסם ביום 26 בנובמבר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-092947.

3 למעט אלו שבמגרש מס' 113 ע"פ התב"ע החדשה (כ-45 יח"ד אשר יותרו בידי המוכרות). יוער, כי במסגרת הסכם פינוי שערכה מטע הזיתים עם צדדים שלישיים ("המתפנים"), הוסכם כי בכפוף לפינוי המקרקעין ומסירת החזקה למטע הזיתים כשהם נקיים, התחייבה מטע הזיתים להעביר למתפנים זכויות בנייה לבניית 19 יח"ד מתוך סך הזכויות למגורים הממוקמים במגרש 113 כך שבבעלות החברה יותרו זכויות ל-14.71 יח"ד. נכון למועד הדוח, טרם נתמלאו התנאים להקניית זכויות הבנייה האמורים למתפנים.

4 כמפורט בה"ש 80 לתשקיף, הזכויות במקרקעין רשומות ע"ש מטע הזיתים רמלה בע"מ ("מטע הזיתים") אשר שימשה כנאמנה עבור המוכרות לרכישת המקרקעין, ולמועד זה, מטע הזיתים והמוכרות מצויים בתהליך של העברה מנאמן לנהנה בטאבו. בעניין זה יצוין כי המוכרות התחייבו להשלים את רישום הזכויות על שמן בתוך 60 יום ממועד החתימה. יחד עם זאת, ככל שמסיבה כלשהי שאינה תלויה במוכרות לא ניתן יהיה להשלים את רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות עד למועד הנ"ל, לא יהווה הדבר הפרה של המוכרות את ההסכם, תוך שהמועד להשלמת רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות יידחה עד לא יאוחר מ-60 ימים נוספים, ותוך שמועד התשלום השני ע"ש התמורה יידחה למועד שיהיה 21 ימי עסקים ממועד השלמת רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות. עוד הוסכם, כי ככל שלא יושלם רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות בתוך 100 ימים ממועד החתימה, תעמוד לקונה הזכות לדחות את מועד המסירה ב-21 ימים נוספים.

5 עיכוב שלא יעלה על 21 יום, לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6 בכפוף לקבלת הודעה שתימסר למוכרות 14 ימים בטרם מועד המסירה, לקונה הזכות לדחות את מועד המסירה בחודש נוסף, כך שמועד המסירה יידחה לא יאוחר מיום 7 ביוני 2026, כאשר עיכוב שלא יעלה על 14 יום לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

להערכת החברה, כפוף להשלמת העסקה, העסקה תניב לחברה רווח, לפני מס, בסך של כ-68 מיליון ש"ח, והתזרים החופשי שיוותר לחברה כתוצאה מהעסקה יסתכם לסך של כ-72 מיליון ש"ח.

יוער, כי לאחר השלמת העסקה תיוותרנה בידי החברה זכויות למגורים המשקפות 14.71 יח"ד וכן כ-15,624 מ"ר למסחר ותעסוקה, אשר כאמור בהע"ש 4 עם סיום הליך העברת הזכויות במקרקעין מהנאמן לכל אחד מהנהנים, עליהם נמנית החברה, החברה תירשם כבעלים של יתרת הזכויות במקרקעין שלא נמכרו כאמור בדוח זה לעיל.

הערכות החברה האמורות לעיל ביחס לרווח לפני מס, לתזרים החופשי שיוותר בידי החברה וביחס לכוונות החברה בקשר עם יתרת הזכויות במקרקעין הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על המידע הקיים לחברה נכון למועד הדוח והינו כפוף להשלמת העסקה ותשלום מלוא התמורה על ידי הרוכש. הערכה בקשר לרווח לפני מס והתזרים החופשי כאמור הינה הערכה ראשונית, אשר טרם נסקרה על ידי רוא"ח המבקר של החברה וכאמור מבוססת על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד זה ולעמידת הצדדים הסכם בכלל התחייבויות על פיו לרבות תשלום התמורה במועדים שנקבעו בהסכם וכן ביחס לכוונות החברה ביחס ליתרת הזכויות במקרקעין כוונה זו נכונה למועד דוח מיידי זה, לפיכך עלול לחול בהערכה ראשונית זו שינוי ובכוונות החברה, לרבות שינוי מהותי.

לפרטים נוספים אודות הממכר ראה סעיף 6.6.9.6 לתשקיף, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מיידי זה תהיה להם המשמעות אשר ניתנה להם בתשקיף.

בכבוד רב,
אלמוג (כ.ד.א.י.) בע"מ

נחתם על ידי: יעקב אמסלם, מנכ"ל ודירקטור
אמיר הלר, משנה למנכ"ל

אלמוג (כ.ד.א.י.) בע"מ ("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

22 בינואר 2026

הנדון: דיווח מיידי – מכירת זכויות למגורים ומסחר בנכס הידוע כ- "מטע הזיתים"

בהמשך לאמור בסעיף 6.6.9.6 בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 30 במאי 2025¹ ("התשקיף") וסעיף 12(ג) לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2025² בקשר עם מכרז פרטי שניהלה החברה יחד עם שותפותיה ("המוכרות") למכירת זכויות למגורים בחלק ממקרקעין, בשטח של כ-34,675 מ"ר, המצויים בדרום העיר רמלה, הידועים בשם "מטע הזיתים" שבייעוד מגורים בלבד³ הכוללות 630 יח"ד וכן כ-1,615 מ"ר זכויות למסחר (ללא זכויות תעסוקה כאמור להלן), במצבן AS-IS ("הממכר" או "העסקה") (חלק החברה בממכר הינו כ-55%), החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 22 בינואר 2026 ("מועד החתימה"), התקשרו המוכרות עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או בעלי השליטה בה ("הקונה" ו-"ההסכם", בהתאמה), בתמורה לסכום כולל של 220.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה כ-122 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין) ("התמורה").

התמורה תשולם במועדים המפורטים להלן: (א) סך של 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולם במועד החתימה וישולם לרשות המקומית לתשלום ע"ח חוב היטל השבחה; (ב) סך של 44.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ישולמו, כך שסך של כ-15 מיליון ש"ח ישמש לסילוק משכנתא והיתרה תשולם לרשות המקומית ע"ח חוב היטל השבחה בכפוף לרישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות⁴ ביום 7 באפריל 2026⁵ ("מועד התשלום השני"); (ג) יתרת התמורה, קרי סך של 151.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, תשולם ביום 7 במאי 2026 (כאשר חלקו ישמש לפירעון יתרת חוב היטל השבחה) ("מועד המסירה")⁶ כנגד מסירת החזקה בממכר והמצאת כלל מסמכי ההעברה (לרבות מסמכי סילוק המשכנתא הקיימת) כמקובל בעסקאות מהסוג הזה.

1 פורסם ביום 29 במאי 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-039266.

2 פורסם ביום 26 בנובמבר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-092947.

3 למעט אלו שבמגרש מס' 113 ע"פ התב"ע החדשה (כ-45 יח"ד אשר יותרו בידי המוכרות). יוער, כי במסגרת הסכם פינוי שערכה מטע הזיתים עם צדדים שלישיים ("המתפנים"), הוסכם כי בכפוף לפינוי המקרקעין ומסירת החזקה למטע הזיתים כשהם נקיים, התחייבה מטע הזיתים להעביר למתפנים זכויות בנייה לבניית 19 יח"ד מתוך סך הזכויות למגורים הממוקמים במגרש 113 כך שבבעלות החברה יותרו זכויות ל-14.71 יח"ד. נכון למועד הדוח, טרם נתמלאו התנאים להקניית זכויות הבנייה האמורים למתפנים.

4 כמפורט בה"ש 80 לתשקיף, הזכויות במקרקעין רשומות ע"ש מטע הזיתים רמלה בע"מ ("מטע הזיתים") אשר שימשה כנאמנה עבור המוכרות לרכישת המקרקעין, ולמועד זה, מטע הזיתים והמוכרות מצויים בתהליך של העברה מנאמן לנהנה בטאבו. בעניין זה יצוין כי המוכרות התחייבו להשלים את רישום הזכויות על שמן בתוך 60 יום ממועד החתימה. יחד עם זאת, ככל שמסיבה כלשהי שאינה תלויה במוכרות לא ניתן יהיה להשלים את רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות עד למועד הנ"ל, לא יהווה הדבר הפרה של המוכרות את ההסכם, תוך שהמועד להשלמת רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות יידחה עד לא יאוחר מ-60 ימים נוספים, ותוך שמועד התשלום השני ע"ש התמורה יידחה למועד שיהיה 21 ימי עסקים ממועד השלמת רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות. עוד הוסכם, כי ככל שלא יושלם רישום הזכויות במקרקעין ע"ש המוכרות בתוך 100 ימים ממועד החתימה, תעמוד לקונה הזכות לדחות את מועד המסירה ב-21 ימים נוספים.

5 עיכוב שלא יעלה על 21 יום, לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6 בכפוף לקבלת הודעה שתימסר למוכרות 14 ימים בטרם מועד המסירה, לקונה הזכות לדחות את מועד המסירה בחודש נוסף, כך שמועד המסירה יידחה לא יאוחר מיום 7 ביוני 2026, כאשר עיכוב שלא יעלה על 14 יום לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

להערכת החברה, כפוף להשלמת העסקה, העסקה תניב לחברה רווח, לפני מס, בסך של כ-68 מיליון ש"ח, והתזרים החופשי שיוותר לחברה כתוצאה מהעסקה יסתכם לסך של כ-72 מיליון ש"ח.

יוער, כי לאחר השלמת העסקה תיוותרנה בידי החברה זכויות למגורים המשקפות 14.71 יח"ד וכן כ-15,624 מ"ר למסחר ותעסוקה, אשר כאמור בהע"ש 4 עם סיום הליך העברת הזכויות במקרקעין מהנאמן לכל אחד מהנהנים, עליהם נמנית החברה, החברה תירשם כבעלים של יתרת הזכויות במקרקעין שלא נמכרו כאמור בדוח זה לעיל.

הערכות החברה האמורות לעיל ביחס לרווח לפני מס, לתזרים החופשי שיוותר בידי החברה וביחס לכוונות החברה בקשר עם יתרת הזכויות במקרקעין הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על המידע הקיים לחברה נכון למועד הדוח והינו כפוף להשלמת העסקה ותשלום מלוא התמורה על ידי הרוכש. הערכה בקשר לרווח לפני מס והתזרים החופשי כאמור הינה הערכה ראשונית, אשר טרם נסקרה על ידי רוא"ח המבקר של החברה וכאמור מבוססת על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד זה ולעמידת הצדדים הסכם בכלל התחייבויות על פיו לרבות תשלום התמורה במועדים שנקבעו בהסכם וכן ביחס לכוונות החברה ביחס ליתרת הזכויות במקרקעין כוונה זו נכונה למועד דוח מיידי זה, לפיכך עלול לחול בהערכה ראשונית זו שינוי ובכוונות החברה, לרבות שינוי מהותי.

לפרטים נוספים אודות הממכר ראה סעיף 6.6.9.6 לתשקיף, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח מיידי זה תהיה להם המשמעות אשר ניתנה להם בתשקיף.

בכבוד רב,
אלמוג (כ.ד.א.י.) בע"מ

נחתם על ידי: יעקב אמסלם, מנכ"ל ודירקטור
אמיר הלר, משנה למנכ"ל