אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

("החברה")

תשקיף להשלמה

של הנפקה ראשונה לציבור

של

85,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה א') ("**אגרות החוב (סדרה א')**"), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, עומדות לפרעון בארבעה (4) תשלומים, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2026 (בשיעור של 20% מהקרן), התשלום השני ישולם ביום 31 במרץ 2027 (בשיעור של 35% מהקרן), התשלום השלישי ישולם ביום 30 בספטמבר 2027 (בשיעור של 30% מהקרן) והתשלום הרביעי והאחרון ישולם ביום 31 במרס 2028 (בשיעור של 15% מהקרן) (בהתאם ללוח הסילוקין המפורט בסעיף 2.1 לפרק 2 בתשקיף). אגרות החוב (סדרה א') תישאנה ריבית שנתית קבועה בכפוף להתאמות במקרה של אי-עמידה באמות מידה פיננסיות על-פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ("**שטר הנאמנות**"), ובכפוף לזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיף 4.3 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') כפי שייקבע במכרז, אשר תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים ובמועדים כדלקמן: ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2026 עד 2027 (כולל) וביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2027 עד 2028 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. אגרות החוב (סדרה א') (קרן וריבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

אגרות החוב (סדרה א') תקראנה להלן: "**ניירות הערך המוצעים**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**".

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור, בדרך של הצעה אחידה, ב-85,000 יחידות, הכוללות כל אחת 1,000 ש"ח ערך נקוב, כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 1) המוצעות ב-100% מערכן הנקוב ובמחיר כולל של	1,000 ש"ח
סה"כ מחיר ליחידה	**1,000 ש"ח**

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007. לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007 ("**תקנות הודעה משלימה**") לרבות פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ואודות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים, אשר לא יעלו על השיעורים המותרים בתקנות הודעה משלימה ("**הודעה משלימה**"). עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה, ראה סעיף 2.14 לתשקיף.

היה ופורסמה הודעה משלימה כמפורט להלן, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

ככל שבהודעה המשלימה כמפורט להלן ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה ותסתיים לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

החברה תציין בהודעה המשלימה אם היא תוכל לבצע הקצאה נוספת של יחידות למשקיעים מסווגים ו/או הקצאה נוספת של יחידות לכלל המזמינים. אגרות החוב (סדרה א') המוצעות, אינן המירות למניות החברה.

הצעה זו הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה. עם השלמת ההצעה כאמור (ככל שתושלם), יירשמו אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") והחברה תהפוך לתאגיד מדווח (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999).

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית ("**המכרז**"). שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור של 7.5% או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה ("**שיעור הריבית המירבי**"), בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה פיננסיות ובכפוף לזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיף 4.3 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות. המכרז כאמור לציבור ייערך ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה.

נכון למועד התשקיף, תחומי הפעילות של החברה הינם: (1) יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים; (2) נדל"ן מניב.

להערכת הנהלת החברה, גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה, נכון למועד התשקיף, הינם: (1) האטה כלכלית במשק; (2) ריבית ואינפלציה; (3) סיכוני יזמות; (4) שינויים רגולטוריים; (5) מדיניות ממשלה; ו-(6) נזילות ועמידה בהתחייבויות פיננסיות. לפרטים בדבר גורמי הסיכון בעלי השפעה על עסקי החברה ומידת הערכת הנהלת החברה את השפעתם על עסקי החברה, ראה סעיף 6.22 לתשקיף.

בעל השליטה בחברה (בשרשור סופי) הינו מר דוד אזולאי ("**בעל השליטה**"). לפרטים נוספים ראה סעיף 3.3 לתשקיף. להסדר תיחום הפעילות בין החברה לבעל השליטה, אשר יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה – ראה כמפורט בפרק 6.2.5 לתשקיף.

בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), לצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה על פי תשקיף זה, מתחייבת החברה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), את הזכויות והנכסים כמפורט להלן ("השעבודים" או "הנכסים המשועבדים"):

שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), על מלוא הזכויות של החברה ושל מזמור (אזולאי) לדוד קריית שרון בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (100%) ("**מזמור לדוד**") לקבלת מלוא "העודפים", אשר ינבעו לחברה ולמזמור לדוד מהפרויקטים "בראשית ביזנס אגמים", "מרבד הקסמים" ו-"רחוב הטורים" (כהגדרתם בפרק 6 לתשקיף ובשטר הנאמנות); ביחס לפרויקט "רחוב הטורים", מובהר כי במועד פרסום התשקיף טרם נחתם הסכם ליווי בקשר עם הפרוייקט, וכי במסגרת התחייבויותיהן של החברה ומזמור לדוד למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף, ניתנת התחייבות ליצור ולרשום שעבוד על הזכויות לעודפי הפרויקט וזאת כמפורט בשטר הנאמנות. לצורך רישום השעבודים כאמור, ובין היתר, במסגרת השימושים הצפויים בתמורת ההנפקה, סך של כ-70 מיליוני ש"ח ישמשו לפירעון התחייבויות שהעמידה מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("**המלווה**" או "**מניף**") לחברה בת בשליטת החברה, לטובת מימון חלק מההון העצמי הנדרש על ידי תאגיד בנקאי מממן בקשר עם הסכם הליווי ורכישת המקרקעין לפרויקט "בראשית ביזנס אגמים" וזאת כנגד הסרת שעבודי מניף לפרטים נוספים אודות ייעוד תמורת ההנפקה ראו סעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף.

בהקשר זה יצוין כי בעל השליטה, מר דוד אזולאי, ערב אישית לטובת הבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מניף בהקשר להלוואה זו (כאמור בסעיף 8.7 לתשקיף). בהתאם לכך, כתוצאה מפירעון חלק זה בהלוואה, יקטן באופן יחסי סך החוב שלו ערב בעל השליטה בגין התחייבויות החברה למניף.

עם השלמת ההצעה על פי תשקיף זה (ככל שתושלם או באופן מדורג במועד מאוחר יותר, ללא צורך באישורים נוספים), עשויה החברה, בהתאם לשיקול דעתה, לפעול לפירעון חלק מהלוואות נוספות שנטלה החברה מהתאגיד הבנקאי המממן אשר להן ערב בעל השליטה ו/או חברה בשליטתו המלאה (100%) ובהתאם לכך יקטן סך החוב לו ערב בעל השליטה לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה, וכן עשויה החברה, לפי שיקול דעתה וצרכיה, לפעול לשחרור בעל השליטה מחלק או כלל ערבויותיו האישיות (לרבות, באמצעות חברה בשליטתו) שהועמדו לצורך הבטחת התחייבויות החברה. לפרטים נוספים אודות ערבויות שהעמיד בעל השליטה להבטחת התחייבויות חברות הקבוצה, ראה סעיף 8.7 לתשקיף.

במקרה שבו לא יועמדו לטובת הנאמן כל הביטחונות כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות, והכל עד 120 ימי עסקים ממועד ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף, אלא אם, לבקשת החברה, הנאמן האריך את התקופה ב-60 ימי עסקים נוספים או מועד מאוחר יותר שאושר על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לפי העניין, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א') ("**פדיון מוקדם כפוי**"). הארכת התקופה ליצירת ורישום השעבודים מעבר לתקופה של 180 ימי עסקים (במצטבר, ממועד ההנפקה) כאמור לעיל, תתאפשר בהחלטה מיוחדת. פדיון מוקדם כפוי יבוצע בהתאם להוראות סעיפים 5.2.3.2 ו-6.2 לשטר הנאמנות.

נכון למועד תשקיף זה, קיימות מגבלות ביחס חלוקת דיבידנד בהתאם להסכמי המימון של החברה עם מוסד פיננסי מלווה, תאגיד בנקאי מממן כן מגבלות נוספות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 5.6.1 לשטר נאמנות. נכון למועד תשקיף זה, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד.

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה מותנית בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 3.7 לפרק 3 לתשקיף, וכן בגיוס סכום מינימלי של 70,000 אלפי ש"ח, המהווה את יתרת סכום הלוואת מניף לצורך רישום שעבוד על העודפים בפרויקט "בראשית ביזנס אגמים".

לפרטים אודות השינוי המבני הצפוי בחברה, אשר כניסתו לתוקף הינה בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה – ראה כמפורט בסעיף 6.2.4 לפרק 6 לתשקיף, וכן בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים ופרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-30 ביוני 2025, המצורפים לפרק 9 לתשקיף.

דוחותיה הכספיים המאוחדים ופרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-30 ביוני 2025, המצורפים לפרק 9 לתשקיף זה, כוללים הפניית תשומת לב כמפורט להלן. בנוסף, דוח רו"ח המבקר הנכלל בדוחות הכספיים סולו של החברה לתקופות האמורות, כולל הפניית תשומת לב דומה במהותה - (א) בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לשנים 2023 ו-2022 וליום 30 ביוני 2024 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה מהמשך היוון עלויות מימון ועיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית; (ב) בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגירעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף. ("**הפניית תשומת הלב בדוחות הכספיים**").

להערכת החברה, סך כל העמלות וההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים תעמודנה על שיעור של כ-1.5% מתמורת ההנפקה ברוטו (כ-1,200 אלפי ש"ח) (מחושב בהנחת רכישה של כל היחידות המוצעות). סך העמלות וההוצאות כאמור תפורטנה במסגרת ההודעה המשלימה (לפרטים ראה גם סעיף 10.2 לתשקיף).

למועד התשקיף החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, וזאת בהתאם להוראות תקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969. בסמוך למועד התשקיף, דירקטוריון החברה החליט על אימוץ וולונטרי של מלוא ההקלות הנכללות בתקנות אלה, ככל שהן רלוונטיות (או תהיינה רלוונטיות) לחברה. נכון למועד התשקיף, ההקלות הינן כמפורט להלן: (א) אי פרסום דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי - 20%; (ג) סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים - 40%.

וכן תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

יצוין כי מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין – מניות רגילות, מניות בכורה[1], אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים, וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (לעיל ולהלן: "**ניירות הערך**").

אישור לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

היתר הרשות לתשקיף המדף ניתן לתקופה בת 12 חודשים ממועד פרסום תשקיף המדף ("**השנה הראשונה לתשקיף המדף**"). החברה תוכל לפנות לרשות ניירות ערך, לקראת תום השנה הראשונה ממועד פרסום תשקיף המדף, בבקשה להארכת תקופת תשקיף המדף לתקופה של שנה נוספת, הכל בכפוף להוראות הדין בעניין. ככל שרשות ניירות ערך תתיר את הארכת תקופת התשקיף בשנה נוספת, תוכל החברה לפנות בתום שנתיים ממועד פרסום התשקיף לרשות ניירות ערך בבקשה להארכת התשקיף לשנה נוספת (שלישית), והכל בכפוף להוראות הדין בעניין. כמו-כן, יצוין כי הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף במהלך השנה הראשונה לתשקיף המדף תהא כפופה לקבלת היתר מהרשות.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'): רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. כפי שנמסר לחברה מהנאמן, לא קיימים נכון למועד התשקיף להשלמה הליכים משפטיים תלויים ועומדים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן.

חיתום: ההצעה על פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום.

ניתן לעיין בנוסח המלא של תשקיף החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה בכתובת www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 27 בנובמבר 2025

[1] הנפקת מניות בכורה כאמור תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה והנחיות על פי ולהוראות הדין.

תוכן עניינים

פרק	סעיף		עמוד
1.	**מבוא**		
	1.1	הגדרות ומקרא	א-1
	1.2	כללי	א-2
	1.3	היתרים ואישורים להצעה לראשונה של ניירות ערך על פי תשקיף להשלמה	א-2
	1.4	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף מדף	א-3
	1.5	הון חברה	א-4
2.	**פרטי הצעת ניירות ערך**		
	2.1	ניירות הערך המוצעים לציבור	ב-1
	2.2	אופן הצעת ניירות הערך לציבור	ב-2
	2.3	דרישות הבורסה לרישום למסחר בבורסה	ב-3
	2.4	תיאור ההצעה לציבור	ב-3
	2.5	קבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים	ב-8
	2.6	החשבון המיוחד והקצאת היחידות	ב-9
	2.7	מכתבי הקצאה ותעודות	ב-10
	2.8	רישום למסחר בבורסה	ב-10
	2.9	הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף	ב-10
	2.10	מיסוי	ב-11
	2.11	תנאי אגרות החוב (סדרה א')	ב-19
	2.12	שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')	ב-20
	2.13	חיתום, ריכוז והפצה	ב-21
	2.14	ההודעה המשלימה	ב-21
	2.15	הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	ב-22
		נספח א' – שטר הנאמנות ונספחיו	ב-23
3.	**הון החברה**		
	3.1	הון המניות של החברה	ג-1
	3.2	שינויים בהון הרשום והמונפק של החברה	ג-1
	3.3	השליטה בחברה	ג-1
	3.4	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה	ג-1
	3.5	שטר הון להלוואה המירה בין בעלי המניות לבין החברה	ג-2
	3.6	כתבי אופציה להמרה	ג-4
	3.7	התחייבות ומגבלות בקשר להנפקה	ג-4
4.	**הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה**		
	4.1	הזכויות הנלוות למניות החברה	ד-1
	4.2	הסדרים שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות מסוימות בחוק החברות	ד-1

	נספח לפרק 4 - תקנון החברה החדש	ד46
5.	**<u>תמורת ההנפקה וייעודה</u>**	
5.1	תמורת ההנפקה	ה-1
5.2	ייעוד תמורת ההנפקה	ה-1
5.4	סכום מינימלי	ה-2
5.5	תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף	ה-3
5.6	חיתום	ה-3
6.	**<u>תיאור עסקי החברה</u>**	
6.1	מבוא	ו-1
6.2	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	ו-3
6.3	מבנה החזקות החברה	ו-4
6.4	תחומי הפעילות של החברה	ו-6
6.5	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-7
6.6	חלוקת דיבידנדים	ו-7
6.7	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	ו-8
6.8	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	ו-11
6.9	תחום הנדל"ן היזמי	ו-22
6.10	תחום הנדל"ן המניב	ו-112
6.11	מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים	ו-141
6.12	הון אנושי	ו-145
6.13	ספקים וקבלני משנה	ו-146
6.14	הון חוזר	ו-147
6.15	מימון אשראי	ו-149
6.16	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-159
6.17	הסכמים מהותיים	ו-160
6.18	הסכמי שיתוף פעולה	ו-161
6.19	הליכים משפטיים	ו-161
6.20	יעדים ואסטרטגיה עסקית	ו-161
6.21	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-162
6.22	דיון בגורמי סיכון	ו-162
6.23	פרטים בדבר חברות בנות וכלולות מהותיות	ו-167
7.	**<u>ניהול החברה</u>**	
7.1	דירקטוריון החברה	ז-1
7.2	נושאי המשרה בחברה	ז-2
7.3	מורשי החתימה בחברה	ז-3
7.4	הסדרים בתקנון החברה בהתאם להוראות חוק החברות	ז-3
7.5	פרטים נוספים	ז-3
8.	**<u>בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>**	
8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	ח-1
8.2	פרטים נוספים אודות עיקרי ההתקשרויות בדבר תנאי	ח-2

	כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הבכירה	
8.3	גמול לדירקטורים	ח-8
8.4	פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה	ח-8
8.5	עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל השליטה עשוי להיות בהן עניין אישי	ח-10
8.6	התקשרות למכירה והשכרה של יח"ד בפרויקטים של החברה – נוהל זניחות	ח-15
8.7	ערבויות אישיות והתחייבויות נוספות של בעלי השליטה במסגרת פעילות החברה	ח-16
8.8	מתן שירותים נלווים לחברות בשליטת בעל השליטה	ח-17
8.9	תגמולים ששילמה ו/או התחייבה החברה לשלם לבעלי עניין בחברה אשר אינם כלולים בטבלאות דלעיל, למעט חברה בת של החברה, שהתגמולים שניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה	ח-17
8.10	הסדר תיחום	ח-18
	נספח א' – כתב שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים בחברה	
	נספח ב' – כתב פטור לנושאי משרה ודירקטורים בחברה	
9.	**<u>דוחות כספיים</u>**	
9.1	דוחות כספיים	ט-1
9.2	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	ט-1
9.3	הערכות שווי	ט-1
10.	**<u>פרטים נוספים</u>**	
10.1	חוות דעת עורך דין	י-1
10.2	הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם	י-3
10.3	הקצאת ניירות ערך בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, שלא בתמורה מלאה במזומנים	י-3
10.4	עיון במסמכים	י-3
11.	**<u>חתימות</u>**	יא-1

<u>פרק 1 - מבוא</u>

1.1. **<u>הגדרות ומקרא</u>**

בתשקיף זה תהיה לשמות ולמונחים המפורטים להלן המשמעות המופיעה לצידם:

"**החברה**"	-	אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ, ח.פ. 515265114;
"**הקבוצה**"	-	החברה וכל תאגיד המוחזק על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, כמשמעות הגדרות אלה בחוק ניירות ערך;
"**החברה לרישומים**"	-	חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, או כל חברה אחרת לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים באותה חברה לרישומים;
"**הנאמן**"	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מס' חברה 513683474, או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב;
"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, תשנ"ט-1999;
"**תקנות אופן הצעה לציבור**"	-	תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007;
"**תקנות הדוחות**"	-	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970;
"**תקנות הצעת מדף**"	-	תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005;
"**תקנות פרטי התשקיף**"	-	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969;
"**פקודת מס הכנסה**" או "**הפקודה**"	-	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961;
"**מועד ההנפקה**"	-	יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז כפי שייקבע ויפורט בהודעה המשלימה.

1.2. **<u>כללי</u>**

1.2.1. החברה התאגדה בישראל ביום 10 ביוני 2015 כחברה פרטית מוגבלת במניות, על פי חוק החברות.

1.2.2. עם רישומן של אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר בבורסה על פי תשקיף זה ("**אגרות החוב (סדרה א')**"), תהפוך החברה לתאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

1.2.3. הצעת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.

יובהר כי מניות החברה לא תירשמנה למסחר בבורסה בעקבות ההנפקה האמורה בתשקיף זה.

לפרטים אודות פעילות החברה ראו פרק 6 לתשקיף זה להלן.

1.3. **<u>היתרים ואישורים להצעה לראשונה של ניירות ערך על פי תשקיף להשלמה</u>**

1.3.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף להשלמה זה (לעיל ולהלן: "**התשקיף**" או "**התשקיף להשלמה**", לפי העניין), להנפקתם ולפרסום התשקיף.

1.3.2. **אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף להשלמה משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.**

1.3.3. החברה קיבלה מהבורסה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, לפיו אגרות החוב (סדרה א') הכלולות בתשקיף להשלמה עומדות בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו ("**האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה**").

1.3.4. מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה אינו מהווה אישור לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), והרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות ציבור על פי תשקיף זה, יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') על פי הודעה משלימה, שתפורסם על ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.14 בפרק 2 להלן ("**ההודעה המשלימה**").

1.3.5. אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור על פי התשקיף יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.14 בפרק 2 להלן.

1.3.6. רישום אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור על פי התשקיף למסחר בבורסה כפוף לקיום דרישות הון עצמי מינימלי, לקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור באגרות החוב וקיום שווי מזערי של החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 2.3.1 בפרק 2 להלן.

1.3.7. **אין במתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי ההודעה המשלימה. על אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי ההודעה המשלימה יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי ההודעה המשלימה.**

1.3.8. **אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה אישור לפרטים המובאים בתשקיף זה, למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, או על המחיר בו הם מוצעים.**

1.3.9. עם רישומן של אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה, תדווח החברה לרשם החברות על הפיכתה לתאגיד מדווח, בהתאם להוראות חוק החברות.

1.4. <u>**היתרים ואישורים הקשורים לתשקיף מדף**</u>

1.4.1. תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך.

1.4.2. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי דין לפרסום תשקיף מדף זה. כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף המדף תעשה על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך, ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה ("**דוח הצעת מדף**").

1.4.3. **אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף המדף.**

1.4.4. החברה קיבלה מהבורסה את אישורה העקרוני המתייחס למניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה שאינן ניתנות להמרה, ככל שיהיו מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיהיו מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שניתן יהיה להנפיק על פי הדין, אשר יוצעו, ככל שיוצעו, באמצעות דוח הצעת מדף, שיפורסם מכח תשקיף מדף זה ("**ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף**" ו-"**האישור העקרוני**", בהתאמה). אישור לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שניתן יהיה להנפיק על פי הדין, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה

ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

1.4.5. יובהר כי אישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף (כהגדרתם בסעיף 1.4.4 לעיל), ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה והנחיות הבורסה, כפי שתהיינה בתוקף בעת הבקשה לרישום על פי דוח הצעת המדף.

1.4.6. מתן האישור העקרוני של הבורסה בקשר עם ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף, אשר יוצעו (אם יוצעו), על פי דוחות הצעת מדף, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף.

1.4.7. **אין לראות במתן האישור העקרוני של הבורסה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף על פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף על פי דוח הצעת מדף, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי דוח הצעת מדף.**

1.4.8. **אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף מדף זה, למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהיא על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה, או שיוצעו באמצעות דוח הצעת מדף.**

1.5. **<u>הון החברה</u>**

1.5.1. הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה, נכון למועד התשקיף, הינו כמפורט להלן:

סוג המניות	הון מניות רשום (בש"ח)	הון מניות מונפק ונפרע לתאריך התשקיף (בש"ח)
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	2,700	ללא דילול
		2,418

1.5.2. לפרטים בדבר זהות המחזיקים בהון המניות המונפק ערב ההצעה על פי התשקיף, ראו פרק 3 בתשקיף.

להלן מרכיבי ההון העצמי פרופורמה של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025:

הרכב ההון העצמי	באלפי ש"ח
הון מניות	2
פרמיה על מניות	737
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504
שטרי הון	43,000
קרן הון הפסד מועבר	114

הרכב ההון העצמי	באלפי ש"ח
זכויות שאינן מקנות שליטה	(873)
יתרת רווח	4,649
סה"כ הון עצמי	50,133

סך ההון המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ-37,368 אלפי ש"ח – לנתוני פרופורמה ראו הדוחות המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2025, המצורפים לתשקיף.

<u>פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך</u>

הצעת ניירות הערך על ידי החברה לציבור, תתבצע על פי התשקיף וההודעה המשלימה, ניירות הערך יוצעו לציבור במסגרת ההודעה המשלימה, ככל שתפורסם.

הוראות הנכללות בפרק זה מתבססות, בין היתר, על הוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה, תקנון והנחיות הבורסה ("**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, יחול האמור:

(1) יחולו על הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, הוראות הבורסה כפי שהיו במועד ההודעה המשלימה;

(2) יפורט, במסגרת ההודעה המשלימה, השינוי בהוראות הבורסה הרלוונטיות להצעת ניירות הערך המוצעים לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף.

2.1. <u>ניירות הערך המוצעים לציבור - אגרות החוב (סדרה א')</u>

2.1.1. עד 85,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית קבועה. אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר: (1) התשלום ראשון, בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 30 בספטמבר 2026; (2) התשלום השני, בשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 31 במרס 2027; (3) התשלום השלישי, בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 30 בספטמבר 2027; (4) התשלום הרביעי והאחרון, בשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 31 במרס 2028. הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א) תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז שתערוך החברה על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרת החוב (סדרה א').

2.1.2. היתרה הבלתי מסולקת של הקרן נושאת ריבית שנתית אשר לא תעלה על 7.5% או כל שיעור אחר כפי שיקבע בהודעה המשלימה ובמכרז, בכפוף להתאמת שיעור הריבית בשל שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ובכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות וריבית פיגורים, כאמור בסעיף 4.3 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות המצורף כ<u>**נספח א'**</u> לפרק זה ("**שיעור הריבית המירבי**").

הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א'), כפי שתהיה מעת לעת, תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2026 עד 2027 (כולל) וביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2027 עד 2028 (כולל), למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. תשלום הריבית הראשון על אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביום 30 בספטמבר 2026 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית, קרי 29 בספטמבר 2026, מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (להלן בסעיף זה: "**תקופת הריבית הראשונה**"). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 במרס 2028, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב. החברה תפרסם בדוח מיידי את תוצאות המכרז, את שיעור

הריבית השנתית שייקבע במכרז, את שיעור הריבית החצי שנתית ואת שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה.

2.1.3. קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

2.1.4. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה א') ותנאיהן ראו סעיף 2.11 להלן.

אגרות החוב (סדרה א') ייקראו להלן גם "**ניירות הערך המוצעים**".

2.1.5. לאחר פרסומו של התשקיף תפרסם החברה הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.14 להלן ובהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה. במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, התחייבויות משקיעים מסווגים[1], שינויים, ככל שיהיו, בכמות ו/או בשיעור הריבית המרבי לאגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף זה וכדומה.

החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל הבקשות שניתנו לחברה כבטלות.

2.2. **<u>הצעת ניירות הערך לציבור בדרך של מכרז</u>**

2.2.1. אגרות החוב (סדרה א') תוצענה לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות אופן הצעה לציבור, במכרז על שיעור הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א'), הכל כמפורט להלן:

2.2.2. <u>מכרז אגרות חוב (סדרה א') ("**מכרז אגרות החוב**")</u>:

85,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') מוצעות לציבור, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') בערכן הנקוב, באמצעות 85,000 יחידות ("**יחידה**" או "**יחידות**"), כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינו כדלקמן:

1,000 אגרות חוב (סדרה א') במחיר של	1 ש"ח לאגרת חוב (סדרה א')
סה"כ מחיר ליחידה	**1,000 ש"ח**

שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור הריבית המירבי.

2.2.3. המכרז ייפתח במועד ובזמן שיקבע בהודעה המשלימה.

2.2.4. לאחר פרסום התשקיף צפויה החברה לפרסם, ככל שתפרסם, הודעה משלימה בקשר עם הנפקתם של ניירות הערך המוצעים, במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בהתאם להוראות תקנות הודעה משלימה, לרבות התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים ושינויים בכמות ותנאי ניירות הערך המוצעים, ככל שיהיו. לפרטים אודות ההודעה המשלימה, ראו סעיף 2.14 להלן.

---

[1] "**משקיע מסווג**" - בהתאם לתקנות אופן הצעה לציבור, הינו מי שהתחייב מראש לרכוש מההצעה לציבור יחידות בשווי כספי של 800,000 ש"ח לפחות ובלבד שנמנה עם אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, תשנ"ה-1995, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבונו של לקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך; (4) משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו.

2.3. **<u>דרישות הבורסה לרישום למסחר בבורסה</u>**

2.3.1. על פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף וההודעה המשלימה, מותנה בקיום דרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כמפורט להלן:

א. הפיזור המזערי של אחזקות הציבור הנדרש לצורך רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') הינו 35 מחזיקים לפחות ("**הפיזור המזערי**"), כאשר שווי ההחזקה המזערי למחזיק הינו 200,000 ש"ח לפחות ("**שווי ההחזקה המזערי**").

ב. לעניין זה, "**מחזיק**" ייחשב כמחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור, או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

ג. שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-36 מיליוני ש"ח.

ד. אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות, לפיכך החברה נדרשת להון עצמי מינימלי של 24 מיליון ש"ח. ההון העצמי של החברה למועד התשקיף, כהגדרת המונח בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, אינו פוחת מ-24 מיליוני ש"ח. נכון למועד התשקיף, בהתאם לדוחותיה הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, הונה העצמי של החברה (פרופורמה) עומד על סך של כ-46,953 אלפי ש"ח.. החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') רשומות למסחר, החברה לא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן שבשל חלוקתו, הונה העצמי (כהגדרת המונח "**הון עצמי לאחר הרישום למסחר**" בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו) יפחת מ-24 מיליוני ש"ח.

2.3.2. במידה שיתברר כי במכרז לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.1 לעיל, אזי תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף, הן לא תירשמנה למסחר בבורסה, לא ייגבו כספים מהמזמינים, ואגרות החוב (סדרה א') לא תוקצינה למזמינים. במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה א') כאמור, החברה תדווח על כך בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה.

2.4. **<u>תיאור ההצעה לציבור</u>**

2.4.1. <u>כללי</u>

אגרות החוב תוצענה לציבור כאמור בדרך של מכרז בהצעה אחידה, ב-85,000 יחידות בנות 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרת חוב כל אחת, בדרך של מכרז על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א').

ביצוע הגיוס על-פי התשקיף כפוף לקבלת הסכמת תאגיד בנקאי מממן בפרויקטים של החברה, וכן קבלת הסכמת מניף בהתאם לתנאי הסכם הלוואת השלמת ההון העצמי (כמפורט בסעיף 6.9.24 לתשקיף).

2.4.2. <u>רשימת החתימות</u>

במהלך התקופה שתחילתה במועד פרסום התשקיף וסופה במועד פרסום ההודעה המשלימה, עשויה החברה לפנות למשקיעים מסווגים לקבלת התחייבויות מוקדמות לרכישת ניירות הערך

המוצעים מהמשקיעים המסווגים (ככל שיתקבלו), לאחר פרסום התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה שבה יפורסם המועד להגשת בקשות מהציבור לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף. בכל מקרה לא יחול המועד להגשת בקשות מהציבור לרכישת ניירות הערך המוצעים בטרם חלפו חמישה (5) ימי עסקים מתאריך פרסום התשקיף אלא אם התקבל אישור מרשות ניירות ערך לקיצור התקופה כאמור. בהודעה המשלימה ייקבע מועד המכרז על שיעור הריבית ליחידה לרבות יום המכרז, שעת פתיחתו וסגירתו, ובלבד שיחלפו לפחות שבע (7) שעות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ומתוכן חמש (5) שעות מסחר בבורסה ולא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת בקשות, לפי המוקדם ("**יום המכרז**" או "**יום הגשת הבקשות**" ו-"**מועד סגירת רשימות החתימות**"), והכל בכפוף לתקנות הודעה משלימה.

לעניין "**יום המכרז**" או "**יום הגשת הבקשות**" - ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות הודעה משלימה, , תתחיל התקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך המוצעים לא לפני חלוף שני (2) ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.4.3. <u>הגשת הזמנות</u>

א. את הבקשות לרכישת היחידות יש להגיש לרכז ההנפקה אשר פרטיו יפורסמו בהודעה המשלימה ("**הרכז**" או "**רכז ההנפקה**"), במישרין או באמצעות בנקים או חברי בורסה אחרים ("**המורשים לקבלת בקשות**"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות (אשר יפורסם בהודעה המשלימה).

ב. כל בקשה שתוגש למורשים לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשים לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשים לקבלת בקשות לידי הרכז, ותתקבל על ידי הרכז, עד לתום שעה אחת (1) ממועד סגירת רשימת החתימות ("**המועד האחרון להגשה לרכז**").

ג. כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש (3) בקשות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי, ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים ובמרווחים של 0.01%, היינו, ניתן יהיה להגיש בקשות בשיעור הריבית המירבי ובשיעורים הנמוכים ממנו במרווחים של 0.01%. בקשה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל תעוגל מדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה, בקשה שלא נקבע בה שיעור ריבית כלשהו יראוה כבקשה שבה נקבע שיעור הריבית המירבי, בקשה שהוגשה בשיעור ריבית העולה על שיעור הריבית המירבי יראוה כבקשה שלא הוגשה.

ד. בכפוף לכל דין, הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות.

כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות הרכז את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות לבקשתו על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה. הגשת בקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות

עבור לקוחותיהם תיחשב כהתחייבות מצידם להיות אחראים וחייבים כלפי החברה והרכז לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן או בחלקן.

ה. ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד.

בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.

ו. סך כל היחידות המוזמנות בידי מבקש אחד (בגין כל הבקשות שיגיש ועד שלוש בקשות כאמור) לא יעלה על שיעור מהכמות המוצעת כפי שייקבע בהודעה המשלימה, אם וככל שייקבע ("**כמות היחידות המרבית**"), בכפוף להוראת כל דין.

"**מבקש**" או "**מזמין**" - ביחד עם בן משפחתו הגר עמו ולרבות משקיע מסווג עמו התקשרה החברה לרכישת יחידות (אם וככל שהחברה תתקשר עם משקיעים מסווגים על פי ההודעה המשלימה) כפי שיפורט בהודעה המשלימה.

2.4.4. <u>הליכי המכרז</u>

א. הבקשות תועברנה על ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז באמצעות שידור הבקשה באופן דיגיטלי באמצעות כספת וירטואלית. בקשות שתוגשנה ישירות לרכז תשמרנה בכספת וירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן יהיה להעביר את הבקשות במעטפות סגורות אשר תישמרנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז. המעטפות הסגורות תוכנסנה לתיבה סגורה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז וזאת עד לשעה האמורה.

ב. ביום המכרז שלאחר המועד האחרון להגשה לרכז תיפתח תיבת הבקשות בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון שלה, אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

ג. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, לא יאוחר מהשעה 10:00 בבוקר, תימסר הודעה על ידי הרכז למבקשים אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה ובאותו יום עד השעה 12:00 בצהריים, יעבירו המבקשים לרכז, באמצעות המורשים לקבלת בקשות, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.6 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות שלגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

ד. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז, ותוך שלושה (3) ימי עסקים נוספים שלאחר מכן תפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית.

2.4.5. <u>קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות</u>

א. כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה תונפקנה בשיעור ריבית אחיד ליחידה ("**שיעור הריבית האחיד**") אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעור ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על פי התשקיף וההודעה המשלימה.

ב. הקצאת היחידות תיעשה כמפורט להלן:

1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה) שתתקבלנה יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור – תענינה כל הבקשות במלואן. במקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המירבי. יתרת היחידות שבגינן לא תתקבלנה בקשות לא תונפקנה.

2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה), שתתקבלנה יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תונפקנה כל היחידות המוצעות לציבור כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

ג. בקשות (לא כולל בקשות שהתקבלו ממשקיעים מסווגים, ככל שתתקבלנה) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שתוקצינה למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד (ולאחר הקצאת היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים (אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה), יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתן, בשיעור הריבית האחיד, הוגשו לחברה (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה).

3. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף קטן (2) לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.1(א), אזי במידה שמשקיעים מסווגים ישתתפו בהצעה, תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים מסווגים וכל הבקשות במכרז תענינה כדלקמן:

א. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ד. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן היה נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה).

4. אם על פי ההקצאה כאמור בסעיף קטן (3) לעיל לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.1(א) לעיל, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

א. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות מוקדמות כאמור, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה), ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות המוצעות לציבור יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש לבין סך כל יחידות שבקשות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית הנמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה).

5. אם גם בעקבות הקצאת יחידות כאמור בסעיף קטן (4) לעיל לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.1(א) לעיל, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה השיעור הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את אגרות החוב (סדרה א') הכלולות ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 2.3.1(א) לעיל, ובלבד שלמבקש לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו ("**שיעור הריבית האחיד החדש**"). נקבע שיעור הריבית האחיד החדש, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף קטן (4) לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" ייראו כאילו נאמר "**שיעור הריבית האחיד החדש**".

6. אם לא ניתן יהיה להשיג פיזור מזערי גם באופן ההקצאה המתואר בסעיף קטן (5) לעיל, לגבי אגרות החוב (סדרה א'), תבוטל ההנפקה, לא תוקצינה אגרות החוב (סדרה א') ולא ייגבו כספים מהמבקשים בגינה.

7. אם בהקצאת אגרות החוב (סדרה א') על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שינבעו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי הרכז, במחיר ליחידה שנקבע בתשקיף.

8. כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

9. אם יתברר כי המספר הכולל של היחידות המוזמנות נמוך מהמספר המזערי של היחידות שיצוין בהודעה המשלימה כתנאי להשלמת ההנפקה, אזי תבוטל ההצעה ולא יגבו כספים מהמזמינים.

2.5. **<u>קבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים</u>**

2.5.1. כאמור לעיל, במהלך התקופה שעד פרסום ההודעה המשלימה, בכוונת החברה להתקשר עם משקיעים מסווגים בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מיחידות אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי התשקיף, לפיה תקבל החברה מהמשקיעים המסווגים התחייבות מוקדמת להגשת הבקשות במכרז. כל התחייבויות המשקיעים המסווגים תוגשנה לחברה על גבי טפסי הזמנה באמצעות רכז ההנפקה ותנקובנה במספר היחידות המבוקש ובשיעור הריבית ביחס לאגרות החוב (סדרה א'). סך כל ההתחייבויות המוקדמות של המשקיעים המסווגים לא יעלה על השיעור הקבוע בתקנות אופן הצעה לציבור.

2.5.2. לאחר קבלת ההתחייבויות המוקדמות לרכישת היחידות המוצעות, ככל שתתקבלנה, תפרט החברה במסגרת ההודעה המשלימה את שמות המשקיעים המסווגים, כמות היחידות שהתחייבו להזמין ושיעור הריבית שהוצע על ידם.

2.5.3. על פי תקנות אופן הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר בהצעה אחידה, הקצאה למשקיע מסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן תיעשה באופן הבא:

2.5.3.1. בסעיף זה:

"**חתימת יתר**" - היחס שבין כמות ניירות הערך שלגביהם הוגשו בקשות בשיעור הריבית שייקבע במכרז לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד (1).

"**הכמות שנותרה לחלוקה**" - כמות ניירות הערך שהוצעה בתשקיף, לאחר שנוכתה ממנה כמות ניירות הערך שלגביהם הוגשו בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית שיקבע.

2.5.3.2. לא עלתה חתימת היתר על חמש (5) - יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת היתר על חמש (5) - יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

2.5.3.3. לא הייתה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בס"ק 2.5.3.2 לעיל, אזי הכמות שנותרה לחלוקה תוקצה למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

2.5.3.4. בקשות המשקיעים המסווגים תוגשנה במסגרת המכרז ותיחשבנה כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד של אגרות החוב (סדרה א'), ובהתאם לאמור בסעיף 2.4.5 לעיל. במקרה שבו לא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה בקשות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לעניין הקצאת

יחידות אגרות החוב (סדרה א'). ההקצאה למשקיעים המסווגים תיעשה בשיעור ריבית זהה לשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז.

2.5.3.5. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים לפני פרסום ההודעה המשלימה וההיענות להם על פי סעיף 2.4.5 לעיל, ייעשו על פי העקרונות הקבועים בתקנות אופן הצעה לציבור.

2.5.3.6. המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין ולרכוש במכרז יחידות אגרות חוב (סדרה א') בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת, ואולם יחידות עודפות שתוזמנה ותירכשנה לא תחשבנה כבקשות משקיעים מסווגים לעניין התשקיף אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

2.5.3.7. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז עד השעה 12:00, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.6.1 להלן.

2.5.3.8. משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להוריד את שיעור הריבית שבו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במרווחים כפי שיפורט בהודעה המשלימה), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות שיפורט בהודעה המשלימה.

2.5.3.9. למשקיעים המסווגים שיתקשרו עם החברה בהתקשרות מוקדמת כאמור בסעיף זה, ככל שיתקשרו, עשויה החברה לשלם עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור שיפורט בהודעה המשלימה. שיעור העמלה שישולם יהיה סביר, מקובל וזהה לכל המשקיעים המסווגים.

2.6. **<u>החשבון המיוחד והקצאת היחידות</u>**

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין ובהוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה:

2.6.1. סמוך לפני יום המכרז יפתח הרכז חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה ("**החשבון המיוחד**") וימסור את פרטיו למורשים לקבלת בקשות . החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי הרכז בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

2.6.2. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי הרכז בפיקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

2.6.3. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, המורשים לקבלת בקשות יפקידו בחשבון המיוחד את כל הסכומים ששולמו בגין ניירות הערך שבקשות לרכישתם נענו על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה והרכז ינהג בהם ויפעל על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה.

2.6.4. היה ותתקיימנה דרישות הפיזור המזערי, שווי החזקות הציבור וכל הוראה אחרת כפי שתהיה במועד פרסום ההודעה המשלימה, כהגדרתן בסעיף 2.3(א) לעיל, יעביר הרכז לחברה, לפי העניין (או על פי הוראתה, בהתאם להוראות שחרור תמורת ההנפקה הקבועות בשטר הנאמנות), לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר השני שלאחר יום הגשת הבקשות, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי הסכומים אשר יגיעו

למשקיעים המסווגים (ככל שיגיעו סכומים כאמור בהתאם להודעה המשלימה), וזאת כנגד העברה לחברה לרישומים את התעודות בגין אגרות החוב (סדרה א') .

2.6.5. אם יתברר כי המספר הכולל של יחידות אגרות החוב (סדרה א') נמוך מהמספר המזערי של היחידות שיצוין בהודעה המשלימה כתנאי להשלמת ההנפקה, אזי תבוטל ההצעה של היחידות ולא ייגבו כספים מהמזמינים.

2.6.6. אם בסוף יום המכרז יתברר כי לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי, דרישות שווי החזקות הציבור ו/או הוראות הבורסה, תבוטל הקצאת היחידות לציבור ולא יגבו כספים מהמזמינים.

2.7. **<u>מכתבי הקצאה ותעודות</u>**

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין ובהוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה.

התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי התשקיף תמכור החברה למבקשים את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה א') לחברה לרישומים של החברה כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי הרכז לחברה כאמור בסעיף 2.6 לעיל (או על פי הוראתה, בהתאם להוראות שחרור תמורת ההנפקה הקבועות בשטר הנאמנות), ובלבד שההקצאה לא תיעשה בטרם נוכח הרכז כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן כאמור בסעיף 2.3.

אגרות החוב (סדרה א') יהיו ניתנות להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה, פיצול או ויתור ומסירתו בצירוף התעודות לחברה, ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המיסים וההיטלים הכרוכים בכך על ידי המבקש ותקנון הבורסה.

2.8. **<u>רישום למסחר בבורסה</u>**

2.8.1. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף, לפיו תנאי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור על פי התשקיף עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

2.8.2. עובר לפרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב (סדרה א).

2.8.3. אישור הבורסה לרישום למסחר בה של אגרות החוב (סדרה א'), המוצעות לציבור על פי התשקיף וההודעה המשלימה יינתן טרם פרסום ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.14 להלן.

2.8.4. תוך שני (2) ימי מסחר לאחר יום המכרז תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על פי האישור האמור, את ניירות הערך האמורים. אישור הבורסה יהיה כפוף לדרישות הבורסה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 2.3.1 לעיל. היה וניירות הערך לא יירשמו למסחר, יחולו הוראות סעיף 2.3.2 לעיל.

2.9. **<u>הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף</u>**

2.9.1. החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים, בחתימתם על התשקיף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף בקשר עם הצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי התשקיף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף.

2.9.2. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על התשקיף וההודעה המשלימה, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי, הסותר את ההתייחסויות כאמור בסעיף 2.9.1 לעיל.

2.9.3. החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על התשקיף להימנע מלהתקשר עם צד שלישי כלשהו שמיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.9 זה.

2.9.4. החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על התשקיף כי לא יקבלו בקשות לניירות ערך ממפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה.

מובהר כי האמור לעיל מתבסס על דיני המס הנכונים למועד התשקיף וכפי שהם ידועים לחברה, וכי שינויים בדיני המס עשויים לחול למפרע ו/או להוביל לתוצאות שונות.

2.10. **<u>מיסוי</u>**

האמור בתשקיף בכלל ובהוראות סעיף זה בפרט בדבר מיסוי אגרות החוב (סדרה א') הינו כללי בלבד, אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בסעיף זה, ואינו בא במקום ייעוץ משפטי ומקצועי בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. לפיכך ממליצה החברה לכל משקיע השוקל רכישה של אגרות החוב (סדרה א') לפנות לקבלת ייעוץ מקצועי המותאם להוראות המיסוי העדכניות כפי שיהיו במועד ההצעה בפועל ולצרכיו הספציפיים של המשקיע.

בשל שינויים מהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים במשטר המס החל במועד התשקיף על החברה, על ניירות הערך והמשקיעים בניירות ערך האמורים. מטבע הדברים לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

יובהר שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים ישראלים בלבד. יצוין כי ביחס ל-"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק", כהגדרתם בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ("הפקודה", כהגדרתה בסעיף 1.1 לתשקיף), עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

לפיכך, מוצע לתושב חוץ המעוניין לרכוש את ניירות הערך המוצעים לפנות לקבלת ייעוץ מקצועי טרם ביצוע הרכישה. יצוין כי גם ביחס ליחידים תושבי ישראל עשויות להיות השלכות מס שונות בהתחשב בנסיבות ספציפיות, ועל כן בכל מקרה המלצתנו לכל משקיע היא לפנות לייעוץ מס מקצועי טרם ביצוע הרכישה.

על פי הדין הנוכחי הקיים במועד התשקיף, להלן מתואר בתמצית עיקרי הסדרי המס בישראל החלים על אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף:

2.10.1. <u>מיסוי רווחי הון ממימוש ניירות ערך סחירים</u>

א. <u>רווח הון ממכירת ניירות ערך בידי תושבי ישראל</u>

ביום 29 בדצמבר 2016, התפרסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקון חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), תשע"ז-2016 ("**חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2017-2018**") שבו נקבע כי המדרגה האחרונה בעניין שיעורי המס ליחידים תעודכן לשיעור של 47% החל מיום 1 בינואר 2017 ואילך ובנוסף יעודכן שיעור מס היסף בסעיף 121ב לפקודה ל-3%. בנוסף, בחוק המדיניות הכלכלית לשנים 2017-2018 נקבע, כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור ל 23% משנת 2018 ואילך.

בתאריך ה-26 בדצמבר 2024 במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), תשפ"ה- 2024 ("**תיקון 276**") עודכן סעיף 121ב לפקודה פעם נוספת. סעיף 121ב המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנות המס 2025-2027 עלתה על 721,560 ש"ח (ככלל הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן, למעט בשנים 2025 עד 2027 כאמור בתיקון 276), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים. הוראות סעיף זה חלות על "הכנסה חייבת" כהגדרתה בסעיף 1 לפקודה וכמשמעותה בסעיף 89 לפקודה, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 5,385,285 ש"ח נכון לשנים 2025-2027 והמכירה אינה פטורה לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין. נוסף על האמור לעיל, במסגרת תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025 נקבע כי בהתאם לסעיף 121ב(א1) לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים (כדוגמת הכנסה מרווח הון, מריבית, מדיבידנד, מדמי שכירות וממכירת זכויות במקרקעין ושאינם הכנסה מעבודה או מעסק או מיגיעה אישית) החל משנת 2025, עלתה על סך של 721,560 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור, בשיעור של 2% (במצטבר 5%), והכל כמפורט בסעיף הנ"ל.

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בהתאם לסעיף 121 לפקודה בהתאם למדרגות הקבועות בסעיף, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, ובלבד שמכירת ניירות הערך אינה מהווה הכנסה מעסק בידי היחיד ושלא תבע הוצאות מימון וכן למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב 10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו לא יעלה על שלושים אחוזים (30%). על אף האמור לעיל, רווח הון, בידי יחיד, במכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד[2] (או שאינה נקובה במטבע חוץ או שערכה אינו צמוד למטבע חוץ),

[2] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או של 20% לעניין בעל מניות מהותי, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי.

כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א)(9) או 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה. במקרה זה יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2025 – 23%).

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל מכוח סעיף 97(ב2) לפקודה (אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל) ובהתאם לתנאים ולמגבלות כפי שנקבעו בסעיף. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של החברה תושבת החוץ, במישרין או בעקיפים, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת מס (ככל שקיימת) בין ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, בכפוף להמצאתו מראש של אישור מתאים אודות ניכוי מס במקור מרשות המסים.

קרן נאמנות פטורה וכן קופת גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף ובכפוף להמצאת האישורים המתאימים על ידם. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ-"עסקה" או מ-"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת בדין. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת אגרות החוב (סדרה א') בשנת המס ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ששולמה בגין אותו נייר ערך או ריבית ודיבידנד ששולמו בגין ניירות ערך אחרים בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות לגבי חברה ולא עלה על שיעור המס הקבוע בסעיפים 125ב(1) לפקודה ו125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד (שיעור מס של 25%), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או כהכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5). בהקשר זה יוער, כי במידה שמדובר ביחיד בעל מניות מהותי המוטל עליו מס בשיעור של 30%, לא יותר קיזוז כאמור.

על אף האמור לעיל, הפסדים מניירות ערך סחירים שנוצרו קודם לשנת 2006, מוגבלים בקיזוז וזאת בהתאם למגבלות שנקבעו בהוראות התחולה לסעיף 92 לפקודה לפני תיקון 147.

הפסד שלא ניתן לקזזו כאמור לעיל, כולו או מקצתו, בשנת המס בה נוצר, יהיה ניתן לקיזוז בשנים הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, כנגד רווח הון ריאלי ו/או שבח מקרקעין ריאלי בלבד, וזאת בתנאי שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה נוצר ההפסד.

על משקיעים שהכנסה ממכירת אגרות החוב ניירות הערך המוצעים מהווה בידיהם הכנסה מעסק או ממשלח יד, יחולו כללי קיזוז אחרים.

בהתאם לתקנה 9 לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), תשס"ג-2002 ("**תקנות ניכוי רווח הון**"), בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("**ניירות סחירים**"), יקזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

ב. <u>זיכוי מס זר</u>

כנגד חבות המס שצוינה לעיל, יינתן לתושב ישראל (יחיד או חברה) זיכוי בגובה המס הזר אשר נוכה במקור בחו"ל, אם נוכה, ביחס למכירת נייר הערך, וזאת בכפוף להוראות אמנת המס הרלוונטית (ככל שקיימת) ולתנאים הקבועים בסעיפים 203 ו-204 לפקודה, ובכפוף להמצאת אישורים מתאימים.

ג. <u>ניכוי מס במקור ממכירת אגרות החוב המוצעות</u>

בהתאם לתקנות ניכוי רווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות ערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי ומס בשיעור 15% מרווח ההון כשנייר הערך אינו צמוד למדד, כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% בשנת 2025) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם תושב ישראל. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופת גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. יצוין, כי באם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהנו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

ככל שאגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחברה) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות הפקודה כמפורט לעיל או בהתאם להוראות אמנות למניעת כפל מס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ. כמו כן, לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

2.10.2. <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב</u>

א. <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב בידי תושב ישראל</u>

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה יחיד יהא חייב במס על הכנסה מריבית (לרבות דמי ניכיון) מאגרת חוב צמודה למדד בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%) על ריבית לרבות דמי ניכיון, שמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד או למטבע חוץ ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. יצוין, כי יראו במדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן כפי שפורסם לאחרונה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנכס שערכו צמוד למט"ח או שהוא נקוב במט"ח – שער המטבע.

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 15% על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד, או שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון.

על פי סעיף 89(ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אג"ח או נייר ערך מסחרי, שההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו אותם כחייבים במס לפי חלק ה' לפקודה. הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית ויחויבו אף הם באותו שיעור מס. יצוין כי, יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנכס שערכו צמוד למטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ-שער המטבע.

בהתאם לסעיף 9(13) לפקודה, יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי ס'2(1) לפקודה ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבם ברישום כאמור.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עמה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין החברה; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות (23% בשנת 2025).

ככלל, ובענייננו תושב חוץ אינו חייב במס בישראל כאשר מקום מושב משלם הריבית אינו בישראל. ככל שמשלם הריבית הינו תושב ישראל, תושב חוץ[3] פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה בשל אגרות חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. ככל שלא יחול הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושבי חוץ (יחיד וחבר בני-אדם) שמקורן בניירות הערך, עשוי להיות כפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ וקבלת אישור מתאים ומראש מרשות המסים.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר, ובכפוף להמצאת האישורים המתאימים על ידם. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או ממשלח יד, אלא אם נקבע אחרת.

ב. <u>זיכוי מס זר</u>

כנגד חבות המס שצוינה לעיל, יינתן לתושב ישראל (יחיד או חברה) זיכוי בגובה המס הזר אשר נוכה במקור בחו"ל, אם נוכה, ביחס להכנסה מריבית בגין אגרות חוב

[3] תושב חוץ – מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, למעט אחד מאלה: (1) בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; (2) קרוב, כהגדרת מונח זה בפסקה 3 להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; (3) מי שעובד בחבר בני האדם המנפיק, נותן לו שירותים, מוכר לו מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עימו אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ומבלי שהושפעו מקיומם של היחסים כאמור; (4) חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

(סדרה א'), וזאת בכפוף להוראות אמנת המס הרלוונטית ולתנאים הקבועים בסעיפים 203 ו-204 לפקודה, ובכפוף להמצאת אישורים מתאימים.

ג. <u>ניכוי מס במקור</u>

בהתאם לסעיפים 164 ו-170 לפקודה וכן תקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), תשס"ו-2005 ("**תקנות הניכוי**"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הניכוי)[4] המשולמת על אגרות חוב נסחרות בבורסה, לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית במקרה בו אגרות החוב צמודות למדד, הינו 25% ובמקרה בו אגרות החוב אינן צמודות למדד המחירים לצרכן או למטבע חוץ- 15%. מאידך, לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או עובד בחברה המשלמת את הריבית או נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, שיעור המס יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה כמפורט לעיל. לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס בשיעור מס החברות.

שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, כפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

החברה[5] תנכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידיה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם היא חייבת לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין.

בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), תשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת איגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

2.10.3. <u>מס על הכנסות גבוהות</u>

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2025 על 721,560 ש"ח (סכום שככלל מתואם מידי שנה למעט בשנים 2025 עד 2027 כאמור בתיקון 276), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3%. הוראות סעיף זה חלות בין היתר, על כלל הכנסותיו של היחיד לרבות רווחי הון מניירות ערך ולמעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני הפטור. כמו כן, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים (כדוגמת הכנסה מרווח הון, מריבית, מדיבידנד, מדמי שכירות וממכירת

[4] ריבית – ריבית, הפרשי הצמדה שאינם פטורים על פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון.

[5] במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי הוראות רשות המיסים מיום 27 בדצמבר 2010 והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.

זכויות במקרקעין שאינם הכנסה מעבודה או מעסק או מיגיעה אישית), החל משנת המס 2025, עלתה על סך של 721,560 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 2% (במצטבר 5%) על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על התקרה כאמור, והכל כמפורט לעיל.

2.10.4. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת סדרה</u>

מאחר שאגרות החוב (סדרה א'), מונפקות בערכן הנקוב לא יהיה ניכיון בהנפקה מכח תשקיף זה.

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה א', במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון, ככל שרלבנטי) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים בפניה לאישור מקדמי ("**רולינג**") על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה א') ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן בסעיף זה: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת רולינג כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב בהתאם לאותו אישור ולפני הרחבת הסדרה תגיש החברה דוח מיידי בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב מהסדרה האמורה לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל הרולינג מרשות המיסים, תגיש החברה דיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה בו תודיע על אי קבלת רולינג כאמור ועל כך ששיעור הניכיון שינוכה במקור מדמי הניכיון לגבי כל סידרת אגרות החוב יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון הסדרה, בהתאם לשיעור שידווח כאמור.

לפיכך, יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה ("דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאותה סדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה האמורה לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי הדין.

חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על ידם למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם חובה לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו.

התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על פי התשקיף לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים בהוראות הרפורמה. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לעניין הסדרי המס שקיבלה החברה.

כמקובל בהחלטות השקעה יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. האמור אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך המוצעים ואינו מהווה או בא במקום ייעוץ מקצועי בנדון. מוצע לכל רוכש של ניירות הערך המוצעים לפנות לקבלת ייעוץ מקצועי באשר להשלכות המסוימות של הדין המקומי וכן באשר להשלכות מס זר בגין רכישה, החזקה ומכירה של ניירות הערך המוצעים, לרבות ההשלכות של כל שינוי מוצע בדינים האמורים, בהתאם לנתונים המיוחדים לכל רוכש ורוכש.

מובהר כי האמור לעיל מתבסס על דיני המס הנכונים למועד התשקיף וכפי שהם ידועים לחברה, וכי שינויים בדיני המס עשויים לחול למפרע ו/או להוביל לתוצאות שונות.

2.11. **<u>תנאי אגרות החוב (סדרה א')</u>**

2.11.1. התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') ישולמו לאנשים ששמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') ביום 24 בספטמבר וביום 25 במרס לפני כל מועד תשלום, למעט התשלום האחרון (לגביו ראו להלן).

2.11.2. התשלום האחרון של הקרן והריבית יבוצע ביום 31 במרס 2028 כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה במשרדה הרשום או בכל מקום אחר שעליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

2.11.3. בכל מקרה שמועד תשלום חל ביום שאינו יום עסקים יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא תוספת תשלום, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

2.11.4. כל תשלום על פי אגרות החוב (סדרה א') למחזיק רשום ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד.

אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות.

2.11.5. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה א') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על פי דין.

2.11.6. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן, בקשר עם התחייבויות החברה על פיהן, ללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

2.11.7. <u>הרחבה של סדרה קיימת והנפקה והקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים</u>

2.11.7.1. החברה תהיה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 2.2 לשטר הנאמנות ובכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') הנוספות.

2.11.7.2. החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, כאמור בסעיף 2.3 לשטר הנאמנות.

2.11.8. <u>התחייבויות</u>

החברה קיבלה על עצמה התחייבויות שבהן עליה לעמוד עד לפירעון מלוא הסכומים שלהם זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים ראו סעיפים 5 ו-16 לשטר הנאמנות.

2.11.9. <u>הבטחת אגרות החוב</u>

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בבטוחה כמפורט להלן:

שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא הזכויות של מזמור לדוד לקבלת מלוא "העודפים" אשר ינבעו למזמור לדוד מפרויקט בן צבי ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, על ידי המוסד הפיננסי המלווה וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן למוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכם הליווי ו/או כתבי ההתחייבות שעליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או מזמור לדוד (בהתאם לדרישת המוסד הפיננסי המלווה) לטובת המוסד הפיננסי המלווה, וזאת אך ורק בקשר עם מימון וליווי הפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.2 לשטר הנאמנות.

לפרטים אודות התחייבות החברה בדבר אי יצירת שעבודים ראה סעיף 5.5.2 לשטר הנאמנות.

2.11.10. <u>פירעון מיידי</u>

אגרות החוב (סדרה א') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי במקרים המתוארים בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

2.11.11. <u>פדיון מוקדם</u>

החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 6.3 בשטר הנאמנות.

2.12. **<u>שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')</u>**

החברה התקשרה בחודש נובמבר 2025 עם רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בשטר נאמנות המסדיר את תנאיהן של אגרות החוב (סדרה א') (בהתאמה: "**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**"). הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות חוב.

הנאמן הצהיר בשטר הנאמנות כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר וכי הוא הסכים לחתום על שטר הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב נשוא התשקיף.

כפי שהודיע הנאמן לחברה, נכון למועד התשקיף לא קיימות תביעות כנגד הנאמן.

אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של אגרות החוב (סדרה א') או כדאיות ההשקעה בהם.

לתנאים החלים על אגרות החוב (סדרה א') ראו שטר הנאמנות המצ"ב כ**נספח א'** לפרק זה.

2.13. **חיתום, ריכוז והפצה**

2.13.1. הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית.

2.13.2. פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות עמלות ההפצה בגין ההתחייבויות כאמור, יובאו במסגרת ההודעה המשלימה.

2.14. **ההודעה המשלימה**

לאחר פרסום התשקיף תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ההצעה וכן פרטים נוספים, בכללם:

2.14.1. אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א').

2.14.2. מועד המכרז והמועד להגשת בקשות.

2.14.3. (א) שינוי בכמות ו/או במחיר אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או משיעור הריבית המירבי של אגרות החוב (סדרה א') המצוינים בסעיף 2.1.2 לעיל, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת בשיעור הריבית המירבי של אגרות החוב (סדרה א'), לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת משיעור הריבית המירבי של אגרות החוב (סדרה א') והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה; (ב) שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.14.3(א) לעיל יתאפשר ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין הכמות ו/או משיעור הריבית המירבי של אגרות החוב (סדרה א') ביותר מ-50% מן הכמות ו/או משיעור הריבית שצוינו בסעיפים 2.1.1 ו-2.1.2 לעיל, לפי העניין, כמות היחידות המוצעת בשיעור הריבית המירבי של אגרות החוב (סדרה א'), לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת משיעור הריבית המירבי של אגרות החוב (סדרה א') והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.14.4. פירוט סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות אופן ההצעה לציבור, כמות ושיעור הריבית שלהם התחייבו המשקיעים המסווגים.

2.14.5. פירוט ההוצאות בשל הצעת אגרות החוב (סדרה א') והנפקתן, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה.

2.14.6. כל פרט המתחייב משינוי תנאי ניירות הערך המוצעים, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה.

2.14.7. פורסמה הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על פי התשקיף על ידי הציבור לא לפני חלוף חמש (5) שעות מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.14.8. כמות אגרות החוב (סדרה א') אשר יכול שיוקצו בהקצאה נוספת למשקיעים מסווגים, אם וככל שתהיה.

ההודעה המשלימה תוגש לרשות לניירות ערך באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר יפיצו המציעים והחברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

2.15. **<u>הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף</u>**

בהיותו תשקיף מדף יכול שיוצעו לציבור על פי התשקיף, מניות רגילות של החברה (מטעמה או מטעם מציע), מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שאפשר יהיה להנפיק על פי דין (ביחד בפרק זה: "**ניירות הערך**").

אישור לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

הצעת ניירות הערך על פי התשקיף כאמור תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת.

נספח א' - שטר הנאמנות ונספחיו

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ - שטר נאמנות מיום 25 בנובמבר 2025

לאגרות החוב (סדרה א') בלבד

תוכן עניינים

סעיף	נושא	עמוד
	שטר הנאמנות	
1	מבוא, פרשנות והגדרות	2
2	הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות	6
3	מינוי הנאמן ; תפקידי הנאמן	9
4	רכישה עצמית ו/או על-ידי חברה בת ו/או על-ידי בעלי שליטה	9
5	התחייבויות החברה והבטחת אגרות החוב	10
6	פדיון מוקדם	29
7	פירעון מיידי ומימוש בטוחות	30
8	תביעות והליכים בידי הנאמן	34
9	נאמנות על התקבולים	34
10	סמכות לעכב חלוקת כספים	35
11	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	35
12	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	35
13	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב	36
14	השקעות כספים	36
15	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	36
16	התחייבויות נוספות	38
17	באי כוח	37
18	דיווח על-ידי הנאמן	38
19	סמכויות מיוחדות	38
20	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	39
21	שיפוי הנאמן	39
22	הודעות	41
23	ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	42
24	מרשם מחזיקי אגרות החוב	42
25	שחרור	42
26	מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן	43
27	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	43
28	דיווח של החברה לנאמן	43
29	שכר הנאמן	43
30	תחולת הדין וסמכות ייחודית	44
31	סודיות	45
32	אחריות הנאמן	45
33	הסכמים אחרים	45
34	כללי	45
35	מענים	45
36	הסמכה למגנ"א	45
תוספת ראשונה לשטר הנאמנות – תעודת אגרות חוב (סדרה א')		48
התנאים הרשומים מעבר לדף		49
1	כללי	49
2	מועד פירעון קרן אגרות החוב	49
3	הריבית	49
4	תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	49
5	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	50
6	פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן	50
7	פדיון מוקדם	50
8	ויתור ; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב	51
9	אסיפות מחזיקי אגרות החוב	51
10	קבלות כהוכחה	51
11	החלפת תעודות אגרות חוב	51
12	פירעון מיידי	51
13	הודעות	51
תוספת שנייה לשטר הנאמנות – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')		52
תוספת שלישית לשטר הנאמנות – נציגות דחופה		56

<u>שטר נאמנות</u>

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 25 בחודש נובמבר 2025

ב י ן : **אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ**
ח.פ. 515265114
מרחוב קוגל 25, חולון
טלפון: 03-9218111

(**"החברה"**)

<u>מצד אחד</u>;

ל ב י ן : **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**
ח.פ. 513683474
מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו
טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6389222
(**"הנאמן"**)

<u>מצד שני</u>;

הואיל: והחברה פרסמה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף ביום 27 בנובמבר 2025, כפי שיושלם במסגרת ההודעה המשלימה, מכוחו היא מעוניינת להציע לראשונה את אגרות החוב נשואות שטר נאמנות זה;

והואיל: וברצון החברה להסדיר ולקבוע את תנאי אגרות החוב (סדרה א') בשטר נאמנות זה;

והואיל: ובכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב כאמור, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כמשמעו להלן;

והואיל: והנאמן הסכים לחתום על שטר נאמנות זה ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א');

והואיל: והנאמן מצהיר כי הינו חברה פרטית, מוגבלת במניות, שהתאגדה ונרשמה בישראל, ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות והוא עונה על כל דרישות הכשירות על-פי כל דין ובכלל זה, על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 לשמש נאמן לאגרות החוב (סדרה א');

והואיל: והנאמן מצהיר כי אין לגביו כל מניעה על-פי כל דין או הסכם שהוא כפוף לו להתקשרותו עם החברה בשטר נאמנות זה, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, וכי אין לו כל עניין אישי בחברה; והחברה מצהירה כי אין עליה מניעה על-פי כל דין או הסכם להתקשרותה עם הנאמן בשטר נאמנות זה;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והנאמן הסכים לכך, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל: וברצון הצדדים להעלות על הכתב במסגרת שטר נאמנות זה את ההוראות והתנאים הייחודיים לאגרות החוב (סדרה א') אשר בכוונת החברה להציע לציבור על-פי התשקיף (כהגדרתו להלן);

והואיל: והחברה קיבלה את כל האישורים הנדרשים לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה ולא קיימת מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה האמורה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1 המבוא לשטר נאמנות זה, התוספות לו והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.

1.2 חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.3 לכל מונח או ביטוי בשטר זה, תהא המשמעות המוגדרת מפורשות בשטר זה, או ככל שאינו מוגדר כאמור, תהא המשמעות שניתנה לו באגרת החוב (אשר נוסחה מצורף בתוספת הראשונה לשטר זה).

1.4 בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.

1.5 כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת (כפוף לאמור בסעיף 1.3 לשטר).

1.6 בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי אשר אינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ולאגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. נכון למועד חתימת שטר זה, לחברה לא ידוע על סתירה כאמור.

1.7 אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

1.8 בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן:

"**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**" או "**שטר נאמנות זה**"	שטר נאמנות זה לרבות התוספות לו והנספחים המצורפים אליו והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו, בנוסחם כפי שיהא מעת לעת;
"**התשקיף**" או "**תשקיף להשלמה**"	תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 27 בנובמבר 2027 על פיו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') של החברה;
"**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**"	אגרות החוב (סדרה א') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה שתונפקנה בהתאם לתשקיף ולהודעה משלימה (כהגדרתה להלן), כאשר התנאים של אגרות החוב יהיו בהתאם לתעודת אגרות החוב שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות ולשטר נאמנות זה ואשר לא נפרעו; למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') בהצעה פרטית ו/או בהנפקה לציבור וגם את אגרות החוב שתנבענה ממימוש כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה א'), ככל שכתבי אופציה כאמור יונפקו וימומשו. בנוסף, מובהר כי בכל מקום בו מופיע המונח "אגרות החוב" בשטר הנאמנות הכוונה הינה לאגרות החוב (סדרה א') בלבד;
"**אסיפה**" או "**אסיפת מחזיקים**"	אסיפה של מחזיקי אגרות החוב;
"**אסיפה רגילה**"	כהגדרתה בסעיף 35יב13 ובסעיף 35יב14(א) לחוק ניירות ערך;
"**הודעה משלימה**"	הודעה משלימה שתפורסם מכוח התשקיף על פיה תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה א');
"**החברה לרישומים**"	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או כל חברה לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים;
"**בטוחה פיננסית**"	מזומן, פיקדונות כספיים שקליים ו/או צמודי מדד המחירים לצרכן, ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל אשר מועד פדיונם הסופי אינו חל לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל ו/או ערבויות בנקאיות, אשר ככל שיועמדו להבטחת אגרות החוב, יופקדו בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) או בידי הנאמן, לפי העניין; לעניין זה, "**ערבויות בנקאיות**" - ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל ו/או חברת ביטוח בישראל, שדירוגה אינו נמוך מדירוג AA, אשר יועמדו מעת לעת (אם בכלל) לטובת הנאמן על ידי החברה על פי תנאי שטר זה. ערבויות בנקאיות, ככל שתועמדנה, תהיינה בתוקף לתקופה של עד 30 ימים לאחר המועד הקבוע לפירעון הסופי של אגרות החוב או תהיינה בתוקף לשנה ותחודשנה מידי שנה כך שביחס לתקופה האחרונה תהיינה בתוקף עד ל-30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. ככל שהפקידה החברה ערבות בנקאית מתחדשת מידי שנה כאמור, אזי ככל שלא המציאה החברה הארכה לתקופת הערבות הבנקאית או ערבות בנקאית חדשה לתקופה של שנה נוספת וזאת עד ל-14 ימים עובר למועד פקיעת הערבות הבנקאית,

	יחלט הנאמן את הערבות הבנקאית.
	שוויים הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ניירות ערך ממשלתיים ו/או מלווים קצרי מועד (ככל שיהיו כאלה), יהא שווה לסכום הפיקדונות, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו, או לשער הנעילה בבורסה ביום המסחר האחרון עובר למועד הבדיקה של ניירות הערך הממשלתיים או מלווים קצרי מועד לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו, לפי העניין. שוויין הבטוחתי של ערבויות בנקאיות ככל שיהיו כאלה, יהא שווה לגובה הערבות הבנקאית;
"**הוראות הבורסה**"	הוראות תקנון הבורסה, ההנחיות מכוחו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה;
"**הבורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**הנאמן**"	הנאמן הנזכר בראש שטר נאמנות זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"**מסלקת הבורסה**"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**מיזוג**"	כמשמעותו לעניין החלק השמיני והתשיעי של חוק החברות;
"**מרשם**"	מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 לשטר זה;
"**תעודת אגרת חוב**"	תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר נאמנות זה;
"**תאגיד מדווח**"	כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך;
"**מחזיקי אגרות החוב**" ו/או "**בעלי אגרות החוב**" ו/או "**המחזיקים**"	כהגדרת המונחים "מחזיק" ו-"מחזיק בתעודות התחייבות", בחוק ניירות ערך;
"**החוק**" או "**חוק ניירות ערך**"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
"**החלטה מיוחדת**"	החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות ששים ושבעה אחוזים (67%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;
"**החלטה רגילה**"	החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות חוב שהתכנסה לפי סעיפים 35יב13 ו-35יב14 לחוק ניירות ערך (בין באסיפה מקורית ובין באסיפה נדחית), ברוב של לפחות חמישים (50%) מקולות המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;
"**הנכסים המשועבדים**"	הנכסים המפורטים בסעיף 5.2 להלן שהחברה תשעבד על פי שטר נאמנות זה והכל – כל עוד הנכסים ישועבדו בפועל, על ידי החברה ויהיו משועבדים בידי הנאמן כאמור, להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב כאמור;
"**חברת דירוג**" או "**חברה מדרגת**" -	כהגדרת המונח "חברת דירוג" בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014, או כל חברת דירוג אשר אושרה כחברת דירוג על ידי הגורם המוסמך לתת אישור כאמור;
"**קודקס הרגולציה**" או "**הקודקס**"	קודקס הרגולציה - עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 - הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 - ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר ותחילתו ביום 1 במאי, 2014, כפי שיהיה מעת לעת (לקודקס הרגולציה ראו בקישור הבא: http://ozar.mof.gov.il/hon/2001/law/Codex.asp);

"**הישות המשעבדת**" **ו/או** "**מזמור לדוד**"	חברת מזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ, ח.פ 515708394 אשר מלוא הונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה מוחזקים על ידי החברה (בשרשור), ואשר מלוא זכויותיה לקבלת ה-"עודפים" (כהגדרתם להלן) מפרויקט בראשית ביזנס אגמים ומפרויקט רחוב הטורים (כהגדרתם להלן) ישועבדו במועד הרלוונטי לטובת מחזיקי אגרות החוב;
"**חשבון הנאמנות**"	חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, במוסד פיננסי בישראל ואשר כל זכויות החברה בו, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו מעת לעת וכן מלוא זכויות החברה בכספים ו/או בפיקדונות ו/או בכל נכס אחר שבחשבון הנאמנות לרבות העודפים (כהגדרתם להלן) שיופקדו בחשבון הנאמנות, ככל שיופקדו, על פירותיהם ישועבדו על-ידי החברה לטובת הנאמן בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד כל עלויות פתיחת ניהול וסגירת חשבון הנאמנות יחולו על החברה. מדיניות השקעת הכספים בחשבון הנאמנות תיקבע על ידי הנאמן לפי שיקול דעתו הבלעדי, ללא צורך בקבלת הסכמת החברה או מחזיקי אגרות החוב ובלבד שתהיה זו השקעה המותרת לכספי נאמנות על פי הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות. הנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד ו/או נזק שיגרם למי מהם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. יתקבל אישור מהבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, כי הוא מוותר באופן בלתי חוזר על זכויות הקיזוז והעיכבון המוקנות לו בקשר עם חשבון הנאמנות, וזאת למעט בקשר עם חבויות הנוצרות בקשר עם חשבון הנאמנות;
"**חוק החברות**"	חוק החברות, התשנ"ט-1999 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;
"**חוק חדלות פירעון**"	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;
"**יום מסחר**"	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
"**יום עסקים**" או "**יום עסקים בנקאי**"	כל יום בו פתוחים כל הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
"**יחס בטוחה להלוואה**"	סך העודפים (כהגדרתם להלן) מחולק ב: סך השווה לערך המתואם של אגרות החוב (סדרה א') (דהיינו קרן אגרות החוב בצירוף הריבית שנצברה על אגרות החוב עד למועד הבדיקה וטרם שולמה), כפי שיהא מעת לעת, בניכוי שווי בטוחה פיננסית אשר הועמדה (ככל שהועמדה), בחשבון הנאמנות (או – ביחס לערבות בנקאית – בידי הנאמן) ובניכוי כספים שיהיו מצויים בחשבון הנאמנות. דוגמה מספרית לאופן חישוב יחס בטוחה להלוואה מפורטת בנספח 2 המצ"ב לשטר נאמנות זה. למען הסר ספק מובהר כי ככל שבעת כלשהי כלל הבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב הן מסוג בטוחות פיננסיות בלבד – יחושב יחס בטוחה להלוואה לפי היחס בין הערך המתואם של אגרות החוב לבין שווי כלל הבטוחות הפיננסיות והיחס שתידרש החברה לעמוד בו הינו 1.
"**שווי עודפים בפרויקט אגמים**"	העודפים מפרויקט אגמים אשר יחושבו בהתאם למפורט להלן: סך הכנסות בפרויקט (בהתאם לדוח אפס) בתוספת: (1) היקף הלוואת הקמת החלק המניב בפרויקט אגמים (כהגדרת המונח בסעיף 5.2.1 (2) להלן); (2) סה"כ הון עצמי נדרש (בהתאם לדוח אפס); ו- (3) עודפי שערוך הקרקע (כהגדרת המונח להלן) והכל בניכוי יתרת שווי מלאי להשכרה (בהתאם לדוח אפס) בקשר עם החלק המניב בפרויקט אגמים "**עודפי שערוך הקרקע**" משמעם ההפרש בין שווי הקרקע עליה מוקם פרויקט אגמים כפי שנלקח על ידי המוסד הפיננסי המלווה את פרויקט אגמים, העומד על סך של 45 מיליון ₪, לבין הסכום ששולם על ידי החברה לרכישת הקרקע האמורה בסך של 25 מיליון ₪ קרי, עודפי שערוך הקרקע הינם סך של 20 מיליון ₪. מובהר בזאת כי היקף הלוואת הקמת החלק המניב בפרויקט אגמים יהווה חלק מחישוב שווי עודפים בפרויקט אגמים (כמפורט בס"ק (1) לעיל) החל ממועד חתימת שטר זה ואף טרם

	נטילת הלוואת הקמת החלק המניב בפרויקט אגמים בפועל בהנחה כאילו ניטלה הלוואת הקמת החלק המניב בפרויקט אגמים בפועל. עוד מובהר כי לאחר ביצוע המימון מחדש במסגרת נטילת הלוואת הקמת החלק המניב בפרויקט אגמים בפועל, כי שתודיע החברה בכתב לנאמן, יחושב שווי עודפים בפרויקט אגמים בהתאם למפורט להלן: סך הכנסות החלק היזמי בפרויקט (בהתאם לדוח מפקח הבנק השוטף) בתוספת: (1) סה"כ הון עצמי נדרש (בהתאם לדוח שוטף); ו- (2) עודפי שערוך הקרקע.
"**סך העודפים**"	ביחס לכל הפרויקטים למעט פרויקט אגמים - סכום העודפים הצפויים על-פי דוח אפס/מפקח בתוספת שווי עודפים בפרויקט אגמים והכל בהתאם לעודפי הפרויקטים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במועד הרלוונטי. לפירוט לדוגמא בדבר סך העודפים ראו בנספח 3 לשטר נאמנות זה (הכולל גם פירוט אודות רכיבי וחישוב העודפים).
"**מועד הבדיקה**"	(1) במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א'); (2) במועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ("**מועד הבדיקה השוטפת**"); (3) במועד מכירת אחד או יותר מהפרויקטים (מובהר כי מכירת מלאי יח"ד בפרויקטים לא תחשב כמכירת פרויקט) - דהיינו מועד חתימת הסכם מחייב למכירת אחד או יותר מהפרויקטים; (4) במועד הוספת בטוחה פיננסית; (5) במועד השלמת ביצוע ההנפקה להרחבת סדרה.
"**נציגות דחופה**"	כמפורט בסעיף 7.7 לשטר הנאמנות ובתוספת השלישית לשטר נאמנות זה;
"**בראשית ביזנס אגמים**" ו/או "**פרויקט אגמים**"	פרויקט בראשית ביזנס אגמים המצוי על מגרש 306 בחלקה 337 בגוש 7940, לפי תוכנית 408-0293373 המצויים ברחוב תומס אדיסון, שכונת אגם 3, בנתניה להקמת בנין אחד בן 8 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ומעל קומת מרתף מסחרית (חלקית) ושטחי חניה ושירות וקומות מרתפי חניה ושירות נוספות. יובהר כי לצורך שטר זה הפרויקט יהא המלאי על החלק היזמי של הפרויקט (קרי, נכון למועד חתימת שטר זה, קומות 2-8 בפרויקט וכן חניות; "**החלק היזמי**") בלבד ולא יכלול את החלק של נדל"ן להשקעה הכלול בפרויקט בראשית ביזנס אגמים (קרי, שטחי הפרויקט בייעוד למסחר המיועדים להשכרה על ידי החברה; "**חלק נדל"ן להשקעה**") ובהתאם העודפים שישועבדו למחזיקי אגרות החוב בקשר עם הפרויקט הינם ביחס לחלק היזמי בלבד ואינם כוללים את ההכנסות ו/או הרווחים שינבעו (ככל שינבעו) מהחלק של נדל"ן להשקעה בפרויקט בראשית ביזנס אגמים, זאת על אף שדוח אפס כולל את החלק של נדל"ן להשקעה בפרויקט.
"**מרבד הקסמים**"	פרויקט "מרבד הקסמים", המצוי על חלקה 371 בגוש 6019 המצויים ברחוב מרבד הקסמים 4,6 ו-8, חולון. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.27, בפרק 6 לתשקיף.
"**רחוב הטורים**"	פרויקט רחוב הטורים הינו פרויקט בתכנון, המצוי על מגרשים 111 ו-113 בחלקות 454 ו-456 בגוש 8238, לפי תוכנית 408-1194265 המצויים ברחוב הטורים, שכונת בן ציון, בנתניה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.28, בפרק 6 לתשקיף.
"**הפרויקטים**"	בראשית ביזנס אגמים, מרבד הקסמים ורחוב הטורים.
"**מניף**"	מניף שירותים פיננסים בע"מ.
"**דוח אפס**"	חוות דעת או דוח אפס על נספחיו, או דוח ביצוע שוטף, או דוח מעקב, או עדכון דוח אפס, או דוח תחזית כלכלית, אשר ייערכו על ידי שמאי שזהותו מקובלת על המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט הרלוונטי.

1.9 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. החברה מבהירה כי נכון למועד חתימת השטר, אין סתירה כאמור.

1.10 שטר זה, על נספחיו ועל התוספות שלו, כפוף להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו מעת לעת וזאת כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה רשומות למסחר.

1.11 מועדים שונים, כגון מועדים קובעים לתשלומים ("**המועדים**") נקבעו בין היתר בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על פיו, וחוקי העזר של מסלקת הבורסה ("**הוראות הבורסה**"), התקפים במועד החתימה על שטר הנאמנות.

2. <u>הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות</u>

2.1 החברה עשויה להנפיק על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לפרסום התשקיף וההודעה המשלימה, אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בכפוף לשטר נאמנות זה, ועומדות לפירעון (קרן) בשיעורים, ובכל אחד מן המועדים, הכל כמפורט באגרת החוב הרצ"ב ובתנאים הרשומים מעבר לדף להלן.

אגרות החוב (קרן וריבית) לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

הקרן תישא ריבית (שאינה צמודה) בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב. הריבית על הקרן, תשולם בכל אחד מהמועדים, כפי שמפורט באגרת החוב הרצ"ב ובתנאים הרשומים מעבר לדף להלן. שיעור הריבית ייקבע על-ידי החברה בדרך של מכרז על שיעור הריבית כמפורט בסעיף 2.4.4 בפרק 2 לתשקיף.

אגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה.

2.2 <u>הרחבה של סדרת אגרות החוב</u>

2.2.1 החברה תהיה רשאית, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.2 להלן), אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהתאם להוראות שטר זה (בין בהצעה פרטית, בין על-פי דוח הצעת מדף, בין בהצעת רכש חליפין ובין בכל דרך אחרת), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של אגרות החוב (ובהנפקות אחרות, ככל שהיו). החברה תודיע לנאמן ולמחזיקים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה א') נוספות בסמוך לפני מועד הנפקתן ולא יאוחר משני (2) ימי מסחר לפני המועד בו נערך המכרז למשקיעים מסווגים, ככל שנערך, או לא יאוחר משני ימי מסחר לפני המועד בו נערך המכרז לציבור, לפי המוקדם, או ממועד הנפקת אגרות החוב, בהקצאה פרטית, ככל שלא יערכו מכרזים כאמור.

2.2.2 החברה תמסור לנאמן אישור חתום על ידי נשוא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה המאשר כי במועד הרחבת הסדרה: (א) החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 5.6.2 להלן ותמשיך לעמוד בהן גם לאחר הבאתה בחשבון של הרחבת הסדרה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אמות המידה האמורות, והכל בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד הרחבת הסדרה; (ב) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות זה והרחבת סדרת אגרות החוב לא תגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב; (ג) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 7 להלן; (ד) ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות, קבלת אישור מראש של חברה מדרגת לכך שאין בהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') כדי לפגוע בדירוג של סדרת אגרות החוב המורחבת כפי שיהיה הדירוג ערב הרחבת הסדרה. ככל ואגרות החוב תדורגנה על ידי מספר חברות מדרגות הרי הדירוג הקובע יהא הדירוג הגבוה; (ה) יחס בטוחה להלוואה (במסגרתו יילקחו בחשבון אגרות החוב לאחר ביצוע ההרחבה) לא יפחת מ133%. יובהר כי לצורך עמידה ביחס בטוחה להלוואה כאמור החברה תהא רשאית לשעבד נכסים נוספים כמפורט בסעיף 5.2.14 להלן; לאישור האמור יצורפו המסמכים על בסיסם חושב יחס בטוחה להלוואה וכן תחשיב בקשר עם ס"ק (א); (ו) לעיל והכל בנוסח לשביעות רצון של הנאמן. למען הסר ספק מובהר, כי חישוב יחס בטוחה להלוואה ייעשו על פי דוח אפס שמועדו לא יקדם ביותר משישה (6) חודשים ממועד בדיקת יחס בטוחה להלוואה; (ז)דירקטוריון החברה קבע כי רמת הסיכון של הבטוחה הנוספת אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של סך הנכסים המשועבדים מאותו סוג הקיימים אותה עת, וזאת לאחר שבחן את הנכס המשועבד הנוסף וקבע כי מתקיים לגביו האמור לעיל. היה ובמועד הוספת הבטוחה הנוספת לא קיימות בטוחות מאותו סוג, רמת הסיכון של הבטוחה הנוספת תיבחן אל מול רמת הסיכון המשוקללת של סך הבטוחות הקיימות אותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). ככל שהבטוחה

הנוספת הינה בטוחה פיננסית מסוג מזומן או ערבות בנקאית, לא תידרש בחינה כאמור בס"ק (ז) זה.

אגרות החוב תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת (לרבות ביחס לאגרות החוב שהונפקו עובר להרחבה). החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות, לכשתוצענה.

2.2.3 אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב נוספות מאותה סדרה, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה, תהוונה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות של אגרות החוב, יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות מאותה סדרה כאמור. אגרות החוב הנוספות שתונפקנה כאמור, אם תונפקנה, לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב, שהמועד הקובע לתשלומו חל קודם למועד הנפקתן.

2.2.4 למען הסר ספק, מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הנוספות שיונפקו, ככל שיונפקו, לא יהיו זכאים לתשלום על חשבון קרן או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם הנפקתן.

2.2.5 במקרה שבו תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א') נוספות, במסגרת הרחבת הסדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה הסדרה (לרבות העדר ניכיון), תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המיסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה והרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לאותו האישור, ולפני הרחבת הסדרה והרישום למסחר תגיש החברה דוח מיידי אשר יפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (המגנ"א) שבו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה (ככל הניתן במסגרת הדיווח בדבר תוצאות ההנפקה). המס ינוכה במועדי הפדיון של אגרות החוב (סדרה א') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון.

באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינכו חברי הבורסה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה. במקרה כאמור, תגיש החברה דיווח מיידי בסמוך להרחבת הסדרה (קרי לפני הרישום למסחר) שבו תודיע את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון (סדרה א'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), ייתכנו מקרים בהם ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרת החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרת החוב המוחזקת על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

יובהר כי במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה א') חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות החוב (סדרה א') ובהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

2.2.6 אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע הרחבת סדרה.

2.3 <u>הנפקת אגרות חוב וניירות ערך נוספים</u>

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כפוף להוראות כל דין, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה[1] ובין

[1] במידה ומניות החברה יהיו רשומות למסחר.

שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון.

החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרה של אגרות חוב או נייר ערך אחר (שהינו חוב) ללא בטוחות שיהיו בעלי עדיפות על אגרות החוב (סדרה א') בפירוק החברה. כמו כן, ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב המגובות בבטוחות או נייר ערך אחר (שהינו חוב), החברה לא תקבע בשטר הנאמנות הרלוונטי כי הן תהיינה עדיפות בעת פירוק ביחס לאגרות החוב (סדרה א') למעט לעניין הבטוחות הספציפיות שתינתנה לאותה סדרה חדשה. החברה תמסור לנאמן אישור של נושא משרה בכירה בחברה, בשינויים המחויבים, טרם ביצוע הנפקת הסדרה האחרת או הנפקת נייר ערך אחר (שהינו חוב) בדבר עמידה בתנאים שבסעיף זה.

2.4 <u>התחייבות בקשר לדירוג עתידי של אגרות החוב (סדרה א') (ככל שיהיה)</u>

החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך בהתאם להוראות הדין ובכל אופן לא יאוחר מיום מסחר אחד מקבלת הדירוג. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תפסקנה להיות מדורגות ע"י חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א') ו/או לחברה.

2.5 אין באמור בסעיפים 2.2 ו-2.3 לעיל כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה כאמור, ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על-פי דין ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ומזכויות אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

2.6 הוראות שטר נאמנות זה יחולו על אגרות החוב שיונפקו כאמור על-פי שטר זה ואשר יוחזקו מעת לעת, על כל רוכש אגרות חוב, לרבות על-ידי הציבור, אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת.

2.7 שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב (סדרה א') על-ידי החברה ותחולתו תהא ממועד הקצאתן. במקרה של ביטול ההנפקה מכל סיבה שהיא יהיה שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

3. <u>מינוי הנאמן; תפקידי הנאמן</u>

3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן ראשון עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך. תקופת כהונתו של הנאמן הראשון ומינויו מחדש או מינוי נאמן אחר בסיומה, יהיו בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

3.2 ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על-פי כל דין ושטר זה.

3.3 אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה כדי להוות הבעת דעה מצידו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

4. <u>רכישה עצמית על-ידי החברה ו/או על-ידי חברה בת ו/או על-ידי בעלי שליטה</u>

4.1 כפוף לכל דין, החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת אגרות חוב מתוך אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו, במחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה, על ידי החברה כאמור לעיל, היא תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת התעודות שלהן. החברה תגיש דוח מיידי על כל רכישה של אגרות החוב שבוצעה על-ידה כאמור.

4.2 חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, או תאגיד בשליטת אחד מהם (כולם ביחד להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה או מחוצה לה, אגרות חוב על-פי שיקול דעתם (בכפוף לכל דין). היה ומחזיק קשור ירכוש אגרות חוב, אזי מכירת אגרות חוב כאמור, עשויה, בנסיבות מסוימות, להיות כפופה לקבלת היתר רשות ניירות ערך ו/או למגבלות החלות בקשר עם הצעה פרטית של ניירות ערך והכל כפוף להוראות הדין (ובכלל זה הנחיות רשות ניירות ערך), במועד הרלוונטי. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. ככל שייוודע לחברה דבר רכישה כאמור, תודיע החברה בדיווח מיידי על רכישה כאמור, ככל שנדרש על פי דין. כל עוד אגרות החוב הן בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב והן לא יימנו לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה.

4.3 אין באמור בסעיף 4 זה, לחייב את החברה ו/או לחייב מחזיק קשור לרכוש אגרות חוב ו/או למכור אגרות חוב שבידיהם.

5. <u>התחייבויות החברה והבטחת אגרות החוב</u>

5.1 <u>התחייבות החברה לתשלום</u>

החברה מתחייבת בזה לשלם את כל סכומי הקרן והריבית, לרבות ריבית פיגורים (ככל שתחול), על-פי תנאי אגרות החוב (ככל שתונפקנה) ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על-פי תנאי אגרות החוב ושטר זה. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה יגבר האמור בסעיף זה.

לעניין זה, ריבית פיגורים, כמפורט בסעיף 4.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

5.2 <u>בטוחות</u>

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל הסכומים אשר תחוב בהם החברה על פי שטר זה לרבות, תשלומי הקרן והריבית (כולל ריבית פיגורים ככל שתחול) שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מתחייבת בזאת החברה ליצור ולרשום וכן לגרום לכך כי הישות המשעבדת תיצור ותרשום לטובת הנאמן בטוחות על זכויות החברה והישות המשעבדת, לפי העניין, לעודפים כמפורט להלן:

[א] <u>שעבוד על זכויות החברה ומזמור לדוד לעודפים מהפרויקטים</u>

5.2.1 שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא הזכויות של החברה ומזמור לדוד לקבלת מלוא "העודפים", אשר ינבעו לחברה ולמזמור לדוד, לפי העניין, בכל אחד מהפרויקטים ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, על ידי המוסד הפיננסי המלווה בכל אחד מהפרויקטים וזאת בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן למוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט הרלוונטי, מלוא הכספים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי המימון ו/או הסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה או מזמור לדוד (בהתאם לדרישת המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי) לטובת המוסד הפיננסי המלווה, וזאת אך ורק בקשר עם מימון וליווי הפרויקט ("**שעבוד העודפים**"). מזמור לדוד מתחייבת, בחתימתה בנספח 1, המצ"ב לשטר נאמנות זה, כי תורה למוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי את מימון הפרויקט הרלוונטי, בהתחייבות בלתי חוזרת, כי יעביר לחשבון הנאמנות, ולא לשום חשבון אחר, 100% מהעודפים שינבעו מהפרויקטים הרלוונטיים (ככל שינבעו) מיד עם שחרורם על ידי כל אחד מהמוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי וזאת כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור.

להלן בסעיף זה, "**העודפים**" – 100% מהכספים אשר החברה או אשר מזמור לדוד, לפי העניין, תהא רשאית למשוך מחשבון הליווי הרלוונטי (כהגדרתו בסעיף זה) החל ממועד ההנפקה ואשר המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט הרלוונטי, יתיר את משיכתם בפועל, בהתאם להוראות הסכם הליווי לפרויקט הרלוונטי, בכפוף לכך שסולק במלואו אשראי החברה או מזמור לדוד, לפי העניין, בקשר לפרויקט הרלוונטי- לרבות החזרתן וביטולן כדין של כל הערבויות וההתחייבויות, כולל ערבויות על פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה-1974, שהוצאו ו/או יוצאו ככל שיוצאו על ידי המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי בקשר עם הפרויקט הרלוונטי ולרבות הון עצמי (למעט הון עצמי עודף) ו/או החזר הלוואות בעלים שהועמדו על ידי החברה או חברה בשליטתה, לרבות מזמור לדוד, וכפי שאלה נקבעו על פי דוח אפס ו/או יועמדו בעתיד לטובת כל אחד מהפרויקטים, וכן הכנסות ממכירת דירות ו/או ממימון מחדש, אשר ינבעו לחברה או למזמור לדוד מכל אחד מהפרויקטים בניכוי הוצאות ששולמו בקשר עם הפרויקט הרלוונטי ובניכוי כספים המיועדים לתשלומי חובה לרבות תשלומי מיסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, ותשלומי החזר הוצאות לחברה ולמזמור לדוד, לספקים או לקבלני משנה אשר יתנו למזמור לדוד שירותים ביחס לפרויקט הרלוונטי.

החברה מתחייבת כי מלוא העודפים מהפרויקט הרלוונטי (ובכלל זה הון עצמי (למעט הון עצמי עודף) ו/או החזר הלוואות בעלים כאמור לעיל), ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי, יועברו לחשבון הנאמנות ולשם כך תינתן הוראה בלתי חוזרת לכל אחד מהמוסדות הפיננסים המלווים להעביר את מלוא העודפים הרלוונטיים לחשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 5.2.28.7 להלן.

מובהר, כי במכירת זכויותיהן של החברה ושל מזמור לדוד בפרויקט הרלוונטי, במלואן או חלקן, הגדרת ה"עודפים" כאמור תהווה את כספי תמורת המכירה בניכוי הוצאות המכירה, לרבות תשלומי מס, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים על פי דין בקשר עם מכירת הפרויקט הרלוונטי ולרבות חובות בקשר עם הפרויקט למוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי ותחול לגביהם הוראות שטר זה החלות על העודפים (לרבות הפקדתם בחשבון הנאמנות). החברה מתחייבת כי בכל מקרה של מכירת הפרויקט תפעל בהתאם להוראות

סעיף 5.2.29 להלן.

בקשר עם פרויקט אגמים מובהר כדלקמן:

1. הכנסות ותקבולים שינבעו מחלק נדל"ן להשקעה שבפרויקט אגמים, לרבות מדמי שכירות בגין חלק נדל"ן להשקעה ו/או מכירת חלק נדל"ן להשקעה (כולו או חלקו), אינם כלולים במסגרת העודפים של פרויקט אגמים ולא ייכללו בשעבוד זכויות החברה לעודפים בגין פרויקט אגמים.

2. ביחס לשחרור עודפי 'פרוייקט אגמים': בסמוך למועד סיום פרוייקט אגמים צפויה להיוותר הלוואה מהתאגיד המלווה של פרוייקט אגמים בסך של כ-63 מיליון ש"ח בגין חלק מימון הליווי שנטלה החברה לצורך הקמת פרויקט אגמים המיוחס לחלק נדל"ן להשקעה בפרויקט אגמים אשר אינו נכלל במסגרת הבטוחות המיועדות למחזיק אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר נאמנות זה כאמור ("**הלוואת הקמת החלק המניב בפרויקט אגמים**"). בכוונת החברה לבצע מימון מחדש של הלוואת הקמת החלק המניב בפרויקט אגמים בסך של כ- 93 מיליון ₪ ("**היקף הלוואת הקמת החלק המניב בפרויקט אגמים**") [2] במסגרתו ישוחרר חלק נדל"ן להשקעה מהשעבודים לטובת התאגיד המלווה של פרויקט אגמים וחלק נדל"ן להשקעה (לרבות מלוא זכויות החברה בקשר עם חלק נדל"ן להשקעה זה) ישועבדו לטובת המלווה במסגרת המימון מחדש כאמור וזאת על מנת לאפשר שחרור מחשבון הליווי את העודפים שנצברו בפרויקט אגמים והעברתם לחשבון הנאמנות. החברה תודיע לנאמן על ביצוע המימון מחדש כאמור וכן תאשר כי במסגרת המימון מחדש שועבד לטובת המלווה החדש חלק הנדל"ן להשקעה בלבד ולא נכללו בשעבוד חלק היזמי בפרויקט אגמים.

   מובהר בזאת כי כל עוד לא בוצע המימון מחדש של הלוואת הקמת החלק המניב בפרויקט אגמים תיוותר הלוואה זו במסגרת מלוא ההלוואה של התאגיד המלווה של פרויקט אגמים אשר מובטחת במשכנתא ושעבודים מדרגה ראשונה על מלוא זכויות החברה בקשר עם פרויקט אגמים כמפורט בשטר זה וזאת מבלי לגרוע מאופן חישוב שווי עודפים בפרויקט אגמים כהגדרתו בסעיף 1.8 לעיל.

"**חשבון הליווי**": חשבון בנק של הפרויקט הרלוונטי, אשר ינוהל במוסד הפיננסי המלווה ואשר בו מבוצעת או תבוצע אך ורק הפעילות הכספית הקשורה לפרויקט הרלוונטי כולל העמדת אשראים מהמוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי, הפקדת תקבולים המתקבלים בקשר לפרויקט ושחרור כספים לצורך תשלום הוצאות. החברה מבהירה בזאת, כי על אף שכל אחד מהסכמי הליווי של הפרויקטים אינו כולל הוראות המחייבות את החברה ואת מזמור לדוד למשוך כספים מחשבון הליווי הרלוונטי, בכוונת החברה ומזמור לדוד לפעול ככל שיתאפשר ובהסכמה עם המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי על פי הפרקטיקה הנהוגה בשוק, המאפשרת ליזמים למשוך חלק מהעודפים המצטברים בחשבון הליווי במהלך תקופת הבניה, אשר יופקדו אך ורק בחשבון הנאמנות. יובהר כי אין באמור משום התחייבות לכך שישוחררו כספים מחשבון הליווי או שהמוסד הפיננסי המלווה יסכים למשיכתם.

החברה וכן הישות המשעבדת, בחתימתה בנספח 1 המצ"ב לשטר נאמנות זה, מצהירות כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה:

- ביחס לפרויקט אגמים: (1) נחתם הסכם ליווי והתקבל היתר מלא לבניית הפרוייקט (2) טרם הועברו עודפים לישות המשעבדת.
- ביחס לפרויקט רחוב הטורים: (1) טרם נחתם הסכם ליווי (אולם הועמדה הלוואה לצורך מימון רכישת המקרקעין); (2) טרם הועברו עודפים לישות המשעבדת; (3) למועד פרסום שטר זה, התקבל היתר חפירה ודיפון בלבד.
- ביחס לפרויקט מרבד הקסמים: (1) נחתם הסכם ליווי; (2) טרם הועברו עודפים לחברה; (3) התקבל היתר הבניה מלא לבניית הפרויקט.

[ב] <u>כללי</u>

5.2.2 בכל עת החברה ו/או הישות המשעבדת, תהיינה רשאיות לממן מחדש את הפרויקט מבלי שיידרש אישור כלשהו מאת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב לא תיגרענה, לרבות תוקפן, יכולת אכיפתן, מימושן ודרגתן של הבטוחות כאמור בשטר נאמנות זה וכן כי במועד חתימת הסכם המימון החדש, החברה תעמוד ביחס בטוחה להלוואה בהתאם להוראות סעיף 5.2.20 להלן. במקרה של מימון מחדש

[2] בהתאם להערכת החברה נכון למועד פרסום שטר נאמנות זה.

כאמור תמסור החברה לנאמן שבעה (7) ימים עובר למועד החתימה על הסכם המימון החדש, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה (בצירוף תחשיב) בדבר עמידה ביחס בטוחה להלוואה כאמור וכן מקור מהוראה בלתי חוזרת כמפורט בסעיף 5.2.28.7 להלן. כמו כן, עם החתימה על הסכם המימון החדש, יימסר לנאמן האישור המפורט בסעיף 5.2.28.7 להלן. במקרה כאמור יחתום הנאמן על המסמכים הנדרשים בקשר למימון מחדש, לרבות תיקון השעבודים ככל שהדבר יידרש. מובהר בזאת, כי ככל שהפרויקט ימומן מחדש, המוסד הפיננסי המלווה החדש ייטול על עצמו את התחייבויות המוסד הפיננסי המלווה המוחלף בקשר עם שטר נאמנות זה.

5.2.3 מבלי לגרוע מהאמור, מובהר, כי להבטחת התחייבויות החברה ו/או מזמור לדוד כלפי המוסד הפיננסי המלווה של איזה מהפרויקטים, ובקשר זאת בלבד, רשאית החברה ו/או מזמור לדוד להעניק בטוחות ישירות במקרקעי אותו הפרויקט ו/או בזכויותיה בו (בין אם שעבוד צף ובין אם שעבוד קבוע). השעבודים על פי שטר נאמנות זה, למעט השעבוד על חשבון הנאמנות, יהיו נדחים ונחותים בפני כל שעבוד לטובת המוסדות הפיננסים המלווים את הפרויקטים ובקשר עם זאת בלבד, כל שעבוד עודפים ביחס לשעבודים לטובת המוסד הפיננסי בקשר עם אותו פרויקט, לרבות השעבודים על חשבונות הליווי, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכמי מימון אחרים אשר נחתמו ו/או ייחתמו עם המוסדות הפיננסים המלווים בקשר עם אותו פרויקט ובקשר עם זאת בלבד. הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לא יהיו רשאים לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד על כספי העודפים אשר טרם שוחררו מחשבון הליווי על ידי המוסד הפיננסי המלווה, אלא לאחר הסרת השעבודים שהועמדו לטובת המוסד הפיננסי המלווה על אותו פרויקט ו/או קבלת הסכמת המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי בכתב ומראש. הנאמן לא יהא אחראי לנזק אם וככל שייגרם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בשל הצורך בקבלת אישור כאמור, בשל עיכוב, לרבות עיכוב בלתי סביר, בקבלת הסכמת המוסד הפיננסי המלווה כאמור או בשל אי קבלת הסכמת המוסד הפיננסי המלווה כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע את העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, ככל שהחברה לא עמדה בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

5.2.4 החברה וכן הישות המשעבדת, בחתימתה בנספח 1 המצ"ב לשטר נאמנות זה, מתחייבות בזאת כי זולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה ו/או של מזמור לדוד בפרויקטים לטובת המוסדות הפיננסיים המלווים, כל אחד בקשר עם הפרויקט הרלוונטי לפי העניין, החברה ו/או מזמור לדוד לא תשעבד לטובת צד שלישי כלשהו בשעבוד נוסף, מכל מין וסוג את זכויותיה במקרקעין עליהם מצויים הפרויקטים ו/או את זכויותיה של החברה ו/או מזמור לדוד בפרויקטים ו/או בכל נכס ו/או זכויות ו/או חשבונות הקשורים לפרויקטים, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר או נחות לשעבוד שנרשם ו/או יירשם לטובת המוסד הפיננסי המלווה בקשר עם הפרויקט הרלוונטי. למען הסר ספק, יובהר, כי אין באמור כדי למנוע שעבודים נוספים בקשר עם הפרויקטים לטובת המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט הרלוונטי בקשר עם הפרויקט בלבד כמתחייב לפי הסכם הליווי הרלוונטי. עוד מובהר בזאת, כי ככל שמימונו וליוויו הפיננסי של איזה מהפרויקטים כאמור יוחלף ויבוצע על ידי מוסד פיננסי מלווה אחר, תהיה החברה ו/או הישות המשעבדת רשאית לשעבד את מקרקעי אותו פרויקט ואת זכויותיה בו (לרבות כל נכס ו/או זכויות ו/או חשבונות הקשורים לפרויקט) למוסד הפיננסי המלווה האחר וזאת במקום השעבודים שניתנו למוסד הפיננסי המלווה המוחלף ובלבד, שהמוסד הפיננסי המלווה האחר, נכנס בנעלי המוסד הפיננסי מסר לישות המשעבדת אישור כאמור בסעיף 5.2.28.9 להלן, דומה לזה שנמסר על ידי המוסד הפיננסי המלווה המוחלף, וכן נטל על עצמו את מלוא התחייבויות המוסד הפיננסי המלווה המוחלף בקשר עם שטר נאמנות זה.

5.2.5 למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בשעבודים האמורים, כדי להגביל את זכויותיה של החברה ו/או הישות המשעבדת לפעול בפרויקטים ובחשבון הליווי המנוהל בקשר אליהם.

5.2.6 אין ברישום השעבודים על פי שטר נאמנות זה כדי ליצור חובה כלשהי של המוסדות הפיננסים המלווים כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או כלפי הנאמן. אין למוסדות הפיננסים המלווים כל אחריות או מחויבות כלפי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב בקשר עם העמדת מימון לבניית הפרויקטים על ידי הישות המשעבדת ו/או החברה, בקשר עם הסכמי הליווי בין המוסדות הפיננסים המלווים לבין החברה ו/או הישות המשעבדת, וכי הסכמי הליווי ו/או הוראותיהם לא יקנו לנאמן או למחזיקי אגרות החוב זכויות כלשהן והם יהיו מנועים מלהעלות כלפי המוסדות הפיננסים המלווים כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד ו/או לא העמיד לישות המשעבדת כאמור, או לבטוחות המשמשות להבטחתם או למימוש איזה מזכויות המוסדות הפיננסים המלווים בקשר עם האמור. המוסדות הפיננסים המלווים יהיו רשאים לשחרר את כספי העודפים מחשבון הליווי של הפרויקט הרלוונטי לחברה או לישות המשעבדת לפי שיקול דעתם ולא תהיה למוסדות הפיננסים המלווים כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים ולא תחול על המוסדות הפיננסים המלווים כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים

העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') עקב כך. מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכמי הליווי לשימושם של המוסדות הפיננסים המלווים בלבד והמוסדות הפיננסים המלווים מסתמכים או נמנעים מהסתמכות עליהם לפי הצורך. הסכמי הליווי שבין החברה ו/או הישות המשעבדת למוסדות הפיננסיים המלווים, לרבות הסכמים שייחתמו ביניהם בעתיד בקשר לפרויקטים, אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי והמוסדות הפיננסים המלווים אינם חייבים לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם. המוסדות הפיננסים המלווים אינם אחראים בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול הפרויקטים ו/או חשבונות הליווי שלהם, אף אם יתברר בפועל כי המוסדות הפיננסים המלווים לא ווידאו את ביצוע התחייבויותיה של החברה או הישות המשעבדת, לפי העניין, לפי הסכמי המימון או הליווי ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת עליה חתמה החברה או הישות המשעבדת כלפי המוסדות הפיננסים המלווים וכן למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהא כל זכות להתערב בשיקול דעת המוסדות הפיננסיים המלווים ו/או בעל התפקיד מטעמם (ככל שימונה), לרבות (אך לא רק) בכל הנוגע למימוש השעבודים שלטובתם על פי תנאיהם, ובתוך כך לא יהיו רשאים להפריע ו/או להתנגד לצעדים שיינקטו ע"י המוסדות הפיננסיים המלווים על פי או מכח הסכם הליווי ו/או מסמכים אחרים שנחתמו בין החברה או הישות המשעבדת לבין המוסדות הפיננסיים המלווים ויימנעו מכל מעשה או מחדל שיש בו כדי לגרוע מזכויות המוסדות הפיננסיים המלווים על פי השעבודים שלטובתם על פי תנאיהם, או כדי להפריע, לעכב, להאיץ או לפגוע במימוש הזכויות של המוסדות הפיננסיים המלווים על פי השעבודים שלטובתם לרבות בקשר עם המשך הבנייה ו/או תפיסת המקרקעין של הפרויקטים, בין ע"י מכירתם ובין ע"י מינוי כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד ו/או בכל דרך אחרת. למניעת ספק, מובהר כי לא תחול על המוסדות הפיננסים המלווים כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבונות הליווי אשר יחזו להיות, לפי שיקול דעתם הבלעדי, דרושים לצורכי הפרויקטים, ניהולם, בנייתם, שיווקם וכיו"ב, ו/או כהחזר הוצאות הקשורות בפרויקטים.

למען הסר ספק מובהר כי המוסדות הפיננסיים המלווים רשאים בכל עת לממש את השעבודים שניתנו להם בקשר עם הסכמי הליווי, על פי תנאיהם ולפי שיקול דעתם הבלעדי של המוסדות הפיננסיים המלווים וכי כל סכום שיתקבל במישרין או בעקיפין מהליכי מימוש השעבודים שלטובת המוסדות הפיננסיים המלווים ישמש בראש ובראשונה לפירעונם המלא והמוחלט של כל החובות וההתחייבויות של החברה ו/או הישות המשעבדת למוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי בקשר עם הפרויקט הרלוונטי. הנאמן ומחזיקי אגרות החוב מוותרים בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המוסדות הפיננסים המלווים או מי מטעמם לרבות בעל תפקיד, בהקשר זה. מובהר כי, אין ולא תהיה לנאמן או מחזיקי אגרות החוב, בכל עת שהיא, כל זכות להתערב בשיקול דעת המוסדות הפיננסים המלווים ו/או מי מטעמם לרבות בעל תפקיד,, לרבות (אך לא רק) בכל הנוגע למימוש השעבודים שלטובת המוסדות הפיננסים המלווים, על פי תנאיהם, למכירת, להשכרת או לניהול הנכסים המשועבדים לטובת המוסדות הפיננסים המלווים בכל דרך שהיא, והנאמן ומחזיקי אגרות החוב מוותרים באופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המוסדות הפיננסים המלווים או כלפי בעל התפקיד או מי מטעמם, בכל הקשור במישרין או בעקיפין למימוש השעבודים שלטובת המוסדות הפיננסים המלווים, למכירת, השכרת או ניהול הנכסים המשועבדים לטובת המוסדות הפיננסים המלווים (לרבות ביחס למחיר ו/או התמורה) וזאת גם אם נקיטת (או אי נקיטת) פעולות כאמור עלולה לפגוע בזכויות הנאמן או מחזיקי אגרות החוב. המוסדות הפיננסים המלווים ו/או מי מטעם ו/או בעל תפקיד יהיו רשאים להחליט על מועד מימוש השעבודים לטובתם, דרך המימוש, זהות בעל התפקיד, זהות הקונה, מועד מכירת ו/או השכרת כל אחד מהנכסים המשועבדים לטובת המוסדות הפיננסים המלווים ומחיר מכירת ו/או השכרת כל אחד מהנכסים הנ"ל. הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לא יתנגדו בכל דרך שהיא, במישרין או בעקיפין, לכל האמור וזאת גם אם נקיטת (או אי נקיטת) פעולות כאמור עלולה לפגוע בזכויותיהם.

5.2.7 כמו כן מובהר בזאת, כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבון הליווי, לא יחשבו כספים אלה כ"עודפים", כהגדרת מונח זה לעיל, אלא אם כן ניתן אישור המוסד הפיננסי המלווה להעברת הכספים לחשבון הנאמנות. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כספים המצויים בחשבון הליווי יהיו כפופים אך ורק להוראות הסכם הליווי ולשעבודים על פיו, אשר יהיו עדיפים וקודמים לשעבוד על העודפים על פי שטר נאמנות זה. **לעניין זה מובהר, כי מעמד מחזיקי אגרות החוב ביחס לכספים מהפרויקט אשר טרם התגבשו כעודפים כהגדרתם לעיל, הינו מעמד של נושים לא מובטחים, קרי מעמד זהה ליתר נושי החברה שאינם מובטחים ביחס לכספים אלו.**

5.2.8 מובהר, כי חשבון הליווי של הפרויקט הינו חשבון נפרד מחשבון הנאמנות.

5.2.9 התחייבויות החברה והישות המשעבדת כלפי המוסדות הפיננסים המלווים ביחס לפרויקטים אינן מפורטות בשטר זה ועשויות להשתנות תוך כדי חיי הפרויקטים ולנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אין סמכות להתערב בהן. כל עוד לא נפרעו התחייבויות הישות המשעבדת כלפי המוסדות הפיננסים המלווים בקשר עם הפרויקט הרלוונטי, אין על המוסדות הפיננסים המלווים חובה להעביר את כספי העודפים בגין אותו פרויקט, כולם או מקצתם. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר, כי להבטחת התחייבויות החברה והישות המשעבדת כלפי המוסדות הפיננסים המלווים של כל אחד מהפרויקטים, רשאיות החברה והישות המשעבדת להעניק בטוחות ישירות במקרקעי הפרויקט הרלוונטי ו/או בזכויותיה בו (בין אם שעבוד צף ובין אם שעבוד קבוע).

5.2.10 התחייבויות החברה והישות המשעבדת כלפי המוסדות הפיננסים המלווים על-פי הוראות הסכמי הליווי בקשר עם הפרויקטים הינן עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות החברה והישות המשעבדת כלפי מחזיקי אגרות החוב, ועומדות בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב. לפיכך, אם החברה ו/או הישות המשעבדת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי המוסדות הפיננסים המלווים, הם יהיו רשאים לממש את זכויותיהם על-פי השעבודים הרשומים לטובתם כבעל שעבודים מובטחים, בכפוף להוראות כל דין, וללא תלות או קשר להתחייבויות החברה והישות המשעבדת כלפי מחזיקי אגרות החוב. הנאמן ומחזיקי אגרות החוב מוותרים על כל טענה, דרישה ותביעה כלפי המוסד הפיננסי המלווה הרלוונטי בקשר עם מימוש השעבודים שנרשמו לטובתו מכח הסכם הליווי בקשר עם הפרויקט הרלוונטי (לרבות מועד ואופן מימושם).

5.2.11 חתימת הנאמן על אישור הנאמן אשר מצורף לכתב ההוראות הבלתי חוזרת שנתנה הישות המשעבדת למוסדות הפיננסים המלווים ("**אישור הנאמן**"), מהווה אחד התנאים להסכמת למוסדות הפיננסים המלווים לפעול על פי ההוראות הבלתי חוזרות כאמור. במסגרת אישור המוסד הפיננסי המלווה לכתב ההוראות מובהר כי במקרה בו הנאמן יפר איזה מההתחייבויות שנטל על עצמו בגדר אישור הנאמן או אם יתברר כי איזה מהצהרותיו של הנאמן באישור הנאמן אינה נכונה או אינה מלאה, יהווה הדבר אירוע הפרה בגדר איזה מהמסמכים עליהם חתמה או תחתום החברה ו/או הישות המשעבדת לטובת המוסדות הפיננסים המלווים, והמוסדות הפיננסים המלווים יהיו רשאי להעמיד לפירעון מיידי את כל הסכומים המגיעים או שיגיעו להם מהחברה ו/או מהישות המשעבדת על פי איזה מהמסמכים הנ"ל, ולאחוז בכל האמצעים לגבייתם.

5.2.12 אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי המוסדות הפיננסים המלווים ובנוסח המקובל בכל אחד מהמוסדות הפיננסים המלווים, בקשר עם רישום השעבוד למוסדות הפיננסים המלווים את הפרויקט.

5.2.13 בקשר עם שעבודים שייווצרו על ידי הישות המשעבדת:

5.2.13.1 השעבודים אשר ייווצרו ויירשמו על ידי הישות המשעבדת ייווצרו אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם ומילוי התחייבויותיה בהתאם להוראות שטר זה וכי אין בחתימת הישות המשעבדת כדי להטיל על עצמה, אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמה, למעט העמדת השעבודים הרלוונטיים כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש השעבודים האמורים, לא תחול על הישות המשעבדת כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו, לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש השעבודים ואשר ינוכו מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם ו/או החובה לשמור עליהם.

5.2.13.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש השעבודים שייווצרו על ידי הישות המשעבדת ישמש למילוי כלל התחייבויות הישות המשעבדת מכוח השעבודים בלבד, והנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות ו/או אחרות כלשהן כלפי הישות המשעבדת.

5.2.13.3 לפיכך, במקרה של הפרת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם בהתאם לשטר הנאמנות, יהיה מימוש השעבודים שנוצרו על ידי הישות המשעבדת הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם על פי אגרת חוב זו כלפי הישות המעבדת ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מהישות המשעבדת לשלם להם סכום כלשהו ולא תהיינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע

להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש השעבודים האמורים. כן יובהר, כי האמור לעיל אינו גורע מהתחייבויות וחובות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

5.2.14 <u>הוספת בטוחות</u>

<u>בטוחות פיננסיות</u>

5.2.14.1 החברה תהיה זכאית (אך לא חייבת) לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב בטוחה פיננסית, אחת או יותר.

5.2.14.2 לצורך העמדת הבטוחה הפיננסית, תפקיד החברה את הבטוחה הפיננסית בחשבון הנאמנות או בידי הנאמן, בלבד, לפי העניין. הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להעמדת הבטוחה הפיננסית, וזאת לאחר שהחברה הציגה בפניו כל מסמך סביר וכן העבירה לרשותו כל מסמך שיידרש לשביעות רצונו של הנאמן לצורך כך.

<u>החלפת נכסים משועבדים</u>

5.2.14.3 החברה תהא רשאית, בכל עת, להחליף נכס משועבד מסוים מבין הנכסים המשועבדים ולהעמיד בטוחה פיננסית אחת או יותר חלף אותו נכס משועבד כאמור ("**החלפת ביטחונות**"), מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שפרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות ארבעה עשר (14) ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל וכן שמתקיימים התנאים שבסעיף 5.2.14.5 להלן.

5.2.14.4 יובהר, כי הביטחונות שיתווספו בהתאם להוראות סעיף 5.2.14 לעיל ("**הבטוחות הנוספות**") יעמדו בשווי הבטוחתי המפורט תחת הגדרה של "בטוחה פיננסית" בסעיף ההגדרות לעיל והמועד לצורך קביעת השווי כאמור יהא מועד הבדיקה הרלוונטי.

5.2.14.5 ביצוע החלפת ביטחונות יהיה בכפוף לתנאים כדלקמן:

א. סמוך לאחר ביצוע החלפת הביטחונות, נכון למועד הבדיקה, החברה תמשיך לעמוד ביחס הבטוחה להלוואה שלא יפחת מ-125%. למען הסר ספק מובהר, כי החישוב יחס הבטוחה להלוואה כאמור, ייעשה בהסתמך על דוח אפס שמועדו אינו עולה על שישה (6) חודשים ממועד הבדיקה הרלוונטי.

ב. במועד ביצוע החלפת הביטחונות, לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

ג. במועד ביצוע החלפת הביטחונות, החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה.

ד. דירקטוריון החברה קבע כי רמת הסיכון של הנכס המחליף אינה גבוהה באופן מהותי ביחס לנכס המוחלף, וזאת לאחר שבחן את הנכס המחליף וקבע כי מתקיים האמור לעיל. ככל שהנכס המחליף הינו בטוחה פיננסית מסוג מזומן או ערבות בנקאית, לא תידרש בחינה כאמור בס"ק (ד) זה לעיל.

לאחר פרסום הדיווח המיידי כאמור בסעיף 5.2.14.3 לעיל ולכל היותר 2 ימי עסקים עובר למועד ביצוע ההחלפה, החברה תמציא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו החברה עומדת בכל התנאים בסעיף 5.2.14.5 זה לעיל, בצירוף תחשיב לעניין התנאי שבסעיף 5.2.14.5א לעיל.

5.2.14.6 הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של החלפת הביטחונות כאמור, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.2.14 לעיל, ולאחר שהחברה הפקידה את הבטוחה הפיננסית בחשבון הנאמנות ו/או הפקידה את הערבות הבנקאית בידי הנאמן ומסרה לנאמן אישור מאת נושא המשרה בכירה בחברה המאשר את עמידת החברה בתנאים שבסעיף 5.2.14.5 לעיל (בצירוף תחשיב לעניין סעיף 5.2.14.5א לעיל). לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הבטוחות הנוספות מעבר לבדיקת עמידתו בהוראות שטר נאמנות זה הקשורות למנגנון החלפת נכסים משועבדים והוא

יתבסס על האישורים שתמציא לו החברה כאמור.

5.2.14.7 יובהר כי סילוק השעבוד מעל הבטוחה המוחלפת, יבוצע לאחר הפקדת הבטוחה המחליפה בידי הנאמן כאמור בסעיף 5.2.14.6 לעיל והמצאת כל המסמכים והאישורים הנדרשים בקשר עם החלפת הביטחונות כאמור לעיל.

5.2.14.8 כל הדרוש לשם ביצוע החלפות בטחונות, תוספות וסילוק שעבודים, יבוצע בפועל על ידי החברה ועל חשבונה.

5.2.14.9 דין הבטוחות הנוספות יהיה כדין הבטוחות המוחלפות, כאילו נכללו מלכתחילה בהוראות שטר זה, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפן מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

[ג] <u>סיום ושחרור ההתחייבויות</u>

5.2.15 לאחר שיימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור רואה החשבון המבקר של החברה, בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים שהופקדו בחשבון הנאמנות שווה ל-100% מהערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור באותה עת, בצירוף תחשיב מפורט, אזי החל מאותו מועד לא תחול על החברה ו/או הישות המשעבדת, החובה להעביר כספי עודפים נוספים לחשבון הנאמנות. החל מאותו מועד זכויות או כספים נוספים שינבעו מן הפרויקט, שהם מעבר לכספים שכבר הופקדו בחשבון הנאמנות באותה עת, יועברו לחשבון עליו תורה החברה, לאחר קבלת הסכמת הנאמן בכתב, בו היא תפעל לשימושיה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. כמו כן, לבקשת החברה, הנאמן יעביר מסמכים המאפשרים את הסרת השעבודים הרשומים לטובתו על פי שטר נאמנות זה ברשם החברות וברשם השותפויות, בהתאמה. לעניין זה "**הערך ההתחייבותי המלא**" פירושו, יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בצירוף ריבית על כל תוספותיה, בין אם החברה משלמת ובין אם לאו, בהתאם להוראות שטר זה, וכן ריבית פיגורים, בין אם חלה ובין אם לאו, עד מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') (כולל).

במקרה בו יופקדו בחשבון הנאמנות כספים בסכום השווה לכל הפחות לסכום הערך ההתחייבותי המלא, הנדרש באותו מועד, תדווח החברה בדוח מיידי על האמור ותציין כי החל מאותו מועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות כספים השווים לפחות לערך ההתחייבותי המלא, הנאמן יעביר לחברה מחשבון הנאמנות כספי עודפים נוספים שיופקדו מעבר לסכום הערך ההתחייבותי המלא. בהתאם, החל ממועד בו הופקד הערך ההתחייבותי המלא ישחרר הנאמן לחברה ו/או לישות המשעבדת, בהתאם להוראות החברה על פי שיקול דעתה המלא, כל סכום שיועבר לחשבון הנאמנות בגין עודפים מהפרויקט, מעבר לסכום הערך ההתחייבותי המלא, וזאת בהתאם לבקשת החברה אליה יצורף אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור רואה החשבון המבקר של החברה, בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, כי במועד בקשת החברה לשחרור כספים, הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות שווה ל-100% מהערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור באותה עת, בצירוף תחשיב מפורט.

5.2.16 **<u>מכירת הפרויקטים או חלק מהם</u>**

5.2.16.1 החברה או הישות המשעבדת לא תתקשרנה בהסכם מחייב למכירת 50.01% מאיזה מהפרויקטים ומעלה (קרי עד למכירת אותו פרויקט בשלמותו) אלא אם לאחר המכירה והפקדת התמורה נטו של המכירה בחשבון הנאמנות תעמוד החברה ביחס בטוחה להלוואה אשר לא יפחת מ-133% וזאת בהתבסס על תחשיב על פי דוחות אפס עדכניים שמועדם אינו עולה על שישה (6) חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם מכירה מחייב (כאשר בחישוב תילקח בחשבון תמורת המכירה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות וכן יתר הנכסים המשועבדים במועד המכירה לא כולל הפרויקט הנמכר בכללותו אף אם נמכר בחלקו בלבד, לפי סעיף זה, קרי מעל 50.01% אך פחות מ-100%) כאשר קודם לכן תמורת המכירה תשמש לפירעון חובות הישות המשעבדת למוסד הפיננסי המלווה של הפרויקט המשועבד באופן שהם יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). השלמת המכירה כאמור לא תבוצע לפני חלוף 10 ימים ממועד פרסום דיווח מיידי של החברה בדבר ההתקשרות כאמור. בנוסף, מתחייבת החברה כי ההסכם למכירת הפרויקט יכלול הוראות בדבר העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות. מרגע שתופקד מלוא התמורה נטו כאמור לחשבון הנאמנות, יתרת התמורה נטו, מעבר לסכומים הדרושים מתוך התמורה נטו כך שיחס בטוחה להלוואה לא יפחת מ-133% לאחר המכירה, תועבר לחשבון החברה ותשמש לשימושיה. החברה תמסור לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

בחברה (בצירוף תחשיב), בנוסח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן, אודות כך שלאחר המכירה עומדת החברה ביחס הבטוחה להלוואה כאמור וכן פירוט בדבר תמורת המכירה נטו (לאחר פירעון החוב למוסד הפיננסי המלווה את אותו פרויקט כאמור). בכפוף לתנאים שבס"ק זה, לאחר מכירת פרויקט או חלקו יוסרו השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם אותו פרויקט (אף אם נמכר רק שיעור של 50.01% או יותר מאותו פרויקט ולא הפרויקט כולו).

5.2.16.2 מבלי לגרוע מזכות החברה למכירת פרויקט כמפורט בסעיף 5.2.16.1 לעיל החברה או הישות המשעבדת לא תתקשרנה בהסכם מחייב למכירת חלק מאיזה מהפרויקטים (קרי, עד לשיעור של 49.9% מאותו פרויקט), אלא אם לאחר המכירה כאמור תעמוד החברה ביחס בטוחה להלוואה אשר לא יפחת מ-133% וזאת בהתבסס על תחשיב על פי דוחות אפס עדכניים שמועדם אינו עולה על שישה (6) חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם מכירה מחייב (כאשר בחישוב תילקח בחשבון תמורת המכירה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות וכן יתר הנכסים המשועבדים במועד המכירה לא כולל חלקו הנמכר של הפרויקט, יודגש כי בהתאם להוראות סעיף קטן זה, יחס הבטוחה לחוב יכלול את חלקו של הפרויקט שנותר בבעלות החברה, כל זאת והמכירה תהה עד לשיעור של 49.9% מאותו פרויקט) כאשר קודם לכן תמורת המכירה תשמש לפירעון חובות החברה או הישות המשעבדת, לפי העניין, למוסד הפיננסי המלווה של הפרויקט הנמכר באופן שהם יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), תופקד בחשבון הנאמנות וזאת בסכום שיידרש לצורך עמידה ביחס בטוחה להלוואה כאמור, כל הפרש מעבר לכך, ככל שיהיה, יועבר לחשבון החברה או הישות המשעבדת (לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה) ותשמש לשימושיה. החברה תמציא לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה (בצירוף תחשיב) בדבר יחס הבטוחה להלוואה כפי שיהא במועד המכירה (בהינתן ביצוע המכירה) ואשר יכלול את שיעור הזכויות שיוותר בידי החברה או הישות המשעבדת בקשר עם הפרויקט הנמכר שתיוותרנה בידי הישות המשעבדת וכי זה אינו נמוך מ-50.01% וכן פירוט בדבר תמורת המכירה נטו (לאחר פירעון החוב למוסד הפיננסי המלווה את אותו פרויקט כאמור). כפוף לתנאים שבס"ק זה, לאחר מכירת חלק מפרויקט יתוקנו השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם אותו פרויקט, ככל שיידרש בעקבות מכירת חלק מהפרויקט כאמור.

[ד] <u>ניהול חשבון הנאמנות</u>

5.2.17 החברה (לרבות באמצעות הנאמן) לא תעשה שימוש בכספי חשבון הנאמנות אלא לצורך ביצוע איזו מהפעולות שלהלן (כולן או חלקן) בלבד:

5.2.17.1 פירעון התחייבויות החברה (קרן וריבית) כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועדים הקבועים לכך;

5.2.17.2 ביצוע כל תשלום אשר יידרש על-פי הוראות שטר הנאמנות;

5.2.17.3 החזר כספים לחשבון שעליו תורה החברה לנאמן על פי הוראות סעיף 5.2.18 להלן;

5.2.17.4 ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי או כפוי) על ידי החברה כאמור בסעיף 6 לשטר זה ו/או לצורך פירעון מיידי כאמור בסעיף 7 לשטר הנאמנות;

5.2.18 הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה א') נותנים את הסכמתם מראש, כי כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר הנאמנות אשר יבוצע ממקורותיה של החברה ולא מחשבון הנאמנות, יושב לחברה מייד לאחר העברת כספי העודפים לחשבון הנאמנות, זאת כפוף לכך שלאחר משיכת עודפים כאמור, תעמוד החברה ביחס בטוחה להלוואה כאמור בסעיף 5.2.19 להלן וכן כי נכון למועד המשיכה לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. ככל שתבקש החברה לקבל לידיה כספים בהתאם למפורט בסעיף זה, תצרף החברה לבקשתה אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה ביחס בטוחה להלוואה כאמור (כאשר מועד הבדיקה לעניין זה יהא מועד בקשת החברה) אליו יצורף תחשיב על פי דוח אפס עדכני שמועדו אינו עולה על שישה (6) חודשים.

להוראות אודות שחרור כספים בגין העמדת הון עצמי עודף ו/או הון עצמי נוסף – ראה הוראות סעיף קטן (ו) להלן.

[ה] <u>יחס בטוחה להלוואה</u>

5.2.19 החברה מתחייבת לכלול במסגרת דוחותיה הכספיים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) או במסגרת דוח הדירקטוריון שלה, את תוצאות החישוב של יחס בטוחה להלוואה (בו התחייבה לעמוד במועד הבדיקה השוטפת כמפורט בסעיף 5.6.2(ג) להלן) נכון לאותו מועד, על-פי דוח אפס שמועדו לא יקדם ביותר משישה חודשים ממועד בדיקת יחס בטוחה להלוואה ("**דוח אפס עדכני**") שביחס אליו חושב שווי כל אחד הפרויקטים. כמו-כן מתחייבת החברה להעביר לנאמן את תחשיב יחס בטוחה להלוואה בתוך 7 ימי מסחר ממועד הבדיקה, בצירוף דוח אפס עדכני, בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן.

5.2.20 כמו כן, החברה מתחייבת כי לצורך שחרור תמורת ההנפקה הראשונה כמפורט בסעיף 5.2.28 להלן, ולאחר פירעון הלוואת מניף (כהגדרתה בסעיף 5.2.27 להלן), החברה תעמוד ביחס בטוחה להלוואה אשר לא יפחת מ-133%.

[ו] <u>העמדת הון עצמי נוסף לפרויקטים ו/או קיומו של הון עצמי עודף בפרויקטים</u>

5.2.21 החברה תהיה רשאית, מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובתיאום עם הבנק המלווה, להפחית את סכום ההון העצמי שיידרש להעמיד לפרויקט הרלוונטי על פי הסכם הליווי. במקרה כאמור ההפרש בין ההון העצמי שהועמד עובר להפחתה לבין ההון העצמי המופחת שיידרש בהסכמת הבנק המלווה יכונה להלן: "**ההון העצמי העודף**".

5.2.22 ככל שיהיה הון עצמי עודף כאמור, החברה תהיה רשאית, בכל עת, לפנות לנאמן ולבקש לשחרר סכום השווה להון העצמי העודף (כולו או חלקו) מתוך כספים שהצטברו בחשבון הנאמנות ("**מועד ההון העצמי העודף**"), ובלבד שלאחר ההעברה כאמור יחס הבטוחה להלוואה לא יפחת מ-133%, כפי שיהיה במועד שחרור ההון העצמי העודף. וכן כי למועד ההעברה לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 7 להלן בהתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות שם.

החברה תציג לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה על עמידתה בתנאי סעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות בקשר עם יחס הבטוחה להלוואה. עם הצגת האישור כאמור לנאמן, הנאמן יחתום על כל המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר את העברת הסכום השווה להון העצמי העודף מחשבון הנאמנות לחשבון עליו תורה החברה, ללא תנאי וסייג.

5.2.23 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.2.22 לעיל, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובתיאום עם הבנק המלווה, להעמיד הון עצמי נוסף לפרויקט הרלוונטי, מעבר להון העצמי שהועמד ו/או יועמד לבנק המלווה בגין הפרויקט הרלוונטי בהתאם להסכם הליווי ולהפחית חלק מהאשראי הבנקאי ("**ההון העצמי הנוסף**"). ככל שיועמד הון עצמי נוסף, החברה תהיה רשאית לאחר מכן, בכל עת, לפנות לנאמן בבקשה לשחרר סכום השווה להון העצמי הנוסף (כולו או חלקו) מתוך כספים שהצטברו בחשבון הנאמנות ("**מועד שחרור ההון העצמי הנוסף**"), ובלבד שלאחר ההעברה כאמור יחס הבטוחה להלוואה לא יפחת מ-133%, כפי שיהיה במועד שחרור של ההון העצמי הנוסף, וכן כי למועד ההעברה לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 7 להלן בהתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות שם.

החברה תציג לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה על עמידתה בתנאי בסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות בקשר עם יחס הבטוחה להלוואה. עם הצגת האישור כאמור לנאמן, הנאמן יחתום על כל המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר את העברת הסכום השווה להון העצמי הנוסף מחשבון הנאמנות לחשבון עליו תורה החברה, ללא תנאי וסייג.

[ז] <u>גילוי בדבר הפרויקטים</u>

5.2.24 החברה מתחייבת בזאת, כי עד לאחר פירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תמסור, במסגרת דוחותיה העיתיים, לכל הפחות את הגילוי כמפורט להלן אודות הפרויקטים:

5.2.24.1 במסגרת התשקיף והדוחות התקופתיים (שנתיים) של החברה – יוצגו הפרויקטים בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כפי שמופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ו/או כל הוראות דין בנושא שיהיו במועד הרלוונטי.

וכן, יינתן הגילוי הנדרש מהחברה אודות השעבודים המפורטים בסעיף 5.2.1 לעיל, בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 103-29): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

5.2.24.2 במסגרת הדוחות העיתיים - תמסור החברה גילוי בדבר כל שינוי מהותי שחל לעומת הגילוי שניתן במסגרת הדוח השנתי, כאמור בסעיף 5.2.24.1 לעיל.

5.2.24.3 במסגרת דוחותיה העיתיים - תמסור החברה עדכון הכולל פירוט בדבר הרווח שהוכר, מכירות והכנסות ממכירת דירות בפרויקט בתקופות המוצגות באותו דוח.

במסגרת דוחותיה העיתיים - פירוט סך העודפים הצפויים מכל אחד מהפרויקטים אשר יסתמך על דוח אפס עדכני.

[ח] <u>העברת תמורת ההנפקה</u>

5.2.25 תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב, ברוטו (בניכוי עמלה למשקיעים מסווגים בגין התחייבות מוקדמת) ("**תמורת ההנפקה**") תועבר על ידי רכז ההנפקה, במלואה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות, וזאת עד לשחרורה לחברה בהתאם להוראות סעיף זה להלן.

5.2.26 החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון רכז ההנפקה, כהעברת התמורה לידי החברה ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב (סדרה א') למסחר.

5.2.27 בכוונת החברה לעשות שימוש בסך של כ-70 מיליון ש"ח,[3] מתמורת ההנפקה לצורך פירעון מוקדם ומלא של הלוואת מניף כנגד הסרת כל השעבודים הרשומים לטובת מניף כמפורט להלן ("**הלוואת מניף**");

5.2.28 בתוך יום עסקים אחד ממועד המצאת כל המסמכים המפורטים להלן, לשביעות רצון הנאמן, הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה (או חלק ממנה, כמפורט להלן),בצירוף הפירות שנצברו עליה, בניכוי הוצאות ההנפקה כפי שימסרו לנאמן על ידי החברה ("**תמורת ההנפקה נטו**"), מחשבון הנאמנות לחשבון עליו תורה החברה (וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מהוראות סעיפים 5.2.27 ו-5.2.29 לעיל ולהלן:

5.2.28.1 תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם כל אחד מהשעבודים של הנכסים המשועבדים (להלן בסעיף 5.2.28 זה: "**השעבודים**") ופלט רשם עדכני (חברות), המעיד על רישום השעבוד כדין; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא תהווה כשלעצמה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה לחברה ובלבד שהומצא לנאמן פלט רשם כאמור, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה והישות המשעבדת לפי העניין לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד עם קבלתה;

5.2.28.2 אגרת החוב ליצירת ורישום כל אחד מהשעבודים כשהיא חתומה במקור על ידי החברה ו/או הישות המשעבדת;

5.2.28.3 הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבודים (אליה צורפה אגרת החוב האמורה בסעיף 5.2.28.2 ושטר הנאמנות כנספח לה), כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות או אישור אלקטרוני של רשם החברות המאשר את קבלת המסמכים, הנושא/ת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד חתימת אגרת החוב האמורה על ידי הצדדים לה;

5.2.28.4 תצהיר מקורי של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ובישות המשעבדת, לפי העניין, בדבר היעדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של הישות המשעבדת בקשר עם הנכסים המשועבדים והשעבוד אשר יכלול התייחסות לכך כי מלוא הזכויות בגין הנכסים המשועבדים הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה או הישות המשעבדת, לפי העניין, בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

5.2.28.5 חוות דעת עו"ד חיצוני של החברה - ושל הישות המשעבדת מקורית המאשרת כי השעבודים הינם תקפים, ברי מימוש וברי אכיפה על פי הדין בישראל וכן כי יש להם את אותה דרגת נשייה הקבועה במסמכי השעבוד, בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

[3] הערכה נכון למועד חתימת שטר זה. יתכן כי הסכום יהיה גבוה יותר במועד הפירעון בפועל.

5.2.28.6 כתב התחייבות של החברה ושל הישות המשעבדת מקורי לנאמן, לפיו, ככל שבמקרה שוגג או כל מקרה אחר המוסד הפיננסי המלווה של כל אחד מהפרויקטים יעביר לחברה ו/או לישות המשעבדת ו/או לחברה בת של מי מהן את העודפים מהפרויקט, ולא ישירות לחשבון הנאמנות, מתחייבות החברה והישות המשעבדת להודיע על כך לנאמן באופן מיידי וכן להעביר לחשבון הנאמנות את כל העודפים אשר הועברו אליהן על ידי המוסד הפיננסי המלווה באופן מיידי וללא דיחוי.

5.2.28.7 העתק נאמן למקור מהוראה בלתי חוזרת בכתב, שאינה ניתנת לביטול אלא בהסכמת הנאמן, שמסרה הישות המשעבדת או החברה, לפי העניין, לכ"א מהמוסדות הפיננסים המלווים, לפיה, כל כספי העודפים שתבקש החברה והישות המשעבדת למשוך מחשבון הליווי (ושהבנק המלווה יאשר את שחרורם כמפורט בסעיף 5.2.1 לעיל) יועברו רק לחשבון הנאמנות ולא לכל חשבון אחר. ככל שהדבר יתאפשר ההודעה כאמור תהיה בחותמת "נתקבל" של המוסד הפיננסי המלווה או שיינתן אישור (המופנה לישות המשעבדת בלבד) של המוסד הפיננסי לכתב ההוראות.

5.2.28.8 העתק נאמן למקור של החלטת הדירקטוריון של החברה ושל הישות המשעבדת כי השעבודים על מקרקעי הפרויקטים ועל כל זכויות הישות המשעבדת בפרויקטים ושל החברה וכל שעבוד אחר שנוצר בקשר עם הפרויקטים לטובת המוסדות הפיננסים המלווים הרלוונטיים אינם מבטיחים, וכן לא יבטיחו בעתיד, חובות אחרים כלשהם של הישות המשעבדת והחברה למוסדות הפיננסים המלווים את הפרויקטים, למעט החובות מכוח הסכמי הליווי ו/או בקשר עם הפרויקטים ולמעט – בקשר עם פרויקט אגמים – שעבודי מניף אשר יוסרו בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 5.2.29 להלן. העתק מהודעת הישות המשעבדת או החברה, לפי העניין, לכ"א מהמוסדות הפיננסים המלווים של הפרויקטים על יצירת השעבוד על עודפי הפרויקטים לטובת הנאמן, אליה יצורפו הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד. ככל שהדבר יתאפשר ההודעות כאמור תהיינה בחותמת "נתקבל" של המוסד הפיננסי המלווה.

5.2.28.9 מקור מאישורי המוסדות הפיננסים המלווים לפיו המוסדות הפיננסים המלווים מסרו את הסכמתם בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעיכבון המוקנות להם לגבי חשבון הליווי של הפרויקט הרלוונטי, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כך שזכויות הקיזוז והעיכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של הישות המשעבדת או של החברה, לפי העניין, כלפי המוסדות הפיננסים המלווים בקשר לפרויקטים, וכן אישור המוסדות הפיננסים המלווים כי הבטוחות הרשומות לטובת של הפרויקט לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על-ידו לחברה ו/או לישות המשעבדת, שלא לטובת הפרויקט כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה.

5.2.28.10 דוח אפס לכל אחד מהפרויקטים, שמועד החתימה עליו אינו מאוחר ממאה ועשרים (120) יום ממועד שחרור התמורה, בצירוף אישור לפיו תעמוד החברה ביחס בטוחה להלוואה כאמור בסעיף 5.2.19 לעיל.

5.2.28.11 תחשיב ואישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה לפיהם יחס בטוחה להלוואה למועד ההנפקה אינו גבוה מ-133% (כמפורט בסעיף 5.2.20 לעיל).

5.2.29 נכון למועד חתימת שטר זה הזכויות בפרויקט בראשית ביזנס אגמים, לרבות הזכויות לעודפים בגין הפרויקט, משועבדות לטובת מניף במסגרת שעבודי מניף (כהגדרתם בסעיף 5.5.8 להלן). סך של כ-70 מיליון ש"ח[4] מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ישמש לשם ביצוע הפדיון המלא של הלוואת מניף, וזאת כנגד קבלה בידי הנאמן של המסמכים הנדרשים לשם הסרת שעבודי מניף והכל כמפורט להלן:

5.2.29.1 בהתאם למפורט בסעיף 5.2.29 להלן, הנאמן יעשה שימוש בתמורת ההנפקה נטו לפירעון הלוואת מניף, כנגד הסרת שעבודי מניף.

[4] יובהר, כי הנתון הינו להערכת החברה, נכון למועד חתימת שטר זה. יתכן כי הסכום יהיה גבוה יותר במועד הפירעון בפועל והכל כפי שתעדכן החברה במועד הפירעון.

5.2.29.2 הסכמות החברה עם מניף בנוגע לאופן פירעון הלוואת מניף יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת מניף אשר יומצא לנאמן קודם לרישום השעבודים לטובת הנאמן כאמור ("**מכתב הכוונות**"). במכתב הכוונות יפורט, בין היתר, סכום הלוואת מניף העדכני והסכמת מניף להסרת כל שעבודי החברה כלפי מניף עם העברת הסכום האמור, שאליו יצורף נוסח המסמכים הרלוונטיים להסרת שעבודי החברה כלפי מניף וכן הסכמת מניף לשעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן על העודפים.

יובהר כי במסגרת מכתב הכוונות יצוין כי השעבוד מדרגה שנייה על העודפים לטובת הנאמן יהיה נחות ונדחה לשעבודי מניף וכי לנאמן לא תהיה כל זכות מכוח השעבוד מדרגה שנייה למעט הזכות השיורית בעודפים לאחר הלוואת מניף המובטחת בשעבודי מניף. זאת, עד לפירעון הלוואת מניף.

5.2.29.3 לצורך שימוש בחלק מתמורת ההנפקה לצורך פירעון הלוואת מניף החברה תגרום לכך שירשמו השעבודים בקשר עם פרויקט מרבד הקסמים ובקשר עם פרויקט אגמים כאשר בקשר עם פרויקט מרבד הקסמים יירשמו השעבודים מדרגה ראשונה ויומצאו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.2.28 לעיל בקשר עם שעבודים אלו וכן החברה תרשום את השעבוד על העודפים בגין פרויקט בראשית ביזנס אגמים בשני שלבים וזאת, באופן שבשלב הראשון, ירשם שעבוד לטובת הנאמן כשעבוד מדרגה שנייה ויומצאו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.2.28 לעיל בקשר עם שעבוד זה (למעט המסמכים המפורטים בסעיפים 5.2.28.7 ו- 5.2.28.9 לעיל) ובשלב השני, יתוקן השעבוד כאמור לשעבוד מדרגה ראשונה וימסרו לנאמן המסמכים המפורטים בסעיפים 5.2.28.7 ו- 5.2.28.9 לעיל בקשר עם פרויקט זה.

5.2.29.4 ככל שחלק מתמורת ההנפקה, בסכום השווה לסכום שניתן יהיה לשחרר כך שהחברה תעמוד ביחס בטוחה להלוואה כאמור בסעיף 5.2.20 לעיל בחישוב שלוקח בחשבון את עודפי מרבד הקסמים ואת עודפי פרויקט אגמים שישועבדו כאמור, לא תספיק לצורך פירעון הלוואת מניף כמפורט במכתב הכוונות תפקיד החברה בחשבון הנאמנות כל סכום נוסף שיידרש לשם פירעון הלוואת מניף. לאחר המועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות מלוא הסכומים הדרושים לצורך פירעון הלוואת מניף, בהתאם למפורט במכתב הכוונות, ייעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים לצורך פירעון הלוואת מניף כאמור, ובלבד שייעשה בד בבד עם קבלה לידי הנאמן של המסמכים הנחוצים להסרת שעבודי מניף.

5.2.29.5 בבד עם פירעון הלוואת מניף והסרת שעבוד החברה כלפי מניף, ישודרג השעבוד על העודפים עבור מחזיקי אגרות חוב ויהפוך לשעבוד בדרגה ראשונה וייחשב כך מיד עם הפירעון המלא של סכום הלוואת מניף ואף טרם בוצע תיקון בשעבוד שנרשם לטובת הנאמן.

5.2.29.6 למען הסדר הטוב, לאחר מכן, ולא יאוחר מתום ארבעה-עשר (14) ימי עסקים ממועד פירעון הלוואת מניף כאמור בסעיף 5.2.29.3 ו- 5.2.29.4 לעיל, יוגשו לרשם החברות וכן ללשכת רישום המקרקעין כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול שעבודי מניף ולצורך תיקון השעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן כך שיירשם כשעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן.

5.2.29.7 עם המרת השעבוד מדרגה שנייה לשעבוד מדרגה ראשונה כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.2.29.6 לשטר הנאמנות הנדרשים בקשר עם המרת השעבוד לדרגה ראשונה כאמור. לאחר שיתוקן השעבוד כאמור לעיל וימסרו לנאמן כל המסמכים הנדרשים כאמור לעיל, כל סכום שיוותר מתוך תמורת ההנפקה, בהתאם לאמור בסעיף 5.2.29 להלן, לאחר ביצוע המפורט בסעיף זה לעיל, ככל שיוותר, יועבר לידי החברה מחשבון הנאמנות.

5.2.30 יובהר כי מאחר ונכון למועד חתימת שטר זה טרם נחתם הסכם ליווי בקשר עם פרויקט רחוב הטורים, שחרור תמורת ההנפקה, יכול שיעשה באופן הדרגתי בהתאם למועד רישום הביטחונות על כל נכס משועבד כך שלאחר יצירת ורישום השעבודים והמצאת המסמכים כמפורט בסעיף 5.2.29.3 לעיל ישוחרר החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה בגין הפרוייקטים 'מרבד הקסמים' ו – 'אגמים' (אשר השעבוד בגינו לטובת הנאמן ירשם תחילה כשעבוד שני אשר ישודרג לשעבוד ראשון לאחר פירעון הלוואת 'מניף' כמפורט בסעיף 5.2.29.3 לעיל) בסכום כמפורט בסעיף 5.2.29.4 לעיל, ולאחר מכן, בכפוף לחתימת הסכם ליווי ורישום השעבודים והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.2.28 לעיל בקשר עם רחוב הטורים, תשוחרר יתרת תמורת ההנפקה לחברה ובלבד שהחברה תעמוד

ביחס הלוואה לבטוחה כאמור בסעיף 5.2.19 ו- 5.2.20 לעיל.

5.2.31 יובהר, כי החברה תהא זכאית לקבל לידיה את תמורת ההנפקה בסכומים כאמור לעיל, כך שלאחר שחרורם בהתאם לשלבים כאמור לעיל, תעמוד ביחס בטוחה להלוואה כאמור בסעיף 5.2.16 לעיל ("**יתרת תמורת ההנפקה**").

5.2.32 היה ולא יומצאו המסמכים כאמור בסעיף 5.2.30 לעיל עד חלוף מאה ועשרים (120) ימי עסקים ממועד ההנפקה, וככל שלא הוארכה תקופה זו כמפורט להלן) החברה תבצע פדיון מוקדם מלא כפוי לאגרות החוב (סדרה א') ("**פדיון מוקדם כפוי**") כמפורט בסעיף זה להלן. על אף האמור לעיל, הנאמן יהיה רשאי, לבקשת החברה להאריך את התקופה האמורה ב-60 ימי עסקים נוספים, על פי שיקול דעתו, אם סבר שהדבר נחוץ לשם השלמת התקיימות התנאים המפורטים כאמור. הארכת התקופה ליצירת ורישום השעבודים מעבר לתקופה של מאה ושמונים (180) ימי עסקים (במצטבר, ממועד ההנפקה) כאמור לעיל, תתאפשר בהחלטה מיוחדת.

בתוך יום עסקים אחד התקופה המפורטת בסעיף זה לעיל, החברה תודיע על פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב ועל מחיקתן של אגרות החוב מהמסחר (קרי פדיון מוקדם כפוי). בפדיון המוקדם הכפוי ישולם הערך ההתחייבותי של אגרות החוב עד למועד הפידיון המוקדם הכפוי בפועל, בניכוי מס כדין, בתשלום אחד למחזיקי אגרות החוב, כעבור 17 ימים ממועד מסירת ההודעה כאמור בסעיף 6.3 להלן ("**יום הפדיון המוקדם**").

החברה תפרסם דיווח מיידי ובו תודיע אודות הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו וכן את סכום הקרן שיפרע בפדיון המוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן עד מועד הפדיון המוקדם. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהיה לא פחות מ-17 יום ולא יותר מ-45 ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי.

הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם כפוי כאמור יהא ההתחייבותי של אגרות החוב, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגין סכום הקרן עד מועד הפדיון המוקדם.

היה ועד יום העסקים הקודם ליום הפדיון המוקדם, הסתכמו כספי תמורת ההנפקה על פירותיהם (בניכוי עמלות ודמי ניהול) ("**כספי תמורת ההנפקה**") בסכום הנמוך מן הסכום שיש לשלם למחזיקי אגרות החוב ביום הפדיון המוקדם (באמצעות מסלקת הבורסה), תעביר החברה לחשבון הנאמנות ביום העסקים הקודם ליום הפדיון המוקדם ו/או תשלם למחזיקי אגרות החוב ביום הפדיון המוקדם) את ההפרש שבין הסכום שבחשבון הנאמנות בו תופקד תמורת ההנפקה לבין סכום הפדיון המוקדם הכפוי והנאמן יעביר את כל הכספים הדרושים לצורך ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי לחברה לרישומים. אם תיוותר יתרה בחשבון הנאמנות לאחר ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, אזי היא תועבר לחברה.

בנוסף לעמידת החברה ביחס הלוואה לבטוחה כמפורט בסעיף 5.2.20 לעיל (היינו, לא יפחת מ -133%) שחרור חלק מתמורת ההנפקה כאמור בסעיף זה, יהא כפוף לאישור דירקטוריון החברה לכך שרמת הסיכון של נכס משועבד או תמהיל נכסים משועבדים שבעדו או בעדם משוחרר חלק יחסי מהתמורה כאמור, אינה גבוה באופן מהותי מרמת הסיכון של תמהיל כלל הנכסים המיועדים לשעבוד כמפורט בסעיף 5.2.1 לשטר זה לעיל. בהיעדר אישור כאמור, חלק מתמורת ההנפקה בגין הנכס ששועבד ולא ניתן בגינו אישור ישוחרר לאחר השלמת רישום הבטחונות על כלל הנכסים הנדרשים לשעבוד.

5.3 מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי החברה ו/או הישות המשעבדת תהיינה רשאיות לשעבד כל חלק מרכושן שאינו משועבד לטובת הנאמן אותה שעה או שלא קיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא לטובת צד שלישי כלשהו, ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

5.4 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הביטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבנות. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות, ככל שהועמדו ו/או יועמדו (אם בכלל) על ידי החברה ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין או על פי שטר הנאמנות, לרבות אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הנאמן לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר זה ואילך, ככל שיש בהם להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי כל דין ו/או על פי שטר הנאמנות.

5.5 <u>הצהרות והתחייבויות החברה והישות המשעבדת</u>

החברה והישות המשעבדת, בחתימתן המצ"ב לשטר נאמנות זה, מצהירות ומתחייבות כדלקמן:

5.5.1 לא יצרו ולא התחייבו ליצור וכן לא רשום שעבוד שוטף על כלל נכסיהן אשר אינו מאפשר את מתן השעבודים על פי שטר זה.

5.5.2 <u>התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)</u>

כל עוד אגרות חוב (סדרה א') תהיינה במחזור, החברה מצהירה ומתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף כללי (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת.

למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להגביל תאגידים בשליטת החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיהם או חלק מהם ו/או שעבודים קבועים לסוגיהם וכן כי אין באמור כדי להגביל את החברה ו/או תאגידים בשליטתה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיהם. נכון למועד חתימת שטר זה, אין שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים. יובהר, כי ככל שעל כל אחד ואחד מנכסי החברה יהיו רשומים שעבודים קבועים ו/או ספציפיים ו/או שוטפים, התחייבות זו תאבד מתוקפה האפקטיבי.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי אחד או יותר כאמור לעיל, ללא הסכמה מראש של הנאמן או של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וזאת בכפוף ל: (1) מתן הודעה לנאמן בכתב לפחות 7 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור; וכן (2) בד בבד עם יצירת שעבוד שוטף לצד שלישי כאמור תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באותה דרגה ופרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, אשר יהיה בתוקף עד לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') או עד לאחר ביטול והסרת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, לפי המוקדם. השעבוד הנ"ל ייוצר בהתאם למסמכי שעבוד לשביעות רצון הנאמן.

ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף זה לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין (להלן בסעיף זה ביחד: "**הצדדים**"), או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש השעבוד.

בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט הצד השלישי, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד לכשייוודע לה על הליכים שננקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור.

כל אימת שהחברה תיצור לטובת המחזיקים שעבוד שוטף כללי כאמור בסעיף זה לעיל, ומדובר בשעבוד הטעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות או אצל כל רשם אחר לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין רק לאחר שהחברה המציאה לנאמן את כל המסמכים הבאים, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן, וזאת בתוך 10 ימי עסקים ממועד הרישום: (א) המסמכים המנויים בסעיפים 5.2.28.1-5.2.28.5 לעיל (בשינויים המחויבים); ו-(ב) כל מסמך אחר שיידרש על ידי הנאמן לרבות לצורך רישום השעבוד במרשם רלוונטי נוסף.

5.5.3 החברה הינה הבעלים (בשרשור) במלוא הונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה במזמור לדוד.

5.5.4 החברה הינה הבעלים של מלוא הזכויות בפרויקט מרבד הקסמים לרבות מלוא הזכויות לקבלת העודפים בגין פרויקט מרבד הקסמים.

5.5.5 מזמור לדוד הינה הבעלים של מלוא הזכויות בפרויקט בראשית ביזנס אגמים לרבות מלוא הזכויות לקבלת העודפים בגין פרויקט בראשית ביזנס אגמים.

5.5.6 מזמור לדוד הינה הבעלים של מלוא הזכויות בפרויקט רחוב הטורים לרבות מלוא הזכויות לקבלת העודפים בגין פרויקט רחוב הטורים.

5.5.7 התקבלו בכל מוסדותיהן הרלוונטיים של החברה ושל הישות המשעבדת ההחלטות הנדרשות על פי כל דין ו/או הסכם לשם יצירת השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטר זה.

5.5.8 כנגד הלוואה שהחברה נטלה ממניף, שיעבדה מזמור לדוד, בשעבוד שני את זכויותיה

בפרויקט בראשית ביזנס אגמים, לרבות משכנתאות על מקרקעי בראשית ביזנס אגמים ולרבות העודפים בקשר פרויקט בראשית ביזנס אגמים. השעבודים לטובת מניף מסומנים כשעבודים מס׳ 8, 9 בנסח החברה של מזמור לדוד אצל רשם החברות והמשכנתאות רשומות על פי שטר משכנתא שמספרו 25446/2022/1 על מקרקעי פרויקט בראשית ביזנס אגמים בלשכת רישום המקרקעין (״**שעבודי מניף**״). בכוונת החברה לפרוע את ההלוואה שנטלה ממניף ולהסיר את שעבודי מניף באמצעות תמורת ההנפקה וכמפורט בסעיפים 5.2.27 ו-5.2.30 לעיל.

5.5.9 נכון למועד חתימת שטר זה, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת ו/או מתן תוקף לשעבודים ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג׳ כלשהו וזאת למעט מכוח שעבודי מניף אשר יוסרו לאחר יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן כאמור בסעיף 5.2.29 לעיל. אין כל הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בקשר עם אילו מהפרויקטים ו/או העברת הבעלות בזכויות לעודפים בגין אילו מהפרויקטים בעת מימוש, ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג׳ (למעט כמפורט לעיל בדבר הסכמת המוסד הפיננסי המלווה ולמעט מכוח שעבודי מניף אשר יוסרו לאחר יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן כאמור בסעיף 5.2.29.2 לעיל). החברה והישות המשעבדת מתחייבות להודיע לנאמן במקרה בו יחול שינוי באמור בס״ק זה בכתב באופן מיידי.

5.5.10 במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה ולמיטב ידיעת הישות המשעבדת, לא הוגשה לבית-משפט נגד החברה ו/או נגד הישות המשעבדת בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות למינוי בעלי תפקיד דומים על פי חוק חדלות פירעון ו/או בקשה לקבלת צו לפתיחת הליכים נגד החברה ו/או נגד הישות המשעבדת על פי חוק חדלות פירעון.

5.5.11 במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה והישות המשעבדת, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה ו/או הישות המשעבדת ו/או בקשות למינוי בעלי תפקיד דומים על פי חוק חדלות פירעון. כמו כן, החברה ו/או הישות המשעבדת, לא קיבלו החלטת פירוק וכי אינן מתעתדות לקבל החלטה כזו.

5.5.12 במועד יצירת השעבודים על העודפים בגין איזה מהפרויקטים, יהיו הנכסים המשועבדים נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום, עיקול לא רשום וקיזוז וכן מכל זכות לטובת צד שלישי ולא ידוע לחברה על כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם לשעבוד איזה מהנכסים המשועבדים ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים על פי שטר זה וכן לפגוע ביכולת אכיפת וכן מימוש השעבודים, למעט כאמור ביחס להסכמי הליווי והמימון של הפרויקטים, כהגדרתם לעיל, מהם ינבעו העודפים, אשר מפורטים בשטר נאמנות זה לעיל.

5.5.13 החברה וכן הישות המשעבדת מתחייבות להודיע לנאמן בכתב ולא יאוחר מאשר תוך 3 ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע למי מהן, על כל מקרה של עיקול שהוטל על הפרויקט וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הפרויקט ו/או על מקרה בו מונה כונס נכסים הפרויקט ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע לחברה ו/או לישות המשעבדת ו/או כל בעל תפקיד שהוא. כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה, היא תודיע מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן תנקוט מייד על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.

5.5.14 החברה מתחייבת כי תיוותר בעלת השליטה בישות המשעבדת (כהגדרת המונח שליטה בחוק ניירות ערך, לרבות לבדה או ביחד עם אחרים ובלבד שהחברה תחזיק בעצמה בלפחות 50.01% מזכויות הבעלות וההצבעה בישות המשעבדת).

5.5.15 החברה ו/או הישות המשעבדת מתחייבות שלא ליטול הלוואות מתוך חשבון הליווי שלא על פי הסכם הליווי לפרויקט הרלוונטי באופן שיבוא על חשבון חלקה של החברה או הישות המשעבדת בעודפים בגין אותו פרויקט.

נכון למועד זה, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. לפרטים נוספים ר׳ סעיף 6.16 לתשקיף.

5.6 <u>התחייבויות נוספות</u>

כל עוד לא פרעה החברה את מלוא קרן אגרות החוב, מתחייבת החברה בנוסף, כדלקמן:

5.6.1 <u>חלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות</u>

החברה מתחייבת, כי עד למועד בו תפקיד החברה בחשבון הנאמנות את הערך ההתחייבותי המלא (כהגדרת המונח בסעיף 5.2.15 לעיל) ו/או תבצע פירעון מלא לאגרות החוב תימנע החברה מביצוע חלוקה (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), בשיעור העולה על 50% מהרווחים של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה עובר למועד ביצוע החלוקה, בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו (רק אלו שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסי החברה, כהגדרתם בחוק החברות, הכל על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים העדכניים לאותו מועד. מובהר, כי בעת מכירת נכס רווחי השערוך שנוטרלו בגינו יוכלו להילקח בחשבון לצורך חלוקה כמפורט לעיל. בנוסף, חלוקה תהא בכפוף לעמידת החברה בכל התנאים הבאים:

א) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח ("**מגבלת הון עצמי מינימאלי לחלוקה**").

"**הון עצמי**" בשטר זה - סך כל ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו (כולל זכויות מיעוט, ככל ותהיינה) כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים בתוספת הלוואות בעלים נחותות כהגדרתם להלן.

"**הלוואות בעלים נחותות**" בשטר זה - הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה) ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן וכן שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה א') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים. מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, היחס שבין ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) של החברה לבין סך המאזן של החברה לאחר החלוקה, לא יפחת מ-12% ("**מגבלת יחס הון עצמי למאזן מינימאלי לחלוקה**").

ב) אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 7 להלן.

"**סך מאזן**" בשטר זה - סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר, מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות, התחייבויות הנוגעות לעסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה וקומבינציה, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.

תוך 3 ימי עסקים ממועד החלטת מוסדות החברה אודות חלוקה כאמור ולפחות שבעה (7) ימים לפני ביצוע החלוקה, החברה תעביר לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מאת רואה חשבון המבקר של החברה, על-פיו החברה עומדת בכל התנאים האמורים לעיל בתוספת חישוב מפורט רלוונטי בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בצירוף תחשיב בקשר עם התנאים המפורטים לעיל וכן בקשר עם עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן, וכן כי כתוצאה מהחלוקה החברה עומדת בכל התנאים הבאים שאי עמידה במי מהם לא תאפשר ביצועה של חלוקה: (א) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ב) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי ואין חשש סביר לקיומה של איזו מעילות הפירעון המיידי לפני ועובר למועד ביצוע החלוקה ומבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 7 לשטר זה; (ג) החלוקה לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב. חלוקה בניגוד לאמור בשטר זה, אשר לא קיבלה את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת, תיחשב כעילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, ובקרות אירוע כאמור יחולו הוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.

דוגמה מספרית לאופן חישוב אמת המידה הפיננסית שבס"ק (ב) לעיל מפורטת בנספח 2 המצ"ב לשטר נאמנות זה.

מובהר בזאת כי לאחר שיופקד הערך ההתחייבותי המלא (כהגדרת המונח בסעיף 5.2.15 לעיל) בחשבון הנאמנות לא תחול על החברה כל מגבלה מכוח שטר נאמנות זה בקשר עם ביצוע חלוקה.

5.6.2 <u>התחייבויות פיננסיות</u>

5.6.2.1 עד מיד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות

החוב (סדרה א'), תעמוד החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

א. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 25 מיליון ש"ח ("**ההון העצמי המינימאלי**").

ב. היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה (כהגדרת מונחים אלו לעיל) לא יפחת מ-6%.

ג. יחס בטוחה להלוואה לא יפחת מ-125%.

דוגמאות מספריות לאופן חישוב אמות המידה הפיננסיות שבס"ק (ב) ו-(ג) לעיל מפורטות בנספח 2 המצ"ב לשטר נאמנות זה.

5.6.2.2 הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע מידי רבעון במועד הבדיקה השוטפת, וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים המאוחדים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. יובהר, כי ביחס לבדיקה הראשונה שלאחר מועד השלמת ההנפקה, וכן בתקופות העוקבות שלאחר מכן (ככל שהחברה תידרש לכך), תחושב עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כאמור בסעיף זה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה שתפרסם החברה.

5.6.2.3 החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה הרלוונטית, (רבעוני או שנתי) את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות בצירוף הנתון המספרי. חישוב בדבר התניות הפיננסיות יישלח לנאמן, מדי רבעון, עד חמישה (5) ימי עסקים ממועד הבדיקה השוטפת, כשהוא מאושר על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.6.2.4 לא עמדה החברה באיזה מאמות המידה הפיננסיות במועד בדיקה שוטפת כלשהו, ומבלי לגרוע מחובות הדיווח של החברה על-פי כל דין, תודיע על כך החברה לנאמן ללא דיחוי וזאת לא יאוחר מתום חמישה (5) ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים (רבעוני ושנתי).

5.6.2.5 למען הסר ספק ועל אף האמור לעיל יובהר, כי אי עמידה באיזו מהתניות הפיננסיות או בכולן, בתקופה שאינה מגיעה לכדי שני רבעונים רצופים לא תהווה הפרה של שטר הנאמנות ו/או עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 7.1.23 להלן. **כמו-כן, יודגש, כי אי עמידה ביחס חוב לבטוחה אינה מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי אך כן עלולה להביא לתשלום תוספת ריבית, ככל שמתקיימים התנאים האמורים בסעיף 5.6.3.2 להלן.**

5.6.3 <u>מנגנון התאמה בשיעור הריבית</u>

5.6.3.1 התאמת שיעור הריבית במקרה של אי קבלת היתר בניה

ככל שלא יתקבל היתר בניה ביחס לפרויקט "רחוב הטורים" עד למועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2025 (בסעיף זה: "**המועד האחרון לקבלת היתר בניה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% (בסעיף זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, זאת בגין התקופה שתתחיל במועד האחרון לקבלת היתר בניה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') או עד לפרסום דיווח מיידי על ידי החברה בדבר קבלת היתר בניה ביחס לפרויקט "רחוב הטורים", לפי המוקדם.

היה ולא התקבל היתר בניה לפרויקט "רחוב הטורים", לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מהמועד האחרון לקבלת היתר בניה תפרסם החברה דוח מיידי שבו תציין: (א) את דבר אי קבלת היתר בניה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה א') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד האחרון לקבלת היתר בניה (כאשר שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') החל מהמועד האחרון

לקבלת היתר בניה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, היינו ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (כאשר שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) שיעור הריבית השנתית ושיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

יובהר, כי במקרה שלאחר המועד האחרון לקבלת היתר בניה יתקבל היתר בניה לפרויקט "רחוב הטורים" (ולפיכך, יחדלו מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להיות זכאים לתוספת ריבית בגין אי קבלת היתר בניה) אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי לתשלום הריבית, וזאת בגין התקופה שממועד פרסום הדוח המיידי ממנו עולה כי התקבל היתר בניה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כאשר שיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז ללא תוספת ריבית בגין אי קבלת היתר בניה. מובהר, כי שיעור הריבית לא יפחת בכל מקרה משיעור הריבית שנקבע במכרז. במקרה כאמור תפרסם החברה דיווח מיידי כמפורט בסעיף 5.6.3.5 להלן.

5.6.3.2 <u>אי עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם בגין אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

א. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 27 מיליון ש"ח.

ב. היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה (כהגדרת מונחים אלו לעיל) לא יפחת מ-8%.

ג. יחס בטוחה להלוואה לא יפחת מ-125%.

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות לעיל תתבצע במועד הבדיקה השוטפת וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. יובהר, כי ביחס לבדיקה הראשונה שלאחר מועד השלמת ההנפקה, וכן בתקופות העוקבות שלאחר מכן (ככל שהחברה תידרש לכך), תחושב עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כאמור בסעיף זה (למעט על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה שתפרסם החברה.

5.6.3.3 דוגמה מספרית לאופן חישוב אמת המידה הפיננסית שבס"ק (ב) לעיל מפורטת בנספח 2 המצ"ב לשטר נאמנות זה.

5.6.3.4 מקרה בו לא תעמוד החברה באיזו מאמות המידה הקבועות בסעיף 5.6.3.2 לעיל, במועד הבדיקה השוטפת, (להלן בסעיף 5.6 זה: "**החריגה**"), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25% (להלן בסעיף 5.6 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**") מעל שיעור הריבית של היתרה הבלתי מסולקת כפי שתהיה באותה עת, בגין הפרה של כל חריגה מאמות המידה האמורות עד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% (להלן בסעיף 5.6 זה: "**תוספת הריבית המקסימאלית**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המעידים על קיומה של החריגה עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד בו תחזור החברה לעמוד באמות המידה (כאמור בסעיף 5.6.3.7 להלן), המועד המוקדם מביניהם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה רלוונטית, ככל שתהא וכי שיעור הריבית לא יעלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה תימשך, ככל שתימשך. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) ו/או כל דוח אחר אותו תתחייב החברה לפרסם בעקבות התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, אשר מצביע על חריגה, ככל שתידרש, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבויות באמות המידה הפיננסיות

האמורות, תוך פירוט היחסים באמות המידה הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי מספר הימים בתקופה זו, על בסיס 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 5.6 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 5.6 זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.

5.6.3.5 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 5.6 זה: "**תקופת הדחיה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') כפי שהייתה טרם למועד החריגה בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

5.6.3.6 במקרה של חריגה באמות המידה הפיננסיות, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

5.6.3.7 יובהר, כי במקרה של חריגה באחת או יותר מאמות המידה, באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), ושלאחריה תחדל להתקיים חריגה (ולפיכך, יחדלו מחזיקי אגרות החוב להיות זכאים לתוספת ריבית בגין החריגה מאותה אמת מידה פיננסית), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב במועד הרלוונטי לתשלום הריבית, וזאת בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עולה כי תוקנה החריגה הרלוונטית, כך שבמקרה בו תוקנו כל אמות המידה האמורות, שיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז ללא תוספת ריבית בגין חריגה מאמות המידה בלבד (או בתוספת ריבית נמוכה יותר מקום בו תוקנו רק חלק מהחריגות באמות המידה). במקרה כאמור תפעל החברה כאמור בסעיפים 5.6.3.3 עד 5.6.3.5 בשינויים המחויבים, הנובעים מכך שחדלה להתקיים.

5.6.4 עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל ובתנאים לביצוע חלוקה כאמור בסעיף 5.6.1 לעיל, תחושב לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר נאמנות זה דהיינו, התקינה החשבונאית לפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ("**התקינה הקיימת**"). לאור זאת, במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על-ידי החברה, אשר יש בו "השפעה מהותית" על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות ו/או ההתחייבויות האמורות, החברה תערוך מאזן פרופורמה סקור (לא מבוקר) במתכונת מקוצרת ובהתבסס על תחשיב פנימי של החברה, בהתאם לתקינה הקיימת, ותבחן את עמידתה בכל התחייבויותיה הפיננסיות, כאמור בסעיף זה לעיל, על-פי מאזן הפרופורמה ("**בחינת הפרופורמה**") אשר יפורסם ביחד עם דוחותיה הכספיים של החברה בכל רבעון. במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.3 לעיל, באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.1 לעיל ובתנאים לביצוע חלוקה כאמור בסעיף 5.6.1 לעיל תיקבע על-פי בחינת הפרופורמה. החברה תערוך, בבחינת הפרופורמה, ביאורי פרופורמה מהותיים ורלוונטיים בלבד לצורך בחינת כל אחת מאמות המידה הפיננסיות, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, בהתאם לתקינה הקיימת, ותכלול את הביאורים כאמור במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה וכן, תעדכן במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה, הרבעוני או השנתי, לפי העניין, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, וכן את הנתון המספרי לאותו מועד בהתאם לתקינה הקיימת של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

כל עוד לא תחול "השפעה מהותית" כהגדרתה להלן, אזי עמידת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה, תחושב לפי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

"**השפעה מהותית**" – לעניין סעיף זה – משמעותה שינוי של 5% לפחות במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בין אמת המידה פיננסית הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין אמת המידה הפיננסית הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי כללי החשבונאות במועד התקינה הקיימת. הבחינה תבוצע לכל אמת מידה בנפרד. הבחינה בדבר השפעה מהותית כאמור על שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לעומת כללי החשבונאות בתקינה הקיימת, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד ויינתן גילוי בדוח הדירקטוריון של החברה הרבעוני או השנתי, לפי העניין, אודות השינוי בתקן ואודות השפעת התקן על היחסים לאותו מועד.

5.6.5 החברה מתחייבת להמשיך ולתת גילוי אודות הבטוחות על פי שטר זה בהתאם להוראות רשות ניירות ערך, כפי שתהיינה מעת לעת.

6. <u>**פדיון מוקדם**</u>

כל סכום אשר ישולם על-ידי החברה במסגרת פדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף זה, יפרע ביחס לכל מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), פרו רטה, בהתאם לערך הנקוב של אגרות החוב המוחזק על-ידם, במועד הפירעון המוקדם.

6.2 <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

אם יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר בה של אגרות החוב שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום המזערי שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר בה, תבצע החברה פדיון מוקדם, ותפעל כדלקמן:

6.2.1 תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני (2) עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

6.2.2 מועד הפדיון המוקדם, יחול לא לפני שבעה-עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

6.2.3 במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון המוקדם תיקבע בהתאם לאמור בסעיף 5.6.3.7 להלן.

6.2.4 קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב כאמור תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

6.2.5 פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

6.3 <u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>

6.3.1 החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת החל מתום שישים (60) ימים ממועד רישום אגרות החוב למסחר, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן, והכל כפוף לקבוע בתקנון ובהנחיות הבורסה ולהנחיות רשות ניירות ערך, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

6.3.2 בכל מקרה, ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מסך של 1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח, ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

6.3.3 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

6.3.4 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד ברבעון.

נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית ו/או מועד פדיון חלקי ו/או מועד פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם החלקי במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי. לעניין זה "**רבעון**" משמעו אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר או אוקטובר – דצמבר. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

6.3.5 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי הערך הנקוב של אגרות החוב המוחזקות על ידם.

6.3.6 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דיווח מיידי לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני המועד לביצוע הפדיון המוקדם.

בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן. במקרה של פדיון מוקדם חלקי, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק שנפדה בפדיון המוקדם החלקי, ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד. בנוסף, בדוח המיידי על פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

6.3.7 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, שייקבע לפי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור ("**שווי השוק של יתרת אגרות החוב**" ו-"**תקופת הדגימה**", בהתאמה). על אף האמור לעיל, במקרה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית של אגרות החוב (סדרה א'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם תשלום הפדיון המוקדם בהתאם להוראות סעיף 6.3 זה לשטר, הרי שבמקרה זה לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 6.3 זה לשטר, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגינה וטרם שולמה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית במועד הפדיון המוקדם, לרבות ריבית פיגורים ככל שרלוונטי) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 2% היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה (7) ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי (2) סדרות אגרות חוב ממשלתי (שאינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו ונושאות ריבית קבועה) שמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 2.5 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 0.5 שנים ומח"מ יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם הוא 2 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

$$2.5X + 0.5(1-X) = 2$$

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

$1-X$ = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה" והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה (25%) מ"התשואה".

"**מח"מ**" - משך חיים ממוצע.

לא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם כאמור בסעיף זה, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר הפדיון המוקדם בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות הרצון של הנאמן.

במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון מוקדם בלבד.

7. <u>פירעון מיידי ומימוש בטוחות</u>

7.1 בסעיף 7 להלן מנויים מקרים שבהם הנאמן ו/או המחזיקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לממש את הבטוחות:

7.1.1 אם החברה לא תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') סכום כלשהו הנדרש להשתלם על-פי אגרת החוב או לפי שטר הנאמנות במועד שנקבע לתשלומו וההפרה האמורה לא תוקנה עד תום תקופה של חמישה (5) ימי עסקים ממועד ההפרה.

7.1.2 אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות בהפרה יסודית או אם לא תקיים איזו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, ובכלל זה אם התברר כי מצג ממצגי החברה באגרת החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון - החברה לא תיקנה את ההפרה בתוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שנודע לה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

7.1.3 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצב עסקיה במועד הנפקת אגרות החוב, וקיים חשש ממשי כי החברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

7.1.4 אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

7.1.5 אם הועמד לפירעון מיידי: (א) חוב מהותי שהחברה ו/או תאגיד מאוחד נטל (אך למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה (Non-Recourse)) ודרישת פירעון מיידי כאמור לא הוסרה או החברה לא פרעה את החוב כאמור בתוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים; (ב) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.

לעניין סעיף זה, "**חוב מהותי**" הינו חוב פיננסי ו/או מספר חובות פיננסים בסכום מצטבר ו/או כל התחייבות פיננסית ו/או מס' התחייבויות פיננסיות בסכום מצטבר שהועמדו לפירעון מיידי, אשר יתרתו (או יתרתם לפי העניין) נכון למועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על 60 מיליוני ש"ח.

7.1.6 אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו או בתום המועד שנדרשה לפרסמו על ידי רשות מוסמכת, ככל וקיבלה אורכה, על-פי המאוחר מביניהם.

7.1.7 אם החברה ביצעה חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) שאינה בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 5.6.1 עיל.

7.1.8 אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

7.1.9 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 7.1.20 להלן) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט או כל צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם ימונה לה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד דומה על פי חוק חדלות פירעון או מונה נאמן לחברה לפי חוק חדלות פירעון.

7.1.10 אם יוטל עיקול ו/או מומש שעבוד ו/או תינתן החלטה לביצוע פעולת הוצאה לפועל על רוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה להלן), והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על-אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

"**רוב נכסי החברה**" בשטר זה – נכס (אחד או מספר נכסים במצטבר) למעט מלאי דירות בישראל ומחוצה לה, של החברה, או של ישויות מאוחדות בדוחות הכספיים של החברה אשר ערכו (או ערכם), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או

מסוקרים) של החברה, שפורסמו טרם קרות האירוע, עולה על 50% מסך היקף הנכסים במאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים כאמור.

7.1.11 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.10 לעיל) או כולם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון- אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין ; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על רוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.10 לעיל). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.12 אם החברה, תחדל, או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

7.1.13 אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.

7.1.14 אם החברה תשנה את עיקר פעילותה באופן שיותר מ-50% מפעילותה לא תהיה עוד בתחום הנדל"ן בישראל (על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים).

7.1.15 הוגש על ידי החברה צו פתיחת הליכים או אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או תכנית שיקום כלכלי או אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או לתכנית שיקום כלכלי לחברה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, או אם הוגשה על-ידי החברה בקשה לפשרה או להסדר של החברה עם מי מנושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט, למטרת מיזוג עם חברה אחרת כפוף לאמור בסעיף 7.1.20 להלן ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר נאמנות זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים על-פי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) שלא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

7.1.16 אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה לה מפרק זמני או נאמן זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על ידי בית המשפט וצו או החלטה כאמור לא בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) יום ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידה או בהסכמתה.

7.1.17 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

7.1.18 אם המסחר באגרות החוב (סדרה א') הושעה למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימים לפחות (למעט השעיה בעילה של אי בהירות כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה) ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

7.1.19 אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול במסגרת עסקת החלפת מניות או לצרכי מיזוג, אלא אם יחול האמור בסיפת סעיף 7.1.20 להלן.

7.1.20 אם בוצע מיזוג של החברה ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

7.1.21 אם בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.10 לעיל) במשך תקופה של שנה, אלא אם החברה דיווחה בדוח מיידי כי מלוא תמורת מכירה כאמור מיועדת לרכישת ו/או פיתוח נכסים חדשים בתחום הפעילות של החברה.

7.1.22 ככל ותבוצע על-ידי החברה הרחבת סדרה של אגרות החוב שלא בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

7.1.23 אם הופרה איזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.6.2.1 (א) ו-(ב) לעיל לתקופה של שני רבעונים עוקבים.

7.1.24 אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה למשך שני רבעונים ברציפות.

7.1.25 ככל שאגרות החוב (סדרה א') תדורגנה, אם אגרות החוב (סדרה א') יפסיקו להיות מדורגות על-ידי חברה מדרגת ,לתקופה העולה על שישים (60) ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג אינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שהינן בשליטתה של החברה.

7.1.26 ככל שאגרות החוב (סדרה א') תדורגנה, אם דירוג אגרות החוב (סדרה א') ירד מתחת לדירוג של Baa3 על פי דירוגה של החברה שתדרג את אגרות החוב (סדרה א'), או מתחת לדירוג מקביל של חברת דירוג אחרת.

7.1.27 החל מהמועד בו קמה עילה כמפורט בסעיף 7.1.23 לעיל ככל שתקום, וכל עוד היא מתקיימת, אם החברה תגייס חוב כלשהו או תילווה סכום כלשהו וזאת אלא אם הגיוס או ההלוואה מיועדים לתיקון ההפרה. במקרה כאמור תמסור החברה לנאמן הודעה בדבר כוונתה לגייס חוב או ליטול הלוואה ותצרף להודעתה אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי גיוס החוב או ההלוואה נועד לצורך תיקון ההפרה. מובהר כי לעניין תיקון ההפרה באמצעות הגיוס. ככל שתקום העילה בסעיף 7.1.23 לעיל וכל עוד היא מתקיימת, החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים בקשר עם גיוס חוב או הלוואה כאמור.

5.6.6 אירע אירוע מטריד (כהגדרת המונח בסעיף 7.9 להלן) ביחס לישות המשעבדת והחברה לא שעבדה נכסים חלופיים בהתאם להוראות סעיף 7.9 עד תום התקופה הקבועה בסעיף האמור.

7.2 בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.26 (כולל) לעיל:

7.2.1 הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 7.6 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.26 (כולל).

7.2.2 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.26 (כולל) לעיל, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 7.3 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

7.3 החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות כאמור בסעיף 7.2 לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

7.4 הנאמן או המחזיקים לא יעמידו אגרות חוב לפירעון מיידי ו/או יממשו בטוחות, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן והחברה לא מילאה אחר האמור בהודעה תוך חמישה עשר (15) ימים; ואולם נאמן או מחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם או לשם פרסום הזימון יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור. פרסום זימון האסיפה במערכת המגנ"א יהווה התראה כאמור לחברה.

7.5 נקבעה באיזה מסעיפי 7.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות כאמור בסעיף 7.3 לעיל, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

7.6 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין עשרים ואחד (21) הימים האמורים (בסעיף 7.2.1 לעיל) במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

7.7 הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב – יהיה חייב למנות ולכנס נציגות דחופה, והצדדים יפעלו על-פי ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

7.8 למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7 זה לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') והוראות שטר זה ו/או על פי דין ואי העמדת החוב לפירעון מיידי באיזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

7.9 ככל שלגבי מי מהישות המשעבדת יחולו איזו מהעילות לפירעון מיידי המופיעות בסעיפים 7.1.9 עד 7.1.13, 7.1.15 עד 7.1.16 ו- 7.1.19 לעיל (להלן: "**האירועים המטרידים**") מתחייבת החברה לפעול

כדלקמן:

7.9.1 להודיע לנאמן בכתב עד שני (2) ימי עסקים לאחר שנודע לחברה על האירועים המטרידים וזאת מבלי לגרוע מחובת הדיווח של החברה על פי דין.

7.9.2 ככל שיחס בטוחה להלוואה לאחר נטרול שווי הנכס/ים המשועבד/ים שבבעלות הישות המשעבדת לגביה ארע האירוע המטריד ירד אל מתחת לשיעור כאמור בסעיף 5.6.2.1 (ג) לעיל, על החברה יהיה לשעבד נכסים חלופיים מסוג בטוחה פיננסית, במקום הנכסים ששועבדו על ידי החברות המשעבדות לגביה חל איזה מהאירועים המטרידים כך שלאחר העמדת הנכסים החלופיים כאמור, תעמוד החברה ביחס בטוחה להלוואה שאינו נמוך מהשיעור כאמור בסעיף 5.6.2.1(ג) וזאת בתוך ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים ממועד קרות האירוע המטריד הרלוונטי. היה ובתום התקופה הנ"ל שועבד נכס חלופי לטובת הנאמן כאמור לעיל, לא יהא באיזה מהאירועים המטרידים כדי להוות עילה לפירעון מיידי. מובהר כי ככל שבמהלך התקופה האמורה תעמוד החברה ביחס בטוחה להלוואה שאינו נמוך מהשיעור כאמור בסעיף 5.6.2.1(ג) (לאחר נטרול שווי הנכס/ים המשועבד/ים שבבעלות הישות המשעבדת לגביה ארע האירוע המטריד, לא תחול על החברה חובה לשעבד נכס חלופי כאמור

8. **<u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>**

8.1 בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, וללא מתן הודעה לחברה או לפי החלטה של מחזיקי אגרות החוב, לנקוט כלפי החברה, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל ענין הנובע ו/או הקשור לשטר נאמנות זה גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי, לרבות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

8.2 כפוף להוראות סעיף 21 לשטר זה ("**שיפוי הנאמן**"), הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 8.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (לרבות אסיפה נדחית).

8.3 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, אשר תהיה רשאית להחליט בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויות המחזיקים על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות, בהחלטה רגילה, בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון.

8.4 הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.

8.5 למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

9. **<u>נאמנות על התקבולים</u>**

כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

תחילה - לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר אחר עם תנאי שטר זה וביחס לתפקידו על פיו, לרבות שכרו; הנאמן יהיה רשאי לקזז כל סכום לו הוא זכאי כאמור ללא צורך בהחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות חוב ו/או בהסכמת החברה ובתנאי כי הנאמן הודיע למחזיקי אגרות החוב ולחברה על קיזוז כאמור באופן הקבוע בסעיף 22 לשטר זה;

שנית – לתשלום כל סכום אחר על-פי ה"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 21 לשטר);

שלישית – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 21 לשטר מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים עלפי חלקם היחסי לפי סעיף 21 לשטר;

היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת בהחלטה מיוחדת, למטרות לפי סדר העדיפות הבא: (א) ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית לרבות ריבית פיגורים המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; (ב) שנית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן

יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; (ג) שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; (ד) רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידם פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר, ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין. תשלום הסכומים למחזיקי אגרות החוב יעשה בהתאם להוראות הדין.

מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

יובהר, כי ככל והיה על החברה לשאת בהוצאות כלשהן על פי שטר זה אולם היא לא עשתה כן, יפעל הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מהחברה ובמקרה ויצליח לקבלם הם יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף זה.

הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידיו חלק מן התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים בגין תשלומי הריבית (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור. מובהר כי התשלום האמור יהיה מכספי הריבית בלבד ולא מתשלומי הקרן.

עד לא יאוחר מארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח מיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום המימון. בנוסף תציין החברה בדיווח מיידי כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ).

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין. כמו כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת סכום המימון המגיע למחזיקים מן החברה.

10. <u>סמכות לעכב חלוקת כספים</u>

10.1 למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל בידי הנאמן ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב, כאמור לעיל, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 14 לשטר הנאמנות.

10.2 לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום של 1 מיליון ש"ח או, אם הגיע מועד לביצוע תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב, יהיה הנאמן חייב לחלק את הסכום שנצבר בידיו כאמור למחזיקי אגרות החוב. על-אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב, לפי החלטה שתתקבל על-ידם ברוב רגיל, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 9 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מן הסכומים האמורים לעיל והכל בכפוף להוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו מעת לעת.

10.3 אין באמור בסעיף 10 זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 9 לעיל בדבר סדר קדימות חלוקת הכספים בידי הנאמן ויובהר, כי תשלומים הקודמים בסדר הקדימות לתשלום למחזיקים כאמור בסעיף 10 לעיל יחולקו ו/או ישולמו, לפי העניין, סמוך לאחר קבלתם, אף אם בידי הנאמן הצטברו סכומים הנמוכים מן הסכומים לעיל.

11. <u>הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן</u>

11.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 9 ו- 10 לשטר, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 22 לשטר.

11.2 לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם.

12. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

12.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב ואשר לא שולם בפועל, במועד הקבוע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במלואו במועדו ("**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית מהמועד האמור והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית (לפי העניין).

12.2 לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלומו, תעביר החברה ביום השמיני (8) לאחר המועד הקבוע לתשלום (ובמקרה שיום זה אינו יום עסקים, אזי ביום העסקים הראשון אחריו) את אותו הסכום לידי הנאמן, אשר יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 12.4 להלן. הנאמן יאשר בכתב לחברה את דבר קבלת הסכומים האמורים בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 14 לשטר הנאמנות. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות האמורות בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעות האמורות ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות ודמי ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי כל מס על-פי דין. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

12.3 בתום שנתיים מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב, יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו לחברה, בניכוי הוצאותיו אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על פי סעיף 14 לשטר הנאמנות להלן עבור המחזיק עד לתום שלוש (3) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 12 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

12.4 החברה תאשר בכתב לנאמן את דבר קבלת הסכומים האמורים בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור, ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שפעל בסבירות ושלא בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות.

12.5 כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע (7) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא בכפוף לדיני ההתיישנות.

13. **<u>קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב</u>**

13.1 קבלה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר ו/או החברה לרישומים על ביצוע ההעברה בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו למחזיק על-ידי הנאמן ו/או החברה בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן ו/או החברה (לפי העניין) בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה או באסמכתא.

13.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 12.2 לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 13.1 לעיל.

13.3 הכספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

13.4 הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת החוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום (חלקי) של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים ולחלופין, כל מסמך רשמי אחר החתום בידי החברה לרישומים ו/או הבורסה, המעידה על החזקתו באגרות החוב.

14. **<u>השקעות כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בבנק/ים הנמנים על חמשת הבנקים הגדולים בישראל המדורגים בדירוג (AA) לפחות, בשמו או בפקודתו, בהשקעות שדיני מדינת ישראל מתירים להשקיע בהם כספי נאמנות וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטרי הנאמנות, ובלבד שכל השקעה בניירות ערך תהיה בפיקדונות בנקאיים ו/או בניירות ערך ישראלים שדורגו בדירוג שאינו פחות מדירוג AAA או באגרות חוב ממשלתיות של מדינת ישראל.

עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו המותרות על פי שטר זה, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיפים 9 ו/או 10 לעיל, לפי העניין.

15. **<u>התחייבויות החברה כלפי הנאמן</u>**

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב לא נפרעו, כדלקמן:

15.1 להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

15.2 להחזיק ולשמור את נכסיה במצב טוב ותקין ולשלם בקביעות ובדייקנות את כל תשלומי החובה החלים, במידה שחלים, על נכסיה.

15.3 לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בענייני כספים בחברה ייתן, לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שהנאמן יורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

15.4 לתת ולהורות לרואי החשבון ו/או ליועצים המשפטיים שלה לתת, לנאמן ו/או לאנשים שיצווה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, לעסקיה ו/או נכסיה, שיהיה דרוש באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, וזאת לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

15.5 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין בכל זמן סביר ובכל אופן לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים ממועד פניית הנאמן לחברה ובתיאום מראש עם החברה, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור.

15.6 לזמן ולאפשר לנאמן להיות נוכח בכל האסיפות הכלליות של החברה ככל שתתכנסנה בפועל (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות השתתפות או הצבעה באסיפות אלו. פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה. כל עוד החברה אינה חברה ציבורית – להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך יום עסקים אחד ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

15.7 להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל או מימוש שעבוד על רוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.10 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לרוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.10 לעיל) כונס נכסים, מנהל מיוחד או מפרק זמני או קבוע או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה או כל בעל תפקיד אחר, לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין, וכן לפי דרישתו של הנאמן, לדווח לנאמן באופן שוטף על ההליכים המתקיימים.

15.8 להודיע לנאמן בכתב, מייד עם היוודע הדבר לחברה ולא יאוחר ממועד פרסום דוח מיידי בעניין (ככל שנדרש על-פי דין), על: (1) קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר על סעיפיו הקטנים; (2) חשש ממשי של החברה לקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 7.1 לשטר על סעיפיו הקטנים וההודעה כאמור בכל המצבים לעיל תעשה מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף; (3) כי קיים חשש סביר שימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן.

15.9 לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדיה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, וזאת לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

15.10 למסור לנאמן, על-פי דרישתו, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על-ידי הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות ההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות.

15.11 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') יהיו במחזור תמסור החברה למחזיקי אגרות החוב את כל הדיווחים הנדרשים מתאגיד שאינו מדווח ובמועדים הקבועים כמפורט בחוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת או לפי כל חוזר או מסמך אחר כפי שייקבע על ידי רשות מוסמכת. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מכל חובת דיווח החלה או אשר תחול על החברה לפי כל דין.[5]

15.12 למסור לנאמן לא יאוחר משלושים (30) ימים ממועד הנפקת אגרות החוב וממועד הרחבת סדרה העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב, וכן לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב, מרוכז בגיליון

---

[5] ראה קישור לקודקס באתר הבא: https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx.

.Excel

15.13 למסור לנאמן על פי דרישתו בכתב, אישור בכתב חתום על ידי רואה חשבון, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במלואם ובמועדם, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

15.14 לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה ולפעול שאגרות החוב תמשכנה להיות רשומות למסחר בבורסה עד למועד פירעונן הסופי.

15.15 כל דו"ח אשר יפורסם על ידי החברה במערכת המגנ"א יחשב כדו"ח שנמסר לנאמן.

16. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

לאחר וככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 7 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

16.1 לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן על-פי שטר הנאמנות חל או לא ("האצה", Acceleration), וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 7.2 לעיל ובכפוף להוראות הבורסה.

16.2 תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו.

16.3 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן.

למטרות סעיף זה - הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על-ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

17. **<u>באי כוח</u>**

החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לפעולות שהחברה חייבת לעשותן על-פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על-פי שטר זה וזאת, בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

אין במינוי לפי סעיף זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך כל פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל.

18. **<u>דיווח על-ידי הנאמן</u>**

18.1 הנאמן יערוך בכל שנה, במועד שיקבע לכך בחוק דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("**הדוח השנתי**"), ויגיש אותו לרשות ניירות ערך ולבורסה.

18.2 הדוח השנתי יכלול את הפירוט שיקבע מעת לעת בחוק. הגשת הדוח השנתי לרשות ניירות ערך ולבורסה, כמוה כהמצאת הדוח השנתי לחברה ולמחזיקים באגרות החוב מהסדרה הרלוונטית.

18.3 הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק, לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק.

18.4 הנאמן יעדכן את החברה לפני דיווח לפי סעיף 35ח1(א) עד (ג) לחוק ככל ולא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

18.5 על-פי דרישה של המחזיקים בלמעלה מחמישה (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), הנאמן יעביר למחזיקים באגרות החוב (סדרה א') נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

19. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

19.1 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר, אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין.

19.2 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחדל שנעשו על ידו בהסתמכו על עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון.

כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע בכתב.

החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות של העסקת היועצים שימונו כאמור, ובלבד, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבלת חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו, ושחוות דעת או עצה כאמור לא יינתנו על-ידי מי שנמצא בניגוד עניינים ו/או בתחרות עם עסקי החברה. יובהר כי ככל ובהודעה מראש תהא פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב אזי ההודעה תעשה בדיעבד על ידי הנאמן במועד בו לא תהא פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. למעט במקרים של מינוי נציגות מטעם מחזיקי אגרות החוב או עורך דין המייצג את מחזיקי אגרות החוב במסגרת ביצוע פעולות להגנת מחזיקי אגרות החוב, אזי לבקשת החברה יבחן הנאמן ויציג בפני החברה, קודם להתקשרות כאמור, לא יותר משלוש חלופות התקשרות כאמור והחברה תבחר הצעה אחת מתוך השלוש ותהיה רשאית לנהל משא ומתן עם המומחים על הצעתם ובלבד שלא יהיה בעיכוב בשל ניהול המשא ומתן כדי לסכן לדעת הנאמן את זכויות מחזיקי אגרות החוב. החברה תעביר את בחירתה באחת מההצעות בתוך חמישה (5) ימי עסקים. בכל מקרה, החברה לא תישא בחלק של חיוב העולה על הרף העליון של התעריף הסביר והמקובל של מומחה מסוגו של המומחה שמונה בנסיבות העניין (וזה יחול על המחזיקים בהתאם להוראות סעיף 21 להלן).

19.3 כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי הוא לשוב ולכנסה.

19.4 הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, בהתאם להוראות כל דין.

19.5 בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה.

19.6 הנאמן אינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה, אלא על-פי הסמכויות אשר הוענקו לנאמן בשטר זה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

19.7 נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב[6] לתקופה ("**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר ארה"ב[7] מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן, לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות האמורות.

20. <u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>

הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן הודעה לחברה בדבר מינוי שלוח כאמור בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו כמפורט בסעיף 19 לעיל. ככל שהדבר יהיה אפשרי, הנאמן ייתן את ההודעה מראש אלא אם כן תהא פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב שאז תעשה ההודעה בדיעבד כך שזכויות מחזיקי אגרות החוב לא ייפגעו. הנאמן יהיה רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה (לרבות מראש), והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה הוצאות אלו. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח.

יובהר כי לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקתו ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

21. <u>שיפוי הנאמן</u>

---

[6] נכון למועד חידוש הפוליסה.

[7] ראו הערת שוליים 2 לעיל.

21.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.6 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 21.4 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה כדין שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה ("**הזכאים לשיפוי**"):

[א] בגין חיוב כספי על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת בקשר עם אגרות החוב ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לתפקידם מכוח שטר זה; וכן

[ב] בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידם מכוח שטר זה.

והכל בתנאי כי:

[1] הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום להם זכות כאמור;

[2] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב, או כי הפעולה נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, או שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה;

[3] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו;

[4] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 21.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכות לשיפוי**".

21.2 גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. מוסכם כי בכל מקרה בו ייקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי כאמור, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ששולמו להם.

21.3 מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 21.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, לעשות פעולה כלשהי ביחס לאגרות החוב, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה הסביר מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.6 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד כפי 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על-ידו.

21.4 <u>'הזכות לשיפוי'</u>:

21.4.1 **<u>תחול על החברה</u>** בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או אם הזכות לשיפוי קמה מכח שטר נאמנות זה; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

21.4.2 **<u>תחול על המחזיקים</u>** שהחזיקו באגרות החוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.6 להלן) בכל מקרה של (1) הזכות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכות הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום הזכות לשיפוי'. יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף זה כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בזכות לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 21.4.1 לעיל.

21.5 בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא

תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 21.4.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 21.3 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא:

[ג] <u>ראשית</u> - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ולאחר מכן (ככל שלא יספיקו כספי הריבית) מסכומי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 9 לעיל לעניין דיווח החברה בלבד;

[ד] <u>שנית</u> - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.6 להלן) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן, את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 21.8 להלן.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.6 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 9 לשטר זה.

מחזיק שהחזיק במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.6 להלן) באגרות החוב ואשר הפקיד בידי הנאמן לצורך 'התחייבות השיפוי' סכום גבוה מחלקו היחסי בערך הנקוב של אגרות החוב, יזכה לקדימות כאמור בסעיף 21.8 להלן בהחזר ההפרש בין הסכום שהפקיד בפועל לצורך 'התחייבות השיפוי' לבין סכום חלקו היחסי.

21.6 המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק ב'התחייבות השיפוי' ו/או בתשלום 'כרית המימון' הינו כדלקמן:

[ה] בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת ההחלטה (לפי העניין או המוקדם מביניהם) ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

[ו] בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים על-פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

21.7 ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי לפטור את החברה מחובתה לשלם את הסכומים ששולמו על ידי המחזיקים או כדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 21 זה.

21.8 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 9 לעיל.

22. <u>הודעות</u>

22.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי דיווח במגנ"א (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד תפרסם החברה בנוסף מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב) מיזוג (ג) כל מקרה אחר בו תידרש החברה, על פי דין, לפרסם מודעה כאמור. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

העתקים מההודעות שתיתן החברה למחזיקים יישלחו על-ידיה גם לנאמן. העתקים מההודעות שייתן הנאמן למחזיקים ישלחו על-ידיו גם לחברה. פרסום הודעות כאמור במגנ"א יפטור את הצד המפרסם ממשלוחם לצד האחר.

22.2 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעם החברה לנאמן, תוכל להינתן על-ידי מכתב רשום או באמצעות שליח לפי כתובת הנמען המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני או בפקסימיליה. כל הודעה או

דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על-ידי הנמען כעבור חמישה (5) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הנמען ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לנמען. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי הנמען כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני תחשב כאילו נתקבלה על-ידי הנמען כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

23. **<u>ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות</u>**

23.1 בכפוף להוראות כל דין החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שהיתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר זה או את תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

23.1.1 למעט לגבי שינוי בזהות הנאמן או שכרו לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו - אם שוכנע הנאמן, כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב;

23.1.2 מחזיקי אגרות החוב הסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

יובהר, כי לא ניתן יהיה לבצע שינוי בשטר הנאמנות ו/או בתנאי אגרות החוב בנוגע למועדי התשלומים על פי אגרות החוב; לשיעורי הריבית; במגבלות על חלוקה; בעילות להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות; בהתחייבויות החברה להמציא דיווחים לנאמן; בהוראות הנוגעות לשעבודים; באמות המידה הפיננסיות; ובמגבלות על הרחבת סדרה, והכל למעט כמפורט במפורש בשטר זה.

23.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות.

23.3 בנוסף לאמור בסעיף 23.1.1 לשטר זה לעיל וכפוף להוראות כל דין:

23.3.1 למעט לגבי המפורטים בסעיף 23.1 לעיל, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת, כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר זה על ידי החברה.

23.4 החברה תמסור לכל מחזיקי אגרות החוב הודעה על כל שינוי או ויתור כאמור בסעיפים 23.1.1-23.1.2 לעיל, ללא שיהוי ובהקדם האפשרי ככל הניתן לאחר ביצועו.

23.5 הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם שיתקבל על ידי החלטה מיוחדת של המחזיקים, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב.

23.6 התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה כאמור, ובלבד שהנאמן לא הפר חובת אמון ולא פעל בחוסר תום לב או בזדון ביישום החלטת האסיפה כאמור.

23.7 בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף 23.1 לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות אגרות החוב שתימסרנה לה.

24. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב בהתאם לחוק ניירות ערך.

בכפוף להוראות כל דין, החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבישר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב, בתנאי שיורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

המרשם יהיה פתוח לעיון המחזיקים ולא יהיה סגור במהלך השנה.

25. **<u>שחרור</u>**

לכשיוכח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן כי כל אגרות החוב נפרעו, נפדו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיונן, והכל בהתאם להוראות שטר זה, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על-ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל-פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול בכספים שהופקדו

בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיונן על-פי התנאים הקבועים בשטר זה.

26. **<u>מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן</u>**

26.1 כהונת הנאמן תפקע או תסתיים בהתקיים איזה מבין המקרים הנקובים בסעיף 35יד לחוק ניירות ערך ועל-פי תנאיו וכן בכל מקרה בו תחול לגביו מניעה מכוח דין אחר (ובכלל זה הנחיות רשות ניירות ערך), לכהונתו כנאמן לאגרות החוב.

26.2 במקרה של סיום או פקיעת כהונתו של הנאמן כאמור, תפעל החברה למינוי נאמן חדש אשר יהיה חברת נאמנות הרשומה בישראל, שמטרתה העיקרית לעסוק בנאמנות, העונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך, שיאושר באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26.3 להלן.

26.3 המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, רשאים לכנס אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, והיא רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו וכן מינוי נאמן חדש עקב סיום או פקיעת כהונת נאמן, ובלבד שנכחו באסיפה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ולעניין אסיפת מחזיקים נדחית - ובלבד שנכחו בה מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור, וכן שההחלטה התקבלה ברוב של 75% מהמשתתפים בהצבעה באסיפה כאמור.

26.4 הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר זה, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

26.5 מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

26.6 החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר במקומו.

27. **<u>אסיפות של מחזיקי אגרות החוב</u>**

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

28. **<u>דיווח של החברה לנאמן</u>**

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב:

28.1 לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם, דוחות כספיים שנתיים מבוקרים ומאוחדים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות תקופתיים, וכן דוח סולו של החברה (כל עוד קיימת חובה לפרסם דוח סולו על-פי דין), מיד לאחר פרסומם.

28.2 לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם, כל דוח כספי ביניים וכל דוח רבעוני המסוקר והמאוחד של החברה, מיד לאחר פרסומו.

28.3 כל דוח מיידי מיד עם התפרסמו.

28.4 עד ליום 1 באפריל של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי נושא משרה בכירה בה על כך, שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי אגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת וכן כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם אשר יכלול פירוט בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

דיווחים של החברה במגנ"א ייחשבו כמסירה לנאמן.

האישורים שיינתנו על-ידי החברה לנאמן, כאמור בסעיף 28 זה לעיל, ייחתמו באמצעות מורשי חתימה של החברה, שהינם נושאי משרה בה.

29. **<u>שכר הנאמן</u>**

29.1 החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר נאמנות זה, כמפורט להלן:

29.1.1 בגין כל שנת נאמנות - החל ממועד ההנפקה של אגרות החוב ישולם לנאמן שכר טרחה בסך של 25,000 ש"ח.

29.1.2 בגין העבודה לשם הקמת הנאמנות ובכלל זה טיפול בהכנת שטר הנאמנות ויצירת ורישום השעבודים במסגרת ההנפקה לראשונה במרשמים הרלוונטיים, ישולם לנאמן שכר טרחה בסך של 5,000 ש"ח.

29.1.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 29 זה לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:

29.1.3.1 פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;

29.1.3.2 פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי

29.1.3.3 פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;

29.1.3.4 עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

29.1.3.5 פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), שנטלה או שתיטול החברה או שיינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם.

29.1.4 השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות. בגין כל אסיפת בעלי מניות אשר הנאמן ייטול בה חלק, ישולם לו שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה.

29.1.5 לשכר טרחת הנאמן כמתואר לעיל, יצורף מע"מ כדין, צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע כמועד הצעה זו, אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכומים הנקובים לעיל.

29.1.6 השכר לנאמן ישולם בגין התקופה שעד פירעון אגרות החוב על-פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט.

29.1.7 מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור ובלבד שהותקנו תקנות מכוחו של סעיף 35ה לחוק ניירות ערך.

29.1.8 נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על-ידי החברה ישירות לנאמן.

29.1.9 במידה ופקעה כהונת הנאמן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל ממועד התחלת כהונתו של הנאמן החליף.

30. **<u>תחולת הדין וסמכות ייחודית</u>**

30.1 הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה.

30.2 בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לבין הנספחים והתוספות לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. החברה מבהירה כי נכון למועד חתימת השטר, אין סתירה כאמור.

30.3 בכל עניין שלא נזכר בשטר זה ובכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות

להתנאה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתנאה.

31. **<u>סודיות</u>**

בהתאם לשטר הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, כי הוא (וכל מי מטעמו) ישמור בסודיות כל מידע שניתן או שיינתן לו על ידי החברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות (לרבות לצורך העברת מידע לאסיפה של מחזיקי אגרות חוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה) או לפי צו בית משפט. חובת הסודיות המפורטת לעיל תחול גם על כל יועץ או שלוח שימונה על ידי הנאמן.

32. **<u>אחריות הנאמן</u>**

32.1 על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

32.2 פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35ח(2ד) או 35ח(3ד) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

33. **<u>הסכמים אחרים</u>**

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו.

34. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כוויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

35. **<u>מענים</u>**

כתובות הצדדים יהיו כמפורט במבוא לשטר זה, או כל מען אחר אשר תינתן לגביו הודעה מתאימה בכתב לצד שכנגד.

36. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, הנאמן מאשר בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות ניירות ערך את שטר נאמנות זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

נספח 1

לכבוד

<u>רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ</u>

אנו הח"מ, מזמור לדוד בע"מ מאשרים ומתחייבים, בין היתר בהתאם להחלטת דירקטוריון מיום [_] כי נקיים את הוראות שטר הנאמנות הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה א') של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ ("**אגרות החוב**" ו- "**החברה**", בהתאמה) ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו, כלומר - אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבד את מלוא זכויותינו בנכסים המשועבדים, כהגדרתם בשטר הנאמנות והרלוונטיים אלינו לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ובכלל זה להבטחת הפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים. מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים ו/או כל חלק מהם במקרה בו החברה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. בנוסף, הרינו לאשר כי האורגנים המתאימים שלנו שקלו ומצאו כי העמדת הבטוחות שלעיל להבטחת התחייבויות החברה הינה לטובתנו. כמו כן כל עוד לא התקיימו התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב במלואם, יישארו כל התחייבויותינו בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חובות, פשיטת רגל או פירוק של החברה ו/או של הח"מ לרבות פשרה או הסדר על ידי בית משפט, או פשרה או הסדר אחר של החברה ו/או של הח"מ. אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 ("**חוק הערבות**") (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) מעניקים ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכח סעיפים 5, 6, 7(ב), 8, 11 ו- 15(א) לחוק הערבות, ובלבד שלא יהיה בחתימתנו על שטר הנאמנות כדי להטיל עלינו אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת השעבודים בגין הפרויקטים על-ידינו כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש ואכיפת השעבודים כאמור, לא יחולו עלינו כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש ואכיפת השעבודים בקשר עם הפרויקטים אשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

אנו מסכימים כי זכויות חזרה לחברה שיהיו לנו לפי חוק הערבות או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן (לרבות בהליכי חדלות פירעון). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן, אנו מתחייבים לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב וכן לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בהליכי חדלות פירעון (לרבות הסדר) וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב לרבות בדרך של מימוש ואכיפת הבטוחות שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

_____

מזמור לדוד בע"מ

אני, עו"ד [_], שהנני עוה"ד של מזמור לדוד בע"מ מאשר בזה כי ה"ה [_] חתמו על שטר נאמנות זה והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את מזמור לדוד בע"מ כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטת מזמור לדוד והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות שלה וכי התחייבויות אלו אינן עומדות בסתירה להחלטות ו/או הסכמים אחרים של אמיד נדל"ן ויזמות בע"מ. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999.

_____

[_], עו"ד

נספח 2– דוגמאות מספריות (על בסיס הדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025)

דוגמה מספרית לחישוב יחס הון עצמי למאזן

נוסחה לחישוב: (A+Z)/ (B-C-D-E)

12%

נתונים להמחשה

	אלפי ש"ח	סימול
הון עצמי	50,133	A
יתרת הלוואות (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה), שהעמיד בעל מניות לחברה, אשר על פי תנאיהן הינן נחותות ונדחות ביחס לאגרות החוב, דהיינו מועד פירעונן (קרן וריבית) הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות חוב וכן כי הן נדחות בחדלות פירעון של החברה לפירעון אגרות החוב	-	Z
סך מאזן	433,754	B
מקדמות מלקוחות	3,789	C
זכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות, עסקאות למתן שירותי בניה	5,153	D
מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש (אשר אינם נכללו במסגרת סעיף מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, כאמור בסעיף 5.6.1(ב) לשטר הנאמנות)	5,358	E

דוגמה מספרית לחישוב יחס בטוחה להלוואה

נוסחה לחישוב: A/(B-C)

נתונים להמחשה	אלפי ש"ח	סימול
סך העודפים המשועבדים למחזיקי אגרות החוב בפרויקט מרבד הקסמים על פי דוח שוטף	22,797	A
סך העודפים המשועבדים למחזיקי אגרות החוב בפרויקט הטורים (סך ההכנסות בפרויקט בניכוי הוצאות בתוספת הון עצמי מושקע בפרויקט) על פי תחשיב פנימי של החברה	31,940	A
שווי עודפים בפרויקט אגמים	59,427	A
הכנסות צפויות	398,094	
ערך מתואם של אגרות חוב (דהיינו קרן אגרות החוב בצירוף הריבית שנצברה על אגרות החוב עד למועד הבדיקה וטרם שולמה)	-	B
שווי בטוחה פיננסית אשר הועמדה בחשבון הנאמנות (או – ביחס לערבות בנקאית – בידי הנאמן) ובניכוי כספים שיהיו מצויים בחשבון הנאמנות.	-	C

יובהר כי הנתונים המוצגים בנספח זה לעיל מהווים דוגמה מספרית על בסיס דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

<u>תוספת ראשונה</u>

<u>תעודת אגרות חוב (סדרה א')</u>

<u>אגרות חוב רשומות על שם</u>
מספר: _____
ערך נקוב של אגרת זו: _____ ש"ח.
שיעור ריבית שנתי: _____

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: [_].

1. תעודה זו מעידה כי אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ ("**החברה**") תשלם ל[_] או למי שיהיה הבעל הרשום של אגרת חוב זו ("**מחזיק אגרת החוב**") במועדי הפירעון המפורטים בתנאים הרשומים מעבר לדף להלן, את תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א'), והכל בכפיפות לשטר הנאמנות, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("**שטר הנאמנות**"), ויתר התנאים המפורטים בתנאים הרשומים מעבר לדף.

2. אגרת החוב לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.

3. התשלום האחרון יעשה כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה ביום התשלום. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד תשלומו על-פי תנאי אגרות החוב.

4. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר הנאמנות. מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.

5. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

6. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ולתנאים מעבר לדף ובהתאם לשטר הנאמנות ומובטחות בבטוחות מפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות.

_____

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

1.1 באגרת חוב זו תהיה לביטויים שבסעיף 1.8 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

1.2 אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.

1.3 תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. יצוין כי נכון למועד חתימת השטר אין סתירה כאמור.

2. **מועד פירעון קרן אגרות החוב**

החברה תשלם למחזיק אגרת החוב את סכום הקרן כפי שיקבע בהודעה המשלימה ("**הקרן המקורית**") ב-4 תשלומים, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2026 (בשיעור 20% מהקרן), התשלום השני ישולם ביום 31 במרס 2027 (בשיעור של 35% מהקרן), התשלום השלישי ישולם ביום 30 בספטמבר 2027 (בשיעור של 30% מהקרן) והתשלום הרביעי והאחרון ישולם ביום 31 במרס 2028 (בשיעור של 15% מהקרן).

קרן אגרות החוב אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו ותישא ריבית בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב, והכל בכפיפות לשטר הנאמנות ויתר התנאים המפורטים בתנאים שמעבר לדף.

3. **הריבית**

היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרת החוב (כפי שזו תהא מעת לעת) תישא ריבית בשיעור שנתי שיקבע במכרז ובהודעה המשלימה, כמפורט בפרק 2 לתשקיף. הריבית לא תהיה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו.

הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב, כפי שתהיה מעת לעת, תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2026 עד 2027 (כולל) וביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2027 עד 2028 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. תשלום הריבית הראשון על אגרות החוב ישולם ביום 30 בספטמבר 2026 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית, קרי 29 בספטמבר 2026, מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (להלן בסעיף זה: "**תקופת הריבית הראשונה**"). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 במרס 2028, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב.

3.1 הקרן של אגרות החוב, תישא ריבית שאינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו, בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב. שיטת אי ההצמדה לא תשונה במהלך תקופת האג"ח.

3.2 שיעור הריבית שייקבע במכרז יהיה שיעור שנתי. הריבית החצי שנתית תחושב כשיעור הריבית השנתית מחולק לשתיים. החברה תפרט בדיווח המיידי בדבר תוצאות ההנפקה, את שיעור הריבית השנתית את שיעור הריבית החצי שנתית ואת שיעור הריבית הראשונה.

3.3 תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב תתחיל ביום המסחר הראשון לאחר יום המכרז אשר יפורט בהודעה המשלימה ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב, תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה והאחרונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

3.4 התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.

4. **תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב**

4.1 התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום 24 בספטמבר וביום 25 במרס לפני כל מועד תשלום ("**היום הקובע**"), וזאת למעט ביחס לתשלום האחרון.

התשלום האחרון של הקרן והריבית ישולם ביום 31 במרס 2028. למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם במועד זה וייעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית

שהתחילה לפני אותו מועד.

4.2 בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

4.3 החברה תשלם ריבית פיגורים בגין איחור העולה על שבעה (7) ימים בתשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, בגובה שיעור הריבית אותה תשאנה אגרות החוב, כפי שתהא מעת לעת, בתוספת שיעור שנתי של 3.5%. במקרה שתשולם ריבית פיגורים, תפרסם החברה דיווח מיידי שני ימי מסחר לפחות לפני תשלום כאמור בו תודיע על שיעורה ומועד תשלומה של ריבית הפיגורים.

4.4 התשלום לזכאים רשומים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, תחולנה הוראות סעיף 5 להלן.

4.5 מחזיק רשום באגרות החוב יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

4.6 לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

4.7 מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

5. <u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.

6. <u>פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן</u>

6.1 אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ואף לגבי חלקו ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב בידי מחזיק רשום תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח מקובל להעברת אגרות חוב, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

6.2 בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

6.3 אם יחול כל תשלום חובה שהוא, לרבות תשלומי מסים והיטלים אחרים, על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש ההעברה.

6.4 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודת אגרות החוב, תפוצל תחילה אגרת החוב על-פי ההוראות להלן, התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה וכן בכפוף לכך שתוצע למחזיק אגרות החוב תעודה אחת או מספר תעודות אגרות חוב, לפי בקשתו (עד לכמות סבירה כפי שייקבע על-ידי החברה).

6.5 כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

6.6 לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות.

7. <u>פדיון מוקדם</u>

לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ביוזמת החברה ופדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב ראה סעיפים 5.2.30, 6.2 ו-6.3 לשטר הנאמנות (בהתאמה).

8. **<u>ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב</u>**

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב ראה סעיף 23 לשטר הנאמנות.

9. **<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב</u>**

אסיפות מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

10. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על-ידי מחזיק כלשהו של אגרת חוב זו תהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום אשר נעשה על-ידי החברה בגין אגרת חוב זו.

11. **<u>החלפת תעודות אגרות חוב</u>**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה (כפוף לתנאים האמורים בסעיף זה) תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים של אגרות החוב. במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מסים והיטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרות החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך).

12. **<u>פירעון מיידי</u>**

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

13. **<u>הודעות</u>**

לעניין הודעות, יחולו הוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

אמיד נדל"ן ויזמות בע"מ

<u>תוספת שניה</u>

<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')</u>

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.

2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת מחזיק באגרות החוב שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור.

3. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד הזימון ; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 15 להלן ; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

4. מועד אסיפה אשר החליט הנאמן לזמנה בהתאם לשיקול דעתו יהיה לא פחות משבעה ימים ולא יותר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד הזימון ; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 15 להלן.

5. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("**אסיפת התייעצות**").

6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה.

7. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך ארבעה עשר (14) ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

8. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

9. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק באגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

10. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק באגרות חוב, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק באגרות חוב שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

11. הנאמן רשאי לקבוע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

<u>הודעה על כינוס אסיפה ; סדר יום</u>

12. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.

13. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב. לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות ויחולו לגביה הוראות חוק ניירות ערך למעט הוראות כמפורט בסעיף 35יב26(ב) לחוק ניירות ערך.

14. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקי אגרות החוב ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיף 2 לתוספת זו וכן נושא שנתבקש על-ידי מחזיק כמפורט בסעיף 15 לתוספת זו להלן. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד. על אף האמור, ככל שיותקנו תקנות מכוח סעיף 35יב8 לחוק ניירות ערך תוכל האסיפה לקבל החלטות השונות מנוסח ההחלטות שהיו על סדר היום, וזאת בהתאם להוראות הדין.

15. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה</u>

16. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים. מחזיק באגרות חוב המעוניין להצביע באסיפת מחזיקים זכאי לקבל, בלא תנאי, מאת חבר בורסה שבאמצעותו מוחזקות אגרות החוב, אישור המוכיח את בעלותו באגרות החוב. המחזיק באגרות החוב ימציא לנאמן, עד מועד כפי שייקבע על-ידי מזמן האסיפה בזימון האסיפה, את אישור הבעלות כאמור מאת חבר הבורסה באמצעותו מוחזקות אגרות החוב, לגבי כמות אגרות החוב המוחזקות על-ידי המחזיק כאמור נכון למועד שיפורט באותו אישור, וכן ייפוי כוח אם אישור הבעלות אינו רשום על שם המשתתף באסיפה.

17. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו. כתב הצבעה יישלח על-ידי הנאמן לכל מחזיקי אגרות החוב. מחזיק באגרות חוב רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן.

18. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.

19. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במגנ"א.

20. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות.

21. אסיפת בעלי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

21.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתנאה ולהוראות שטר זה, יהוו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה; ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה שני (2) מחזיקים כאמור מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק על-ידיהם.

21.2 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהוו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרה אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.

21.3 על קבלת החלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות יחולו הוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות.

22. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה שטר הנאמנות), לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

23. כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 21 לעיל. כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראות סעיף 25 לתוספת זו, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 25 או 24 לתוספת זו. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפה נדחית אשר לא נכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד אשר ייקבע לכך בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

24. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

25. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

26. על אף האמור בסעיף 24 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

27. ניתן לדון ולקבל החלטות באסיפה נדחית בעניינים שלא היו על סדר יומה של האסיפה המקורית, ובלבד

שהודעה על הוספת הנושא לסדר יומה של האסיפה הנדחית נמסרה לפחות 24 שעות טרם כינוסה של האסיפה הנדחית.

28. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה ("**האסיפה המקורית**") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

29. נדחתה אסיפת מחזיקים, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 11 ו- 12 לעיל.

30. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>החלטות</u>

31. בכפוף להוראות הדין, כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

32. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה.

33. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על-ידי בא-כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.

במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.

34. הרוב הדרוש להחלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש להחלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות מ-67% ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. לעניין קולות הנמנעים לא תתקיים אבחנה בין מי שהינם בעלי 'ענין מנוגד' (כהגדרתו בסעיף 33 לעיל) לבין מי שאינם.

35. כל נושא שלא נקבע לגביו בשטר הנאמנות או בחוק כי יתקבל ברוב שאינו רגיל או במניין חוקי מיוחד יתקבל כהחלטה רגילה.

36. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

36.1 כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

36.2 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב.

36.3 כתב מינוי וייפוי הכוח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

37. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל, הכל לפי העניין.

38. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.

39. מחזיק באגרות החוב יימנע מניצול לרעה של כוחו בהצבעתו באסיפת מחזיקים.

40. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כאילו נתקבלה כדין. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

41. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק באגרות החוב שביקש זאת ולעיון החברה (על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה). הנאמן יהיה רשאי לעכב העברת פרוטוקול או חלק ממנו אם סבר שהעברתו עלולה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

42. הכרזת יושב הראש בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים ישמשו ראיה לכאורה בדבר קבלתה או דחייתה כאמור.

<u>תוספת שלישית לשטר הנאמנות</u>

<u>נציגות דחופה</u>

אמיד נדל"ן ויזמות בע"מ

1. **<u>מינוי; תקופת כהונה</u>**

1.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן ("**הנציגות**").

1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר, בהתאם למידע שיימסר לו על ידי החברה, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן ("**חברי הנציגות**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן.

<u>ואלו התנאים</u>:

1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה.

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 ו-1.2.2 לתוספת זו, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לתוספת זו.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לתוספת זו ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לתוספת זו. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2.1 לתוספת זו.

2. **<u>סמכות</u>**

2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה בתניות הפיננסיות ואמות המידה שנקבעו בשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) יום ממועד ההפרה שלהן בהתאם להוראות שטר הנאמנות או לתקופה שתסתיים במועד פרסום הדוח הכספי הבא על-ידי החברה, המוקדם מביניהם, ויראו במועד הנדחה כאמור כ-"מועד ההפרה". יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 1 לתוספת זו, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לתוספת זו, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לצורך קבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות.

2.3. יובהר, כי אין באמור בסעיף 2 זה כדי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב לדרוש כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב בהתאם להוראות הדין, לרבות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, כפוף להוראות שטר נאמנות זה.

3. **<u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות</u>**

3.1. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על-פי דין.

3.2. בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על-ידם וגיבוש החלטת הנציגות, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

3.3. החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם וכפוף להוראות שטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

4. **<u>אחריות</u>**

4.1. החברה תפרסם דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור, בין אם הוחלט על ידי הנציגות הדחופה לתת ארכה לחברה ובין אם לא.

4.2. הנציגות תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על-פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על-פי שטר נאמנות זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על-פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

4.3. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 21 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים, כאילו היו הנאמן.

5. **<u>הגדרות</u>**

בתוספת זו "**צד קשור**", משמעו: (א) תאגיד בשליטת החברה; (ב) בעל השליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

נספח 3 - חישוב עודפי הפרויקטים המשועבדים

	פרויקט אגמים	פרויקט הטורים	פרויקט מרבד הקסמים	סכום כולל
הון עצמי	45,583 ש"ח	18,240 ש"ח	9,299 ש"ח	**73,122 ש"ח**
רווח	33,844 ש"ח	13,700 ש"ח	13,498 ש"ח	**41,042 ש"ח**
סה"כ עודפים	**79,427 ש"ח**	**31,940 ש"ח**	**22,797 ש"ח**	**134,164 ש"ח**

<u>אגרת חוב</u>

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה בתל אביב, ביום __ ב_____ 2025

על ידי: **אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ**
מספר חברה **515265114**
מרח' קוגל 25, חולון
(להלן: "**החברה**")

לטובת: **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**
מספר חברה 513683474
מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו
(להלן: "**רזניק**" או "**הנאמן**")

ולטובת: **מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת**
("**מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')**")

הואיל: ועל פי תשקיף להשלמה מיום 27 בנובמבר 2025, החברה הנפיקה לציבור אגרות חוב (סדרה א') (להלן: "**אגרות החוב (סדרה א')**");

והואיל: ובין הנאמן לבין החברה נחתם ביום __ ב_____ 2025 שטר נאמנות (להלן: "**שטר הנאמנות**") המצורף כ<u>**נספח א'**</u> לאגרת חוב זו, לפיו רזניק הינה הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') ויראו את שטר הנאמנות על נספחיו ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה;

והואיל: ועל פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א') מובטחות, בין היתר, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. <u>**מבוא, פרשנות והגדרות**</u>

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "**אגרת החוב**").

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. <u>**מהות אגרת החוב**</u>

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו, לפי העניין ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והכל על פי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות (המהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו) (להלן: "**הסכומים המובטחים**").

3. **<u>השעבוד</u>**

כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') ולפי שטר הנאמנות וכבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, החברה יוצרת בזאת לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף זה להלן) לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

"**חשבון הנאמנות**" או "**הנכס המשועבד**" - משמעו - חשבון מס' [_____] בבנק [_____], סניף מס' [_____]([_____]) על שם הנאמן.

חובות וזכויות החברה באשר להעברות כספים לנכס המשועבד, ניהול הכספים בנכס המשועבד ומשיכות כספים מן הנכס המשועבד יהיו על פי האמור בשטר הנאמנות. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות.

4. **<u>תחולת שטר הנאמנות</u>**

שטר הנאמנות על נספחיו אשר מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לאגרת חוב זו, נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות החברה</u>**

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם לשעבד את הנכס המשועבד על ידה.

5.2. הנכס המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל לזכות אחרים, למעט השעבודים המפורטים במועד חתימת אגרת חוב זו ברשימת השעבודים של החברה ברשם החברות.

5.3. אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם שיש בהם כדי למנוע את שעבוד הנכס המשועבד ו/או לפגוע בתוקפו.

5.4. החברה היא חברה בע"מ, המאוגדת כדין לפי חוקי מדינת ישראל ואינה רשומה כ"חברה מפרה" ברשם החברות ולא קיבלה התראה על כוונה לרשום אותה ככזו.

5.5. כי לא מונה לחברה או לנכס מנכסיו נאמן או כונס נכסים ולא ידוע לחברה על בקשה, הליך למינוי כאמור או עילה למינוי כאמור.

5.6. כי נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, לא בוצעה כל מכירה ו/או העברה של הנכס המשועבד ו/או כל פעולה אחרת שיש בה כדי לשנות בפועל את זכויות החברה בקשר עם הנכס המשועבד.

5.7. כי החברה לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן בקשר לנכס המשועבד או חלק מהם וכי לא מתנהלים ולמיטב ידיעתה אף לא צפויים הליכים כאמור.

6. **<u>התחייבויות החברה</u>**

6.1. כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות יחולו על שעבוד הנכס המשועבד על פי איגרת חוב זו.

6.2. מובהר כי החברה אינה רשאית ליצור שעבודים נוספים מכל מין וסוג שהוא על הנכס המשועבד ו/או התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות. כמו כן החברה אינה רשאית להעמיד את הנכסים בחשבון הנאמנות כערובה לקיום כל התחייבויות אחרות של החברה למעט התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות. מבלי לגרוע מהאמור דלעיל, יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, החברה אינה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה אלא כמפורט בסעיף 5.5.2 לשטר הנאמנות.

6.3. השימוש בכספים שבחשבון הנאמנות יהיה בכפוף להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 1.8 לשטר הנאמנות.

6.4. החברה מתחייבת לפעול בקשר עם הנכס המשועבד, בין היתר, בהתאם להתחייבויותיה בשטר הנאמנות וכמפורט להלן:

6.4.1. לעשות שימוש, להחזיק ולפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנובע מהנכס המשועבד בכפיפות להוראות שטר הנאמנות ואגרת חוב זו;

6.4.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

6.4.3. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של החברה שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לנכס המשועבד וכל חלק ממנו;

6.4.4. לשלם במועדם ולפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הנכס המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממי מהם;

6.4.5. להודיע לנאמן בכתב תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-3 ימי עסקים מהמועד בו נודע לחברה על כל מקרה של אובדן, חוסר, הפקעה, עיקול, תפיסה או החרמה של הנכס המשועבד (כולו או חלקו), נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו), על כל מקרה של הוצאת צווי מניעה ו/או צווי עשה בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן על כל מקרה של תביעת זכות כלשהי לגבי הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול פעולת הוצאה לפועל או ביטול כונס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין;

6.4.6. להודיע מיד לאחר שנודע לחברה, לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל על דבר השעבוד לטובת הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), וכן לנקוט תוך זמן סביר על חשבונה בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול מיידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל.

6.4.7. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לממש אגרת חוב זו.

7. **<u>מימוש השעבוד</u>**

7.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות והוראות כל דין.

7.2. הנאמן יהיה רשאי, בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הסכם הליווי, וכל דין, לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין לשם מימוש הנכס המשועבד, ובכל פעולה על פי אגרת חוב זו, וכן יהא רשאי, בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב ובלי להיזקק לכל הסכמה שהיא מצד החברה, לנקוט בין היתר בכל הפעולות להלן:

א. לתפוס ולקבל לרשותו את הנכס המשועבד, ולהחזיק בהם, לנהל אותם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם;

ב. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתן והזכויות מכוחן;

ג. למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכס המשועבד;

ד. מובהר כי הנאמן יהיה רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו בידיו מהנכס המשועבד, בהתאם להוראות אגרת חוב זו, ישולמו תחילה ההוצאות שייגרמו אגב הליכי מימוש הנכס המשועבד ו/או בקשר עימם ו/או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לו.

8. **<u>רישום השעבוד</u>**

החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו אצל רשם החברות.

9. **<u>מהות הבטוחה</u>**

9.1. הבטוחה הניתנת לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי אגרת חוב זו הינה בעלת אופי מתמיד ותשאר בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.2. לאחר פירעון מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה א') לרבות כל הסכומים הנקובים על פי אגרת החוב ו/או שהוצאו מכוחה, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד על פי אגרת חוב זו.

9.3. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחה שאגרת חוב זו חלה עליה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא, אלא אם הוסכם אחרת בין הצדדים.

9.4. בכל מקרה של חילופי נאמנים על פי שטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להזדקק להסכמה נוספת מאת החברה. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב איגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.

10. החברה מסכימה שהנאמן ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו של הנאמן ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין שהנאמן חב לו חובת דיווח, כל מידע על החברה ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו לנאמן ו/או למי מטעמו על ידי החברה באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו של הנאמן, והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות והוראות כל דין.

11. **<u>שונות</u>**

11.1. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.

11.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.

11.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת זו להוראות שטר הנאמנות תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

11.4. החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

11.5. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	**אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ**

<u>אגרת חוב – שעבוד קבוע ראשון בדרגה</u>

הזכות לעודפים - עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א')

שנחתמה בתל אביב, ביום __ ב_____ 2025

על ידי: **אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ**
מספר חברה **515265114**
מרח' קוגל 25, חולון
(להלן: "**החברה**")

לטובת: **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**
מספר חברה 513683474
מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו
(להלן: "רזניק" או "**הנאמן**")

ולטובת: **מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת**
("**מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')**")

הואיל: ועל פי תשקיף להשלמה מיום 27 בנובמבר 2025, החברה הנפיקה לציבור אגרות חוב (סדרה א') (להלן: "**אגרות החוב (סדרה א')**");

והואיל: ובין הנאמן לבין החברה נחתם ביום __ ב_____ 2025 שטר נאמנות המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לאגרת חוב זו (להלן: "**שטר הנאמנות**"), לפיו רזניק הינה הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') ויראו את שטר הנאמנות על נספחיו ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה;

והואיל: ועל פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א') מובטחות, בין היתר, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "**אגרת החוב**").

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו, לפי העניין ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והכל על פי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות (המהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו) (להלן: "**הסכומים המובטחים**").

3. **<u>השעבוד</u>**

3.1. כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') ולפי שטר הנאמנות וכבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, החברה יוצרת בזאת לטובת הנאמן שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים כהגדרתם בסעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות מפרויקט – בראשית ביזנס אגמים, פרויקט רחוב הטורים ופרויקט מרבד הקסמים (כהגדרתם בסעיף 1.8 לשטר הנאמנות) שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו. זכויות החברה לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט בראשית ביזנס אגמים, פרויקט רחוב הטורים ופרויקט מרבד הקסמים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המותאמים ושחרורם על ידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט בראשית ביזנס אגמים, פרויקט רחוב הטורים ופרויקט מרבד הקסמים, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט בראשית ביזנס אגמים, פרויקט רחוב הטורים ופרויקט מרבד הקסמים, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט בראשית ביזנס אגמים, פרויקט רחוב הטורים ופרויקט מרבד הקסמים ("**הנכס המשועבד**").

3.2. ביחס לפרוייקט בראשית ביזנס אגמים - כנגד הלוואה שהחברה נטלה ממניף, שיעבדה מזמור לדוד, בשעבוד שני את זכויותיה בפרויקט בראשית ביזנס אגמים, לרבות משכנתאות על מקרקעי בראשית ביזנס אגמים ולרבות העודפים בקשר פרויקט בראשית ביזנס אגמים ("**שעבודי מניף**").[1] סך של כ-70 מיליון ש"ח[2] מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ישמש לשם ביצוע הפדיון המלא של הלוואת מניף, וזאת כנגד קבלה בידי הנאמן של המסמכים הנדרשים לשם הסרת השעבודים הרשומים לטובת שעבודי מניף והכל כמפורט להלן:

3.2.1. בהתאם למפורט בסעיף 3.2 להלן, הנאמן יעשה שימוש בתמורת ההנפקה לפירעון הלוואת מניף, כנגד הסרת כל שעבודי החברה כלפי מניף.

3.2.2. הסכמות החברה עם מניף בנוגע לאופן פירעון הלוואת מניף יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת מניף אשר יומצא לנאמן קודם לרישום השעבודים לטובת הנאמן כאמור ("**מכתב הכוונות**"). במכתב הכוונות יפורט, בין היתר, סכום הלוואת מניף העדכני והסכמת מניף להסרת כל שעבודי החברה כלפי מניף עם העברת הסכום האמור, שאליו יצורף נוסח המסמכים הרלוונטיים להסרת שעבודי החברה כלפי מניף וכן הסכמת מניף לשעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן על העודפים.

3.2.3. **יצוין כי במסגרת מכתב הכוונות השעבוד מדרגה שנייה על העודפים לטובת הנאמן יהיה נחות ונדחה לשעבודי מניף וכי לנאמן לא תהיה כל זכות מכוח השעבוד מדרגה שנייה למעט הזכות השיורית בעודפים לאחר הלוואת מניף המובטחת בשעבודי מניף. זאת, עד לפירעון הלוואת מניף.**

3.2.4. החברה תרשום את השעבוד על העודפים בגין פרויקט בראשית ביזנס אגמים בשני שלבים וזאת, באופן שבשלב הראשון, ירשם שעבוד לטובת הנאמן כשעבוד מדרגה שנייה ובשלב השני, יתוקן השעבוד כאמור לשעבוד מדרגה ראשונה.

3.2.5. ככל שתמורת ההנפקה לא תספיק לצורך פירעון הלוואת מניף כמפורט במכתב הכוונות תפקיד החברה בחשבון הנאמנות כל סכום נוסף שיידרש לשם פירעון הלוואת מניף. לאחר המועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות מלוא הסכומים הדרושים לצורך פירעון הלוואת מניף, בהתאם למפורט במכתב הכוונות, ייעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים לצורך פירעון הלוואת מניף כאמור, ובלבד שייעשה בד בבד עם קבלה לידי הנאמן של המסמכים הנחוצים להסרת שעבודי מניף.

3.2.6. בבד עם פירעון הלוואת מניף והסרת שעבוד החברה כלפי מניף, ישודרג השעבוד על העודפים עבור מחזיקי אגרות חוב ויהפוך לשעבוד בדרגה ראשונה וייחשב כך מיד עם הפירעון המלא של סכום הלוואת מניף ואף טרם בוצע תיקון בשעבוד שנרשם לטובת הנאמן.

---

[1] השעבודים לטובת מניף מסומנים כשעבודים מס' 8, 9 בנסח החברה של מזמור לדוד אצל רשם החברות והמשכנתאות רשומות על פי שטר משכנתא שמספרו 25446/2022/1 על מקרקעי פרויקט בראשית ביזנס אגמים בלשכת רישום המקרקעין.

[2] הערכה, נכון למועד חתימת שטר זה. יתכן כי הסכום יהיה גבוה יותר במועד הפירעון בפועל והכל כפי שתעדכן החברה במועד הפירעון.

3.2.7. למען הסדר הטוב, לאחר מכן, ולא יאוחר מתום ארבעה-עשר (14) ימי עסקים ממועד פירעון הלוואת מניף כאמור בסעיפים 3.2.5 לעיל ו- 3.2.8 להלן, יוגשו לרשם החברות וכן ללשכת רישום המקרקעין כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול שעבודי מניף ולצורך תיקון השעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן כך שיירשם כשעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן.

3.2.8. עם המרת השעבוד מדרגה שנייה לשעבוד מדרגה ראשונה כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בקשר עם המרת השעבוד לדרגה ראשונה כאמור וכמפורט בסעיף 5.2.29.6 לשטר הנאמנות. לאחר שיתוקן השעבוד כאמור לעיל וימסרו לנאמן כל המסמכים הנדרשים כאמור לעיל, כל סכום שיוותר מתוך תמורת ההנפקה, בהתאם לאמור בסעיף 5.2.29 לשטר הנאמנות, לאחר ביצוע המפורט בסעיף זה לעיל, ככל שיוותר, יועבר לידי החברה מחשבון הנאמנות.

4. **<u>תחולת שטר הנאמנות</u>**

שטר הנאמנות, לרבות נספחיו אשר מצורף **<u>כנספח א'</u>** לאגרת חוב זו, נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות החברה</u>**

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם לשעבד את הנכס המשועבד על ידה.

5.2. הנכס המשועבד הינו בבעלותה הבלעדית של החברה והינו נקי וחופשי ומשוחרר מכל משכון, שעבוד, משכנתא, עיקול, חוב, תביעה, הליך משפטי, עיכבון, חסימה, תניית שימור בעלות, זכות קדימה, זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות, אופציה ו/או כל זכות צד שלישי אחרת.

5.3. בהתאם להוראות הסכם הליווי ושאר הסכמים ו/או התחייבויות שקיימים בין החברה לבין הבנק המלווה את הפרויקטים בראשית ביזנס אגמים, רחוב הטורים ומרבד הקסמים, לחברה זכות לקבלת העודפים מהפרויקטים הנדונים (בכפוף להתקיימות תנאי הסכם הליווי) ואין כל מניעה לרישום השעבוד לטובת הנאמן על זכות זו עפ"י כל הסכם ו/או התחייבות ועפ"י כל דין.

5.4. החברה היא חברה בע"מ, המאוגדת כדין לפי חוקי מדינת ישראל ואינה רשומה כ"חברה מפרה" ברשם החברות ולא קיבלה התראה על כוונה לרשום אותה ככזו.

5.5. החברה כשירה להתקשר באגרת חוב זו, ולהשתמש בזכויות המוקנות לה, ולבצע את ההתחייבויות המוטלות עליה, על פי אגרת חוב זו, וכי נתקבלו כל ההחלטות וננקטו כל הפעולות האחרות, הדרושות על מנת להסמיך את החברה להתקשר כדין באגרת חוב זו ולבצע את כל התחייבויותיה לפיה.

5.6. התחייבויות החברה לפי אגרת החוב הינן חוקיות.

5.7. בכפוף לתנאי הסכם הליווי עם הבנק המלווה אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם החלים על העברת הנכס המשועבד על-ידי החברה לטובת המלווה (באמצעות נאמן הבטוחות ו/או על שמו) ו/או על שעבודו, ובפרט מבלי לגרוע מכלליות האמור, אין צורך בכל היתר ו/או אישור ו/או הסכמה נוספת כלשהי לצורך שעבוד הנכס המשועבד ו/או מימושו על ידי הנאמן.

5.8. אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם החלים על משכונו ו/או שעבודו של הנכס המשועבד וכי החברה זכאית לשעבד לטובת המלווה את הנכס המשועבד בהתאם להוראות אגרת חוב זו ואין כל מניעה ו/או הגבלה, בין על-פי דין, בין על-פי הסכם ובין אחרת, על התקשרותה באגרת חוב זו ו/או על ביצועה (ובכלל זה על מימוש הנכס המשועבד), והחברה לא תקבל על עצמה כל התחייבות, שיש בה כדי להטיל עליה מניעה ו/או מגבלה כאמור. על אף האמור מובהר, כי עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המתואמים ושחרורם בידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט בראשית ביזנס אגמים, פרויקט רחוב הטורים ועם פרויקט מרבד הקסמים, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט בראשית ביזנס אגמים, פרויקט רחוב הטורים ופרויקט מרבד הקסמים ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם הפרויקטים לעיל.

5.9. כי לא תיעשה כל המחאת זכות או כל פעולה אחרת הגורעת מערך הנכס המשועבד.

5.10. כי החברה לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן בקשר לנכס המשועבד או חלק מהם וכי לא מתנהלים ולמיטב ידיעתה אף לא צפויים הליכים כאמור.

5.11. כי לא מונה לחברה או לנכס מנכסיו נאמן או כונס נכסים ולא ידוע לחברה על בקשה, הליך למינוי כאמור או עילה למינוי כאמור.

5.12. כי נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, לא בוצעה כל מכירה ו/או העברה של הנכס המשועבד ו/או כל פעולה אחרת שיש בה כדי לשנות בפועל את זכויות החברה בקשר עם הנכס המשועבד.

5.13. ההצהרות והמצגים של החברה, המפורטים בסעיף זה, יעמדו בתוקפם המלא במועד חתימת אגרת חוב זו וכל עוד אגרת חוב זו תהיה בתוקף והם מתווספים להצהרות החברה בשטר הנאמנות, ויראו את החברה כאילו חזר על ההצהרות והמצגים האמורים גם בכל מועד עד לביטולה של אגרת חוב זו.

6. <u>התחייבויות החברה</u>

6.1. מובהר כי החברה אינה רשאית ליצור שעבודים נוספים מכל מין וסוג שהוא על הנכס המשועבד, למעט לבנק המלווה ולמעט כמפורט בשטר הנאמנות.

6.2. מבלי לגרוע מהאמור דלעיל, יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, החברה אינה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה אלא כמפורט בסעיף 5.5.2 לשטר הנאמנות.

6.3. חובות וזכויות החברה באשר לנכס המשועבד יהיו על פי האמור בשטר הנאמנות.

6.4. החברה מתחייבת לפעול בקשר עם הנכס המשועבד בהתאם להתחייבויותיה של החברה בשטר הנאמנות וכמפורט להלן:

6.4.1. לעשות שימוש, להחזיק ולפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנובע מהנכס המשועבד בכפיפות להוראות שטר הנאמנות ואגרת חוב זו;

6.4.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

6.4.3. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של החברה שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לנכס המשועבד, וכל חלק ממנו;

6.4.4. לשלם במועדם ולפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הנכס המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממי מהם;

6.4.5. להודיע לנאמן בכתב תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מהמועד בו נודע לחברה על כל מקרה של אובדן, חוסר, הפקעה, עיקול, תפיסה או החרמה של הנכס המשועבד (כולו או חלקו), נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו), על כל מקרה של הוצאת צווי מניעה ו/או צווי עשה בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן על כל מקרה של תביעת זכות כלשהי לגבי הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול פעולת הוצאה לפועל או ביטול כונס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין;

6.4.6. להודיע מיד לאחר שנודע לחברה, לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל על דבר השעבוד לטובת הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), וכן לנקוט תוך זמן סביר על חשבונה בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול מיידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל;

6.4.7. בכפוף להוראות שטר הנאמנות לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לממש אגרת חוב זו.

6.4.8. לעשות את כל הפעולות שיידרשו על ידי הנאמן על מנת לשמר את תוקף השעבוד, היכולת לאכוף אותו ואת דרגת השעבוד.

7. <u>מימוש השעבוד</u>

7.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד לרבות במקרה בו קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות וכל דין.

7.2. הנאמן יהיה רשאי, בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הסכם הליווי וכל דין, לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין לשם מימוש השעבוד, ובכל פעולה על פי אגרת חוב זו, וכן יהא רשאי, בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב ובלי להיזקק לכל הסכמה שהיא מצד החברה או החברה, לנקוט בין היתר בכל הפעולות להלן:

א. לתפוס ולקבל לרשותו את הנכס המשועבד, ולהחזיק בהם, לנהל אותם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם;

ב. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתן והזכויות מכוחן;

ג. למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכס המשועבד;

ד. מובהר כי הנאמן יהיה רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו בידיו מהנכס המשועבד, בהתאם להוראות אגרת חוב זו, ישולמו תחילה ההוצאות שייגרמו אגב הליכי מימוש הנכס המשועבד ו/או בקשר עימם ו/או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לו.

8. **<u>רישום השעבוד</u>**

החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו אצל רשם החברות.

9. **<u>מהות הבטוחה</u>**

9.1. הבטוחה הניתנת לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי אגרת חוב זו הינה בעלת אופי מתמיד ותשאר בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.2. לאחר פירעון מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה א') לרבות כל הסכומים הנקובים על פי אגרת החוב ו/או שהוצאו מכוחה, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד על פי אגרת חוב זו.

9.3. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה ו/או החברה בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחה שאגרת חוב זו חלה עליה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה ו/או החברה שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא, אלא אם הוסכם אחרת בין הצדדים.

9.4. בכל מקרה של חילופי נאמנים על פי שטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת החברה ו/או החברה. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב איגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.

10. החברה מסכימה שהנאמן ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו של הנאמן ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין שהנאמן חבים לו חובת דיווח, כל מידע על החברה ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו לנאמן ו/או למי מטעמו על ידי החברה ו/או החברה באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו של הנאמן, הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות והוראות כל דין.

11. **<u>שונות</u>**

11.1. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.

11.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.

11.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת זו להוראות שטר הנאמנות תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

11.4. החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

11.5. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	**אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ**

פרטים בקשר עם מנגנוני הגנה בשטר הנאמנות

להלן פירוט תמציתי של עיקרי מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות. לביטויים המפורטים להלן תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות.

א. תניות חוזיות ובטחונות

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	ראו סעיפים 1.8 ו-5.2 לשטר הנאמנות	אגרות החוב (סדרה א') תהיינה מובטחות בבטוחות, כדלקמן: א. <u>שעבוד חשבון הנאמנות-</u> שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 1.8 לשטר הנאמנות) לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם; ב. <u>שעבוד העודפים מפרויקט "בראשית ביזנס אגמים"-</u> שעבוד יחיד, קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב, על כל זכויות החברה ומזמור לדוד ("**הישות המשעבדת**") לקבלת כספי העודפים של פרויקט בראשית ביזנס אגמים, המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו להם, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו. העודפים המשועבדים בפרויקט בראשית ביזנס אגמים, הינם ביחס לחלק היזמי בלבד של הפרויקט, קרי קומות 8-2 והחניות בפרויקט, ואינם כוללים את חלק הנדל"ן להשקעה בפרויקט, על אף שהסכם הליווי עם המוסד הפיננסי המלווה הינו בקשר עם פרויקט בראשית ביזנס אגמים במלואו. זכויות החברה לקבלת כספי העודפים הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט בראשית ביזנס אגמים והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המותאמים ושחרורם על ידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט בראשית ביזנס אגמים, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט בראשית ביזנס אגמים, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט בראשית ביזנס אגמים. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 5.2.30 לשטר הנאמנות. ג. <u>שעבוד העודפים מפרויקט "מרבד הקסמים"-</u> שעבוד יחיד, קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב, על כל זכויות החברה ומזמור לדוד לקבלת כספי העודפים של פרויקט מרבד הקסמים, המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו להם, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו. זכויות החברה לקבלת כספי העודפים הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט מרבד הקסמים והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המותאמים ושחרורם על ידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט מרבד הקסמים, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט מרבד הקסמים ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט מרבד הקסמים. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 5.2.30 לשטר הנאמנות. ד. <u>שעבוד העודפים מפרויקט "רחוב הטורים"-</u> שעבוד יחיד, קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה	-

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב, על כל זכויות החברה ומזמור לדוד לקבלת כספי העודפים של פרויקט רחוב הטורים, המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו להם, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו. זכויות החברה לקבלת כספי העודפים הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט רחוב הטורים והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המותאמים ושחרורם על ידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט רחוב הטורים, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט רחוב הטורים ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט רחוב הטורים. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 5.2.30 לשטר הנאמנות.	
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	-	-
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	ראו סעיף 5.5.2 לשטר הנאמנות	כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה, שלא ליצור שעבוד שוטף כללי (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים (שש"כ), ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת. על אף האמור לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי אחד או יותר כאמור לעיל, ללא הסכמה מראש של הנאמן או של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וזאת בכפוף ל: (1) מתן הודעה לנאמן בכתב לפחות 7 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור; וכן (2) בד בבד עם יצירת שעבוד שוטף לצד שלישי כאמור תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באותה דרגה ופרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, אשר יהיה בתוקף עד לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') או עד לאחר ביטול והסרת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, לפי המוקדם. השעבוד הנ"ל ייוצר בהתאם למסמכי שעבוד לשביעות רצון הנאמן.	-
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	ראו סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות	ראו פירוט בטבלה שבחלק ג' להלן.	כן. ראו סעיף 7.1.23 לשטר הנאמנות
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	-	-
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים	-	-
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי	לא קיים	-	-

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודת ההתחייבות			
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	ראו סעיפים 2.2 ו-2.3 לשטר הנאמנות	החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה[1] ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון. על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת בתנאים זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') או שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א'). בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ("**הרחבת הסדרה**"), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר): (א) בעת הרחבת הסדרה ומיד לאחריה, יחס בטוחה להלוואה (כהגדרתו בסעיף 1.8 לשטר הנאמנות) לא יפחת מ-133%. (ב) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה; (ג) לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה איזו מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 7 לשטר הנאמנות.	כן. ראו סעיף 7.1.22 לשטר הנאמנות
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	ראו סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות	החברה מתחייבת, כי עד למועד בו תפקיד החברה בחשבון הנאמנות את הערך ההתחייבותי המלא (כהגדרת המונח בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לשטר הנאמנות), תימנע החברה מביצוע חלוקה (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), בשיעור העולה על 50% מהרווחים של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה עובר למועד ביצוע החלוקה, בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו (רק אלו שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסי החברה, כהגדרתם בחוק החברות, הכל על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים העדכניים לאותו מועד. מובהר, כי בעת מכירת נכס רווחי השערוך שנוטרלו בגינו יוכלו להילקח בחשבון לצורך חלוקה כמפורט לעיל. בנוסף, חלוקה תהא בכפוף לעמידת החברה בכל התנאים הבאים: א) מיד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח; ב) מיד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, היחס שבין ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות) של החברה לבין סך המאזן של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות) לאחר החלוקה, לא יפחת מ-12%; ג) אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לשטר הנאמנות.	-
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	לא קיים	-	-

[1] במידה ומניות החברה יהיו רשומות למסחר.

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
מגבלות על שינוי שליטה	לא קיים	-	-
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	ראו סעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות	<u>התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי קבלת היתר בניה</u>: ככל שלא יתקבל היתר בניה ביחס לפרויקט "רחוב הטורים", ששועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בתוך שישה (6) חודשים ממועד השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') (בסעיף זה: "**המועד האחרון לקבלת היתר בניה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25%, מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, זאת בגין התקופה שתתחיל במועד האחרון לקבלת היתר בניה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'). מובהר, כי תוספת הריבית מכוח סעיף זה לא תעלה על שיעור הריבית הנוסף, וזאת בין אם בגין פרויקט אחד לא התקבל היתר בניה ובין אם בגין מספר פרויקטים. <u>התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות:</u> שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם בגין אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן: א. ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות) לא יפחת מסך של 27 מיליון ש"ח. ב. היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות) לא יפחת מ-8%. ג. יחס בטוחה להלוואה לא יפחת מ-125%. בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות לעיל תתבצע במועד הבדיקה השוטפת וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. במקרה בו לא תעמוד החברה באיזו מאמות המידה הקבועות בסעיף 0 לעיל, במועד הבדיקה השוטפת, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25% (בס"ק זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית של היתרה הבלתי מסולקת כפי שתהיה באותה עת, בגין הפרה של כל חריגה מאמות המידה האמורות עד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5%, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המעידים על קיומה של החריגה עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד בו תחזור החברה לעמוד באמות המידה (כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לשטר הנאמנות), המועד המוקדם מבניהם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה רלוונטית, ככל שתהא וכי שיעור הריבית לא יעלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה תימשך, ככל שתימשך.	-

ב. <u>עילות העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות</u>

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	ראו סעיפים 7.1.3 ו-7.1.4 לשטר הנאמנות	אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצב עסקיה במועד הנפקת אגרות החוב, וקיים חשש ממשי כי החברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן; ו-אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה.	ראו סעיף 7.1.24 לשטר הנאמנות	במקרה בו תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים, לפי העניין) של החברה למשך תקופה של שני רבעונים עוקבים רצופים.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.	ראו סעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות	אם החברה לא תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') סכום כלשהו הנדרש להשתלם על-פי אגרת החוב או לפי שטר

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
		הנאמנות במועד שנקבע לתשלומו וההפרה האמורה לא תוקנה עד תום תקופה של חמישה (5) ימי עסקים ממועד ההפרה.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי.	ראו סעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות	אם הועמד לפירעון מיידי: (א) חוב מהותי שהחברה ו/או תאגיד מאוחד נטל (אך למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה (Non-Recourse)) ודרישת פירעון מיידי כאמור לא הוסרה או החברה לא פרעה את החוב כאמור בתוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים; (ב) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.
Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי).		לעניין סעיף זה, "**חוב מהותי**" הינו חוב פיננסי ו/או מספר חובות פיננסים בסכום מצטבר ו/או כל התחייבות פיננסית ו/או מס' התחייבויות פיננסיות בסכום מצטבר שהועמדו לפירעון מיידי, אשר יתרתו (או יתרתם לפי העניין) נכון למועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על 70 מיליוני ש"ח.
הפסקת דירוג או ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע.	ראו סעיפים 7.1.25 ו- 7.1.26 לשטר הנאמנות	ככל שאגרות החוב (סדרה א') תדורגנה, אם אגרות החוב (סדרה א') יפסיקו להיות מדורגות על-ידי חברה מדרגת, לתקופה העולה על שישים (60) ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג אינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שהינן בשליטתה של החברה. ככל שאגרות החוב (סדרה א') תדורגנה, אם דירוג אגרות החוב (סדרה א') ירד מתחת לדירוג של Baa3 על פי דירוגה של החברה שתדרג את אגרות החוב (סדרה א'), או מתחת לדירוג מקביל של חברת דירוג אחרת.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	ראו סעיף 7.1.13 לשטר הנאמנות	אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
מימוש שעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	ראו סעיף 7.1.10 לשטר הנאמנות	אם יוטל עיקול ו/או מומש שעבוד ו/או תינתן החלטה לביצוע פעולת הוצאה לפועל על רוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה להלן), והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על-אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה. בסעיף זה "**רוב נכסי החברה**" משמעם - נכס או צירוף של מספר נכסים, בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר ערכו או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים על פי הדוחות הכספיים כאמור
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי.	ראו סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות	אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו (ואם החברה קיבלה הארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת ההארכה, לפי המאוחר מבניהם).
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	ראו סעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות	אם בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות, ובכלל זה אם התברר כי מצג מהותי של החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, והכול - אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה הפרה כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימים ממתן ההודעה.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים		
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	ראו סעיף 7.1.20 לשטר הנאמנות	אם בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בדוח מיידי, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את התחייבויות החברה כלפי המחזיקים.
מכירת רוב נכסי המנפיק	ראו סעיפים 7.1.14 ו-7.1.21 לשטר הנאמנות	אם החברה תשנה את עיקר פעילותה באופן שיותר מ-50% מפעילותה לא תהיה עוד בתחום הנדל"ן בישראל (על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים); אם בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה (כהגדרתם לעיל) במשך תקופה של שנה, אלא אם החברה דיווחה בדוח מיידי כי מלוא תמורת מכירה כאמור מיועדת לרכישת ו/או פיתוח נכסים חדשים בתחום הפעילות של החברה.

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק		
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	ראו סעיפים 7.1.9 ו – 7.1.16 לשטר הנאמנות	אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק סופי וקבוע או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה מפרק קבוע או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם לחוק חדלות פירעון. אם נתמנה לחברה נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או ניתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט או צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה מפרק זמני או בעל תפקיד עם סמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום נתינתם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שניתנו, לבקשת החברה או בהסכמתה.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	ראו סעיף 7.1.10 לשטר הנאמנות	אם יוטל עיקול ו/או מומש שעבוד או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד רוב נכסי החברה (כהגדרתם לעיל) והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	ראו סעיפים 7.1.11 ו – 7.1.16 לשטר הנאמנות	אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או ימונה כונס נכסים זמני על רוב נכסי החברה (כהגדרתם לעיל) או כולם וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד נתינתם; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או מונה כונס נכסים קבוע על רוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.10 לשטר) או כולם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.10 לשטר) או כולם, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות שהוגשו על ידי החברה או לבקשתה. יובהר, כי במקרה בו ינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 7.1.11 לשטר, יחול האמור בסעיף 7.1.11 לשטר.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	ראו סעיף 7.1.13 לשטר הנאמנות	אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע.	ראו סעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות	אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג.	ראו סעיף 7.1.19 לשטר הנאמנות	אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול במסגרת עסקת החלפת מניות או לצרכי מיזוג, אלא אם יחול האמור בסעיף 7.1.20 לשטר.
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים.	ראו סעיף 7.1.15 לשטר הנאמנות	אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לצו הקפאת הליכים או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי מבנה החברה שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב ושאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן וכן, אם תוגש בקשה לבית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) או בקשה לפי חוק חדלות פירעון (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018.		
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018.		

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח.	ראו סעיפים 7.1.8 ו – 7.1.18 לשטר הנאמנות	אם המסחר באגרות החוב (סדרה א') הושעה למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימים לפחות (למעט השעיה בעילה של אי בהירות כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה) ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה.	ראו סעיף 7.1.22 לשטר הנאמנות	אם החברה תבצע הרחבת סדרה בניגוד להתחייבותה שבסעיף 2.2 לשטר.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שעבוד צף.	לא קיים	-
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף.	לא קיים	-
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות.	לא קיים	-
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני.	ראו סעיפים 7.1.9 ו – 7.1.16 לשטר הנאמנות	ראו פירוט לעיל תחת "מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X".
אי עמידה באמות מידה פיננסיות	ראו סעיף 7.1.23 לשטר הנאמנות	אם החברה לא תעמוד באיזו מההתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.2.1 (א) ו-(ב) לשטר לתקופה של שני רבעונים עוקבים.
שינוי שליטה	לא קיים	-
ביצוע חלוקה בניגוד להתחייבויות	לא קיים	-
הפרת התחייבות בקשר עם אי העברת עודפים מהפרויקט	לא קיים	-

ג. <u>דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

אמת המידה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	פירוט אמת המידה
הון עצמי	ראו סעיף 5.6.2.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.6.1 לשטר), על פי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מ-25 מיליון ש"ח.
יחס הון עצמי למאזן	ראו סעיף 5.6.2.1 לשטר הנאמנות	יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 5.6.1 לשטר), על פי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מ-6%.
יחס בטוחה להלוואה	ראו סעיף 5.6.2.1 לשטר הנאמנות	יחס בטוחה להלוואה (כהגדרתו בסעיף 1.8 לשטר הנאמנות), לא יפחת מ-125%.

פרק 3 - הון החברה

3.1 הון המניות של החברה

למועד התשקיף מורכב הון המניות הרשום של החברה מ-2,700 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ והון המניות המונפק והנפרע של החברה, ערב ההצעה על פי התשקיף, עומד על 2,418 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל המניות בהונה המונפק של החברה הינן נפרעות במלואן. לפירוט אודות הזכויות הנלוות למניות החברה, ראה כמפורט בפרק 4 לתשקיף.

3.2 שינויים בהון הרשום והמונפק של החברה

3.2.1 שינויים שחלו בהון הרשום של החברה בשלוש שנים שקדמו למועד התשקיף

בשלוש (3) השנים אשר קדמו למועד התשקיף ועד למועד פרסומו, לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	כמות מניות בהון הרשום	ע.נ. בש"ח	סה"כ הון רשום בש"ח
1 בינואר 2018	יתרת פתיחה	1,000	1	1,000
15 באוגוסט 2022	הגדלת ההון הרשום ב-300 מניות רגילות	2,700	1	2,700

3.2.2 שינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף

בשלוש (3) השנים אשר קדמו למועד התשקיף ועד למועד פרסומו, לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	סוג נייר הערך	כמות נייר ערך נשוא השינוי	התמורה שהתקבלה (בש"ח)	מבצע השינוי
1 בינואר 2021	יתרת פתיחה	מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ	1,000	לא רלוונטי	לא רלוונטי
27 בפברואר 2022	הקצאת מניות למר דוד אזולאי[1]	מניות רגילות	18	18	החברה

3.3 השליטה בחברה

נכון למועד התשקיף ופרסומו מחזיק מר דוד אזולאי בכ-78% ממניות החברה והינו בעל השליטה בה. יתרת הונה המונפק והנפרע של החברה (כ-22%) מוחזק על ידי מר רענן כהן באמצעות א.מ.י.ד יעוץ.

3.4 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה

למיטב ידיעת החברה, בעלי העניין המחזיקים בניירות ערך שלה בסמוך למועד התשקיף הינם כמפורט להלן:

[1] נכון למועד התשקיף, בעל השליטה בחברה, המחזיק בשיעור של כ-78.16% מהונה המונפק והנפרע.

המחזיק[*]	מניות רגילות (1 ש"ח ע.נ.)	שיעור בהון ובהצבעה
דוד אזולאי	1,890	78.16%
רענן כהן (באמצעות א.מ.י.ד יעוץ ויזום פרויקטים בע"מ)	528	21.83%
סה"כ	**2,418**	**100%**

להלן פירוט אודות ההסכמות בין בעלי המניות הקיימים ביחס לאופן ניהולה של החברה:[2]

בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים בחברה במהלך שנת 2022, מר דוד אזולאי הינו הגורם המוסמך לנהל את החברה והחברה הבת שלה, לרבות להתקשר בשמן ועבורן בעסקאות, הסכמים, לקבל בשמן אשראים, והכול במהלך העסקים הרגיל של החברה בתחומי הנדל"ן, יזמות, בניה ופרויקטים.[3] כמו-כן, כל עוד מר כהן הינו בעל מניות בחברה, קיימות החלטות אשר לצורך אישורם תידרש גם הסכמתו, ובעיקר בקשר עם שינוי ו/או תיקון תקנון החברה, שינוי עיסוקה העיקרי, מיזוג, מכירה ו/או העברה של נכס/י החברה ו/או חברות מוחזקות אשר שווים עולה על 50 מיליון ש"ח במחיר הנמוך משווי הנכס כפי שנקבע בדוח השמאי, כל פעולה שתגרום לדילול בעלי המניות הקיימים, המרת הלוואות בעלים שהועמדו למניות החברה, הנפקת מניות לציבור, אישורי זכויות חתימה, עסקאות של החברה ו/או חברות הבת עם בעלי עניין בה.

במהלך חודש יולי 2024, אישרו האורגנים המוסמכים בחברה עדכון להסכמות כאמור, ולפיו מר דוד אזולאי הינו בעל זכויות החתימה היחיד בחברה ובחברות הבת, ומוסמך לקבוע את סמכויות החתימה בהן, כאשר התחייבות אשר סכומה מעל 5 מיליון ש"ח תדרוש את יידועו של מר כהן בלבד (וזאת תוך יום עסקים אחד (1) ממועד חתימת ההתחייבות), וכן מוסמך לחתום בשם החברה וחברות הבת על חוזי מכר דירות והשכרת נכסים, אישור זכויות, הסכמי פשרה, כתבי התחייבות לבנקים ובקשות לרישום הערת אזהרה לטובת רוכשי דירות ולטובת הבנקים אשר ניטלה הלוואה מובטחת במשכנתא וכיוצ"ב.

יובהר, כי עם השלמת ההנפקה והחלפת תקנון החברה בתקנון בנוסחו בפרק 4 לתשקיף, תבוטלנה כלל ההסכמות הקודמות בין בעלי המניות ביחס לאופן ניהולה של החברה ויחולו הוראות תקנון החברה העדכני כאמור (ויובהר, כי זכויות החתימה וחובת היידוע אינן נכללות במסגרת עדכון כאמור).

3.5 **<u>שטר הון להלוואה המירה בין בעלי המניות לבין החברה</u>**

לאורך השנים, וכנגד העמדת שירותים מצד חברות בשליטתו של בעל השליטה לטובת פעילותה השוטפת של החברה, המירה החברה את התחייבויותיה כאמור לטובת חברות בעל השליטה בגין

[2] בין בעלי המניות נחתם בעבר הסכם היפרדות בתנאים אשר בהתממשם, בין היתר, היה זכאי מר דוד אזולאי לרכוש את מניותיו של מר כהן באופן שבו היה נותר בעל מניות יחיד בחברה. אופציית הרכישה הוגבלה בזמן והוארכה מעת לעת עד שפג תוקפה ובהתאם, נכון למועד התשקיף ופרסומו, לא חל שינוי במצבת אחזקות בעלי המניות בחברה.

[3] ומבלי לגרוע מכלליות האמור: רכישת ומכירת נכסים, הגשת הצעות במכרזים, חוזי בניה, שעבוד נכסים, קבלת מימון (לרבות בנקאי), פתיחת חשבונות בנק וכו' וכן חתימתם, בשם החברה, של חוזי מכר דירות והשכרת נכסים, אישור זכויות, הסכמי פשרה, כתבי התחייבות לבנקים ובקשות לרישום הערת אזהרה לטובת רוכשי דירות ולטובת הבנקים אשר ניטלה הלוואה מובטחת במשכנתא וכיוצ"ב.

העמדת השירותים, למספר שטרי הון המסתכמים לסך של כ- 43,000 אלפי ש"ח, ואשר עיקרי תנאיהם הינם כמפורט להלן:

3.5.1 ביום 24 בדצמבר 2023 החליט דירקטוריון סבוי ביצוע פרויקטים וסחר בע"מ, חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה ("**סבוי**") על המרת חוב של החברה כלפיה בסך של 6,700 אלפי ש"ח לשטרי הון.

3.5.2 ביום 24 בדצמבר 2023 החליט דירקטוריון דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ, חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה ("**דוד אזולאי הנדסה אזרחית**"), על המרת חוב של החברה בסך 12,300 אלפי ש"ח לשטרי הון.

3.5.2.1 שטרי ההון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.

3.5.2.2 שטרי ההון ניתנים לפירעון מיום 31 בדצמבר 2028, בהתאם לתקנות מס הכנסה ולהחלטת דירקטוריון החברה.

3.5.2.3 פירעון שטרי ההון ייעשה רק בהתאם להחלטה ולאישור דירקטוריון החברה.

3.5.2.4 פירעון שטרי ההון יידחה בפני התחייבויות אחרות של החברה ויהיה קודם לחלוקת עודפי הרכוש בלבד במקרה של פירוק החברה.

3.5.2.5 סבוי ודוד אזולאי הנדסה אזרחית לא יהיו רשאיות להסב, להמחות או לשעבד התחייבות מההתחייבויות אחרות או זכות מזכויותיה על פי שטרי ההון, ללא אישור מראש ובכתב של דירקטוריון החברה.

3.5.3 ביום 29 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון דוד אזולאי הנדסה אזרחית על המרת חוב של החברה בסך 6,000 אלפי ש"ח לשישה שטרי הון.

3.5.3.1 שטרי ההון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.

3.5.3.2 שטרי ההון ניתנים לפירעון מיום 31 באוגוסט 2029, בהתאם לתקנות מס הכנסה ולהחלטת דירקטוריון החברה.

3.5.3.3 פירעון שטרי ההון ייעשה רק בהתאם להחלטה ולאישור דירקטוריון החברה.

3.5.3.4 פירעון שטרי ההון יהיה נדחה בפני התחייבויות אחרות של החברה ויהיה קודם לחלוקת עודפי הרכוש במקרה של פירוק החברה.

3.5.3.5 דוד אזולאי הנדסה אזרחית לא תהיה רשאית להסב, להמחות או לשעבד התחייבות מההתחייבויות אחרות או זכות מזכויותיה על פי שטרי ההון, ללא אישור מראש ובכתב של דירקטוריון החברה.

3.5.4 ביום 4 בדצמבר 2024 החליט דירקטוריון דוד אזולאי הנדסה אזרחית על המרת חוב של חברת אמיד בסך 18,000 אלפי ש"ח לשישה שטרי הון.

3.5.4.1 שטרי ההון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.

3.5.4.2 שטרי ההון ניתנים לפירעון מיום 31 בדצמבר 2030, בהתאם לתקנות מס הכנסה ולהחלטת דירקטוריון החברה.

3.5.4.3 פירעון שטרי ההון ייעשה רק בהתאם להחלטה ולאישור דירקטוריון החברה.

3.5.4.4 פירעון שטרי ההון יהיה נדחה בפני התחייבויות אחרות ויהיה קודם לחלוקת עודפי הרכוש במקרה של פירוק החברה.

3.5.4.5 דוד אזולאי הנדסה אזרחית לא תהיה רשאית להסב, להמחות או לשעבד התחייבות מההתחייבויות אחרות או זכות מזכויותיה על פי שטרי ההון ללא אישור מראש ובכתב של דירקטוריון החברה.

3.6 **<u>כתבי אופציה להמרה</u>**

נכון למועד התשקיף החברה לא הנפיקה כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה או ניירות ערך המירים אחרים.

3.7 **<u>התחייבות ומגבלות בקשר להנפקה</u>**

ביצוע הגיוס על פי התשקיף כפוף בעיקר להתקיימותם של תנאים אשר עיקריהם הינם כמפורט להלן: (א) קבלת הסכמת תאגיד בנקאי מממן (בנק מזרחי) המעניק ליווי בנקאי לפרויקטים המשועבדים של החברה (כמפורט בסעיף 6.9.24 לתשקיף), לרבות בקשר עם רישום השעבודים על עודפי הפרוייקטים המיועדים להיות רשומים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. לפרטים נוספים, ראה גם כמפורט בסעיף 5.2.28 לשטר הנאמנות (סדרה א'); (ב) עמידה בתנאי ההתקשרות העדכנית בין החברה למניף כמפורט בסעיף 6.9.24 לתשקיף, לרבות ביחס לשעבוד הקיים לטובת מניף בפרוייקט אגמים ; (ג) עמידה בתנאי החלטת המיסוי (רולינג) שהתקבלה מרשות המיסים בקשר עם השינוי המבני כמפורט בסעיף 6.2.4 להלן.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה[1]

בכפוף להפיכת החברה לתאגיד מדווח כתוצאה מהצעת אגרות חוב (סדרה א') של החברה על פי התשקיף אך לפני הרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א'), ייכנס לתוקפו, באופן אוטומטי, תקנון התאגדות חדש לחברה אשר יחליף את תקנון החברה שבתוקף במועד פרסום התשקיף. נוסח תקנון החברה החדש כאמור מצורף כנספח לפרק זה ("התקנון" או "תקנון החברה" או "תקנון החברה החדש").

מובהר, כי תיאור הוראות התקנון שבפרק זה תואם את נוסח תקנון החברה החדש.

4.1 **הזכויות הנלוות למניות החברה**

להוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה, ראה תקנון החברה בנוסח המצורף כנספח לפרק זה.

4.2 **הסדרים שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות מסוימות בחוק החברות**

4.2.1 הסדרים בהתאם לסעיפים 20 ו-22 לחוק החברות לעניין שינוי תקנון: בהתאם להוראות התקנון, החברה רשאית לשנות את התקנון ו/או כל הוראה ממנו, בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית של החברה, אלא אם כן נקבע אחרת על-פי דין (שאינו ניתן להתנאה) ו/או נקבע בתקנון כי דרוש רוב אחר. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית של החברה ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור לעיל, המשנה הוראה מהוראות התקנון, תיחשב כהחלטה לשינוי התקנון, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה. ראה גם סעיף 6 לתקנון החברה.

4.2.2 הסדרים בהתאם לסעיף 50 לחוק החברות לעניין העברת סמכויות בין אורגנים: בהתאם להוראות התקנון, לדירקטוריון החברה תהיינה הסמכויות המוקנות לו בחוק החברות ובהתאם לכל דין ובתקנון החברה. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר, מוסמך ורשאי הדירקטוריון להפעילה. כמו-כן, יהיה רשאי הדירקטוריון ליטול סמכויות הנתונות למנהל כללי של החברה, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים. בכפוף להוראות חוק החברות וכל דין אחר, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון. ראה גם סעיף 27 לתקנון החברה.

4.2.3 הסדרים בהתאם לסעיף 59 לחוק החברות לעניין מינוי דירקטורים: בהתאם להוראות התקנון, למעט ביחס לדירקטורים חיצוניים, אשר ימונו ברוב כקבוע בהוראות חוק החברות, הדירקטורים האחרים בחברה ימונו בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה שנתית או מיוחדת של בעלי המניות בחברה, בעצמם או באמצעות מיופה-כוחם. כמו-

[1] ביום 25 בנובמבר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את אימוצו של תקנון התאגדות חדש, אשר ייכנס לתוקפו באופן אוטומטי עובר לרישום אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר בבורסה. יובהר כי הוראות תקנון החברה המפורטות בפרק זה מובאות מתוך התקנון החדש כאמור.

כן, דירקטוריון החברה יהיה מוסמך למנות דירקטורים בהחלטה ברוב רגיל של חבריו, ובלבד שמספר הדירקטורים הכולל לא יעלה על מספר חברי הדירקטוריון המקסימלי האפשרי כאמור בתקנון החברה. ראה גם סעיף 26 לתקנון החברה.

4.2.4 <u>הסדרים בהתאם לסעיף 81 לחוק החברות לעניין מניין חוקי באסיפה כללית ויושב-ראש האסיפה</u>: בהתאם להוראות התקנון: (א) בכפוף להוראות סעיף 79(ב) לחוק החברות, אם באסיפה נדחית לא ימצא מניין חוקי כעבור חצי שעה מן המועד הקבוע לאסיפה, כי אז כל מספר של בעלי מניות בעלי זכות הצבעה, הנוכחים בעצמם או על-ידי באי-כוחם או באופן אחר שחוק החברות מאפשר, יהוו מניין חוקי ויהיו רשאים לדון בעניינים שלמענם נקראה האסיפה הנדחית; (ב) יושב-ראש הדירקטוריון או מזכיר החברה, נושא משרה בכירה או דירקטור אחר שמונו לכך על-ידי יושב-ראש הדירקטוריון, יפתח כל אסיפה כללית וישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. אם אין יושב-ראש או לא יהיה נוכח אחרי עבור 15 דקות מן השעה הקבועה לאסיפה, או לא ירצה לשבת בראש האסיפה, יבחרו בעלי המניות או נושאי המשרה הבכירה הנוכחים באסיפה, אחד מהם שיהיה יושב-ראש לאותה האסיפה. ראה גם סעיף 24 לתקנון החברה.

4.2.5 <u>הסדרים בהתאם לסעיף 85 לחוק החברות לעניין רוב באסיפה כללית</u>: בהתאם להוראות התקנון, למעט אם נקבע אחרת לפי הוראות הדין (שאינן ניתנות להתנאה), החלטת החברה באסיפה כללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה של שוויון קולות לא יוקנה ליושב-ראש האסיפה קול נוסף. ראה גם סעיף 25 לתקנון החברה.

4.2.6 <u>הסדרים בהתאם לסעיפים 105 ו-107 לחוק החברות לעניין קבלת החלטות בדירקטוריון</u>: בהתאם להוראות התקנון: (א) מניין חוקי לקיום ישיבת דירקטוריון וקבלת החלטה בה יהיה רוב ממספר חברי הדירקטוריון שאין מניעה על-פי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת דירקטוריון; (ב) לכל דירקטור יהיה קול אחד והחלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע. ראה גם סעיף 28 לתקנון החברה.

4.2.7 <u>הסדרים בהתאם לסעיף 222 לחוק החברות לעניין תקופת כהונת דירקטורים</u>: בהתאם להוראות התקנון, דירקטורים שמונו (בין על-ידי האסיפה הכללית ובין על-ידי דירקטוריון החברה) יכהנו במשרתם, כל עוד לא הוחלפו או שכהונתם לא הופסקה מכוח הוראות הדין קודם לכן, עד תום האסיפה השנתית הבאה שלאחר מועד תחילת כהונתם. לא נבחרו דירקטורים באסיפה השנתית האמורה, ימשיכו הדירקטורים בכהונתם עד למועד החלפתם או מינוים מחדש על-פי הוראות התקנון. ראה גם סעיף 26 לתקנון החברה.

4.2.8 <u>הסדרים בהתאם לסעיף 259 לחוק החברות לעניין פטור מאחריות</u>: בהתאם להוראות התקנון, בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, תהיה רשאית החברה לפטור את נושאי המשרה בה, מראש ו/או בדיעבד, מאחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם ו/או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה ו/או לחברה קשורה (כהגדרתה בתקנון) של החברה עקב החלטה, מעשה או מחדל (לרבות כל נגזרת של הנ"ל) המהווה

הפרת חובת הזהירות של נושאי המשרה כלפי החברה. האמור לעיל יחול גם ביחס לפטור של נושא משרה בחברה בקשר עם היותו נושא משרה בחברה קשורה של החברה.[2] ראה גם סעיף 35 לתקנון החברה.

4.2.9 <u>הסדרים בהתאם לסעיף 324 לחוק החברות לעניין מיזוג</u>: בהתאם להוראות התקנון, החלטות החברה לאישור מיזוג לפי הפרק הראשון לחלק השמיני בחוק החברות יתקבלו באסיפה כללית של בעלי המניות בחברה, ככל שהחלטת האסיפה הכללית מחויבת על-פי חוק החברות ולא קיים פטור על-פי דין מקיומה. יובהר כי ככל שנדרש אישור האסיפה הכללית למיזוג כאמור על-פי חוק החברות ולא קיים פטור מקיומה, יהיה הרוב הדרוש לאישור המיזוג רוב רגיל. ראה גם סעיפים 18 ו-25 לתקנון החברה.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיף 4.2 לעיל הוא תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

[2] על-אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

נספח לפרק 4 - תקנון החברה החדש

תקנון ההתאגדות

של

אמיד יזמות ונדל״ן בע״מ

תוכן עניינים

סעיף	נושא	עמ'
פרק ראשון – כללי		
1.	מבוא ופרשנות	4
2.	חברת אגרות חוב	5
3.	הגבלת אחריות	6
4.	מטרות החברה	6
5.	תרומות	6
6.	תקנון החברה	6
פרק שני – הון המניות של החברה		
7.	הון המניות הרשום	6
8.	המניות	6
9.	תעודות מניה	8
10.	דרישות תשלום	8
11.	שעבוד/עכבון/חילוט מניות	9
12.	העברת מניות והסבתן	10
13.	מניות וניירות ערך הניתנים לפדיון	13
14.	שינויים בהון	13
15.	שינוי זכויות	14
16.	הנפקת מניות וניירות ערך אחרים	14
17.	מרשמים	14
פרק שלישי – אסיפות בעלי מניות של החברה		
18.	כינוס אסיפות כלליות	15
19	כינוס אסיפה מיוחדת	15
20.	סדר היום באסיפה הכללית	16
21.	הודעה על אסיפה כללית	16
22.	מנין חוקי	16
23.	פרוטוקולים	17
24.	הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות	17
25.	קבלת החלטות באסיפות הכלליות	20
פרק רביעי – דירקטוריון החברה		
26.	מינוי דירקטורים והפסקת כהונתם	20
27.	סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו	22
28.	פעולות הדירקטוריון	23
29.	פרוטוקולים	25
30.	ועדות הדירקטוריון	25

פרק חמישי – נושאי משרה בחברה שאינם דירקטורים

31.	המנהל הכללי	27
32.	מבקר פנימי	27
33.	רואה חשבון מבקר ודוחות כספיים	27
34.	מזכיר חברה	28

פרק שישי – פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה

35.	פטור נושאי משרה	28
36.	שיפוי נושאי משרה	28
37.	ביטוח נושאי משרה	30

פרק שביעי – דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים

38.	חלוקת דיבידנד	31
39.	הקצאת מניות הטבה	31
40.	כללי	32

פרק שמיני – אישור עסקאות בעלי עניין

41.	אישור עסקאות בעלי עניין	32

פרק תשיעי – פירוק

42.	פירוק	33

פרק עשירי – שונות

43.	מסמכי החברה	33
44.	הודעות	33
45.	חתימה בשם החברה	34

פרק ראשון – כללי

1. **מבוא ופרשנות**

1.1. לכל אחת מהמילים המפורטות להלן תהיינה בתקנון זה הפירוש מופיע לצידה:

"**אסיפה כללית**"	-	אסיפה שנתית או אסיפה מיוחדת של בעלי המניות;
"**בעל מניות**"	-	מי שהוא בעל מניות במועד הקובע כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, אם קיים מועד קובע לאותו עניין;
"**בעל מניות רשום**"	-	בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה;
"**דין**"	-	הוראות כל דין החל במדינת ישראל;
"**דירקטור**"	-	כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות, ולרבות חליף או מיופה כוח;
"**דירקטור בלתי תלוי**"	-	כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות;
"**החברה**"	-	אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ או כל שם אחר אשר יהא שמה, במקרה שתחליף או שתשנה את שמה;
"**החוק**" או "**חוק החברות**"	-	חוק החברות, תשנ"ט-1999, כפי שיהיה מעת לעת, לרבות כל חוק שיבוא במקומו, ולרבות תקנות שיוצאו מכוחו;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, כפי שיהיה מעת לעת, לרבות כל חוק שיבוא במקומו, ולרבות תקנות שיוצאו מכוחו;
"**המרשם**" או "**מרשם בעלי המניות**"	-	מרשם בעלי המניות של החברה שיש לנהלו בהתאם לחוק;
"**המשרד**" או "**המשרד הרשום**"	-	משרדה של החברה, שמענו יהיה רשום אצל רשם החברות, כפי שיהיה מעת לעת;
"**כתב**"	-	דפוס, מברק, פקסימיליה, צילום, דואר אלקטרוני וכל צורה אחרת של קביעת או הטבעת מילים הניתנת לקריאה או המאפשרת ליצור פלט מודפס של המסמך;
"**משתתפים בהצבעה**"	-	בעלי מניות, דירקטורים או חברי ועדה כלשהי של הדירקטוריון, לפי העניין, בין בעצמם ובין באמצעות מיופה כוח, לפי העניין, הנוכחים באסיפה או בישיבה, לפי העניין, הרשאים להשתתף והמשתתפים בהצבעה, להוציא נמענים;
"**נושא משרה**"	-	כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות;
"**ניירות ערך**"	-	כהגדרתם בסעיף 1 לחוק החברות;
"**פסול דין**"	-	כמשמעותו בחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962;
"**החלטה רגילה**" או "**רוב רגיל**"	-	רוב של יותר ממחצית מקולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה כללית, הרשאים להצביע והצביעו בעצמם, באמצעות שלוח או באמצעות כתב

הצבעה באסיפה הכללית. במניין הקולות לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

"שנה" או **"חודש"** - למניין הלוח הגרגוריאני;

"תאגיד" - חברה, שותפות, אגודה שיתופית, עמותה וכל חבר בני אדם אחר מואגד או בלתי מואגד;

"תקנון זה" או **"התקנון"** - תקנון ההתאגדות של החברה כפי שנוסח במסמך זה או כפי שישונה מעת לעת, בין במפורש ובין על פי דין;

"תקנות החברות" - תקנות שהותקנו בתוקף סמכות שהוענקה לפי חוק החברות, כפי שיהיו מעת לעת;

"תקנות ניירות ערך" - תקנות שהותקנו בתוקף סמכות שהוענקה לפי חוק ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת;

1.2. הוראות סעיפים 3-10 לחוק הפרשנות, תשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

1.3. כותרת המופיעה בשולי תקנה או כראש פרק של מספר תקנות נועדה לשם נוחות בלבד, היא איננה חלק מהתקנה ואין לעשות בה שימוש לצורך פירוש התקנה. סתרה תקנה שהוספה לתקנות אלו תקנה מקורית – התקנה שהוספה עדיפה.

1.4. הפנה תקנון זה להוראת דין, והוראה זו תוקנה או בוטלה, יראו כאילו הייתה ההפניה להוראה המתוקנת ובמקרה של ביטול ההוראה יראו כאילו בוטלה ההפניה.

1.5. כל האמור בתקנון זה בלשון יחיד, אף הרבים במשמע, וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע, ומלים שפירושן בני אדם תכלולנה גם תאגידים; והוא כשאין בתקנון זה הוראה מפורשת אחרת ואין בגוף העניין, או בהקשר הדברים, דבר שאינו מתיישב עם משמעות זו.

1.6. בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע כי הוראות התקנון או איזו מהן יחולו בכפוף להוראות מי מהחוקים האמורים לעיל ו/או בכפוף להוראות כל דין, הכוונה היא להוראות שאינן ניתנות להתנאה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת. הוראות כאמור שניתן להתנות עליהן יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה וככל שאין סתירה בינן לבין הוראות תקנון זה.

2. <u>חברת אגרות חוב</u>

החברה הינה חברה פרטית בע"מ. כל עוד איגרות החוב של החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, החברה תחשב בגדר "חברת אגרות חוב", כהגדרה בסעיף 1 לחוק החברות, ו"תאגיד מדווח" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך.

3. <u>הגבלת אחריות</u>

3.1 אחריות בעלי המניות לחובות החברה מוגבלת לסכום המלא אותו נדרשו לשלם לחברה בעד המניות ואשר טרם נפרע.

3.2 הקצתה החברה מניות בתמורה נמוכה מערכן הנקוב, כאמור בסעיף 304 לחוק ("**התמורה המופחתת**"), תהא אחריותו של בעל מניה מוגבלת לפירעון סכום התמורה המופחתת עבור המניה שהוקצתה לו כאמור.

4. **<u>מטרות החברה</u>**

החברה תהא רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי, ולרבות כמפורט בתזכיר ההתאגדות של החברה.

5. **<u>תרומות</u>**

החברה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקולים עסקיים של החברה.

6. **<u>תקנון החברה</u>**

6.1. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לשנות תקנון זה או הוראות מהוראותיו בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל.

6.2. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור לעיל, המשנה הוראה מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינויו של תקנון זה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.

6.3. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

<u>פרק שני – הון המניות של החברה</u>

7. **<u>הון המניות הרשום</u>**

7.1. הון המניות הרשום של החברה הוא שלושת אלפים (3,000) ש"ח מחולק ל-שלושת אלפים (3,000) מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("**המניות הרגילות**").

7.2. החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה.

8. **<u>המניות</u>**

8.1. בהון החברה יהיה סוג אחד של מניות בלבד.

8.2. החברה תהיה רשאית להנפיק ניירות ערך מכל סוג שהוא ו/או זכויות סוג הניתנות להמרה למניות רגילות לפי הקבוע בתקנון זה ו/או כפי שתורה ההחלטה המחליטה על יצירתן.

8.3. המניות הרגילות בינן לבין עצמן תהיינה שוות זכויות ושוות דרגה מכל הבחינות.

8.4. כל מניה רגילה תעניק למחזיק בה את הזכות להשתתף באסיפה הכללית עם קול הצבעה אחד עבור כל מניה שבבעלותו, בכל הצבעה באסיפה כללית בה השתתף, זכות לקבלת דיבידנדים, בין במזומן או בעין וזכות להשתתף בחלוקת נכסי החברה בעת פירוקה בהתאם לחלקו היחסי בהון המניות המונפק של החברה.

8.5. בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות או מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים.

8.6. בעל מניה שהוא נאמן ידווח על כך לחברה, והחברה תרשום אותו במרשם בעלי המניות, תוך ציון נאמנותו, ויראו אותו לעניין חוק החברות כבעל מניה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון החברה, החברה תכיר בנאמן כאמור, כבעל מניה, לכל דבר ועניין, ולא תכיר באדם אחר כלשהו, לרבות הנהנה, כבעל זכות כלשהי במניה.

8.7. בעל מניות לא יהיה זכאי לדיבידנד וכן לא יהיה רשאי להפעיל זכות כלשהי של בעל מניות בחברה (לרבות, אך לא רק, הזכות להשתתף או להצביע בכל אסיפה כללית, בעצמו או על ידי שלוח), אלא מכוח המניות אשר התמורה שנקבעה עבורן ונדרשה על ידי הדירקטוריון שולמה במלואה לחברה, הכול בכפוף להוראות תקנון זה.

8.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובכפוף להוראות תקנון זה, פרט לבעלי מניות בחברה לא יוכר אדם על ידי החברה כבעל זכות כלשהי במניה והחברה לא תהיה קשורה ולא תכיר בכל טובת הנאה לפי דיני היושר או בזכות ראויה, עתידה או חלקית בכל מניה או בטובת הנאה כלשהי בשבר של מניה או בכל זכות אחרת לגבי מניה אלא אך ורק בזכותו של בעל מניה, במניה בשלמותה, והכל למעט אם בית משפט מוסמך הורה אחרת.

8.9. בכפוף להוראות כל דין, תקנון זה או תזכיר ההתאגדות של החברה, ומבלי לפגוע בזכויות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימות של החברה, החברה רשאית להקצות מניות בזכויות עדיפות או נחותות או מוגבלות או בזכויות פדיון או בזכויות אחרות או עם עדיפות או הגבלה בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכות הצבעה או עניינים אחרים כפי שתקבע החברה מפעם לפעם, בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב של 75% ממניין קולות בעלי המניות המצביעים באסיפה.

8.10. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימן, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות.

8.11. בכפוף להוראות דיני החברות, כל ניירות הערך של החברה יהיו בפיקוח דירקטוריון החברה הרשאי להקצותן ולהנפיקן עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאנשים או לגופים בתנאים, באופנים ובזמנים, לפי שיקול דעתו כמפורט בתקנה 16 להלן.

8.12. במקום ששני אנשים או יותר רשומים כמחזיקי מניה במשותף, רשאי כל אחד מהם לתת קבלות מחייבות עבור כל דיבידנד או כספים אחרים בקשר לאותה מניה.

8.13. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פירעונם.

8.14. אם על פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פרעונו על ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על ידי אפוטרופסיו.

8.15. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות סטוק איגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, איגרת חוב או סטוק איגרות של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באיגרות חוב או בסטוק איגרות חוב של החברה.

9. <u>תעודות מניה</u>

9.1. בעל מניה הרשום במרשם בעלי המניות של החברה רשאי לקבל מהחברה, ללא תשלום, תוך תקופה של ארבעה חודשים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה (אלא אם כן תנאי ההנפקה קובעים פרק זמן ארוך יותר) תעודת מניה אחת שנחתמה בחותם לגבי כל המניות הרשומות על שמו, אשר תפרט את מספר המניות הרשומות על שמו במרשם בעלי המניות. במקרה של מניה המוחזקת במשותף לא תהיה החברה חייבת להוציא יותר מתעודת מניה אחת לכל המחזיקים במשותף, ומסירת תעודה כזו לאחד המחזיקים השותפים תיחשב כמסירה לכולם. החברה לא תסרב לדרישת בעל מניות לקבל במקום תעודה אחת מספר תעודות, אלא אם הדרישה תהא בלתי סבירה.

9.2. בכפוף להוראות חוק החברות, תעודות המעידות על זכות קניין במניות תישאנה את חותמת החברה או שמה המודפס ואת חתימותיהם של שני דירקטורים של החברה.

9.3. בעל מניות רשום אשר מכר או העביר חלק ממניותיו יהא זכאי לקבל ללא תשלום תעודה בגין יתרת מניותיו.

9.4. בכל תעודה יפורטו שמות הבעלים הרשום במרשם בעלי המניות, כמות המניות שבגינן הוצאה, ערכן הנקוב ומספריהן הסידוריים, אלא אם קבע הדירקטוריון אחרת.

9.5. תעודה המתייחסת למניה הרשומה על שם שניים או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לאותה מניה, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.

9.6. הושחתה, התקלקלה, אבדה או נפגמה תעודת מניה, רשאית החברה להוציא תעודה חדשה במקומה כפי שיידרש על ידי הדירקטוריון, ולאחר תשלום של סכום שייקבע על ידי דירקטוריון החברה, ובלבד שתעודת המניה הקודמת הומצאה לחברה והושמדה על ידה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי התעודה אבדה או הושמדה והחברה קיבלה ערובות לכל נזק אפשרי.

10. <u>דרישות תשלום</u>

10.1. בעלי המניות ישלמו לחברה תשלומים על חשבון הכספים שטרם סולקו בעד מניותיהם, במועדים שנקבעו בתנאי הקצאת המניות ו/או בכל מסמך אחר או, אם לא נקבעו מועדים לתשלום כאמור, אזי במועדים שנקבעו בהחלטת דירקטוריון החברה ("**דרישת תשלום**"). כל בעל מניה יהא חייב לשלם לחברה את הסכום הנדרש ממנו במועד שנקבע כאמור, ובלבד שיקבל הודעה מוקדמת של 14 יום על מועד ומקום התשלום. ההודעה תפרט כי אי התשלום במועד הקבוע או לפניו במקום המפורט, יכולה לגרור חילוט המניות שביחס אליהן נדרש התשלום. דרישת תשלום ניתנת לביטול או לדחייה למועד אחר, הכל כפי שיוחלט על ידי הדירקטוריון.

10.2. דרישת תשלום ניתנת לביטול או לדחייה למועד אחר, כפי שיוחלט על ידי הדירקטוריון.

10.3. אנשים שהינם בעלים משותפים של מניה יהיו אחראים ביחד ולחוד לתשלום הסכומים המגיעים לחברה בגין המניה.

10.4. בהעדר קביעה אחרת בתנאי הוצאת המניות, בעל מניה לא יהא זכאי לקבל דיבידנד או להשתמש בכל זכות כבעל מניה בגין מניות שטרם שולמו במלואן.

10.5. בעל מניה אשר לא פרע דרישת תשלום או שיעור במלואם עד המועד הקובע לתשלום, רשאי הדירקטוריון בכל עת ולאחר מכן וכל עוד דרישת התשלום לא כובדה, לדרוש לשלם את סכום דרישת התשלום בצירוף ריבית והצמדה וכן הוצאות אחרות שנגרמו כתוצאה מאי תשלום זה. אולם על אף האמור, יהיה רשאי הדירקטוריון בשיקול דעתו המוחלט לוותר על כל הריבית וההצמדה או על מקצתם.

10.6. כל סכום אשר לפי תנאי ההקצאה של מניה חייב להיפרע בזמן ההקצאה או ביום קבוע, בין על חשבון סכום המניה או עבור פרמיה, יחשב לגבי תקנון זה לדרישת תשלום שנעשתה כדין, ויום הפירעון הוא היום הקבוע לתשלום. במקרה של אי תשלום יחולו כל סעיפי תקנון זה הדנים בתשלום הריבית, ההצמדה וההוצאות, חילוטי מניות וכדומה, כאילו סכום זה נדרש כדין וכאילו ניתנה הודעה כקבוע לעיל.

11. **<u>שעבוד/עכבון/חילוט מניות</u>**

11.1. לחברה תהא זכות שעבוד ראשון ועכבון ראשון על כל מניה שטרם סולק מחירה המלא, וכן על ההכנסה ממכירתה ודיבידנדים שיוכרזו בגינה, להבטחת הכספים המגיעים לה מבעל המניה בגין מניות החברה שבבעלותו ו/או שהוא זכאי להן, בין שהגיע זמן פירעונם ובין שלא הגיע זמן פירעונם, בין שתשלומם כבר נדרש או שהוא עומד להיפרע בזמן קבוע, אולם הדירקטוריון יכול להצהיר בכל עת שמניה כלשהי פטורה כולה או מקצתה מהוראות תקנה זו.

11.2. בכפוף לאמור בחוק החברות, לא ניתנה התמורה שהתחייב בעל המניה לשלם לחברה תמורת מניותיו, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו בתנאי הקצאת מניותיו ו/או בדרישת התשלום האמורה בתקנה 10.1 לעיל, רשאית החברה, בהחלטת הדירקטוריון, לחלט את המניות שתמורתן לא שולמה במלואן. חילוטי המניות יכללו את כל הדיבידנדים של אותן המניות אשר לא שולמו לפני החילוט, אף אם הוכרזו. חילוט המניות יבוצע ובלבד שהחברה שלחה לבעל המניות התראה בכתב על כוונתה לחלט את מניותיו תוך 7 ימים לפחות ממועד קבלת ההתראה במידה והתשלום לא יבוצע במהלך התקופה שנקבעה במכתב ההתראה.

11.3. הדירקטוריון רשאי בכל עת לפני המועד שבו מניה שחולטה נמכרה, הוקצתה מחדש או הועברה בדרך אחרת, לבטל את החילוט בתנאים שיראה לנכון.

11.4. המניות שחולטו יוחזקו על ידי החברה כמניות רדומות (כהגדרתן בסעיף 308 בחוק החברות) והדירקטוריון רשאי למכור, להקצות מחדש או להעביר באופן אחר כל מניה שחולטה באותו אופן כפי שהחליט.

11.5. במקרה של מכירת מניות כאמור על ידי הדירקטוריון, הכנסות המכירה, לאחר ניכוי הוצאות המכירה וכל מס, אגרה או היטל חובה תשמשנה לסילוק אותו חלק מהסכום שלהבטחתו קיימת זכות השעבוד ו/או זכות העכבון שהגיע זמן פירעונו וכל יתרה שתישאר, אם בכלל,

תשולם לבעל המניה או לזכאי לה, בתנאי שאם טרם סולק מחירן המלא של המניות וכן אם נותרו סכומים לתשלום מבעל המניות לחברה, בגין מניות, שזמן פירעונם טרם הגיע, תהא לחברה זכות שעבוד ראשון ועכבון ראשון על היתרה כאמור, כדי הסכום הנדרש. הקונה ירשם כבעל המניות, ואין זה מחובתו להשגיח על אופן השימוש בהכנסות הקניה או על אופן רישומו במרשם בעלי המניות וכן לא תגרע ולא תיפגע זכותו למניות מחמת איזה פסול או פגם במכירה, ותרופתו של כל אדם שנפגע על ידי המכירה תהיה רק בתביעת נזיקין מן החברה, ונגדה בלבד. במקרה של מכירה או העברה לשם הוצאה לפועל של זכות שעבוד ו/או עכבון לפי פרק זה, יהיה הדירקטוריון רשאי למנות אדם לחתום על כתב העברת המניה שנמכרה או כל מסמך אחר שנדרש לצורך מכירת או העברת המניה ולוודא כי הקונה ירשם במרשם בעלי המניות כבעל המניה שנמכרה או הועברה, לפי העניין. כל עוד לא נמכרה או הועברה המניה, יוכל הדירקטוריון לבטל את מימוש זכותו באותם תנאים שימצא לנכון.

11.6. מי שמניותיו חולטו יהיה חייב לשלם לחברה למרות החילוט, את כל דרישות התשלום אשר לא שולמו ביחס למניות אלה לפני החילוט בצירוף ריבית והצמדה עד ליום התשלום באותו אופן בדיוק כאילו לא חולטו המניות, ולמלא אחר כל התביעות והדרישות אשר החברה היתה יכולה לכפות ביחס למניות עד יום החילוט בלי ניכוי או הנחה עובר ערך המניות ביום החילוט. התחייבותו תגיע לקיצה רק לאחר שהחברה תקבל את מלוא התשלום שנקבע בעת הנפקת המניות.

11.7. הדירקטוריון רשאי לגבות את הכספים שחולטו או חלק מהם כפי שיראה לו, אך לא תהא עליו חובה לעשות כן.

11.8. חילוטי מניה יגררו עימם בעת החילוט ביטול כל זכות בחברה וכל תביעה או דרישה כלפיה ביחס למניה.

11.9. אין באמור בתקנון בכדי לגרוע מכל סעד אחר של החברה כלפי בעל מניה שלא פרע את חובו לחברה בגין מניותיו.

12. **<u>העברת מניות והסבתן</u>**

בכפוף להגבלות הכלולות בתקנון זה או הסכם אחר בין בעלי המניות בחברה וכן להוראות כל דין, מניות החברה ניתנות להעברה, כולן או חלקן. העברת מניות לא תירשם במרשם בעלי המניות של החברה, אלא אם שטר העברה חתום כדין יימסר לחברה.

12.1. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, תיעשה בכתב, כמפורט בתקנה 12.3 להלן, ובלבד שכתב ההעברה ייחתם בחתימת יד בלבד, על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, או בשמם, ויימסר למשרד הרשום או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו, יחד עם תעודת המניות או מכתב הקצאת המניות אליהן מתייחסת ההעברה (ככל הופקו תעודות או מכתבים כאמור). בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם במרשם בעלי המניות, אלא לאחר שנמסר לחברה כתב ההעברה, כאמור לעיל; מובהר כי המעביר ימשיך להיחשב כבעל מניות המועברות, עד לרישום הנעבר כבעל המניות המועברות, במרשם בעלי המניות.

12.2. כל העברת מניות תעשה בכתב, בצורה שלהלן או ככל האפשר בדומה לה, או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון:

==========

כתב העברה

אני, _____ תעודת זהות/מס' חברה _____ ("**המעביר**") מעביר ל- _____ תעודת זהות/מס' חברה _____ ("**הנעבר**") בתמורה לסכום של _____ ש"ח, מניות רגילות בנות _____ ש"ח ערך נקוב כל אחת המסומנות במספרים מ-_____ עד _____ (ועד בכלל) של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ ("**החברה**"), והן תהיינה מוחזקות בידי הנעבר, אפוטרופסיו והבאים מכוחו, על פי התנאים שלפיהם החזקתי אני במניות אלו בשעת החתימה על כתב זה, ואני, הנעבר, מסכים לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים הנזכרים לעיל ובכפוף לתקנון החברה, כפי שיהיה מעת לעת.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ לחודש _____ שנה _____

<u>המעביר</u> -	<u>הנעבר</u> -
שם: _____	שם: _____
חתימה: _____	חתימה: _____
<u>עד לחתימת המעביר</u> -	<u>עד לחתימת הנעבר</u> -
שם: _____, עו"ד	שם: _____, עו"ד
מס' רשיון: _____	מס' רשיון: _____
חתימה: _____	חתימה: _____

==========

12.3. כתב העברה יהא חתום על ידי המעביר או מי מטעמו ועל ידי מקבל ההעברה או מי מטעמו.

12.4. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות, וכן כל פנקס אחר בו מנהלת החברה רישום של הבעלות באיזה מניירות הערך האחרים שלה, לביצוע העברות למשך הזמן שייקבע על ידי הדירקטוריון ובלבד שלא יעלה, בסך הכל, על 30 יום בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור, לא תרשם העברת מניות במרשם.

12.5. כפוף להוראות תקנון זה או לתנאי הוצאתן של מניות, המניות יהיו ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.

12.6. כל כתב העברה יוגש למשרד החברה או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן ולכל הוכחות האחרות שידרוש הדירקטוריון בדבר זכות הקניין של המעביר או זכותו להעביר את המניות. כתבי ההעברה שירשמו, יישארו בידי החברה אך כל כתב העברה שהדירקטוריון סרב לרושמו, מהטעם שלא נערך בכתב, בצורה הקבועה בתקנון או ככל האפשר בדומה לה, או בצורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון יוחזר למי שהגישו, לפי דרישתו.

12.7. לא יהא תוקף להעברת ניירות ערך בלתי נפרעים במלואם, או ניירות ערך שיש לחברה עכבון או שעבוד עליהם, אלא אם כן אושרה על ידי הדירקטוריון, אשר רשאי בהתאם לשיקול דעתו המוחלט, ומבלי לתת כל נימוקים לכך, לסרב לרשום העברה כזו.

12.8. החברה תהיה זכאית לגבות תשלום עבור רישום העברה, בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת, ואשר יהיה סביר, בהתחשב בנסיבות העניין.

12.9. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, אם הוכח לחברה להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות הרשומות במרשם, תכיר החברה בנסב ובו בלבד, כבעל הזכות במניות האמורות.

12.10. בכפוף להוראות תקנון זה, החברה תשנה את רישום הבעלות במניות במרשם בעלי המניות אם נמסר לחברה צו של בית משפט לתיקון המרשם או אם הוכח לחברה, להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות, והחברה לא תכיר בזכות כלשהי של אדם במניות, בטרם הוכחה זכותו, כאמור לעיל.

12.11. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, אדם שנעשה זכאי למניה רגילה כאמור לעיל, יהיה זכאי לדיבידנדים ולזכויות אחרות בגין המניה, כאילו היה הבעלים הרשום של המניה, אף אם טרם נרשם כך. ואולם לפני הירשמו במרשם כבעל מניה לגבי אותה מניה, לא יהא זכאי מכח אותה מניה להנות מכל זכות של בעל מניה לעניין אסיפות החברה.

12.12. על אף האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי, בכל עת, לדרוש מהזכאי למניה הרגילה כאמור לעיל, להירשם בעצמו במרשם. היה ולא נתמלאה הדרישה האמורה תוך 60 יום ממועד מסירתה, יהיה הדירקטוריון רשאי לעכב דיבידנדים או זכויות אחרות בגין המניה, עד אשר תבוצע הדרישה. הוצגה דרישה כאמור, יחשב הדבר כאישור הדירקטוריון לרשום את הזכאי למניה כבעליה, במרשם בעלי המניות.

12.13. החברה רשאית להשמיד כתבי העברת מניות לאחר תום שבע שנים מיום הרישום במרשם, כן רשאית החברה להשמיד תעודות מניות שבוטלו, לאחר תום שבע שנים מתאריך ביטולם, ותהיה קיימת חזקה לכאורה שכל כתבי ההעברה והתעודות שהושמדו, כאמור, היו בעלי תוקף מלא ושההעברות, הביטולים והרישומים, לפי העניין, נעשו כדין.

12.14. הדירקטוריון רשאי להכיר בוויתור על הקצאת מניות על ידי מקבל ההקצאה לטובת אחר בתנאים שיקבע.

12.15. עם פטירתו של מחזיק מניות או כל נייר ערך אחר של החברה, יהיו השותף או השותפים שנשארו בחיים – במקרה שהמנוח היה שותף במניה – והאפוטרופוסים או מנהלי העיזבון או יורשיו של המנוח – במקרה שהמנוח החזיק לבדו או היה היחיד שנשאר בחיים מבין מחזיקי מניה או נייר ערך אחר בשותפות – מוכרים על ידי החברה כבעלי הזכות היחידים למניות או לניירות הערך של המנוח, אולם האמור לעיל לא יפטור את עזבונו של בעל משותף במניה או נייר הערך מחובה כלשהי ביחס למניה או נייר הערך שהחזיק בה בשותפות.

12.16. אדם הרוכש זכות למניה או לנייר ערך עקב היותו אפוטרופוס או מנהל עיזבון או יורשו של חבר או כונס נכסים או נאמן בפשיטת רגל של חבר או לפי הוראת חוק אחרת, רשאי, לכשיביא

הוכחות על זכותו – כפי שידרוש הדירקטוריון – להירשם כבעל המניה, או כבעל נייר הערך או להעבירה, בכפיפות להוראות הכלולות בתקנון זה ביחס להעברה, לאדם אחר.

13. **<u>מניות וניירות ערך הניתנים לפדיון</u>**

החברה רשאית להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון ולפדותם בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

14. **<u>שינויים בהון</u>**

14.1. כפוף להוראות דיני החברות, החברה רשאית, מזמן לזמן, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום של החברה - בין אם כל המניות הרשומות באותה עת הונפקו ובין אם לאו, והון חדש כזה יהיה בסכום כזה ומחולק למניות בסכומים כאלה ובעלות זכויות שוות, כפי שהורתה האסיפה הכללית בהחלטתה על הגדלת הון.

14.2. החברה רשאית מזמן לזמן, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל לעשות כל אחת מהפעולות הבאות:

14.2.1. לאחד את מניותיה, כולן או מקצתן, ולחלקן למניות בנות ערכים נקובים גדולים יותר מערכן הנקוב של מניותיה הקיימות;

14.2.2. לחלק את מניותיה, כולן את מקצתן, חלוקת משנה, למניות בנות ערכים נקובים קטנים מערכן הנקוב של מניותיה הקיימות;

14.2.3. לבטל מניות, אשר ביום התקבל ההחלטה על כך, לא רכשן כל אדם, והחברה לא התחייבה, לרבות בהתחייבות מותנית, להנפיקן ולהפחית את הונה;

14.2.4. לבטל הון מניות רשום שטרם הוקצה או שטרם הוסכם להקצותו;

14.3. להקטין את הון המניות שלה וכל קרן שמורה לפדיון הון באותו אופן שייראה לנכון ובכפוף להוראות דיני החברות. קיבלה החברה החלטה כאמור בתקנה 14.2 לעיל, תהא לדירקטוריון הסמכות להחליט ביחס לשברי מניות, ככל שיהיו או ייווצרו, וביחס לכל שאלה אחרת שתתעורר, עקב שינוי ההון על פי תקנה 14.2, כפי שימצא לנכון, לרבות, בין היתר, על ידי שימוש באחת או יותר מהדרכים הבאות:

14.3.1. לקבוע אילו מהמניות שהוקצו יאוחדו למניה בערך נקוב גדול יותר;

14.3.2. להקצות, בקשר עם איחוד כזה או כל פעולה אחרת, מניות או שברי מניות אשר יספיקו כדי להשלים או למנוע החזקת שברי מניות;

14.3.3. לפדות, במקרה של מניות הניתנות לפדיון, ובהתאם להוראות חוק החברות ותקנון זה, מניות או שברי מניות באופן מספיק כדי להשלים או למנוע החזקת שברי מניות;

14.3.4. לגרום להעברת שברי מניות, על ידי בעלי מניות מסוימים לבעלי מניות אחרים באופן הטוב ביותר כדי להשלים או למנוע החזקת שברי מניות, ולגרום לכך שהנעברים ישלמו למעבירים מחיר הוגן עבור שברי המניות הנעברות, והדירקטוריון מוסמך בזאת לפעול כסוכן של המעבירים והנעברים (עם סמכות

למנות אחר/ים במקומו) כדי לבצע כל הוראה הדרושה לביצוע הוראות תקנה משנה זו.

15. **<u>שינוי זכויות</u>**

15.1. הזכויות המוקנות לבעלי המניות, לא תחשבנה כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר על ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות.

16. **<u>הנפקת מניות וניירות ערך אחרים</u>**

16.1. דירקטוריון החברה רשאי להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי להנפיק לבני אדם, במועדים, במחירים ובתנאים שיקבע, את המניות וניירות הערך האחרים, כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם לרבות אופציות או להקנותם בדרך אחרת, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה הוראות לעניין הדרכים לחלוקת מניות והניירות הערך שיונפקו על ידי החברה בין רוכשיהן לרבות במקרה של חתימת יתר, והכל, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

16.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון זה, רשאי דירקטוריון החברה לקבוע, כי התמורה בעד המניות תשולם במזומנים או בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו, או כי המניות תוקצינה בתמורה השווה לערכן הנקוב, או הגבוהה ממנו, או הנמוכה ממנו, בין ביחידות ובין בסדרות, והכל, בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

16.3. לבעלי המניות הקיימים בחברה לא תהיה זכות קדימה או זכות עדיפה או זכות כלשהי אחרת, לרכוש מניות שהדירקטוריון החליט להקצותן, אלא אם כן החליט הדירקטוריון לפי שיקול דעתו הבלעדי, להציען תחילה לבעלי המניות הקיימים, כולם או חלקם. לעניין סעיף זה: "**מניות**" - לרבות אופציות למניות, אגרות חוב ניתנות להמרה וכל נייר ערך אחר המיר למניות החברה.

17. **<u>מרשמים</u>**

17.1. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה תנהל ותרשום במרשם את שמות בעלי המניות ושאר הפרטים הנדרשים על פי חוק החברות, בסמוך לאחר הנפקת מניות כלשהן של החברה. בכפוף להוראות החוק, עם רישומו במרשם ייחשב בעל המניות הרשום כבעלים של המניות הרשומות על שמו, וזאת אף אם לא הוצאו תעודות מניה בגין מניות אלה.

17.2. החברה תנהל מרשם של המחזיקים באגרות חוב ובניירות ערך המירים למניות החברה, וכל הוראות תקנון זה בקשר לרישום במרשם של מניות החברה יחולו לגבי ניירות המירים אלה, לרבות ביחס להוצאת תעודות, החלפת תעודות, העברה ותסיבה, בשינויים המחוייבים לפי העניין, והכל בכפוף לתנאי ההקצאה של ניירות הערך.

פרק שלישי – אסיפות בעלי מניות של החברה

18. **כינוס אסיפות כלליות**

18.1. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית שלא לכנס אסיפה שנתית, אלא ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר.

18.2. אסיפה כללית כאמור לעיל תכונה "אסיפה שנתית" וכל אסיפה כללית אחרת תכונה "אסיפה מיוחדת".

18.3. החלטות החברה בעניינים האלה יתקבלו באסיפת בעלי המניות:

18.3.1. שינויים בתקנון החברה או בתזכירה;

18.3.2. הפעלת סמכויות הדירקטוריון בהתאם להוראות סעיף 52(א) לחוק;

18.3.3. מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו;

18.3.4. מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם;

18.3.5. אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק;

18.3.6. שינויים בהון המניות של החברה בהתאם לתקנה 14 לעיל;

18.3.7. מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק;

18.3.8. כל החלטה שיש לקבלה על פי חוק החברות או על פי תקנון זה באסיפה הכללית.

18.4. דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו כל אימת שימצא לנכון, וכן בהתאם להוראות כל דין.

19. **כינוס אסיפה מיוחדת**

19.1. דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על-פי החלטתו, וכן לדרישת כל אחד מאלה:

19.1.1. שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים;

19.1.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

19.1.3. סדר היום באסיפה מיוחדת ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבגינם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 18 לעיל, וכן נושא שנתבקש על-ידי בעל מניה כאמור בתקנה 20.2.5 להלן.

19.1.4. דירקטוריון שנדרש לזמן אסיפה מיוחדת, כמפורט בסעיף זה, יזמנה לא יאוחר מעשרים ואחד ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, כמפורט בתקנה להלן, למועד שיקבע בהזמנה שנמסרה לבעל מניות על-פי תקנה 21 להלן, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מאוחר מ-35 ימים ממועד פרסום ההודעה, אלא אם נקבע אחרת לעניין

אסיפה כללית שחל עליה סימן ז' של הפרק השני של החלק השלישי של חוק החברות.

20. **<u>סדר היום באסיפה הכללית</u>**

20.1. בכפוף לאמור בתקנות 20.2 להלן, סדר היום באסיפת בעלי המניות ייקבע בידי הדירקטוריון.

20.2. סדר היום באסיפה שנתית, ככל שתכונס, בהתאם לאמור בתקנה 18.1 לעיל, יכלול נושאים כדלקמן:

20.2.1. דיון בדוחות הכספיים של החברה ובדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;

20.2.2. מינוי דירקטורים וקביעת תנאי העסקתם;

20.2.3. מינוי רואה חשבון מבקר;

20.2.4. דיווח של הדירקטוריון על תנאי התקשרותו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת וכן עבור שירותים נוספים, אם היו כאלה, לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפי רואה החשבון;

20.2.5. כל נושא אחר שנקבע על ידי הדירקטוריון.

21. **<u>הודעה על אסיפה כללית</u>**

21.1. הזמנה לאסיפה כללית תימסר לכל מי שזכאי להשתתף בה, לא יאוחר משבעה ימים לפני המועד לכינוסה ובלבד שלא תימסר למעלה מארבעים וחמישה ימים לפני מועד כינוסה. בהזמנה לאסיפה כללית יצוינו המועד והמקום שבו תתקיים האסיפה וכן סדר היום ופירוט סביר של הנושאים לדיון וכל פירוט אחר הנדרש על פי הדין.

21.2. בכפוף להוראות כל דין, פגם בתום לב בכינוס האסיפה הכללית או בניהולה לרבות, פגם הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החלטה בכתב חתומה בידי כל בעלי המניות בעלי זכויות הצבעה בחברה תיחשב כהחלטה שנתקבלה כדין באסיפה הכללית של החברה.

21.3. הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את מקום כינוסה של אסיפה כללית ואת מועדה ובלבד שהדבר לא יפגע בהוראות תקנון זה לעניין פרקי הזמן המזעריים החייבים לחלוף בין מועד ההזמנה לבין מועד האסיפה הכללית, ובכפוף לכך שהזמנה חדשה בדבר שינוי כאמור תינתן באותו אופן בו יש לתת את ההודעה על האסיפה הכללית שלעניין מקום כינוסה או מועדה נעשה השינוי.

22. **<u>מנין חוקי</u>**

לא יערך כל דיון באסיפה כללית של החברה אלא אם כן נוכח מנין חוקי בעת שהאסיפה החלה בדיון. מנין חוקי יתהווה בעת שיהיה נוכח בין בעצמו ובין על ידי שלוח או בא-כוחו בעל מניות אחד או יותר שלו חמישים אחוזים לפחות מזכויות ההצבעה בחברה.

22.1. אם כעבור מחצית השעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא יימצא מנין חוקי, תדחה האסיפה בשבוע אחד לאותו היום ולאותה השעה ולאותו המקום, וזאת מבלי שתהא חובה להודיע על האסיפה הנדחית לבעלי המניות, או ליום, לשעה ולמקום אחרים שיקבע הדירקטוריון בהזמנה לאסיפה הכללית. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מנין חוקי כעבור מחצית השעה מן המועד הקבוע לאסיפה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא. באסיפה נדחית זו לא יעמוד לדיון אלא עניין שנכלל בסדר היום של האסיפה הראשונה.

22.2. אסיפה כללית שיש בה מניין חוקי רשאית להחליט על דחיית האסיפה למועד אחר. לא ידונו באסיפה נדחית, אלא בעניינים שבהם ניתן היה לדון באסיפה שבה הוחלט על הדחייה, ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

23. **<u>פרוטוקולים</u>**

23.1. החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים באסיפה הכללית שיכללו פרטים, כדלקמן:

23.1.1. שמות בעלי המניות המשתתפים באסיפה הכללית ומספר המניות המוחזקות על ידם.

23.1.2. העניינים הנדונים באסיפה הכללית וההחלטות שהתקבלו.

23.2. פרוטוקול של כל אחת מהישיבות או האסיפות שיחתם על ידי היו"ר שבאותה ישיבה או אסיפה יתקבל כראיה על העניינים שנרשמו בפרוטוקול זה, מבלי שיהא צורך בראיה נוספת.

24. **<u>הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות</u>**

24.1. יושב ראש דירקטוריון החברה (אם ישנו כזה) או, בהיעדרו סגן היושב ראש של הדירקטוריון (אם ישנו כזה), יהיה זכאי לשמש כיושב ראש, וישב בראש כל אסיפת בעלי מניות של החברה שבה הוא נוכח. אם אין יושב ראש או סגן יושב ראש של הדירקטוריון, או אם באסיפת בעלי מניות כלשהי אף אחד מהם אינו נוכח באסיפה תוך חמש עשרה דקות לאחר המועד שנקבע לקיומה, או אם אף אחד מהם, אף שהוא נוכח באסיפה, אינו יכול או אינו רוצה לשמש כיושב ראש האסיפה, ואם נכחו באסיפה יותר מדירקטור אחד, יבחרו אותם הדירקטורים אחד מביניהם להיות יושב ראש האסיפה. אם אף אחד מהדירקטורים אינו נוכח באסיפה תוך חמש עשרה דקות לאחר המועד שנקבע לקיומה, או אם אף אחד מהדירקטורים, אף שהוא נוכח באסיפה, לא נבחר או אינו יכול או אינו רוצה לשמש כיושב ראש האסיפה, הרי החברים הנוכחים באסיפה, אישית או על ידי שלוח להצבעה (הזכאים להיות נוכחים ולהצביע באסיפה), יבחרו אחד מביניהם להיות יושב ראש האסיפה. אין לדון בשום עניין באסיפה כללית באין יושב ראש, זולת בחירת יושב ראש האסיפה.

24.2. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפת בעלי מניות, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי חוק החברות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת הבעלות במניות בחברה.

24.3. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית, בעצמו, באמצעות שלוח או על ידי מיופה כוח או בכתב, הכל בהתאם להוראות תקנון זה ובכפוף להוראות חוק החברות. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

24.4. שלוח להצבעה רשאי להשתתף בדיונים באסיפה הכללית ולהיבחר כיושב ראש האסיפה כפי שהיה זכאי לכך בעל המניות הממנה ובלבד שלא צוין אחרות בכתב המינוי.

24.5. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח ביחד למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה מבלי להתחשב ביתר השותפים הרשומים של המניה,

24.6. בעל מניה פסול דין רשאי להצביע באמצעות אפוטרופסו הטבעי, חבר נאמניו, מקבל נכסיו או אפוטרופוס חוקי אחר וכל אפוטרופוס או אדם אחר כנ"ל רשאי להצביע באמצעות שלוח.

24.7. מינויו של שליח או מיופה כוח יהיה בכתב בחתימת הממנה או בא כוחו המורשה לכך בכתב. תאגיד יצביע באמצעות נציגיו שימונו על ידי מסמך שיחתם כדין על ידי התאגיד.

24.8. המסמך הממנה שלוח להצביע ("**כתב המינוי**") וכן ייפוי הכוח שמכוחו נחתם כתב המינוי (אם ישנו), או העתק מתאים מהם, להנחת דעת הדירקטוריון יופקדו במשרד הרשום או במקום אחר או אחרים, בישראל או מחוצה לה - כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני תחילת האסיפה שבה מתכוון השלוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי וכן ייפוי כוח, כאמור לעיל, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי וכן ייפוי הכוח כאמור בתקנה זו לעיל, לא יהיה להם תוקף באותה אסיפה.

24.9. כתב המינוי יערך בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי המורשה לכך בכתב, וכן על ידי עד לחתימתו, אם דרש זאת הדירקטוריון. אם הממנה הוא תאגיד, יערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד. הדירקטוריון רשאי לדרוש כי יימסר לחברה, אישור בכתב, להנחת דעת הדירקטוריון, בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד.

24.10. <u>כתב מינוי הממנה שלוח להצבעה</u>

24.10.1. כתב מינוי הממנה שלוח להצבעה, יערך בנוסח שלהלן או בנוסח דומה, ככל האפשר:

==========

כתב מינוי

אני _____ תעודת זהות/מס' חברה _____ כבעל מניות ב____ בע"מ ממנה בזה את _____ תעודת זהות/מס' חברה _____, או בהעדרו את _____ תעודת זהות/מס' חברה _____ כשלוח שלי, להצביע בשמי ובמקומי בגין _____ מניות בנות _____ ש"ח ערך נקוב כל אחת, המוחזקות על ידי, באסיפה הכללית (שנתית/מיוחדת) של החברה אשר תתקיים ביום _____ בחודש _____ שנת _____ ובכל אסיפה נדחית של אסיפה זו. זולת אם נאמר אחרת להלן, רשאי השלוח להצביע כפי שהוא יראה לנכון. על השלוח להצביע כדלקמן: _____.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

_____

חתימה

==========

24.10.2. כתב המינוי יציין את מספר המניות שבגינן הוא ניתן. לא צוין בכתב המינוי מספר המניות שבגינן הוא ניתן או צוין בו מספר מניות הגבוה ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל מניותיו של בעל המניות.

24.10.3. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות הנמוך ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מלהיות נוכח בהצבעה בגין יתרת מניותיו וכתב המינוי יהיה תקף בגין מספר המניות הנקובות בו.

24.11. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה בדבר מינוי שלוח להצבעה, בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר משלוח אחד, בכפוף להוראות אלה:

24.11.1. כל שליח ימונה בגין חלקים שונים של מניות המוחזקות על ידי בעל המניות.

24.11.2. כל כתב מינוי יציין את מספר המניות שבגינן הוא ניתן.

24.11.3. עלה המספר הכולל של מניות הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות הרשומות על שמו או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות.

24.11.4. לא תהא כל מניעה שכל שליח כנ"ל יצביע באסיפות החברה באופן שונה.

24.12. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגינן, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות באופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.

24.13. קול בהצבעה שניתן מכוח כתב מינוי יהיה בר תוקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה, התפרק, פשט את הרגל או נעשה פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה, בכתב, בדבר הפגם, הפטירה, הפירוק, פשיטת הרגל, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין.

24.14. כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

24.15. בעל מניות לא יהא רשאי להשתתף או להצביע בכל אסיפה כללית, בעצמו או על ידי שלוח, אלא מכוח המניות אשר התמורה שנקבע עבורן שולמה במלואה לחברה, אלא אם תנאי הנפקת המניות המוחזקות על ידו קובעים אחרת.

24.16. כל דירקטור יהיה זכאי להיות נוכח ולשאת את דברו (אולם לא להצביע, אלא אם כן הוא בעצמו הינו בעל מניות בחברה הזכאי לכך) בכל אסיפה כללית של החברה.

25. **<u>קבלת החלטות באסיפות הכלליות</u>**

25.1. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפת בעלי מניות של החברה ולקול אחד בהצבעה.

25.2. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. החלטות באסיפה הכללית ייתכן שתתקבלנה ללא הזמנה וללא התכנסות ובלבד שההחלטה תתקבל פה אחד על ידי כל בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית. החברה רשאית לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת, כך שכל בעלי המניות המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן.

25.3. בכל אסיפה כללית תתקבל החלטה העומדת להצבעה במניין קולות. הכרזת יושב ראש באם החלטה באסיפה הכללית נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב כלשהו, תהיה ראיה לכאורה לנכונות האמור בה.

25.4. במקרה של קולות שקולים בהצבעה כלשהי באסיפה הכללית לא יהיה ליו"ר האסיפה קול נוסף או מכריע.

<u>פרק רביעי – דירקטוריון החברה</u>

26. **<u>מינוי דירקטורים והפסקת כהונתם</u>**

26.1. מספר חברי דירקטוריון החברה לא יפחת מ-2 ולא יעלה על 11 חברים. כפוף להוראות חוק החברות, בדירקטוריון החברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר ימונו ויאושרו בהתאם להוראות החוק.

26.2. חברי הדירקטוריון ייבחרו ברוב רגיל באסיפה כללית של החברה ויכהנו כל עוד משרתם לא נתפנתה בהתאם להוראות תקנון זה. לא ימונה דירקטור באסיפה כללית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו, או אם הוא, או בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד הרשום של החברה, לא פחות מאשר 4 (ארבעה) ולא יותר מאשר 14 (ארבעה עשר) יום לפני המועד הקבוע לקיומה של אותה האסיפה, מסמך בכתב, המודיע על מועמדותו למשרה או על כוונת אותו בעל המניות להציעו.

26.3. כהונתו של דירקטור שמונה בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון זה, תחול במועד מינויו או במועד מאוחר יותר כפי שייקבע בהחלטה על מינויו.

26.4. תנאי כשירותם של מועמדים לשמש כדירקטורים בחברה הינם כקבוע בחוק החברות.

26.5. הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר הקבוע בתקנה 25.1 לעיל. דירקטורים שמונו כאמור יסיימו את כהונתם בתום האסיפה הכללית הראשונה שתתקיים לאחר מינוים, אלא אם כן אושר מינוים ברוב רגיל באותה אסיפה כללית.

26.6. דירקטורים שמונו (בין על-ידי האסיפה הכללית ובין על-ידי דירקטוריון החברה) יכהנו במשרתם, כל עוד לא הוחלפו או שכהונתם לא הופסקה מכוח הוראות הדין קודם לכן, עד תום האסיפה השנתית הבאה שלאחר מועד תחילת כהונתם. לא נבחרו דירקטורים באסיפה השנתית האמורה, ימשיכו הדירקטורים בכהונתם עד למועד החלפתם או מינוים מחדש על-פי הוראות תקנון זה.

26.7. על אף כל האמור לעיל, דירקטורים ימונו או יועברו ממשרתם אף לפני תום תקופת הכהונה ובהחלטה רגילה באסיפה כללית או באמצעות הודעה בכתב לחברה, לתקופה ובמועדים שיפורטו בהחלטת בעלי המניות או בהודעה לחברה, לפי העניין. הועבר דירקטור מתפקידו על ידי האסיפה הכללית, תינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית.

26.8. מבלי לפגוע בהוראות כל דין, תפקע כהונתו של דירקטור, בכל אחד מאלה:

26.8.1. הוא נפטר או הוכרז פסול דין על ידי בית משפט מוסמך;

26.8.2. הוא הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד - הכריז על פירוק מרצון או ניתן לגביו צו פירוק;

26.8.3. הוא הורשע בפסק דין סופי בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

26.8.4. בית משפט מוסמך הורה על פקיעת כהונתו, כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;

26.8.5. הוא התפטר במסירת הודעה, כאמור בתקנה 25.11 להלן;

26.8.6. הוא הועבר ממשרתו על ידי האסיפה הכללית, כאמור בתקנה 25.8 לעיל;

26.8.7. במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות;

26.8.8. במועד מתן הודעה לפי סעיפים 227א או 245א לחוק החברות.

26.9. אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנה 25.1 לעיל. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, יפעל הדירקטוריון בהקדם האפשרי לשם כינוס אסיפת בעלי מניות למטרת מינוי דירקטורים נוספים, וכן יהיה רשאי לפעול בעניינים דחופים בלבד, לרבות לצורך מניעת נזק לחברה או לשם עמידת החברה בהוראות הדין או כל הוראה אחרת המחייבת את החברה, אך לא לכל מטרה אחרת.

26.10. דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.

26.11. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי דירקטור למנות דירקטור חליף. מינוי כאמור יכול להיעשות לישיבה אחת או לפרק זמן ידוע או עד להודעה על ביטול המינוי, והכל בהתאם להוראות הדין. לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף, אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף

לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון, ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני – יהא המועמד דירקטור חיצוני. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף קטן זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק. מינוי דירקטור חליף ייעשה בכתב וינקוב בתקופת המינוי.

26.12. בכפוף להוראות חוק החברות, יחולו על הדירקטורים ההוראות האלה:

26.12.1. החברה רשאית לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים.

26.12.2. החברה רשאית לשלם לדירקטורים החזר הוצאות סבירות, בעד נסיעות, אש"ל ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובמילוי תפקידו כדירקטור.

26.12.3. החברה רשאית לשלם שכר נוסף לדירקטור שהתבקש להעניק לחברה שירותים מיוחדים או לעשות מאמצים מיוחדים למען החברה.

27. **<u>סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו</u>**

27.1. לדירקטוריון החברה יהיו הסמכויות והכוחות הנתונים לו לפי תקנון זה, לפי חוק החברות ולפי כל דין. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה, הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, ובכלל זה -

27.1.1. יקבע את תכניות הפעולה של החברה, עקרונות למימונן וסדרי עדיפויות ביניהן;

27.1.2. יבדוק את מצבה הכספי של החברה, ויקבע את מסגרת האשראי שהחברה רשאית ליטול;

27.1.3. יקבע את המבנה הארגוני ואת מדיניות השכר בחברה;

27.1.4. רשאי להחליט על הנפקה של סדרת אגרות חוב;

27.1.5. אחראי לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם, כאמור בסעיף 171 לחוק החברות;

27.1.6. ידווח לאסיפה השנתית על מצב ענייני החברה ועל התוצאות העסקיות, כאמור בסעיף 173 לחוק החברות;

27.1.7. ימנה את המנהל הכללי ויפטרו;

27.1.8. יחליט בפעולות ובעסקאות הטעונות אישורו לפי תקנון זה או לפי הוראות סעיפים 255 ו- 268 עד 275 לחוק החברות;

27.1.9. רשאי להקצות מניות וניירות ערך המירים למניות עד גבול הון המניות הרשום של החברה;

27.1.10. רשאי להחליט על חלוקה, כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, כאמור בסעיפים 307 או 308 לחוק החברות;

27.1.11. יחווה דעתו על הצעת רכש מיוחדת כאמור בסעיף 329 לחוק החברות;

27.1.12. יקבע את המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה לפי סעיף 240 לחוק החברות; הדירקטוריון יקבע את המספר המזערי כאמור בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, ובכפוף למספר הדירקטורים שנקבע בהתאם לתקנה 25.1 לעיל;

סמכויות הדירקטוריון לפי תקנה 27.1 זו אינן ניתנות לאצילה למנהל הכללי, למעט כמפורט בסעיף 288(ב)(2) לחוק החברות.

27.2. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.

27.3. הדירקטוריון רשאי להחליט, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

27.4. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו לוועדות החברה, למנהלה הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

27.5. האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון וכן לקבוע כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכות הדירקטוריון, הכל לענין מסוים, או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין

28. **<u>פעולות הדירקטוריון</u>**

28.1. הדירקטורים יכולים להתאסף לשם ניהול עסקי החברה, לדחות את ישיבותיהם ולערוך את פעולותיהם ואת דיוניהם כפי שימצאו למתאים, לרבות קיום ישיבות באמצעות שימוש באמצעי תקשורת (ולרבות באמצעות טלפון או בכל אמצעי תקשורת אחר בכפוף להוראות סעיף 101 לחוק החברות) או קיום ישיבות מבלי להתכנס בפועל, הכל בהתאם לקבוע בחוק.

בנוסף, הדירקטוריון רשאי גם לקבל החלטות בכתב אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה, הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון. החלטה בכתב חתומה על ידי כל הדירקטורים כאמור, דינה כדין החלטה שנתקבלה כדין בישיבת הדירקטורים.

28.2. המניין החוקי לקיום ישיבת הדירקטוריון וקבלת החלטות בה, יהיה רוב הדירקטורים המכהנים באותה עת בחברה והרשאים להשתתף ולהצביע באותה ישיבה, בין אם אלה נוכחים בישיבה בעצמם ובין באמצעות בא-כוח מטעמם. לא נתהווה מנין חוקי כאמור תידחה ישיבת הדירקטוריון ב-48 שעות לאותו מקום, או למועד או למקום אחרים כפי שיקבע יו"ר הדירקטוריון ובישיבה הנדחית יחשב כמניין חוקי אותו מניין אשר היה נדרש בישיבה הראשונה

שזומנה. לא נתהווה מנין חוקי כאמור בישיבה הנדחית הראשונה תידחה ישיבת הדירקטוריון ב-48 שעות נוספות לאותו מקום, ובישיבה הנדחית השניה יחשב כמניין חוקי נוכחות של דירקטור אחד לפחות. בכל מקרה מובהר בזאת כי בכל ישיבה נדחית כאמור לא יעמוד לדיון אלא עניין שנכלל בסדר היום של הישיבה הראשונה

28.3. הדירקטוריון יתכנס לישיבותיו לפי צורכי החברה ובכפוף להוראות חוק החברות.

28.4. יושב ראש הדירקטוריון ייבחר על-ידי הדירקטורים, בכפוף להוראות חוק החברות.

28.5. יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מישיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך 15 דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה ("**היעדרות**"), כי אז ישב בראש הישיבה ממלא מקום יושב ראש הדירקטוריון, אם נבחר. בהיעדרותם של יושב ראש הדירקטוריון וממלא מקומו מהישיבה, גם יחד, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים, באחד מביניהם כיושב ראש הישיבה.

28.6. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.

28.7. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים כל אחד מאלה:

28.7.1. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת דירקטור אחד או יותר, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתו;

28.7.2. קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי המצריכים פעולה של הדירקטוריון;

28.7.3. קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקר על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה.

עם קבלת הודעה או דיווח כאמור לעיל, יכנס יושב ראש הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי, ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה, ההודעה או הדיווח, לפי העניין.

28.8. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון בהתאם להוראות החוק ("**סדר היום**").

28.9. הודעה על ישיבת דירקטוריון תימסר לכל חבריו. כל הודעה על ישיבה של הדירקטוריון תכלול פירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום. ההודעה תוכל להיות בעל פה, בשיחה טלפונית, בכתב או על ידי דואר אלקטרוני ובלבד שההודעה תינתן זמן סביר לפני מועד הישיבה, ולא פחות מ-24 שעות לפניה. על אף האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון, בהסכמת רוב הדירקטורים ובמקרים דחופים, להתכנס לישיבה ללא הודעה.

28.10. שאלות שיתעוררו בישיבות הדירקטוריון יוכרעו ברוב רגיל, כאשר לכל דירקטור יהיה קול אחד. במקרה שמספר הקולות בעד ונגד הצעה כלשהי שווה, לא יהיה ליושב ראש קול נוסף מכריע.

28.11. כל ישיבה של הדירקטוריון שנכח בה מנין חוקי תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, הכוחות ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן בידי הדירקטוריון, או המופעלים על ידיה בדרך כלל.

28.12. במקרה בו יהיה דירקטור מנוע מלהצביע בהתאם להוראות כל דין, יהיה המניין החוקי לצורכי אותה הצבעה מניין הדירקטורים הנוכחים בהעדרו. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 278 לחוק החברות.

28.13. כל פעולה שנעשתה בישיבת דירקטוריון או בוועדת דירקטוריון או בידי מי שממלא תפקיד דירקטור לא תפסל משום כך בלבד שהיה פגם במינויים של עושי הפעולה או של אחד מהם, או שלא היו כשירים לכהונתם.

28.14. החלטה בכתב, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, חתומה על ידי כל הדירקטורים תהיה תקפה כאילו נתקבלה בישיבת הדירקטוריון שנתכנסה כהלכה.

28.15. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת. הדירקטוריון רשאי להסדיר את האופן והדרכים לניהולה של ישיבה באמצעי תקשורת. החלטה שנתקבלה במהלך ישיבה שנתקיימה באמצעות אמצעי תקשורת דינה כדין החלטה שנתקבלה כדין בישיבת הדירקטוריון ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן.

29. **<u>פרוטוקולים</u>**

29.1. הדירקטוריון יגרום לכך כי ייערכו פרוטוקולים של ההליכים בישיבות הדירקטוריון ובאסיפות של ועדות הדירקטוריון ; הפרוטוקולים יכללו, בין היתר, את הפרטים שלהלן :

29.1.1. שמות הדירקטורים המשתתפים והנוכחים האחרים בכל ישיבת דירקטוריון ובכל אסיפה של כל ועדות הדירקטוריון ;

29.1.2. העניינים שנדונו בישיבות הדירקטוריון וההחלטות שנתקבלו ;

29.2. כל פרוטוקול ייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או בידי יושב ראש הישיבה, לפי העניין ; פרוטוקול שאושר ונחתם, כאמור, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

29.3. הוראות תקנה 28.1 לעיל, יחולו גם על ישיבותיה של כל ועדת דירקטוריון ועל קבלת החלטות דירקטוריון ללא התכנסות.

30. **<u>ועדות הדירקטוריון</u>**

30.1. בכפוף להוראות תקנון זה ולהוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות, למנות להן חברי דירקטוריון ("**ועדת דירקטוריון**"), ולהאציל לוועדת דירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן, בהתאם לאמור להלן :

30.1.1. בוועדת דירקטוריון, שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון.

30.1.2. בוועדת דירקטוריון, שתפקידה הינו לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שימונו הן חברים מקרב חברי הדירקטוריון והן מי שאינם חברי דירקטוריון.

30.2. דירקטוריון החברה ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת וועדת תגמול כפוף להוראות דיני החברות ובהתאם להחלטת דירקטוריון החברה. מספר חברי ועדת הביקורת וועדת התגמול יהיו כקבוע בהוראות חוק החברות.

30.3. על אף האמור לעיל, הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכויותיו לוועדת דירקטוריון בנושאים שלהלן, אלא לשם המלצה בלבד:

30.3.1. קביעת מדיניות כללית לחברה;

30.3.2. חלוקה, אלא אם כן מדובר ברכישה של מניות החברה בהתאם למסגרת שהותוותה מראש בידי הדירקטוריון;

30.3.3. קביעת עמדת הדירקטוריון בעניין הטעון אישור האסיפה הכללית או מתן חוות דעת כאמור בסעיף 329 לחוק החברות;

30.3.4. מינוי דירקטורים;

30.3.5. הנפקה או הקצאה של מניות או של ניירות ערך המירים למניות או הניתנים למימוש למניות, או של סדרת איגרות חוב, למעט כמפורט בסעיף 288(ב) לחוק החברות;

30.3.6. אישור דוחות כספיים;

30.3.7. אישור דירקטוריון לעסקאות ופעולות הטעונות אישור הדירקטוריון לפי הוראות סעיפים 255 ו- 268 עד 275 לחוק החברות.

30.4. החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בוועדת דירקטוריון על פי סמכות שהואצלה לה מסמכויות הדירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע במפורש אחרת על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת.

30.5. הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לוועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכויות כאמור כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר שלא ידע על ביטולה.

30.6. כל ועדה שתוקם כאמור תמנה שני חברי דירקטוריון לפחות, כפוף להוראות חוק החברות, ותהיה חייבת למלא אחר כל ההוראות שתוטלנה עליה מפעם לפעם על ידי הדירקטוריון. על הישיבות והדיונים של כל ועדה תחולנה ההוראות הכלולות בתקנון זה בדבר הסדרת ישיבותיו של הדירקטוריון, וזאת במידה שלא יקבע הדירקטוריון את סדרי ישיבות הועדה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

30.7. כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדת הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור יהיו בנות תוקף, אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם במינויו של דירקטור או אדם כזה הפועל כאמור, או שהם או אחד מהם היו פסולים, ממש כאילו כל אדם כזה נתמנה כדין והיה כשיר להיות דירקטור.

30.8. ההוראות הכלולות בתקנון זה בעניין כינוס ישיבות ואופן ניהולן, בשינויים המחויבים, יחולו גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון לעניין זה.

ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה.

פרק חמישי – נושאי משרה בחברה שאינם דירקטורים

31. **המנהל הכללי**

31.1. דירקטוריון החברה ימנה מנהל כללי, אחד או יותר, לחברה ("**המנהל הכללי**"), אם לתקופה קבועה או לתקופה בלתי מוגבלת ויהא רשאי מעת לעת להעבירו מתפקידו או לפטרו (כפוף להוראות כל חוזה הקיים בינו לבין החברה) ולמנות אחר במקומו.

31.2. המנהל הכללי אינו חייב להיות דירקטור או בעל מניות בחברה.

31.3. המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה, במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו, ויהיו לו הסמכויות כאמור בחוק החברות ובתקנון זה.

31.4. למנהל הכללי תהיינה כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה; המנהל הכללי יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

31.5. בכפוף להוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי תקנון זה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שייראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויותיו בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן.

31.6. המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו. אישור כאמור יכול שינתן בין באישור כללי ובין לעניין מסוים, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.

31.7. מבלי לגרוע מהוראות חוק החברות וכל דין, המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דיווחים, בנושאים, במועדים ובהיקף, כפי שיקבע הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון

31.8. שכרו של המנהל הכללי יכול שישולם על ידי תשלום משכורת ו/או דמי עמילות ו/או השתתפות ברווחים ו/או על ידי הענקת ניירות ערך ו/או זכות לרכישתם ו/או בכל דרך אחרת.

32. **מבקר פנימי**

דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי בכפוף לאמור בחוק החברות. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי ייקבע על-ידי דירקטוריון החברה. המבקר הפנימי יגיש לאישור ועדת הביקורת הצעה לתכנית עבודה שנתית או תקופתית, וועדת הביקורת תאשרה בשינויים הנראים לה.

33. **רואה חשבון מבקר ודוחות כספיים**

33.1. רואה חשבון מבקר יתמנה בכל אסיפה שנתית, וישמש בתפקידו עד תום האסיפה השנתית שלאחריה או לתקופות ארוכות יותר בהתאם להוראות חוק החברות.

33.2. מונה לחברה רואה חשבון מבקר, כאמור בתקנה 33.1 לעיל, יקבע הדירקטוריון את שכרו עבור פעולת הביקורת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

33.3. שכרו של רואה החשבון המבקר בעבור שירותים נוספים לחברה, שאינם פעולת ביקורת, ייקבע בידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

33.4. רואה חשבון מבקר רשאי להיות נוכח בכל אסיפה כללית של החברה שיוגשו בה דוחות כספיים שלגביהם ביצע פעולת ביקורת, ולהביע דעתו בתוקף תפקידו כרואה חשבון מבקר של החברה.

33.5. כל פעולה שנעשתה על ידי רואה החשבון המבקר תהיה בעלת תוקף כלפי כל אדם העוסק בתום לב עם החברה, למרות פגם במינויו או בהכשרתו של רואה החשבון המבקר.

33.6. החברה תערוך לכל שנה דוחות כספיים, שיכללו מאזן ליום 31 בדצמבר ודוח רווח והפסד לתקופה של שנה שהסתיימה באותו יום, וכן דוחות כספיים נוספים, הכל בהתאם לנדרש לפי כללי חשבונאות מקובלים ולפי הנדרש על פי כל דין; רואה החשבון המבקר יבקר את הדוחות הכספיים האמורים. הדוחות הכספיים יחתמו על ידי מי שיוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, כנדרש לפי כל דין.

34. **<u>מזכיר חברה</u>**

הדירקטוריון רשאי למנות מזכיר של החברה בתנאים שימצא לנכון ולקבוע את תפקידיו וסמכויותיו. כן רשאי הדירקטוריון למנות מזמן לזמן מזכיר משנה זמני שיחשב למזכיר במשך תקופת מינויו.

<u>פרק שישי – פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה</u>

35. **<u>פטור נושאי משרה</u>**

בכפוף להוראות כל דין, תהא החברה רשאית לפטור, מראש ו/או בדיעבד, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם לה ו/או ייגרם, במישרין או בעקיפין, עקב החלטה, מעשה או מחדל (לרבות כל נגזרת של הנ"ל), בעקבות הפרת חובת הזהירות כלפיה או כלפי חברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("**חברה קשורה**"). למרות האמור לעיל בסעיף זה, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות).

36. **<u>שיפוי נושאי משרה</u>**

36.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליו או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה:

36.1.1. חבות כספית שהוטלה עליו או שהוציא לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, ובלבד שהחבות קשורה, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מן האירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי, או כל חלק אחר מהם או הקשור בהם, במישרין או בעקיפין, וכן שהסכום המרבי בגין חבות כאמור לא יעלה במצטבר על 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים (שנתיים או רבעוניים) הידועים לפני תשלום השיפוי בפועל;

36.1.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית

כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

בסעיף זה – "**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית**" ו-"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" – כמשמעם בסעיף 260(א)(1א) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

36.1.3. הוצאות התדיינות סבירות לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

36.1.4. תשלום לנפגע הפרה בקשר עם הליך מנהלי כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ("**תשלום לנפגע הפרה**");

36.1.5. הוצאות שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

"**הליך מנהלי**" - הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת, או הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי של חוק החברות; וכן כל הליך מינהלי או הליך אכיפה מינהלי, אחר או נוסף, אשר על-פי דין (בין קיים ובין אם יחוקק בעתיד) ניתן להעניק לנושא משרה שיפוי ו/או ביטוח ו/או פטור בגין הוצאות המוצאות בקשר אליו או תשלומים או חבויות הקשורים אליו או בגינו.

36.1.6. הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר להליך שהתנהל בעניינו לפי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1968 ("**חוק התחרות הכלכלית**"), לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

36.1.7. כל חבות או הוצאה אחרת שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, אשר ניתן ו/או יהיה ניתן לשפות בגינה על פי הוראות כל דין.

36.2. החברה תהא רשאית ליתן מראש התחייבות לנושא משרה לשיפוי, בכפוף לאפשרות החברה לשפות נושא משרה בה בהתאם להוראות כל דין ("**התחייבות לשיפוי**"). ההתחייבות לשיפוי תהא לכל אחד מהמקרים הבאים:

36.2.1. כמפורט בתקנה 36.1 לעיל, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ובלבד שבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור

פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;

36.3. החברה תוכל, בכפוף להוראות תקנון זה, להחליט בדבר שיפוי נושא משרה בה בדיעבד, או בדרך של מתן התחייבות מראש לשיפוי, וזאת באופן חלקי או מלא כפי שתבחר.

36.4. החברה רשאית להתחייב כלפי דירקטור, נושא משרה או עובד החברה, המכהן או שכיהן מטעם החברה או על פי בקשתה כנושא משרה בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין ("**נושא המשרה בחברה האחרת**"), לשפותו בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 36.1 לעיל, שתוטל עליו בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה האחרת, ובלבד שההתחייבות תוגבל לסוגי אירועים שלדעת הדירקטוריון ניתן לצפותם, בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום שהדירקטוריון קבע כי הוא סביר בנסיבות העניין.

36.5. מבלי לגרוע מן האמור בתקנה 36.4 לעיל, החברה רשאית לשפות נושא משרה בחברה האחרת בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 36.1 לעיל, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה האחרת.

36.6. בכפוף להוראות חוק החברות והוראות כל דין אחר, תהא החברה רשאית (ואין בהוראות תקנון זה כדי להגביל את החברה, בכל דרך שהיא),להתקשר בחוזה ביטוח, או להעניק פטור או שיפוי:

36.6.1. בקשר למי שאינו נושא משרה בחברה או נושא משרה בחברה האחרת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עובדים, קבלנים או יועצים.

36.6.2. בקשר לנושא משרה בחברה או נושא משרה בחברה האחרת, ככל שהביטוח, הפטור או השיפוי אינם אסורים על פי הדין.

37. **<u>ביטוח נושאי משרה</u>**

37.1. בכפוף להוראות כל דין, תהיה החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, כולה או מקצתה בשל כל אחד מאלה (והחברה תהא רשאית לקבוע בתנאי הביטוח האמור כי לנושאי משרה זכות קדימה על פני החברה בקבלת תגמולי הביטוח):

37.1.1. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

37.1.2. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

37.1.3. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה;

37.1.4. חבות, תשלום או הוצאה שהוטלו עליו בקשר עם הליך לפי סעיפים 36.1.5 ו/או 36.1.7 לעיל, בכל אחד מאלה:

37.1.4.1 תשלום לנפגע הפרה;

37.1.4.2 הוצאות שהוציא או יוציא נושא המשרה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי סעיפים 36.1.5 ו/או 36.1.7 לעיל, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

37.1.4.3 הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא או יוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו;

37.1.4.4 כל חבות או הוצאה אחרת שהוטלה על נושא משרה או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, אשר ניתן לבטח בגינה על פי הוראות כל דין.

37.2 כל שינוי בחוק החברות, בחוק ניירות ערך או בכל הוראת דין אחרת הגורע מזכותו של נושא משרה לביטוח, לשיפוי או לפטור בהשוואה לאמור בהוראות תקנון זה, לא יהיה לו תחולה בדיעבד ושינוי כאמור לא יהיה בו כדי להשפיע על התחייבויותיה או כוחה של החברה לשפות, לפטור או להתקשר בחוזה לביטוח אחריות נושא משרה בקשר לכל מעשה או מחדל שאירע לפני שינוי כאמור, אלא אם כן נקבע אחרת בחוק.

<u>פרק שביעי – דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים</u>

38. <u>חלוקת דיבידנד</u>

38.1. בכפוף לזכויות מיוחדות, במידה ויהיו כאלה, שינתנו למניות כלשהן בקשר לדיבידנד, כל המניות זכאיות לדיבידנד מיום הנפקתן, באופן שווה בינן לבין עצמן.

38.2. החלטה על חלוקת דיבידנד תהיה בסמכות הדירקטוריון אשר יהא מוסמך, בין היתר, לקבוע את סכום הדיבידנד שישולם לבעלי המניות ואת זמן התשלום.

38.3. הדירקטוריון יהא רשאי מזמן לזמן לשלם לבעלי המניות על חשבון הדיבידנד הבא דיבידנד ביניים, כפוף להוראות חוק החברות.

38.4. תשלום הדיבידנד יהיה באופן האמור להלן: אם לא קבע הדירקטוריון אחרת, תהא החברה רשאית לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שישלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של בעל המניות במרשם בעלי המניות, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו נזכר ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תיערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת. הדירקטוריון יהא רשאי להשקיע כל דיבידנד שלא נתבע במשך שנה אחת לאחר שהכריז עליו או להשתמש בו באופן אחר לטובת החברה עד שיתבע. החברה לא תחויב בתשלום ריבית עבור דיבידנד שלא שולם.

38.5. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים מסוימים בעין, ובייחוד של מניות שנפרעו במלואן, אגרות חוב או כל נייר ערך אחר של כל חברה אחרת או בכמה מדרכים אלה.

39. <u>הקצאת מניות הטבה</u>

39.1. הדירקטוריון רשאי להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה של מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה

העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון ואשר לא יפחת מערכן הנקוב של מניות ההטבה. מניות הטבה שיוקצו על פי תקנה זו תיחשבנה כנפרעות במלואן.

39.2. בחלוקת מניות הטבה יקבל כל בעל מניות בחברה מניות מסוג אחיד.

40. **<u>כללי</u>**

40.1. מקום שהזכויות הצמודות למניות כלשהן, או תנאי הנפקתן של המניות, אינם קובעים אחרת, הרי מניות שנפרעו או שזוכו כנפרעות במלואן או בחלקן בתוך תקופה כלשהי אשר לגביה משתלמים הדיבידנדים, תזכינה את בעליהן לדיבידנד באופן יחסי לסכום שנפרע או שזוכה כנפרע על ערכן הנקוב של אותן המניות ולמועד תשלומו (PRO RATA TEMPORIS), מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליהן.

40.2. לשם ביצוע החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה, רשאי דירקטוריון החברה:

40.2.1. ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בקשר לכך ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על קושי זה ובייחוד להוציא תעודות על שברי מניות ולקבוע את השווי לצורך חלוקה של נכסים מסוימים ולהחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות על סמך השווי שנקבע לכך, או כי שברים שערכם פחות משקל חדש אחד לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכויותיהם של כל בעלי המניות, וכן יהא רשאי להקנות מזומנים או נכסים מסוימים אלה לנאמנים בנאמנות לטובת האנשים הזכאים לדיבידנד או לקרן מהוונת כפי שיראה מועיל בעיני הדירקטוריון.

40.2.2. להסמיך לחתום בשם בעלי המניות על כל חוזה או מסמך אחר שיהיה דרוש לשם מתן תוקף להקצאה או לחלוקה, ובמיוחד להסמיך לחתום ולהגיש לרישום מסמך בכתב כאמור בסעיף 291 לחוק החברות.

40.2.3. לעשות כל סידור או הסדר אחר שיהיה דרוש לדעת הדירקטוריון כדי לאפשר את ההקצאה.

דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא יישאו ריבית.

<u>פרק שמיני – אישור עסקאות בעלי עניין</u>

41. **<u>אישור עסקאות בעלי עניין</u>**

כפוף להוראות חוק החברות, עסקה של החברה עם נושא משרה בה וכן עסקה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, ואשר אינן עסקאות חריגות, תאושרנה על-ידי הדירקטוריון או על-ידי ועדת הביקורת או על-ידי נושא משרה בחברה שאין לו עניין אישי בעסקה (ובלבד שנושא משרה כאמור לא יאשר התקשרויות שעניינן תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה). אישור כאמור יכול שיהיה בין חד פעמי לעסקה מסוימת ובין כללי לסוג מסוים של עסקאות.

פרק תשיעי – פירוק

42. **פירוק**

42.1. אם החברה תפורק, בין מרצון ובין באופן אחר, יחולקו הנכסים העודפים בכפיפות להוראות כל דין לעניין פירוק ולזכויות מיוחדות הצמודות למניות, לפי סדר העדיפויות והיחס הבאים:

42.1.1. החזר הון מניות: פרי פאסו באופן יחסי להון הנפרע, על ערכן הנקוב של המניות;

42.1.2. יתרת נכסי העודפים: פרי פאסו באופן יחסי להון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות ולמטרה זו ייחשב כל סכום שלא נדרש על מניות כנפרע, ואילו כל סכום שנדרש, עמד לפירעון ולא שולם עד למועד תחילת הפירוק, לא ייכלל בהון הנפרע למטרת חלוקה זו.

פרק עשירי – שונות

43. **מסמכי החברה**

43.1. לבעלי המניות זכות עיון במסמכי החברה המפורטים בסעיף 184 לחוק החברות, בהתקיים התנאים שנקבעו לכך.

43.2. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 43.1 לעיל רשאי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו, להחליט על מתן זכות עיון במסמכי החברה, או כל חלק מהם, לרבות לבעלי המניות, כולם או חלקם, כפי שימצא לנכון.

43.3. לבעלי המניות לא תהא זכות עיון במסמכי החברה או בכל חלק מהם, אלא אם הוענקה להם זכות כאמור, על פי חיקוק או על פי תקנון זה, או אם הורשו לכך על ידי הדירקטוריון כאמור בתקנה 43.2 לעיל.

44. **הודעות**

44.1. הודעות ומסמכים אחרים שיש למסרם לבעלי מניות או למי מהם, יכולים להימסר על-ידי החברה לכל בעל מניות בין באופן אישי ובין על-ידי משלוח בדואר רשום במכתב מבויל כדבעי, הממוען לפי הכתובת הרשומה של אותו בעל מניות במרשם בעלי המניות או על-ידי מתן הודעה לבעלי מניות או זכויות אחרות מכל סוג שהוא על-ידי פרסום בשני עיתונים עבריים יומיים המופיעים בישראל בשפה העברית ובעלי תפוצה סבירה, ובמקרה של פרסום כאמור יבוא הפרסום במקום מסירת הודעה אישית או בדואר.

44.2. כל הודעה שיש לתתה לבעלי מניות, ביחס למניות משותפות, תינתן למי מביניהם ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, וכל הודעה שניתנה באופן זה תהא הודעה מספקת לבעלי המניות. לחילופין, תימסר הודעה על-ידי פרסום בשני עיתונים עבריים יומיים המופיעים בישראל בשפה העברית ובעלי תפוצה סבירה.

44.3. כל בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות לפי כתובת בין בארץ ובין בחו"ל, שיתן לחברה מפעם לפעם כתובת שלפיה אפשר למסור לו הודעות, יהיה זכאי שימסרו לו לפי אותה כתובת כל הודעה שהוא זכאי לקבלה בהתאם לתקנון זה, אולם, פרט לאמור לעיל, בעל מניות שאינו רשום במרשם בעלי המניות לפי כתובת, לא יהא זכאי לקבל כל הודעה מאת החברה.

44.4. החברה רשאית ליתן הודעה לאנשים שיש להם זכות לכל מניה כתוצאה ממיתה או מפשיטת רגל של חבר או מפסלותו, ובמקרה של תאגיד – למפרקו או כונס נכסיו, על-ידי משלוח בדואר במכתב נושא בולים הערוך אליהם בשמם לפי הכתובת (לכשישנה) שנמסרה לשם כך על-ידי אותם אנשים או (אם טרם שנמסרה כתובת כזאת) על-ידי מסירת ההודעה באותו אופן שבו היו מוסרים אותה, אלמלא קרה מקרה המוות, פשיטת הרגל, הפסילה, הפירוק או כינוס הנכסים.

44.5. כל הודעה או מסמך אחר שנמסרו או נשלחו בדואר, ייחשבו כאילו התקבלו מקץ שני ימי עסקים לאחר יום מסירתם למשלוח בבית הדואר, וכשבאים להוכיח את המסירה או את המשלוח יהא מספיק אם יוכיחו שמכתב המכיל את ההודעה או את המסמך מוען לכתובת הנכונה על-פי הרשום בחברה ונמסר למשרד הדואר במכתב מבויל.

44.6. כפוף להוראות כל דין, כשיש צורך לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים מסוים או הודעה שכוחה יפה לאיזו תקופה שהיא, מביאים את יום המסירה בחשבון מספר הימים או התקופה.

45. **<u>חתימה בשם החברה</u>**

45.1. בכפוף להוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להסמיך מעת לעת כל אדם לפעול ולחתום בשם החברה, בין לבדו ובין ביחד עם אדם אחר, בין באופן כללי ובין לעניינים מסוימים.

45.2. לחברה תהיה חותמת הנושאת את שם החברה. החתימה על מסמך לא תחייב את החברה, אלא אם חתמו עליו המוסמכים לחתום בשם החברה, כאמור בתקנה 45.1 לעיל, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס.

****

פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה

5.1. **תמורת ההנפקה**

התמורה הצפויה ברוטו, ההוצאות המשוערות והתמורה נטו הצפויות בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף תפורטנה בהודעה המשלימה.

למועד התשקיף טרם סוכמו פרטי ההתקשרות והתמורה למפיצים. יחד עם זאת, התמורה הצפויה ברוטו, על בסיס הכמות המקסימלית המוצעת והמחיר המוצע כמפורט בתשקיף, עשויה לעמוד על כ-85 מיליוני ש"ח.

להערכת החברה, סך כל העמלות וההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים תעמודנה על שיעור של כ-1.5% מתמורת ההנפקה ברוטו (כ-1,200 אלפי ש"ח) (מחושב בהנחת רכישה של כל היחידות המוצעות), כמפורט להלן:

תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו)	כ-85,000 אלפי ש"ח
בניכוי	
עמלת התחייבות מוקדמת, עמלות הפצה ועמלת ריכוז	כ-500 אלפי ש"ח
הוצאות אחרות	כ-700 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה נטו	כ-83,800 אלפי ש"ח

יודגש, כי האמור לעיל בדבר הוצאות ההנפקה הינו הערכה ראשונית של החברה בלבד על בסיס המידע הקיים לה במועד זה והסכומים הנ"ל יעודכנו, ועשויים להשתנות, במסגרת ההודעה המשלימה, ולפי העניין. החברה תשא בכל ההוצאות הכרוכות בהנפקה.

5.2. **ייעוד תמורת ההנפקה**

בכוונת החברה לעשות שימוש בתמורת הגיוס לשם שיפור יחסי המינוף והריביות הקיימות בגין זאת ו/או לטובת מימון פעילותה העסקית השוטפת ו/או לעשות שימוש בתמורה כאמור על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. במסגרת זו, מייעדת החברה את השימוש במקורות המימון שיעמדו לרשותה בתקופה הסמוכה להשלמת הגיוס (ובכלל זה, כספי הגיוס, יחד עם מקורותיה העצמאיים ומקורות קיימים ו/או עתידיים (ככל שהחברה תגייס),[1] בעיקר לטובת קידום ויישום האסטרטגיה העסקית שלה, ולרבות השימושים המפורטים להלן:

מס'	ייעוד התמורה	הסעיף בתשקיף	פרויקט	סכום מוערך מתמורת ההנפקה (מיליוני ש"ח)(*)
1.	מחזור הלוואת השלמת ההון העצמי שהועמדה לחברה בת[2] על-ידי גוף מממן חיצוני (מניף)(**)	ס' 6.9.24	בראשית ביזנס אגמים	כ-70[3]

[1] יובהר, כי במהלך התקופה עד להשלמת ההנפקה וכן לאחריה, עשויה החברה לגייס מקורות מימון נוספים ובהתאם לכך הסכומים המוערכים ליישום היעדים, יכול שייעשו מתוך כספים נוספים שיעמדו לרשות החברה במועד הרלוונטי.

[2] לפרטים נוספים אודות הסכם המימון בין החברה הבת ל-'מניף', ראו סעיף 6.9.24 לתשקיף וביאורים 32(ב) ו-6(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים (פרופורמה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-30 ביוני 2025 (בהתאמה).

[3] יתכן כי הסכום יהיה גבוה יותר במועד הפירעון בפועל והכל כפי שתעדכן החברה במועד הפירעון.

מס'	ייעוד התמורה	הסעיף בתשקיף	פרויקט	סכום מוערך מתמורת ההנפקה (מיליוני ש"ח)(*)
3	מימון פעילות עסקית שוטפת, לרבות, השקעה בפרויקטים חדשים	-	-	כ-15
סה"כ				**כ-85**

(*) יצוין כי הסכומים המפורטים לעיל אינם מהווים בהכרח התחייבויות חוזיות קיימות של החברה למועד התשקיף. לפיכך, ובשים לב לתמורת הגיוס בפועל, ולרבות ככל שסך הגיוס יפחת מסך הסכומים המפורטים לעיל, לחברה יכולת לבצע התאמות נדרשות בייעוד התמורה ובתיעדוף המפורט לעיל בשיעור של עד כ-15% וזאת, בין היתר, בראי מקורות המימון שיעמדו לרשותה בפועל במהלך התקופות האמורות.

(**) בהקשר זה יצוין כי בעל השליטה, מר דוד אזולאי, ערב אישית לטובת הבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מניף בהקשר להלוואה זו (כאמור בסעיף 8.7 לתשקיף). בהתאם לכך, כתוצאה מפירעון חלק זה בהלוואה, יקטן באופן יחסי סך החוב שלו ערב בעל השליטה בגין התחייבויות החברה למניף. כמו-כן, בסמוך לאחר השלמת ההנפקה על-פי התשקיף, עשויה החברה, לפי שיקול דעתה וצרכיה, לפעול לשחרור בעל השליטה מחלק או כלל ערבויותיו האישיות שהועמדו מצידו לצורך הבטחת התחייבויות קיימות נוספות של החברה כלפי מוסדות פיננסיים.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: תחזיות, הערכות והנחות החברה המפורטות בסעיף זה, לרבות ייעוד השימושים לתמורת ההנפקה, הסכומים המוערכים ליישום ייעוד והיקף מקורות המימון הנדרשים לכך, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על התכנית העסקית של החברה ביחס לפעילותה (אשר אינה בהכרח סופית) נוכח מצבה הפיננסי הנוכחי, והערכות החברה ביחס לצרכים הפיננסיים העתידיים שלה, לרבות תנאי התקשרויות אשר עתידים להיקבע במסגרת מו"מ עם צדדים שלישיים אשר לא קיימת ודאות ביחס אליהם. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית, מכפי שנצפה או הוערך על-ידי החברה, כתוצאה ממספר גורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם, עלויות בלתי צפויות שיווצרו לחברה, עדכונים ושינויים אשר ידרשו לתוכניותיה העסקיות של החברה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, וכן מהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לתשקיף.

5.3. עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תפקיד ותשקיע את תמורת ההנפקה כפי שתמצא למתאים, בהשקעות סולידיות, כגון בפיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות או קונצרניות בעלות דירוג אשראי גבוה, מק"מ וכד', כפי שיקבע על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לצורך האמור לעיל, לא תחשב כהשקעה באפיקים סולידיים, השקעה במניות או בתעודות סל, אשר נכס הבסיס שלהן הינו מניות או מדדי מניות או אופציות במעוף או רכישת או כתיבת פוזיציות בנגזרים. יודגש כי תמורת ההנפקה תופקד ראשית בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ("**הנאמן**") אשר זכויות החברה בו תשועבדנה לטובת הנאמן, ושחרור הכספים יבוצע בהתאם להוראות שטר הנאמנות.[4]

5.4. **<u>סכום מינימלי</u>**

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף מותנית בגיוס סכום מינימלי של כ-70,000 אלפי ש"ח, המהווה את יתרת סכום הלוואת מניף לצורך רישום שעבוד על העודפים מפרויקט

[4] לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות.

בן צבי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) וכן הדרישה לשווי מינימלי של החזקות הציבור כאמור בסעיף 2.3.1 בפרק 2 לתשקיף זה לעיל.

לפרטים על ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה א') במקרה של אי עמידה בדרישות הבורסה ראו סעיף 2.3.2 לעיל.

5.5. **תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף**

במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למחזור חוב ו/או למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה ו/או על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. היה וייקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף, שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

5.6. **<u>חיתום</u>**

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - כללי

6.1. מבוא

החברה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות פרטי התשקיף, משכך, תיאור החברה ועסקיה, כפי שיפורטו להלן, הינם לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2023 וסיומה סמוך למועד הגשת התשקיף.

החברה מחזיקה בחברות בת. הדוחות הכספיים של החברה המצורפים לתשקיף הינם הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-30 ביוני 2025.

אימוץ תקנות ההקלות לתאגידים קטנים

נכון למועד התשקיף החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות הדוחות. בסמוך למועד התשקיף אישר דירקטוריון החברה את אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בתקנות הדוחות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור, קרי לעניין סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי - 20%, צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה לדוחות ביניים - 40%, וכן לעניין הדיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

הגדרות

לשמות המפורטים להלן תהיה המשמעות המופיעה לצידם:

"**חוק התכנון והבניה**"	-	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965;
"**חוק רישום קבלנים**"	-	חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969;
"**חוק מיסוי מקרקעין**"	-	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963;
"**חוק המכר**"	-	חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973;
"**הנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי**"	-	הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, בנוסח מעודכן לחודש פברואר 2016 של רשות ניירות ערך;
"**הנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן להשקעה**" (יחד עם הנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי - "**הנחיות הגילוי**")	-	הצעת לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה", בנוסח מעודכן לחודש דצמבר 2013 של רשות ניירות ערך;
"**פרויקט שהסתיים**"	-	פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת, אשר כל הדירות בו כבר נמסרו ולא צפויות הכנסות נוספות לחברה שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט;

"פרויקט בהקמה"	-	פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי שהקמתו החלה אך לא הסתיימה עד ליום 30 ביוני 2025, ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו;
"פרויקט בתכנון"	-	פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי שהקמתו טרם החלה אך להערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל במהלך שנים עשר (12) החודשים הקרובים או שהתקבל לגביו היתר בנייה;
"פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד"	-	פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כהגדרתו בהנחיות הגילוי;
"פרויקט נדל"ן להשקעה"	-	כהגדרתו בהנחיות הגילוי;
"רווח גולמי צפוי"	-	רווח גולמי צפוי של פרויקט נדל"ן יזמי, כהגדרתו בהנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי.

חלק שני - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.2.1. החברה התאגדה בישראל ביום 10 ביוני 2015 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות והחלה את פעילותה בסמוך למועד התאגדותה.

6.2.2. נכון למועד התשקיף החברה והחברות המוחזקות על ידה, במישרין ובעקיפין, עוסקות ביזמות נדל"ן למגורים ומסחר ובהשכרת נכסי נדל"ן. לפרטים על הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין בעל השליטה בה ראו סעיף 8.10 לתשקיף.

הצעת אגרות החוב (סדרה א') של החברה על פי התשקיף הינה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור ("**ההנפקה**"). לאחר השלמת ההנפקה, ככל שתושלם, תהפוך החברה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך.

6.2.3. מניות החברה מוחזקות על ידי ה"ה דוד אזולאי (78%) ("**בעל השליטה**" או "**דוד אזולאי**") ורענן כהן (22%) באמצאות חברה בבעלותו המלאה – א.מ.י.ד ייעוץ ויזום פרויקטים בע"מ ("**א.מ.י.ד יעוץ**").

6.2.4. **שינוי מבני**

בחודש נובמבר 2024 הגישה החברה בקשה לרשות המיסים לאישור שינוי מבני אשר יתבצע בשני שלבים: (1) בשלב הראשון תעביר מזמור (אזולאי) לדוד קריית שרון בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (100%) ("מזמור לדוד", כהגדרתה בכריכת התשקיף), את מלוא זכויותיה במניות דוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ ("**בן צבי**"), חברה בת של מזמור לדוד בבעלותה המלאה (100%) כדיבידנד בעין לחברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ג לפקודה; (2) בשלב השני תעביר החברה את מלוא זכויותיה במניות בן צבי לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, חברה אחות של החברה ("**החברה האחות**"), ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ב(ו) לפקודה. החברה האחות מוחזקת על ידי ה"ה דוד אזולאי (78%) ורענן כהן (22%, באמצעות א.מ.י.ד יעוץ (הכל יחד: "**השינוי המבני**"). השינוי המבני מבוצע לתכלית עסקית וכלכלית – הוא נועד בעיקר להקטין את המינוף של החברה ולחזק את מבנה ההון שלה.

השינוי המבני כפוף לעמידה בתנאים ומגבלות שנקבעו בהחלטת הרולינג של רשות המיסים (כמפורט להלן) , וכן לאישור הגופים הממנים של החברה – מניף ובנק מזרחי-טפחות; לפרטים על ההסכמות העדכניות של החברה עם מניף ראו כמפורט בסעיף 6.9.24(ט) להלן.

לפרטים נוספים על השינוי המבני ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי מהחטיבה המקצועית - מחלקת שינוי מבנה ברשות המיסים, המאשרת את השינוי המבני בפטור ממס ("**מועד החלטת המיסוי**"). במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מספר תנאים ומגבלות לקבלת הפטור

ממס, אשר עיקריהם כמפורט להלן: (א) המועד שבו יתבצע השינוי המבני יהא לא יאוחר מתשעים (90) ימים ממועד החלטת המיסוי; (ב) על המניות המועברות יחולו הוראות סעיף 104ה לפקודה לרבות הוראות סעיף 103כ(ב1) ו-(ב2) לפקודה, ובמסגרת זאת מתחייבת החברה האחות להחזיק ב-"בן צבי" למשך שנתיים לפחות ממועד השינוי המבני; (ג) על החברה לעמוד בהוראות הנוגעות לאופן חישוב רווח ההון במסגרת העברת מניות החברה הנעברת וההוראות הנוגעות למכירת החברה האחות.

במסגרת השינוי המבני יועבר, בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) לחברה האחות (כהגדרתה לעיל), שלאחריו יוותר חוב של החברה האחות לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח.[1]

התיאור בפרק 6 להלן כולל שני מרכיבים: (א) תיאור הנכסים המצויים בידי החברה נכון למועד התשקיף, וכן (ב) התאמות המשקפות את המצב הצפוי לאחר השלמת השינוי המבני, ככל שיושלם. לפיכך, התיאור בפרק זה משקף הן את המצב הקיים והן את השינויים הצפויים כתוצאה מהשלמת השינוי המבני.

6.2.5. **<u>תיחום פעילות</u>**

לפרטים ראו סעיף 8.10 לתשקיף.

6.2.6. **<u>שעבוד זכויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה שיונפקו על פי התשקיף</u>**

במסגרת תנאי אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו על פי התשקיף תשעבד החברה בשעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, את מלוא הזכויות של החברה ושל מזמור לדוד לקבלת מלוא "העודפים" אשר ינבעו להם מהפרויקטים "בראשית ביזנס אגמים[2]", "מרבד הקסמים[3]" ו-"רחוב הטורים[4]" ואשר ישוחררו, ככל שישוחררו, על ידי בנק מזרחי-טפחות, המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקטים. לפרטים נוספים בקשר עם השעבוד האמור ראו סעיף 5.2 לשטר הנאמנות.

6.3. **<u>מבנה החזקות החברה</u>**

להלן תרשים מבנה ההחזקות בחברות מהותיות, נכון למועד התשקיף וטרם ביצוע השינוי המבני:

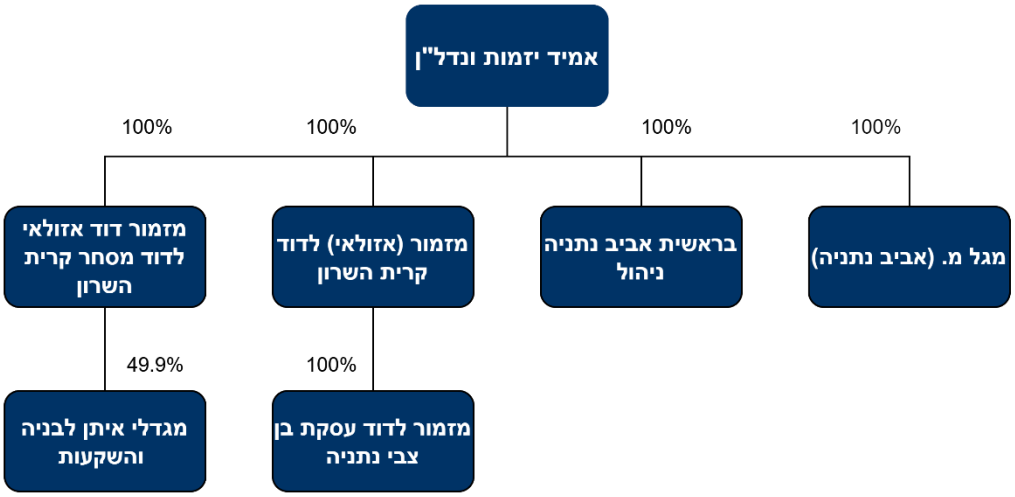
---

[1] לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 6.9.24. בחודש נובמבר 2025 התקבל אישורו העקרוני של בנק מזרחי-טפחות לשינוי המבני כאמור.

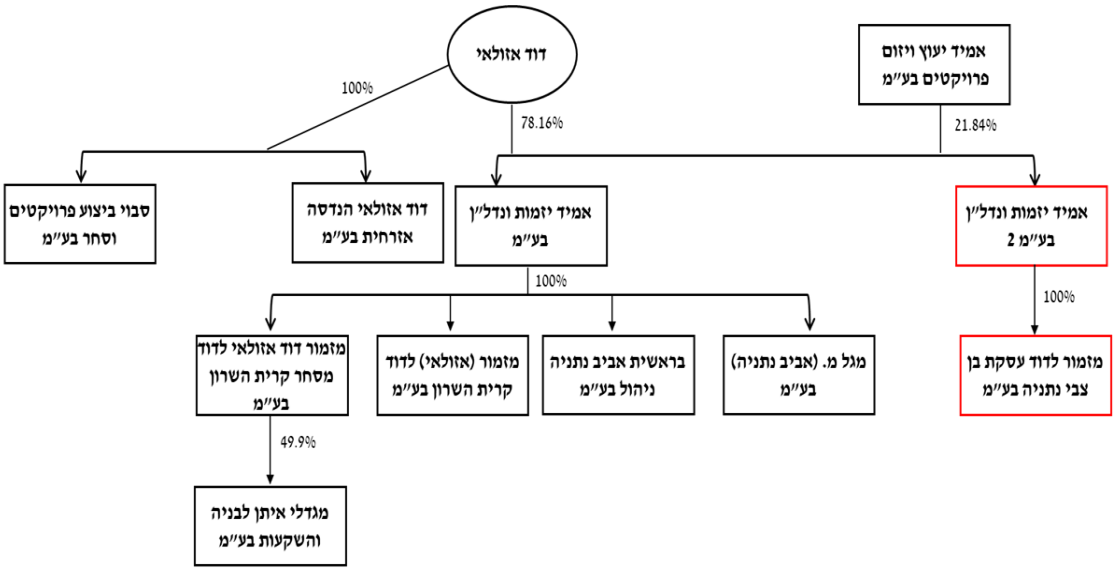
[2] ביחס לפרויקט "בראשית ביזנס אגמים": (1) נחתם הסכם ליווי והתקבל היתר מלא לבניית הפרויקט; (2) טרם הועברו עודפים לישות המשעבדת.

[3] ביחס לפרויקט "מרבד הקסמים": (1) נחתם הסכם ליווי; (2) טרם הועברו עודפים לישות המשעבדת; (3) התקבל היתר בנייה מלא לבניית הפרויקט.

[4] ביחס לפרויקט "רחוב הטורים": (1) טרם נחתם הסכם ליווי (אולם הועמדה הלוואה לצורך מימון רכישת המקרקעין); (2) התקבל היתר חפירה ודיפון בלבד; (3) טרם הועברו עודפים לישות המשעבדת.



להלן תרשים מבנה ההחזקות בחברות מהותיות לאחר ביצוע השלב השני של השינוי המבני:



<u>להלן פירוט בדבר חברות הבת והפרויקטים העיקריים המנוהלים על ידן ועל ידי החברה</u>:

6.3.1. פרויקט "בלפור" שבבת ים ו-"מרבד הקסמים" שבחולון, בתחום התחדשות העירונית, מנוהלים על ידי החברה.

6.3.2. **מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ** ("**מגל**") - התאגדה ונרשמה בישראל בחודש מאי 1996, החלה את פעילותה העסקית בחודש פברואר 2013. מגל עוסקת ביזמות נדל"ן ובאמצעותה החברה יזמה והקימה את פרויקט "בראשית השוק" במרכז העיר נתניה, אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2022.

6.3.3. **מזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ** ("מזמור לדוד", כהגדרתה בכריכת התשקיף) - התאגדה ונרשמה בישראל בחודש אוגוסט 2017, החלה את פעילותה

העסקית בחודש פברואר 2018. באמצעות מזמור לדוד, החברה יזמה והקימה את הפרויקטים "בראשית ביזנס אגמים", "בראשית פמילי" ו-"רחוב הטורים" שבנתניה.

6.3.4. **מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ** ("**בן צבי**", כהגדרתה בסעיף 6.2.4 לעיל) - חברה בבעלות מלאה של מזמור לדוד, התאגדה ונרשמה בישראל בחודש דצמבר 2021. בן צבי יוזמת ומקימה את פרויקט "סטורי גלי ים" שבנתניה.

כאמור בסעיף 6.2.4 לעיל, עם השלמת השינוי המבני תחדל בן צבי להיות חברה בת של החברה ותועבר לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, חברה בבעלות משותפת של מר דוד אזולאי (המחזיק ב-78% ממניותיה) ומר רענן כהן (המחזיק ב-22% ממניותיה באמצעות א.מ.י.ד יעוץ).

6.3.5. **בראשית אביב ניהול נתניה בע"מ** - התאגדה ונרשמה בישראל בחודש אוקטובר 2020, החלה את פעילותה העסקית בשנת 2022 כחברה לניהול ואחזקת מבנים.

6.3.6. **קבוצת דוד אזולאי מסחר קרית השרון בע"מ** ("**מסחר קריית השרון**") - התאגדה ונרשמה בישראל בחודש יוני 2021, מחזיקה בכ-49% מהון המניות של **מגדלי איתן לבניה והשקעות** חברת ביצוע בעלת סיווג ג'-5[5] ("**מגדלי איתן**"). יתרת המניות של מגדלי איתן מוחזקת אצל מייסדה, צד ג' שאינו קשור לחברה. יצוין כי נכון למועד התשקיף קיימים תנאים מתלים להשלמת העסקה, לרבות ביחס לרכישת מלוא הונה המונפק של מגדלי איתן על ידי החברה, אשר טרם התקיימו, ובכלל זה שמייסד מגדלי איתן לא יעמוד בתנאים המתלים, אז תבוטל העסקה בכללותה. לפרטים נוספים ראו ביאור 21 בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024.

מעת לעת ולצורך ביצוע עבודות, מתקשרת החברה עם קבלנים שאינם קשורים לחברה, כמפורט בגילויים רלוונטיים לאורך התשקיף, ועם חברות בבעלות מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה, כמפורט בפרק 8 לתשקיף.

6.4. **<u>תחומי הפעילות של החברה</u>**

6.4.1. נכון למועד התשקיף לחברה שני תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-30 ביוני 2025, כמפורט בתמצית להלן:

6.4.1.1. <u>יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים</u> - בתחום פעילות זה עוסקת החברה, לרבות באמצעות חברות הבת, באיתור, רכישה והשבחת קרקעות, ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק, מכירה וניהול של פרויקטים בתחום הבנייה למגורים, מסחר ומשרדים בישראל, לרבות על בסיס העיקרון של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית. לפרטים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה ראו סעיף 6.9 להלן.

6.4.1.2. <u>נדל"ן מניב</u> - בתחום פעילות זה עוסקת החברה, לרבות באמצעות חברות בת, בתחום הנדל"ן המניב בישראל למגורים. פעילות זאת כוללת השכרת

[5] סיווג ג'-5 הוא הסיווג הגבוה ביותר לקבלנים רשומים בישראל, המאפשר לקבלנים לבצע עבודות בכל היקף כספי, ללא הגבלה. קבלן הרשום בסיווג ג'-5 נמצא בראש טבלת סיווג הקבלנים ומסוגל לקחת על עצמו כל פרויקט.

שטחי מסחר ותעסוקה. לפרטים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראו סעיף 6.10 להלן.

מתחילת שנת 2025 ועד לתום הרבעון השלישי, מכרה החברה שלושים וחמישה (35) דירות ומשרדים בפרויקטים שלה והתקשרה בשבעה (7) כתבי התחייבות למכירת דירות.[6] בנוסף, מנהלת החברה משא ומתן להתקשרויות במספר פרויקטים חדשים במסגרת תחומי פעילותה וכן להתקשרויות ושיתופי פעולה ראשוניים לביצוע פרויקטים עבור צדדים שלישיים על בסיס זרוע הביצוע של החברה (לפרטים ראו בסעיף 6.20 להלן).

בנוסף, החל מיום 11 בדצמבר 2023 לחברה פעילות לא מהותית בתחום הביצוע שאינה עולה לכדי מגזר.

6.5. **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות מהותיות במניותיה.

6.6. **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

6.6.1. בשנתיים שקדמו למועד התשקיף החברה לא חילקה או הכריזה על חלוקת דיבידנדים.

6.6.2. נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה אין יתרת רווחים הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות). לפרטים נוספים ראו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

6.6.3. **<u>מגבלות חיצוניות על יכולת החברה לחלק דיבידנדים</u>**

בכפוף לפירעון התחייבויותיה למניף ולתאגיד בנקאי מממן, לחברה לא יהיו מגבלות לחלק דיבידנדים, למעט מגבלות החלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א') – ראו כמפורט בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות (סדרה א'), וכן בסעיף 2.3.1(ד) 2 לתשקיף.

6.6.4. **<u>מדיניות חלוקת דיבידנדים</u>**

נכון למועד התשקיף, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד.

[6] הנתון יעודכן בהמשך ועד בסמוך למועד פרסום התשקיף.

חלק שלישי - מידע אחר

6.7. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 המצורפים לפרק 9 לתשקיף זה, כוללים הפניית תשומת לב של רואה החשבון המבקר כמפורט להלן: (א) לאמור בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה מהמשך היוון עלויות מימון ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית. (ב) לאמור בביאור 1(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגירעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות שבהן נוקטת החברה לגבי הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף. דוח רואה החשבון המבקר הנכלל בדוחות הכספיים סולו ופרופורמה של החברה לתקופה האמורה כוללים הפניית תשומת לב דומה במהותה.

להלן יובאו נתונים כספיים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים לימים 30 ביוני 2025, 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023, וכן נתונים פרופורמה לאותם מועדים בהנחת השלמת השינוי המבני (באלפי ש"ח):

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025								
	יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	התאמות לנתוני פרופורמה נדל"ן מניב	סה"כ יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	סה"כ נדל"ן מניב	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	147,387	728	148,115	(98,897)	-	48,489	728	49,218
עלות ההכנסות המיוחסות לתחום הפעילות	124,050	302	124,353	(85,593)	-	38,458	302	38,760
רווח גולמי	23,336	426	23,762	(13,304)	-	10,032	426	10,458
הוצאות תפעוליות, נטו	6,454	-	6,454	(3,417)	-	3,037	-	3,037
רווח (הפסד) משערוך נדל"ן להשקעה (*)	-	(1,650)	(1,650)	-	-	-	(1,650)	(1,650)
רווח (הפסד) תפעולי	16,882	(1,224)	15,658	(9,887)	-	6,995	(1,224)	5,771
הוצאות מימון	-	-	30,296	(18,298)	-	-	-	11,998
הכנסות מימון	-	-	3,481	(1,540)	-	-	-	1,941
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	-	-	(11,157)	6,871	-	-	-	(4,286)
<u>מידע נוסף</u>:								
סך נכסים	698,832	187,920	886,752	(407,878)	(45,120)	290,954	142,800	433,754

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025								
	יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	התאמות לנתוני פרופורמה נדל"ן מניב	סה"כ יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	סה"כ נדל"ן מניב	סה"כ
סך התחייבויות	705,657	143,727	849,384	(419,608)	(46,155)	286,049	97,572	383,621

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024								
	יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	התאמות לנתוני פרופורמה נדל"ן מניב	סה"כ יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	סה"כ נדל"ן מניב	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	202,107	2,048	204,155	(124,079)	-	78,027	2,048	80,076
עלות ההכנסות המיוחסות לתחום הפעילות	165,985	714	166,699	(105,831)	-	60,154	714	60,868
רווח גולמי	36,122	1,333	37,456	(18,248)	-	17,873	1,333	19,207
הוצאות תפעוליות, נטו	10,155	-	10,155	(3,207)	-	6,948	-	6,948
רווח (הפסד) משערוך נדל"ן להשקעה (*)	-	9,077	9,077	-	(12,869)	-	(3,792)	(3,792)
רווח (הפסד) תפעולי	25,967	10,410	36,378	(15,040)	(12,869)	10,927	(2,458)	8,469
הוצאות מימון	-	-	61,966	(39,571)	-	-	-	22,395
הכנסות מימון	-	-	4,940	(2,155)	-	-	-	2,785
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	-	-	(20,649)	9,507	-	-	-	(11,142)
<u>מידע נוסף</u>:								
סך נכסים	711,207	184,900	896,107	(400,184)	(41,900)	311,023	143,000	454,023
סך התחייבויות	715,928	134,369	850,297	(415,646)	(33,912)	300,282	100,457	400,739

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023								
	יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	נדל"ן מניב	נדל"ן מניב יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	התאמות לנתוני פרופורמה נדל"ן מניב	סה"כ יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	סה"כ נדל"ן מניב	סה"כ
הכנסות מלקוחות חיצוניים	110,383	1,315	111,698	(44,112)	-	66,271	1,315	67,586
עלות ההכנסות המיוחסות לתחום הפעילות	86,259	691	86,950	(38,145)	-	48,114	691	48,805
רווח גולמי	24,124	624	24,747	(5,967)	-	18,156	624	18,780
הוצאות תפעוליות, נטו	7,514	-	7,514	(1,632)	-	5,882	-	5,882
רווח משערוך נדל"ן להשקעה (*)	-	5,859	5,859	-	-	-	5,859	5,859
רווח (הפסד) תפעולי	16,609	6,482	23,092	(4,335)	-	12,274	6,482	18,757
הוצאות מימון	-	-	25,123	(5,594)	-	-	-	19,529
הכנסות מימון	-	-	1,477	(1,444)	-	-	-	33
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	-	-	(554)	(185)	-	-	-	(739)
<u>מידע נוסף</u>:								
סך נכסים	590,844	147,539	738,383	(348,065)	(24,839)	242,779	122,700	365,479
סך התחייבויות	594,876	105,318	700,195	(354,507)	(18,551)	240,370	86,767	327,137

למידע כספי נוסף ולהסברים בדבר תוצאותיה הכספיות של החברה, ראו הדוחות הכספיים של החברה לימים 30 ביוני 2025 ו-31 בדצמבר 2024 בפרק 9 להלן וכן בסעיף 5 לדוחות הדירקטוריון של החברה למועדים האמורים, המצורפים לתשקיף.

(*) <u>עליית ערך נדל"ן להשקעה</u> - החברה מציגה את הנדל"ן שלה על בסיס מודל השווי ההוגן, ובהתאם לכך שערכה את נכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלותה. הערכות השווי לתקופות המדווחות בוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני. הערכות השווי נערכו בגישת ההשוואה בשילוב היוון תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי הינם בשיעור של 6.7% עד 7%.

בהתאם להערכות השווי רשמה החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עליית ערך בנדל"ן להשקעה בסך של 5.6 מיליון ש"ח.

בהתאם להערכות השווי רשמה החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עליית ערך בנדל"ן להשקעה בסך של כ-9.1 מיליון ש"ח. למועד התשקיף וכפי שמסר מעריך השווי לחברה, לא חל שינוי בהערכות השווי.

בהתאם להערכות השווי רשמה החברה נכון ליום 30 ביוני 2025, ירידת ערך בנדל"ן להשקעה בסך של כ-1.65 מיליון ש"ח.

הערכות שווי מהותיות מאוד שערכה החברה ליום 30 ביוני 2025 באמצעות מעריך שווי חיצוני, מצורפות לפרק 6 לתשקיף.

6.8. <u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</u>[7]

<u>כללי</u>

פעילות החברה מושפעת מהסביבה הכלכלית והעסקית בישראל בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, שכן שיעור הצמיחה והיקף הפעילות במשק משפיעים על הביקוש לנדל"ן. בשל פעילותה חשופה החברה לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים שאינם בשליטתה, כגון המצב הביטחוני בישראל, האטה בהיקף הפעילות במשק (המושפע בין היתר ממצב הכלכלה העולמית) ושינויים בשיעורי הריבית. לפרטים נוספים ראו גם את הפרמטרים הכלכליים בסעיף 6.8.1 להלן.

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית אשר למיטב ידיעתה והערכתה, משפיעים או עשויים להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה העסקיות או על התפתחויות בתחומי פעילותה.

הערכות החברה בסעיף זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה, כמפורט להלן.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: יובהר כי הערכות החברה בסעיף זה מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו לציבור על ידי גורמים מקצועיים. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה, אשר עשויה להיות להם השפעה על תחומי פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות, וכן הגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על תחומי פעילותה, הינה בבחינת "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות ותחזיות כלליות של הנהלת החברה למועד התשקיף. הערכות ותחזיות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי, אף באופן מהותי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינויים במצב השוק וכן התממשות של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

6.8.1. <u>הסביבה המאקרו כלכלית</u>

כאמור לעיל, שיעורי הצמיחה, היקף הפעילות ושיעורי האבטלה במשק משפיעים על היקף הביקוש לנדל"ן בישראל ולפיכך, על תחום הפעילות של החברה.

<u>להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל</u>:

	2025[8]	2024	2023	2022
תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארד ש"ח)*	כ-2,187	2,006	1,893	1,759
שיעור צמיחה בתוצר המקומי**	1%	1%	2%	6.5%
תוצר לנפש (באלפי דולר)**	61,075	54,446	54,997	54,930
שיעור צמיחה בתוצר לנפש*	4.2	1%	5.4%	4.4%
שיעור אבטלה***	כ-3%	2.6%	3.2%	3.3%
שיעור אינפלציה****	2.6%	3.2%	3.3%	5.3%
ריבית בנק ישראל	4.25%	4.5%	4.75%	3.25%

[7] הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל - http://www.boi.org.il ומאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - http://www.cbs.gov.il , אלא אם צוין אחרת.

[8] הנתונים נכונים לחודש נובמבר 2025.

	2025[8]	2024	2023	2022
התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך (10 שנים)*****	כ-3.88%	4.3%	4.3%	3.0%
דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך******	A	A	AA-	AA-
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה - ש"ח/דולר	3.2430 (בסמוך לפרסום התשקיף)	3.647	3.627	3.519

* נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: http://www.imf.org. נתוני התוצר המקומי והתוצר המקומי הגולמי לנפש נלקחו מהאתר האמור ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת.

** הצמיחה בישראל לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה http://www.cbs.gov.il וקרן המטבע הבינלאומית.

*** שיעור האבטלה לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה http://www.cbs.gov.il והתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ספטמבר 2025- https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/29-9-25a/ .

**** שיעור האינפלציה לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה http://www.cbs.gov.il

***** התשואה על חוב ממשלתי על פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: http://www.boi.org.il.

****** לפי דוח דירוג S&P בכתובת: http://www.standardandpoors.com.

שנת 2025 החלה על רקע שנתיים מהמורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי, תוך הימשכות מלחמת "חרבות ברזל" אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס. במהלך שנת 2023, עוד לפני פרוץ המלחמה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גבוהה, ריבית גבוהה ומשבר אשראי, בין היתר על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. מגמות אלה התמתנו מעט בשנת 2024, אז החליט בנק ישראל להותיר את הריבית על כנה על אף המלחמה ובהמשך למגמת ההתמתנות בשוק הריבית, בין היתר על מנת למנוע פיחות נוסף בערך השקל. המלחמה עם אירן בחודש מאי 2025 הביאה לחיזוק השקל, התמתנות האינפלציה והפחתת הסיכונים הגאו־פוליטיים באופן שמעורר ציפייה להפחתת ריבית,[9] אך במקביל הגבילה את פעילות המשק באופן שהשפיע על שוק הנדל"ן בכללותו, כמפורט להלן. לאחר החזרת החטופים וההכרזה על סיום המלחמה בחודש אוקטובר 2025 חלה עלייה בביצועי הממדים המובילים בבורסה וכן השקל התחזק אל מול הדולר,[10] אך השפעותיה ארוכות הטווח של המלחמה על המשק, בהתחשב באפשרות שזו תחודש בהמשך, עדיין משליכות על פעילות המשק.. להלן פירוט הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה.

<u>הורדת דירוג אשראי ותמ"ג</u>

לנוכח אי הוודאות במשק לגבי מלחמת "חרבות ברזל" ועצימותה, חברות הדירוג S&P, Moody's ו-Fitch הורידו את דירוג האשראי של ישראל – ביום 13 באוגוסט 2024 הודיעה Fitch על הורדת דירוג האשראי של ישראל ל-A ועל תחזית דירוג שלילית, ביום 27 בספטמבר 2024 הודיעה Moody's על הורדת דירוג האשראי ל-

[9] עיתון "גלובס", 26 ביוני 2025 - https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001514048; עיתון "כלכליסט", 22 ביוני 2025 - https://www.calcalist.co.il/local_news/article/h1hhjpnneg.

[10] עיתון "דה מרקר", 9 באוקטובר 2025 - https://www.themarker.com/allnews/2025-10-09/ty-article/.premium/00000199-c8bd-d198-abdb-dcff77d10000; עיתון Ynet, 9 באוקטובר 2025 - https://www.ynet.co.il/economy/article/yokra14535679; אתר החדשות N12, 9 באוקטובר 2025 - https://www.mako.co.il/news-money/2025_q4/Article-1a6802962a8c991026.htm.

Baa1 ועל אופק דירוג שלילי וביום 1 באוקטובר 2024 הודיעה S&P על הורדת דירוג האשראי ל-A ועל דירוג שלילי, כאשר תחזית שלילית מהווה הורדת דירוג נוספת.

הפרויקטים בתחומי הפעילות של החברה מאופיינים ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הממושך הכרוך בהליכי הייזום והתכנון, עלויות הבנייה, עלויות הכרוכות בביטחונות השונים שעל היזם למסור לבעלי הדירות הקיימות (במקרה של פרויקטים של התחדשות עירונית) ולרוכשי הדירות וכן עלויות ייחודיות לפרויקטים של התחדשות עירונית הכוללות תשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבנייה, עלויות משפטיות ועוד. לפיכך, לשינויים במצב שוק האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי ולשיעור הריבית במשק השפעה ישירה ומהותית על פעילות החברה ויכולתה לגייס מימון.

על פי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, שגובשה לאחר שהוכרזה הפסקת האש עם אירן, לאחר גיוס מילואים נרחב ותחילת מהלך קרקעי משמעותי ברצועת עזה ובהנחה שהלחימה תסתיים , התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.5% בשנת 2025 ו-4.7% בשנת 2026. בתחילת מלחמת "חרבות ברזל" המחסור בעובדים לא ישראלים הורגש בעיקר בענף הבנייה והביא להאטה בהשקעות בענף, אך במהלך שנת 2024 עלה מעט מספר העובדים הלא-ישראלים ובנוסף, עובדים ישראלים השתלבו בענף ופיצו במידה רבה על המחסור בעובדים לא-ישראלים בהשוואה למספרם ערב המלחמה, לאור זאת העריך בנק ישראל כי ההקלה בצד ההיצע בענף הבניה תאפשר שיפור במענה לביקוש הגבוה בטווח התחזית, בפרט לאחר תקופה של מחסור בעובדים והצורך בשיקום מבנים ותשתיות שנוצר גם כתוצאה מהמלחמה עם אירן. לפיכך נראה כי בשנת 2025 ההשקעה, ובפרט ההשקעה בבניה, תצמח בקצב יחסית גבוה.[11]

<u>אינפלציה</u>[12]

שיעור האינפלציה בשנת 2024 עמד על 3.2%, הוא אומנם חצה את הטווח העליון של יעד האינפלציה של בנק ישראל, שעמד על 4%, אך היה נמוך בהשוואה לתחזיות, שנעו בין 3.8% ל-3.4%. במטרה לרסן את עליית האינפלציה שמר בנק ישראל על יציבות שיעור הריבית, שעומד במועד התשקיף על 4.25%. להערכת בנק ישראל, שיעור האינפלציה בשנת 2025 צפוי לעמוד על 3% ובשנת 2026 על 2.2%.[13]

[11] התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש אפריל 2025 - https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/7-4-25a/, מחודש יולי 2025 - https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-07-2025a/ ומחודש ספטמבר 2025 - https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8-2025/.

[12] הנתונים נלקחו מהאתר בנק ישראל - https://www.boi.org.il.

[13] התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ספטמבר 2025.

האינפלציה עשויה להשפיע על היקף האשראי הזמין מהמערכת הבנקאית והחוץ בנקאית, ומשכך עשויה להיות לה השפעה לא מבוטלת על ענף הנדל"ן בישראל ועל עלויות המימון של החברה ותוצאותיה העסקיות. ככלל, החברה חשופה או עשויה להיות חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה והריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה, שכן: (א) החברה מממנת את פעילותה העסקית בין היתר באמצעות הלוואות בריבית צמודה לריבית הפריים, והכנסותיה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. בשל כך, שינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה; (ב) הכנסות החברה ממכירת דירות צמודות בחלקן למדד תשומות הבנייה, כך ששינויים בו משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים ועל הכנסות ממכירת דירות, כתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות של החברה.

להערכת החברה נכון למועד התשקיף, עליית האינפלציה משפיעה באופן עקיף על הוצאות המימון של החברה ותוצאותיה העסקיות. על מנת לצמצם את חשיפתה לעליית האינפלציה החברה מצמידה חלק מחוזי המכירה למדד תשומות הבניה וחלק מחוזי השכירות למדד המחירים לצרכן.

<u>ריבית</u>[14]

החל בשנת 2023 ועל מנת להתמודד עם הגידול בשיעור האינפלציה העלה בנק ישראל את הריבית במספר פעימות, מיום 31 בדצמבר 2023 עמדה הריבית על 4.5% וביום 24 בנובמבר 2025 עודכנה ל-4.25%.

ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות "החופשיות" בהלוואות לדיור במשק והעלאתה עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על הביקוש לרכישת דירות מגורים. כמו כן, עליית הריבית משפיעה על עלויות המימון של החברה, בין היתר לאור העובדה כי מרבית האשראי אותו נוטלת הינו בריבית משתנה. לצורך צמצום החשיפה כאמור, החברה פועלת להקטנת היקפי האשראי בפרויקטים בליווי המושפעים משינויי ריבית, זאת באמצעות מתן אפשרות לרוכשי הדירות להקדים תשלומים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

העלאת הריבית במשק, הקשחת התנאים לקבלת משכנתא וההגבלות שחלות על הבנקים ועל מוסדות פיננסיים אחרים בקשר להיקף חשיפתם לתחום הנדל"ן, עשויות להשפיע באופן ישיר על עסקי החברה ועל קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם.

לאור האמור ולהערכת החברה נכון למועד התשקיף, עליית הריבית משפיעה באופן ישיר ומהותי על הוצאות המימון של החברה ותוצאותיה העסקיות. ככלל, עלייה בשיעור הריבית מייקרת את האשראי, מכבידה על הוצאות המימון השוטפות ומייקרת את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש ומחזור חוב לצורך המשך

[14] הנתונים נלקחו מאתר כלכליסט - https://www.calcalist.co.il.

פעילות. כמו כן, שינויים בשיעורי הריבית במשק, כמו גם השלכות הלחימה כאמור לעיל, משפיעים על החלטתם של לקוחות פוטנציאלים אם לרכוש או לשכור דירה למגורים, לרבות לקוחות פוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת רכישה. נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה הלוואות הצמודות לריבית הפריים בהיקף של כ-700,000 אלפי ש"ח, כאשר עליית ריבית בשיעור של כ-1% צפויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה בסכום של כ-7,000 אלפי ש"ח בשנה (בהנחה שיתר הפרמטרים הרלוונטיים נשארים זהים). החברה מעריכה, נכון למועד התשקיף, כי בהתאם לרמות הריבית הנוכחיות ובהנחה שלא יתווספו פרויקטים מהותיים נוספים שידרשו מימון חיצוני נוסף, עלות הריבית החזויה של החברה לתום שנת 2025 בהנחת השלמת השינוי המבני ויציאת פרוייקט "סטורי" מהחברה) תנוע בין 15 מיליון ש"ח ל-18 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בנוגע להשפעה של עליית שיעור הריבית במשק על פעילותה העסקית של החברה ראו סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2025.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת הנתונים המאקרו כלכליים האמורים ובכלל זאת השפעות שינויים בריבית ואינפלציה על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים המהווים "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו חוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה נכון למועד התשקיף. ההשפעות בפועל של הנתונים האמורים עשויות להיות שונות, אף באופן מהותי, מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטתה, ובכלל זה שינויים במצב השוק, איתנותה הפיננסית של החברה במועד נטילת המימון, ריבית בנק ישראל, התחזיות בקשר עם שיעורי הריבית והאינפלציה הצפויים במשק וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה, המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

<u>מחיר חומרי הגלם, מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים</u>

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה חשופים לתנודות מחיר בפרקי זמן קצרים, שעשויות לגרור עלייה של מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים. בשנים 2023 ו-2024 עלה מדד תשומות הבנייה בכ-2% וכ-2.9%, בהתאמה, בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 עלה המדד בכ-4.2%.[15] מדד תשומות הבנייה משפיע באופן שלילי על הוצאות החברה, מנגד, הצמדת חוזי המכר של רוכשי דירות למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר מהווה השפעה מקזזת. לפרטים על תיקון 9 לחוק המכר ראו סעיף 6.11.3 להלן.

מגבלות הנוגעות להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה עלולות לגרום להתייקרות במדד תשומות הבנייה בכלל ובכוח האדם בפרט, דבר שעשוי להוביל לעליה בעלויות הבנייה של פרויקטי נדל"ן בישראל ולירידה ברווחיות של חברות יזמיות, זאת בהיעדר עלייה מקבילה במחירי הדירות. בנוסף, מחסור ו/או אי זמינות של כוח אדם

[15] אתר בנק לאומי - https://www.bankleumi.co.il/Rates/Indices/Default.aspx?type=2.

מיומן עשוי להשפיע על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם קבלני המשנה שעמם מתקשרת החברה ועל יעדי הזמנים למסירת הדירות ובהתאם, על עלות העבודה.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השינוי במחירי חומרי הגלם והשינוי במדד תשומות הבניה על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים המהווים "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה נכון למועד התשקיף. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה, אף באופן מהותי, וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זאת שינויים בעלויות חומרי הגלם ומדד תשומות הבנייה, היצע וביקוש, עלויות כוח אדם וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

<u>תנודות בשערי חליפין</u>[16]

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר האירו והדולר ביחס לש"ח, השלכות על ענף הנדל"ן, בין היתר, בשל השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים בענף הבנייה למגורים המוצמד למטבע זר, על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקוש לדירות בקרב תושבי חוץ, שכן שינויים בשערי מטבעות החוץ עשוי להשפיע על יכולתם לרכוש דירה בישראל.

שנת 2024 אופיינה בתנודתיות גבוהה בשערי החליפין של מטבעות החוץ, שערו הממוצע של השקל ביחס לדולר ירד בכ-0.81%, וביחס לאירו עלה בכ-5.43%. מחודש נובמבר 2024, עת בחירתו של דונלד טראמפ לנשיאות ארצות הברית, התחזק הדולר באופן משמעותי ביחס לאירו.

ברבעון הראשון של שנת 2025 השקל נחלש ביחס לדולר בכ-2%, בכ-6% ביחס לאירו וב-3.7% ביחס למטבעות שותפות הסחר העיקריות של ישראל. מתחילת שנת 2025 נחלש הדולר ביחס לרוב המטבעות העיקריים בעולם, בין היתר בשל חוסר הוודאות הנוגע למדיניות המכסים של ארה"ב. ברבעון השני של שנת 2025 התחזק השקל באופן ניכר על רקע התחזקות הסנטימנט החיובי של המשקיעים לאחר אירועי המלחמה מול איראן, במקביל להיחלשות הדולר ביחס למטבעות המרכזיים בעולם. במהלך הרבעון השני התחזק השקל בכ-9.3% ביחס לדולר, בכ-1.5% ביחס לאירו ובכ-6% ביחס למטבעות שותפות הסחר העיקריות של ישראל.[17] להערכת החברה, השינויים בשערי החליפין של מטבעות החוץ עשויים להשפיע ולהביא לשינויים בביקוש ומחירי הדיור.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר התנודות בשערי החליפין על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים

[16] אתר בנק ישראל - https://www.boi.org.il/roles/markets.
[17] אתר בנק ישראל - https://boi.org.il/publications/pressreleases/5-5-25/; https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-8-25/.

המהווים "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה נכון למועד התשקיף. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה אף באופן מהותי וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, בכללם שינוי בשערי מטבע החוץ, שינוי בביקוש של תושבי חוץ לרכישת דירות באיזורי פעילותה של החברה וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

<u>תחום ענף הבנייה למגורים</u>

משרדי הממשלה האמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים הינם משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, זאת בנוסף לרשויות התכנון והבניה הכוללות את המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. כחלק מאישור התוכנית הכלכלית השנתית מבצעת הממשלה עדכוני חקיקה אשר נועדו ליישם את המדיניות הכלכלית לשנתיים קדימה ובמסגרת זו נעשים תיקונים לחוקים הרלוונטיים לתחום הפעילות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.11 להלן.

רמות הביקוש וההיצע של דירות למגורים מושפעות באופן מהותי ממדיניות הממשלה אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בחקיקה ורגולציה ענפה, הסדרת דיני התכנון והבניה, קביעת הסדרי מיסוי ייחודיים (הן ביחס ליזמים והן ביחס לרוכשי דירות ובעלי דירות קיימות), מדיניות מיסוי, קצב מתן אישורים להליכי תכנון ורישוי פרויקטים וקידום תכניות שונות, בעיקר, במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות ולגשר על עודף הביקוש על ההיצע של דירות למגורים בישראל.

הגורמים הבאים משפיעים רבות על תחום הבנייה למגורים – הגרלות דיור שונות שיוזמת המדינה (דוגמת תכנית "מחיר למשתכן" שהוחלפה בתכנית "דיור במחיר מופחת" או התכנית לשכירות ארוכת טווח "דירה להשכיר"), המביאות להקטנת הביקוש בשוק החופשי; שיעור מס הרכישה הגבוה החל על משקיעים; מבצעי מימון אשר הוצעו על ידי יזמים, כגון הלוואות בלון בנוסח 20/80 וכדומה, אשר אפשרו דחייה של מרב התשלומים עד למועד האכלוס; ביטול הצמדת תמורה שטרם שולמה למדד וכיוצא בזאת; חוסר הוודאות הכלכלית שנובע מהימשכות המצב הביטחוני בישראל והאפשרות לחזור לסבבי לחימה נוספים מעת לעת.

ביום 23 במרץ 2025 הודיע בנק ישראל שהוא עוקב מקרוב ובאופן תדיר אחר ההתפתחויות בשוק הדיור, בפרט אחר מנגנוני המימון השונים המוצעים בשוק על ידי יזמי נדל"ן. לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן. הוראות אלה יעמדו בתוקף עד סוף שנת 2026 וכוללות, בין היתר: (א) הקצאת הון נוספת לפרויקטים לבנייה למגורים ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%, כאשר בהתייחס לפרויקטים קיימים שבהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד תחילת ההוראות, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור

הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות האחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים. כתוצאה מהודעת בנק ישראל חלה ירידה מסוימת בביקוש לדירות חדשות,[18] על מנת להתמודד עימה החברה מציעה ללקוחותיה הצעות מימון כגון דחיית מועד התשלום למועד הסמוך למועד מסירת הדירה.

כחלק מהליך השיווק שמצבעת החברה: (א) רוכש הדירה חותם על כתב הרשמה הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכמו עימו. לצורך כניסתו לתוקף של כתב ההרשמה על הרוכש להפקיד בחשבון הנאמנות של הפרויקט דמי הרשמה ("**דמי הרשמה**" ו-"**כתב ההרשמה**", בהתאמה); (ב) על פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך תקופה שהוסכמה בין הצדדים. החל ממועד חתימת ההסכם ותשלום דמי ההרשמה ייזקף התשלום הראשון על חשבון התמורה על פי הסכם המכר. ככל שיבוטל כתב הרשמה, לחברה עומדת האפשרות שלא להשיב את דמי ההרשמה.

על פי רוב, החברה מתחילה במכירת דירות בפרויקט מספר חודשים לפני התחלת הבניה, תוך שאיפה לסיים את שיווק הפרויקט לפני תום הבניה. תנאי התשלום נקבעים לרוב לפי המקובל בענף באותו זמן. כניסתם לתוקף של הסכמי המכר בחלק מהפרויקטים כפופה לקבלת היתר בניה בתקופה שנקבעה בהסכמי המכר וליווי בנקאי או הסדר שוברים עם הבנק המלווה. במקרה של מכירה טרם הסכם ליווי או הסדר שוברים כאמור, התמורה משולמת בכפוף להוראות חוק המכר, כשעד למועד הנפקת שוברי תשלום על ידי הבנק המלווה לא ניתן לגבות יותר מכ-7% מסכום התמורה.

בשנים האחרונות, על רקע הריבית הגבוהה והמצב הכללי במשק, החברה מעניקה ללקוחותיה, מעת לעת, הטבות רכישה שונות כמקובל בשוק, המאפשרים גמישות ביחס לתנאי תשלום התמורה, ובכלל זה, מבצעי "80/20"[19] או "הלוואות קבלן"[20] וכדומה, המגלמים לרוכש הטבה כלכלית במחיר הדירה. למיטב ידיעת החברה, "מבצעי 80/20" ודומיו הינם מבצעי מכירות שבמסגרתם הלקוח משלם 20% ממחיר הדירה בעת החתימה על הסכם המכר עם היזם ואת היתרה (במקרה זה של 80%) רק עם מסירת הדירה, זאת בשונה מהמצב "הרגיל", לפיו התשלום מתבצע בהתאם להתקדמות הבנייה. כמו כן, במקרים מסוימים יתרת התמורה אינה צמודה למדד תשומות הבנייה או מדד אחר ואף ניתן סבסוד משמעותי של ריבית המשכנתא. בעסקאות מסוג "הלוואות קבלן" הבנק המעניק את ההלוואה מבצע חיתום לרוכש על מנת לוודא שיעמוד בכל התחייבויותיו בעת העמדת ההלוואה. בתנאי השוק

[18] אתר בנק ישראל, הודעה לעיתונות - 23-3-25 - https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/; עיתון "כלכליסט", 21 באפריל 2025 - https://www.calcalist.co.il/real-estate/article/h1o1zux1el.

הנוכחיים, החברה אינה צופה חשיפה מהותית כתוצאה מהגמישות שהעניקה בתנאי התשלום לחלק מלקוחותיה כאמור לעיל.

יצוין כי ככלל, קיים חשש כי מבצעים אלה עלולים למשוך גם לקוחות עם יכולת החזר נמוכה אשר עשויים אף לשקלל בשיקוליהם עליית ערך של הדירה עד מועד מסירתה כך שיוכלו למכור אותה ברווח, ובהתאם – במועד מסירת הדירה ייתכן שלא יוכלו לקבל משכנתא ולהשלים את רכישת הדירה. במקרה בו מספר משמעותי של רוכשים לא יוכלו לשלם את יתרת התמורה במועד המסירה, עלולה להיפגע יכולת היזם לשלם לבנק המלווה של הפרויקט. בהקשר זה יצוין, כי במהלך השנתיים האחרונות, וכמקובל בשוק, העניקה החברה למרבית לקוחותיה בתחום הנדל"ן היזמי מבצעי מימון שונים, ובעיקר "80/20" כאמור, אשר מרביתם ניתנו במסגרת פרוייקט "מרבד הקסמים" (כ-75% מכלל המכירות), "בראשית ביזנס אגמים" (כ-45% מכלל המכירות) ו-"סטורי" (כ-60% מכלל המכירות, פרויקט זה עתיד לעבור לחברה האחות במסגרת השינוי המבני).

ביחס לפרויקטים המסווגים בתכנון שטרם הוחל בהם שיווק, פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ופרויקטים אחרים שבהם ניתנו נתוני רווחיות ותקציבי פרוייקטים (היינו עלויות, הכנסות ורווח גולמי), הנתונים מבוססים על התוכניות העסקיות של החברה לכל פרויקט ואינם לוקחים בחשבון "רכיב מימון משמעותי" היות שאין ביכולת החברה להעריך מה יהיו ההטבות לרוכשים במועד תחילת השיווק ואם יינתנו הטבות כאמור. באשר להטבות הנוגעות להסדרי התשלומים, במקרה של אי עמידת הרוכש בהתחייבותו לשלם את יתרת התמורה, עומדת בפני החברה האופציה לבקש את אכיפת ההסכם או לבטלו תוך חילוט הפיצוי המוסכם. תרחיש כאמור ישפיע באופן זמני, תזרימית על החברה, אולם במקרה של אי ירידת ערך הדירה במהלך התקופה הדבר לא ישפיע לרעה על רווחי החברה מההתקשרות ואף עשוי להגדילם ככל שהפיצוי המוסכם גבוה מתשלום הריבית המהוונת בגין הלוואת הקבלן ששולמה על ידי החברה.

שיווק נכסיה המניבים של החברה מתבצע במספר ערוצים עיקריים: (א) איתור שוכרים באמצעות אנשי מכירות והתאמת המבנה לצרכיהם; (ב) פרסום בעיתונות מקומית וארצית, בשלטי חוצות, במדיה הדיגיטלית ובאתר האינטרנט של החברה; (ג) קיום קשר רציף עם מתווכים; (ד) קיום שיווק ישיר ועבודה מול משרדי פרסום לבניית תכנית שיווק לנכס;

בחלק מהמקרים ובתיאום עם השוכר, החברה משכירה מעטפת ללא חלוקה פנימית וגימור, בחלק מהמקרים החברה מבצעת את ההתאמות והגימור הנדרשים לשוכר ובמקרים אחרים, ככל שהשוכר מבצע התאמות ותיקונים, החברה משתתפת בעלותם. הסכמי השכירות של החברה הם לתקופות שונות ולרוב כוללים אופציה להארכתם; הצמדת דמי השכירות ודמי הניהול למדד המחירים לצרכן; תשלומי חובה כגון מיסים, אגרות, היטלים, ארנונה, מים, חשמל, תחזוקה או דמי ניהול, ביטוח וכדומה. להבטחת תשלום דמי השכירות ניתנות בדרך כלל ערבויות אישיות

של צדדים שלישיים, ערבויות בנקאיות, פקדונות או שטרי חוב. בחלק מהנכסים חתומים השוכרים גם על הסכמי ניהול לפיהם החברה או מי מטעמה מספקים שירותי ניהול ותחזוקה לרכוש המשותף שבנכסים בתמורה לדמי ניהול. דמי השכירות נקבעים תוך, ביו היתר, התחשבות בעלות המבנה, שיעור הריבית הנהוגה ותנאי השוק, כאשר בחלק מהסכמי השכירות נקבע מנגנון להעלאה ריאלית של דמי השכירות.

<u>שווקים תחליפיים</u>

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים כגון שוק דירות יד שנייה השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן היזמי. כך למשל, עלייה בהיצע דירות יד שנייה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר שעשוי להוביל לירידת מחירים בכל השוק (וכן להיפך). כמו כן, שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק הדירות למכירה. משכך, יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקוש לרכישת הדירות, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים אשר לגביהם דמי השכירות מהווים תשואה בגין השקעתם.

נכון למועד התשקיף טרם התפתח בישראל שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות, כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", דבר המביא לגיוון בשוק השכירות על ידי תמרוץ חברות עסקיות בכניסה לשוק זה.

<u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל</u>

כאמור לעיל, ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפה פתע של ארגון הטרור חמאס על יישובי עוטף עזה, הכריזה מדינת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("**המלחמה**"), שהתפתחה לעימות רב-זירתי שכלל, בין היתר, עימות עם ארגון הטרור חיזבאללה. בחודש נובמבר 2024 נכנס לתוקף הסכם הפסקת אש בין ישראל לחיזבאללה, שנועד להביא לסיום הלחימה בחזית הצפונית. נכון למועד התשקיף הפסקת האש נמשכת ומדינת ישראל אוכפת את הוראות ההסכם מעת לעת באמצעות תקיפות ספורדיות על אדמת לבנון.

במהלך שנת 2025 נמשכה המלחמה באופן עצים בארגון הטרור חמאס, תוך שנעשו מספר הפוגות לצורך שחרור חטופים. ביום 13 ביוני 2025 פתחה ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד תכנית הגרעין של איראן, מהלך שהסתיים ביום 24 ביוני 2025 והוביל, בין היתר, להחמרת הנחיות פיקוד העורף, פגיעות בעורף הישראלי לרבות תשתיות ובנייני רבי קומות באזורי אוכלוסין מרכזיים אשר, בין היתר, גרמו להאטה בפעילות הכלכלית במשק, ובשוק הנדל"ן בפרט. במהלך הלחימה פעלו אתרי החברה באופן מלא אך, סבב לחימה נוסף כנגד איראן עשוי להביא להאטה בפעילות המשק כאשר משך ביצוע הפרויקטים של החברה עשוי להתארך ולהביא לגידול בעלויות הבנייה והמימון ולקיטון העודפים.

בחודש אוקטובר 2025 הוכרז על סיום המלחמה, עם זאת, נכון למועד התשקיף ולאור הפרות חמאס את התנאים לסיומה, בעיקר בנוגע להשבת החטופים החללים לישראל, קיים חשש לחידוש הלחימה. כאמור, נכון למועד פרסום התשקיף החברה

לא הושפעה באופן מהותי מהלחימה שכן נכסיה לא נפגעו והפעילות באתרים המשיכה, אך בשל אי הוודאות המאפיינת את המצב לא ניתן להעריך באופן מלא את מלוא השפעות הלחימה על המשק בכלל ועל החברה בפרט.

חזרה ללחימה לתקופת זמן ממושכת או הרחבת הלחימה עשויות להשפיע על המשק הישראלי ועל פעילות החברה ואף באופן מהותי שכן, כאמור לעיל, הן עשויות להביא לעיכוב והתארכות פרויקטים ובעקבות זאת לגידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות הבניה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים לבנייה, לירידה מהותית בביקוש ליחידות דיור, ירידה במחירי הדיור, אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי וכן להגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן. אלה עשויים להשפיע על אומדני ההכנסות, העלויות והרווחיות של הפרויקטים של החברה ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים.

הערכות החברה ביחס להשפעות הלחימה על המשק ועל החברה מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ההערכות מבוססות על מידע המצוי בידי החברה במועד התשקיף והתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. אין כל ודאות שההערכות תתממשנה, כולן או חלקן, והן עשויות להתממש באופן שונה מהותית מדרך הצגתן לעיל, בכלל זאת באופן שישפיע מהותית על תוצאות פעילות החברה, זאת בין היתר בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטתה ובידיעתה במועד פרסום התשקיף, כגון שינוי המצב הבטחוני, שינוי המצב הכלכלי ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הכרוכים בפעילות החברה, כמפורט בסעיף 6.22 להלן.

<u>מצב שוק הנדל"ן בישראל</u>

מחודש יוני 2025 ועל פי פרסומי חברות הפועלות בתחום, חלה ירידה במכירת דירות ומצד שני, עלייה במחירי השכירות במצב שבו היצע הדיור להשכרה אינו גדול.[21] על פי סקירת שוק הנדל"ן שערך אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר,[22] בחודש יוני 2025 עמד מספר הדירות שנרכשו ברמה הנמוכה ביותר שנרשמה בחודשי יוני מאז תחילת שנות האלפיים, כאשר מכירות הקבלנים בשוק החופשי הובילו את הירידה במספר העסקאות. בחודש יולי 2025 ירד ב-10% מספר הדירות שנרכשו בהשוואה לחודש יולי אשתקד אך חל גידול בהשוואה לחודש יוני 2025, שהתאפיין ברמת מכירות נמוכה במיוחד, בין היתר על רקע המבצע הצבאי באירן.[23] בחודש אוגוסט 2025 עלה באופן מתון מספר הדירות שנרכשו ביחס לחודש אוגוסט אשתקד אך חלה ירידה ביחס לחודש יולי 2025. בדומה לממצאים בחודשים הקודמים, בחודש אוגוסט 2025

[21] עיתון "כלכליסט", 1 בספטמבר 2025 - https://www.ynet.co.il/economy/article/yokra14462714#autoplay.

[22] https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-062025/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-062025.pdf.

[23] סקירת שוק הנדל"ן של אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר לחודש יולי 2025 - https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-072025/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-072025.pdf.

ירדו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בעוד שבדירות "יד שניה" נרשם גידול מתון בעסקאות.[24]

על פי ההערכות, העובדה כי מכירות מיד שניה ירדו בשיעור מתון ביחס למכירות הדירות החדשות מלמדת כי מגוון גורמים תרמו לירידה במכירות הקבלנים, שהתעצמה בחודשים שחלפו מאז שנכנסו לתוקף המגבלות שהטיל בנק ישראל על הטבות המימון שנוהגים הקבלנים להציע.

למועד התשקיף קיימת השפעה רוחבית על כלל שוק הנדל"ן בישראל ובכלל זה על החברה, והיא מתאימה את פעולות השיווק ביחס לכך.

חלק רביעי - תיאור עסקי החברה על פי תחום פעילות

6.9. תחום הנדל"ן היזמי

6.9.1. מידע כללי על תחום פעילות החברה

6.9.1.1. כאמור בסעיף 6.4.1.1 לעיל, נכון למועד התשקיף החברה, לרבות באמצעות חברות הבת, עוסקת באיתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שניתן ושיש צורך בכך), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור, משרדים ומסחר וניהול זכויות כחברה משכנת ("**תחום הייזום והבניה**"). כמו כן, החברה פועלת בתחום ההתחדשות העירונית כאשר החברה מוציאה אל הפועל פרויקטים במסגרת תכניות ל-"פינוי-בינוי", על מסלוליהן השונים ("**פינוי בינוי**") ופרויקטים, במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ("**תמ"א 38**").

החברה בונה את הפרויקטים באמצעות קבלנים, לפרטים על אופי ההתקשרות עמם ראו בסעיף 6.9.2.3 להלן.

6.9.1.2. בסוף שנת 2022 החברה שינתה את ייעוד שטחי המסחר והאחסנה בפרויקט "בראשית השוק" שלא שווקו עד למועד האמור ממלאי לנדל"ן להשקעה. הפרויקט כולל כ-1,400 מ"ר שטחי מסחר וכ-570 מ"ר שטחי משרדים אשר משווקים כעת להשכרה. נכון למועד התשקיף הושכרו 708 מ"ר משטחי המסחר, חניון תת קרקעי הכולל 40 חניות ומחסנים.

לפרטים נוספים על מגבלות בעל השליטה בחברה בתחום הפעילות במסגרת הסדר תיחום ראו סעיף 8.10 לתשקיף.

[24] סקירת שוק הנדל"ן של אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר לחודש אוגוסט 2025 - https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-082025/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-082025.pdf.

6.9.2. **<u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>**

6.9.2.1. <u>האזורים הגיאוגרפיים שבהם מתבצעת הפעילות</u>

הפרויקטים של החברה מבוצעים בישראל, באיזור המרכז, בדגש על איזורי ביקוש גבוהים בסביבת גוש דן והשרון.

6.9.2.2. <u>סוגי הפרויקטים</u>

ככלל, החברה שואפת לרכוש את הקרקעות שעליהן תבנה את הפרויקטים כיחידה אחת, עם זאת, לעיתים מוחזקות הזכויות בקרקע על ידי מספר בעלים, עניין המחייב לרכוש את הזכויות מכל אחד מהבעלים בנפרד, כך שהזכויות נרכשות מבעלי הקרקע השונים בחלקים, באמצעות התקשרות בהסכמי מכר רגילים, הסכמי קומבינציה, הסכמים למתן שירותי בניה או באמצעות פנייה לערכאות משפטיות בהליך של פירוק שיתוף.

רכישת הקרקעות מתבצעת מאנשים פרטיים, מרשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") או מרשויות אחרות באמצעות מכרזים או כונס נכסים. עם סיום הליך רכישת הזכויות בקרקע, כולן או מרביתן, החברה פועלת להקמת הפרויקט ולשיווקו.

בנוסף כולל תחום הפעילות פרויקטים מסוג תמ"א 38/1, הכוללים חיזוק מבנה קיים ובניה של יחידות דיור נוספות, פרויקטים מסוג תמ"א 38/2, הכוללים הריסה ובניה ופרויקטים במסגרת "פינוי-בינוי".

6.9.2.3. <u>התקשרויות עם קבלנים ראשיים</u>

על פי רוב, הקבוצה מתקשרת עם קבלנים בחוזים מסוג "פאושלי", היינו חוזה שבמסגרתו הקבלן מתחייב לבצע את כל העבודה הנדרשת בתמורה למחיר קבוע מראש, ללא קשר לעלויות בפועל ("עד המפתח"). הקבלים האמורים מחזיקים בסיווג קבלני מתאים להיקף ואופי הבניה הנדרשת וכאמור, מבצעים עבור החברה את כל העבודות כקבלן ראשי, מתחילת הבניה ועד להשלמתה ומסירת הדירות לדיירים. במסגרת החוזים כאמור מתחייב הקבלן לשמש כקבלן ראשי משלב השלד ועד לשלב סיום עבודת הגמר והפיתוח ונושא באחריות מקבילה לאחריות החברה לדיירים ולתיקוני אחריות ובדק. התמורה המשתלמת לקבלן הינה בסכום שנקבע מראש והיא משולמת על פי התקדמות ביצוע העבודות בהתאם לחשבונות מאושרים. החברה מקפידה כי הקבלנים שאיתם היא מתקשרת יהיו בעלי מוניטין, יכולת ביצוע מוכחת וסיווג קבלני מתאים לפרויקט, על מנת להבטיח את איכות הבניה ועמידה בלוח הזמנים אשר לו התחייבה החברה כלפי הדיירים. החברה מעמידה דרך קבע וכל אורך הפרויקט, מנהל פרויקט מטעמה, אשר מפקח על פעילות הקבלן ובפרויקטים רבים מעמידה גם מפקחים בשכר או חברות פיקוח, האחראים לפקח על עבודות התכנון וביצוע הפרויקט על ידי הקבלן.

משנת 2023 החברה נותנת שירותי קבלן בפרויקטים שלה עצמה באמצעות "מגדלי איתן". יובהר, כי פעילות קבלנות הביצוע של החברה לטובת פרויקטים אותם היא יוזמת כלולה במסגרת מגזר ייזום נדל"ן ונדל"ן מניב, כמפורט בסעיפים 6.9 ו-6.10 בפרק זה.

6.9.2.4. <u>מדיניות מימון פרויקטים</u>

כאמור לעיל, החברה עוסקת בייזום ובניה של פרויקטים למגורים מסוגים שונים ושל פרויקטים למסחר. מימון הבנייה מתבצע בדרך כלל באמצעות ליווי בנקאי כפרויקט המובטח בשעבוד הזכויות בפרויקט. במסגרת המימון, מעמיד הגורם המממן אשראי גם לצורך מימון רכישת הקרקע, מימון תשלומי המסים בגין העסקה ומימון ביצוע הבנייה וכן את הערבויות הנדרשות להבטחת ביצועם. על- פי רוב, העמדת המימון מותנית בהעמדת הון עצמי על-ידי החברה, אשר נע בשלוש (3) השנים האחרונות בשיעור שנע בין 12% ל-20% מסך העלויות. מסגרת המימון עשויה להיות מועמדת מראש לכל שלבי הפרויקט ולחלופין, לכל שלב בנפרד, כאשר ניצולה של המסגרת מותנה בכל מקרה בעמידת הפרויקט באבני דרך הנקבעים במסגרת הסכם המימון (לרבות יעדים בדבר שלבי הבנייה, מכירות וכיוצא בזאת).

נכון למועד התשקיף, החברה מממנת את הפרויקטים באחת או יותר מהדרכים הבאות, לרבות שילוב שלהן:

(א) באמצעות הון עצמי והשלמות הון עצמי מתאגידים בנקאיים וחברות אשראי חוץ בנקאיות המגויסים טרם תחילת ביצוע הפרוייקט. עם תחילת ביצועו מתקשרת החברה בהסכמי ליווי פיננסי מלאים להקמת הפרויקט, כמקובל בתחום פעילות זה. על פי רוב, כנגד העמדת האשראי משועבדים נכסי המקרקעין שבגינם ניתן האשראי.

(ב) לשם מימון הקמתו של פרויקט מתקשרת החברה בהסכמים עם תאגידים בנקאיים לליווי בניה. בהסכמי ליווי אלה התאגיד הבנקאי מעמיד לחברה מסגרות אשראי, לרבות בדרך של ערבויות לבעלי הקרקע ורוכשי הדירות. על אף שחלקו הארי של המימון מקורו בתאגיד הבנקאי, נדרשת החברה להעמיד ממקורותיה העצמיים הון בגובה מסוים בהתאם לדרישת התאגיד הבנקאי, אשר משתנה מפרויקט לפרויקט. יצוין כי במקרים מסוימים לחברה יש אפשרות להעמיד את ההון העצמי כאמור באמצעות קבלת מימון מגוף מממן נוסף, בתנאים שיקבע אותו תאגיד בנקאי מלווה. בטרם מתקשר התאגיד הבנקאי עם החברה בהסכם ליווי הוא בוחן את הפרויקט המתוכנן, לרבות מערך ההסכמים לעניין הפרויקט, לוחות הזמנים, ההכנסות וההוצאות הצפויות ועוד, בנוסף, זכאי התאגיד הבנקאי

המלווה לפקח ולעקוב אחר התקדמות הפרויקט, לרבות לעניין עמידה בלוחות זמנים ועמידה בתקציב הפרויקט.

נכון לתאריך התשקיף, המערכת הבנקאית והחוץ בנקאית בישראל פועלות בשיטת פרויקט סגור, לפיה היזם פותח חשבון בנק מיוחד לפרויקט הספציפי שבגינו ניתן האשראי ו/או ערבויות המכר לרוכשים, אליו מועברים כל התקבולים מהמכירות באותו פרויקט, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במקרים אלה משועבדים לגוף המממן הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות תקבולי המכירות.

למועד התשקיף החברה פועלת בשני פרויקטים מסוג תמ"א 38/1 ובפרויקט אחד מסוג תמ"א 38/2 הכוללים חיזוק מבנה קיים, תוספת בניה לדירות קיימות, ובניית יחידות דיור חדשות. הפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 מבוצעים בליווי בנקאי סגור, כאשר תקציב הבניה מתייחס לכלל הוצאות הבניה, הן של חיזוק המבנה הקיים והן של בניית היחידות החדשות. סך ההשקעות בחיזוק המבנה הקיים, לרבות פיצויי הדיירים ותשלומי המיסים השונים, שקולים מבחינת הבנק להשקעה במרכיב הקרקע ולמעט שינוי זה, הליך המימון של הפרויקט זהה לפרויקטים אחרים.

<u>להלן פירוט בדבר הפרויקטים של החברה בתחום פעילות הנדל"ן היזמי</u>:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	גוש וחלקה	אחוז החזקה (%)	למשכר/ מגורים	עלות כוללת של הנכס/ עלות כוללת צפויה של הנכס (באלפי ש"ח)	מועד קבלת היתר בניה	מועד השלמה/מועד השלמה צפוי
בראשית פמילי	נתניה	02/2018	חלק מחלקה 19 בגוש 8731	100%	משולב	134,295	31/01/2022	רבעון רביעי 2025
בראשית ביזנס אגמים	נתניה	10/2020	חלקה 337 בגוש 7940	100%	מסחר ותעסוקה	143,027	16/08/2023	רבעון שני 2026
סטורי גלי ים[25]	נתניה	12/2021	חלקות 449,450,505 ו- 506 בגוש 7932	100%	מגורים	704,587	12/10/2023	רבעון רביעי 2026
מרבד הקסמים	חולון	תמ"א 38/1	חלקה 371 בגוש 6019	100%	מגורים	72,046	23/10/2022	רבעון שני 2026
הסתדרות 3-5	חולון	תמ"א 38/1	חלקות 376 ו- 377 בגוש 6049	67%	מגורים	25,770	הסתדרות 3 - 03/05/2020 הסתדרות 5 -	רבעון רביעי 2025
הסתדרות 162	חולון	תמ"א 38/2	מחצית מחלקה 461 בגוש 6020	67%	מגורים	7,650	13/01/2021	רבעון רביעי 2024 (הסתיים)
בלפור 146	בת ים	תמ"א 38/1	חלקה 283 בגוש 7138	100%	מגורים	19,000	-	רבעון רביעי 2028

[25] יצוין כי עם השלמת השינוי המבני, בן צבי תחדל להיות חברה מוחזקת על ידי החברה ותועבר לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, המוחזקת על ידי מר דוד אזולאי (78%) ומר רענן כהן (22% באמצעות א.מ.י.ד יעוץ).

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	גוש וחלקה	אחוז החזקה (%)	למסחר/ מגורים	עלות כוללת של הנכס/ עלות כוללת צפויה של הנכס (באלפי ש"ח)	מועד קבלת היתר בניה	מועד השלמה/מועד השלמה צפוי
הטורים 111 ו-113	נתניה	12/2021 ו-4/2022	חלקות 454 ו-456 בגוש 8238	85.9%[26] (64.8% החזקה ישירה)	מגורים	90,980	[27]	רבעון רביעי 2027
ויצמן 60	יהוד	07/2021	חלקה 337 בגוש 6727	100%	מגורים	29,017	-	רבעון רביעי 2028
השרון 13	חולון	תמ"א 38/1	חלקה 158 בגוש 7169	67%	מגורים	25,000	-	רבעון רביעי 2028
שמואל הנציב	נתניה	פינוי בינוי	-	100%	מגורים	-	-	-

6.9.3. <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

לפרטים על החוקים המסדירים את תחום הפעילות ראו סעיף 6.11 להלן, לפרטים על הסביבה התחרותית המאפיינת את תחום הפעילות ראו סעיף 6.9.10 להלן.

6.9.4. <u>השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות</u>

בחודש אפריל 2016 תוקן חוק מיסוי מקרקעין (תיקון מס' 85) במטרה לסייע לרוכשי דירות (משפרי דיור) שלהם "דירה יחידה" באופן שבו פרק הזמן למכירת דירת מגורים שבו תיחשב הדירה הנמכרת כ-"דירה יחידה" ויחולו שיעורי מס מופחתים, הן לעניין מס שבח והן לעניין מס רכישה, יעמוד על 18 חודשים (חלף 24 חודשים. האמור נקבע כהוראת שעה לתקופה של 5 שנים, עד ליום 1 במאי 2021. נכון למועד התשקיף, הוראת השעה האמורה הסתיימה ופרק הזמן למכירה כאמור שב להיות 24 חודשים.

תיקון מס' 81 לחוק מיסוי מקרקעין, יחד עם הוראת שעה אשר בגינה הוראות התיקון האמור היו אמורות להיות בתוקף עד לתום שנת 2020, קבע שיעורי מס רכישה גבוהים יותר (מדרגות של 8% ו-10%, בהתאם לשווי הזכות הנמכרת) לרוכשי דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה, במטרה לנסות ולהשפיע על מחירי הדיור. בסוף חודש יולי 2020 נכנס לתוקף תיקון מס' 95 לחוק מיסוי מקרקעין במסגרתו נקבע כי הוראת השעה האמורה לעיל תפוג כך שהחל מפרסום התיקון לחוק מיסוי מקרקעין ברשומות יחולו מדרגות מס הרכישה הקבועות בסעיף 9(ג1ג)(1) לחוק מיסוי מקרקעין. בחודש נובמבר 2021 עלו בחזרה שיעור מס הרכישה למדרגות של 8% ו-10% בהתאם לשווי הזכות הנמכרת.

[26] החברה מקדמת שינוי תב"ע (בסמכות ועדה מקומית) במשותף עם בעלי זכויות במגרשים שכנים. האחוז מתייחס לחלקה של החברה לאחר איחוד וחלוקה מחדש. יובהר, כי נכון למועד התשקיף שינוי התב"ע האמור הושלם והתב"ע אושרה למתן תוקף.

[27] היתר חפירה ודיפון התקבל ברבעון השלישי של שנת 2025.

6.9.5. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

6.9.5.1. בשנים האחרונות הביקוש לשטחי מסחר בקניונים ובמרכזים מסחריים בירידה עקב שינויים בהרגלי הצריכה, בעיקר כתוצאה ממהפכת הקניות באינטרנט והגידול בנסיעות של ישראלים לחו"ל. מצד שני, מרכזים שכונתיים ומסחר מלווה רחוב (היינו חנויות הממוקמות על הרחוב) שמאפיין את הפרויקטים שיוזמת החברה נפגע פחות. מבחינת שטחים המיועדים לתעסוקה, בשנים האחרונות יש גידול בביקוש לשטחי משרדים בבניינים מודרניים המתאפיינים בניהול ברמה גבוהה, זאת כתוצאה מצמיחה בענף ההייטק והעלייה במספר העובדים בתחום, עלייתן של חברות המתמחות בניהול חללי עבודה משותפים, וכן עליית מספרם של משקיעים פרטיים, חברות וגופים פיננסיים ומוסדיים הפונים אל תחום המשרדים כנכס מניב וזאת בגלל תנאי המימון הטובים, והמחסור באלטרנטיבות "בטוחות" מספיק להשקעה. הביקוש יוצר הזדמנויות עבור חברות יזמיות אולם גם מעלה את ההיצע ועשוי להביא, בטווח הבינוני והארוך, לעודף היצע וכתוצאה מכך, לירידה בביקוש ובמחיר, מצד שני יוזכר כי בנייה של פרויקטים יזמיים גדולים נמשכת זמן רב, שכן היא כוללת תהליכי תכנון, והמתנה לקבלת היתרים עוד לפני שלב הבניה, כך שככל שהביקוש יימשך באופן יציב, ההיצע צפוי ייספג.

גורם נוסף המשפיע על היקף הפעילות בתחום וברווחיותו הם שינויים בשער הריבית, שמשפיעים לשלילה הן על זמינות המימון הזמין לרוכשים והן על התשואה הצפויה. גם מדיניות הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור בשנים האחרונות יכולה להשפיע על פעילות החברה בתחום יזמות הנדל"ן למגורים, שכן במסגרת זו נקטה הממשלה בצעדים שנועדו להגדיל את ההיצע ולהקטין את הביקוש, בעיקר לדירות להשקעה. צעדים אלה כוללים: (1) ייסוד תכנית "מחיר למשתכן", שעדיין קיימת באופן רשמי אולם בפועל לא משווקות קרקעות בתכנית; (2) ייסוד תכנית "דיור במחיר מופחת", שהחליפה את תכנית "מחיר למשתכן", השיווק בתכנית זאת מבוצע בקרקעות שבהן המחיר למ"ר לא עולה על 22 אלפי ש"ח; (3) ייסוד תכנית "מחיר מטרה", על פיה רמ"י תשווק קרקעות המיועדות בעיקר לבנייה רוויה ללא מכסה שנתית, כאשר במסגרת המכרז ייקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש הדירה על פי שמאות, ותינתן לרוכש הנחה בשיעור של 20% ממחיר הדירה ועד 300 אלפי ש"ח; (4) קידום רפורמה בתחום התכנון והבנייה; (5) מתן הקלות ביישום תכניות להתחדשות עירונית על רקע כניסתן לתוקף של שינויי החקיקה בהתאם לחוק ההסדרים; (6) ביצוע תיקוני חקיקה שונים, בין היתר בתחום מיסוי המקרקעין, כגון העלאת שיעור מס הרכישה על דירות שיירכשו להשקעה באופן דיפרנציאלי לפי שוויין ונקיטת צעדים לזירוז הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, לרבות על

ידי הגדלת ההיצע בשוק. יצוין כי נכון למועד התשקיף אין לחברה יכולת להעריך את מידת ההשפעה של מדיניות הממשלה כאמור על החברה.
לפרטים נוספים ראו בסעיף 6.8.1 לעיל.

6.9.5.2. <u>תנאים להעמדת אשראי</u>

כמקובל בענף הנדל"ן, החברה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות הון עצמי ונטילת מימון ממוסדות פיננסיים. ככלל, כאשר ישנה האטה כלכלית במשק המוסדות הפיננסים נוהגים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן העשוי להקשות על השגת מימון. המימון שהחברה נוהגת ליטול הוא הלוואות שקליות עם ריבית קבועה או על בסיס פריים לזמן קצר או ארוך, על פי נתוני הריבית במשק ובהתאם לצרכי החברה מעת לעת.
טרם תחילת הבניה, החברה מתקשרת בהסכם ליווי פיננסי מלא לשם הקמת הפרויקט. כמקובל בתחום פעילות זה, תנאי הסף להעמדת המימון הבנקאי לשם הקמת פרויקט הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור ושיעור רווח לעלות מינימלי של 15%. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט. ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט הינו בטווח שנע בין 10% ל-25% וזאת בהתייחס למכירות המוקדמות של הפרויקט, רווחיותו והתקדמות הביצוע. הסכמי הליווי הפיננסי כוללים מסגרת ליווי לביצוע הפרויקט והאשראי המועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור" באמצעות חשבון מיוחד לפרויקט שאליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות, לרבות הנפקת ערבויות ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר, כאמור בסעיף 6.11.4 להלן, וכן ערבויות לבעלי הדירות הקיימות.
בדרך כלל, במסגרת הסכמי הליווי משועבדים למוסד הפיננסי זכויות הבעלים במקרקעין, חשבון הפרויקט וזכויות היזם בפרויקט לרבות הזכויות לקבלת תקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם המוסד הפיננסי נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש טווחי המחירים, קצב המכירות ולוח הזמנים להשלמת הפרויקט. בהסכמי הליווי מוענקות למוסד הפיננסי סמכויות פיקוח ומעקב אחר עמידת החברה ביעדים האמורים באמצעות דוח המפקח על הפרויקט, כאשר במקרה של אי עמידה ביעדים שהוגדרו שלא מתוקנת על ידי החברה, למוסד הפיננסי המממן סמכות להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ואף להפסיק את מימון הפרויקט.

6.9.6. **<u>התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או במאפייני הלקוחות שלו</u>**

לקוחות החברה הינם לקוחות פרטיים וקרנות השקעה בנדל"ן (קרנות REIT למגורים) אשר רוכשות מקבצים של דירות למטרת השכרה לטווח ארוך וזאת כחלק ממדיניות ההשקעה שלהן. בדבר עסקה למכירת 68 יחידות דיור בפרויקט "סטורי גלי ים" ראו גם סעיף 6.9.26(ד) להלן.

6.9.7. **<u>גורמי הצלחה קריטיים והשינויים החלים בהם</u>**

ענף הבניה מתאפיין בחשיפה פיננסית גבוהה הנובעת משלושה גורמים עיקריים: רמת מינוף גבוהה, תקופה ממושכת לביצוע פרויקטים (משלב רכישת הקרקע, דרך שלב התכנון ועד לגמר ביצוע) וחוסר ודאות לגבי תזרים המזומנים בפרויקט.

<u>להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם</u>:

א. איתנות פיננסית - מקטינה את החשיפה הפיננסית ואת התלות באשראי בנקאי וחוץ בנקאי.
ב. עתודות קרקע - בעלות או זכות לעסקה בקרקע מקנה יתרון ליצירת מלאי זמין למכירה.
ג. הון אנושי - החברה וצוות ההנהלה שבה בעלי ניסיון רב בתחום הייזום וניהול פרויקטים לרבות בפיתוח עסקי, תכנון, שיווק וכספים.
ד. עמידה בלוחות הזמנים תוך עמידה בסטנדרט גבוה של איכות עבודות הבניה המבוצעות.
ה. בניה באזורי ביקוש.
ו. יתרון לגודל - בעיקר בתקופה של מיתון מתמשך בענף הנדל"ן וירידה בזמינות האשראי.

6.9.8. **<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות</u>**

<u>להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם</u>:

א. דרישות רישוי, היתרים וסיווגים מתאימים לרבות רישיון קבלן.

ב. מציאת מקורות מימון והשקעה ראשונית של הון עצמי לפרויקט.

ג. ידע מקצועי וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח, מימון ושיווק פרויקטים וכן ידע מקצועי וניסיון בהתנהלות מול רשויות התכנון.

ד. איתור ורכישת קרקעות.

<u>להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הינם</u>:

א. יכולת לממש מלאי קרקעות כתלות במיקום קרקע, מצבה התכנוני ומצב השוק.

ב. קיומן של התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הדירות הקיימים ורוכשי הדירות.

6.9.9. **<u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

לפרטים ראו סעיף 6.10.13 להלן, שכן מאפייני תחום פעילות הנדל"ן המניב דומים לתחום פעילות זה, בשינויים המחויבים.

6.9.10. **<u>מבנה התחרות והשינויים החלים בו</u>**

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה, שכן הוא רווי שחקנים הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים בייזום, איתור, תכנון והקמה של פרויקטים בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי הפעילות, החל בשלב הייזום ועד שלב השיווק.

בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט בפרויקטים במסלול תמ"א 38 באזורים במרכז הארץ שבהם פועלת החברה, התחרות בין הגופים הפועלים עזה, במיוחד בשלב השגת הסכמות וחתימות של בעלי הדירות במקרקעין. על רקע זה, בשנים האחרונות התפתחה פרקטיקה לפיה מתקיים הליך תחרותי בין יזמים לבין בעלי הדירות ("הזמנה להציע הצעות") וזאת במטרה להשיג עבור בעלי הדירות את סל התמורות המירבי, לרבות הגדלת שטח הדירה, הצמדת מחסן וחניות, שיפור ערבויות וכדומה. תחרות זו יוצרת מנוף לחץ משמעותי על היזמים, המשפיע גם על חלקם של בעלי הדירות הקיימות בפרויקט, שגדל על חשבון חלקם של היזמים.

גורם נוסף המשפיע על התחרות בתחום הפעילות הוא המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש.

נכון למועד התשקיף, היקף הפרויקטים שבהם מעורבת החברה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום, היינו נתח השוק שלה אינו משמעותי.

החברה מתמודדת עם התחרות באמצעות איכות הבנייה והניהול שלה וכן בזכות הידע, הניסיון, היכולות והמוניטין שצברה במהלך שנות פעילות הן בצד הניהול והן בצד הייזום, ובכלל זה באמצעות רכישת נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ובאיזורי ביקוש, המשך ייזום ופיתוח הנכסים הקיימים, שמירה על רמת תחזוקה גבוהה ויצירת תמהיל שוכרים מגוון ובעל איתנות פיננסית.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר התחרות בתחום הפעילות הינם תחזיות, הערכות ואומדנים המהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה נכון למועד התשקיף. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינויים בהעדפות הדיירים, הגברת התחרות מצד החברות המתחרות והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

6.9.11. **<u>תמצית התוצאות</u>**

להלן תמצית תוצאות החברה בתחום הפעילות (באלפי ש"ח):

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשישה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2023	2025	2024
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	204,154	111,698	148,115	81,962
רווח גולמי בתחום הפעילות (מאוחד)	37,454	24,748	23,762	16,635
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	896,107	738,383	886,752	785,553

להלן תמצית תוצאות פרופורמה של החברה בתחום הפעילות בהנחת השלמת השינוי המבני (באלפי ש"ח):

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשישה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2023	2025	2024
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	80,075	67,586	49,218	44,873
רווח גולמי בתחום הפעילות (מאוחד)	19,207	18,781	10,458	10,664
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	454,023	365,479	433,754	403,079

6.9.12. <u>אופן הצגת הפרויקטים של החברה</u>

סיווג הפרויקטים	שמות הפרויקטים	הסעיף בדוח שבו מוצגים הפרויקטים
פרויקטים שהקמתם הסתיימה	בראשית השוק - נתניה	6.9.13, 6.10.25
	ההסתדרות 3-5 - חולון	6.9.13
פרויקטים בהקמה	הסתדרות 162 - חולון	6.9.16
	בראשית ביזנס אגמים - נתניה	6.9.24
	בראשית פמילי - קרית השרון נתניה	6.9.25
	סטורי גלי ים - נתניה	6.9.26
	מרבד הקסמים 4-8 - חולון	6.9.27
פרויקטים בתכנון	הטורים 111 + 113 - נתניה	6.9.28
	יהוד	6.9.18

סיווג הפרויקטים	שמות הפרויקטים	הסעיף בדוח שבו מוצגים הפרויקטים
התחדשות עירונית	שמואל הנציב - נתניה	6.9.21
	בלפור - בת ים	6.9.21
	רח' השרון - חולון	6.9.21

6.9.13. **<u>פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 30 ביוני 2025 ("תקופת הדיווח")</u>**

נכון למועד התשקיף, נותרו שתי (2) דירות שטרם נמכרו בפרויקט ההסתדרות 3-5. בפרויקט "בראשית השוק" לא נותרו עודפים צפויים למשיכה, זאת עקב שינוי יעוד שביצעה החברה ממלאי לנדל"ן להשקעה, לפרטים ראו ביאור 11(א) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וכמפורט בהערכת השווי של הפרוייקט האמור המצורפת לפרק 6 זה.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של תקופת הדיווח – נתונים כלליים

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי ליום 30.6.2025	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים מתום התקופה ועד סמוך לתאריך התשקיף	מספר חוזי מכירה מחייבים ברבעון 2 לשנת 2025	מספר חוזי מכירה מחייבים ברבעון 1 לשנת 2025	מספר חוזי מכירה מחייבים ברבעון 4 לשנת 2024	מספר חוזי מכירה מחייבים ברבעון 3 לשנת 2024	מספר חוזי מכירה מחייבים ברבעון 2 לשנת 2024	מספר חוזי מכירה מחייבים ברבעון 1 לשנת 2024	הכנסות צפויות מדירות במלאי (באלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
ההסתדרות 3- 5 – חולון	חולון	תמ"א 1\38	05/2020	12/2025	67%	4	7,632		98.4	2	1	-	-	-	-	-	9,487	1,855	20%	3,800

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של תקופת הדיווח – נתונים נוספים

מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט בכל תקופה, ללא מע"מ (בש"ח)

שם הפרויקט	מתום התקופה ועד סמוך לתאריך התשקיף	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 1 לשנת 2025	רבעון 4 לשנת 2024	רבעון 3 לשנת 2024	רבעון 2 לשנת 2024	רבעון 1 לשנת 2024	מחיר ממוצע במ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (בש"ח)
ההסתדרות 3-5 – חולון	20,003	20,439	-	-	-	-	-	19,283

פרויקטים בהקמה ליום 30.6.2025			
	נדל"ן מניב יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה (הנתונים בסוגריים מייצגים פרויקטים שלא יכללו)	נדל"ן מניב יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים לאחר אירוע הפרופורמה
מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	401	(300)	101
מספר חניות כולל בפרויקטים בהקמה	130	-	130
מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה למכירה	16,277	-	16,277
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות, באלפי ש"ח)	421,880	(314,340)	107,540
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)	232,221	(113,856)	118,365
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו במהלך בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	18	(8)	10
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים עד לתאריך המאזן בפרויקטים בהקמה	181	(110)	71
סך מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה למכירה שטרם נחתמו בגינם הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	6,221	-	6,221
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מתאריך המאזן ועד בסמוך לתאריך התשקיף (לגבי פרויקטים בהקמה)	8	1	7

6.9.14. **<u>(א) צבר הכנסות ומקדמות</u>**

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		(באלפי ש"ח)	
שנת 2025	רבעון 3	53,270	15,163
	רבעון 4	53,270	15,163
שנת 2026		139,530	178,077
שנת 2027		53,334	129,951
שנת 2028 ואילך		9,631	146,466
סה"כ		**309,035**	**484,820**

(ב) צבר הכנסות ומקדמות פרופורמה של החברה, בתחום הפעילות בהנחת השלמת השינוי המבני:

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		(באלפי ש"ח)	
שנת 2025	רבעון 3	26,603	13,978
	רבעון 4	26,603	13,978
שנת 2026		32,862	127,740
שנת 2027		-	21,808
שנת 2028 ואילך		-	1,841
סה"כ		**86,068**	**179,345**

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: המידע בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הנתונים מחושבים, בין היתר, בהתאם להערכות וציפיות החברה באשר להתקדמות הבניה, קצב מסירת יחידות הדיור לרוכשים בפרויקטים השונים ונתונים עובדתיים ותכנוניים המצויים בידי החברה למועד התשקיף. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשויים להשתנות, אף באופן מהותי, במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה, קצב האכלוס בפועל או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן, שאינם בשליטת החברה.

6.9.15. **ספקים וקבלני משנה**

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	אם צד קשור	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	סוג ההתקשרות עם הספק	אחריות הספק, לרבות היקפה, התקופה בה חלה וכלפי מי
קן התור הנדסה ובנין בע"מ	לא	63,643	73%	אין	פאושלי	-
מגדלי איתן	כן	10,283	12%	אין	פאושלי	-

א' - טבלאות גילוי מפורטות – פרויקטים מהותיים ושאינם מהותיים מאוד

רמת המצרף

6.9.16. מידע על הפרויקטים שאינם מהותיים

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של תקופת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים																			
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (**)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה קבלני ליום 30.6.2025	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (**)				סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.6.2025 (**)	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח (*)	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח (*)	שיעור הון עצמי מושקע(%)	סה"כ רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח	מועד צפוי לשחרור עודפים
									מיום 30.6.2025 ועד תאריך התשקיף	עד 30.6.2025	עד 31.12.2024	עד 31.12.2024								
ההסתדרות 162, חולון[1]	חולון	תמ"א 38/2	1/2022	12/2024 (הסתיים)	67%	5	70	100%	-	4	1	-	1	9,555	8,000	100%	1,137	11.3%	9,137	2025

[1] במסגרת עסקה משותפת עם צד ג', חלק החברה בפרויקט – 67%.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של תקופת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח):				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:		הכנסות מחוזים חתומים, נכון לתאריך המאזן (באלפי ש"ח):				מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.24: (*)			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (באלפי ש"ח) (*) (א)+(ב)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי שטרם הוכר (*)
	קרקע, היטלים, פיתוח[1]	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 30.6.2025 ועד תאריך התשקיף	בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הכנסות שהוכרו:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו: (א)	מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח) (ב)	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
							2024	2023										
ההסתדרות 162, חולון[1]	212	6,422	-	1,014	-	-	26,198	25,519	7,355	-	3,699	3,656	1,502	1,864	26,634	1,864	362	19.4%

(1) במסגרת עסקה משותפת עם צד ג', חלק החברה בפרויקט – 67%.

6.9.17. **<u>נכון למועד התשקיף לחברה פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואם</u>** – לפרטים ראו סעיף 6.9.13 לעיל.

6.9.18. <u>פרויקטים בתכנון (באלפי ש"ח)</u>

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (**)	מועד תחילת בנייה ו/או שיווק מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם נחתם הסכם מימון/ליווי פיננסי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
יהוד(*)	רח' ויצמן יהוד	07/2021	12,564	12/2025	12/2028	כן(*)	100%	7	222	7	222

(*) החברה נטלה הלוואה לרכישת הקרקע- ראו סעיף 6.15 להלן.

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט												
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 30.6.2025			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים מוקדמים שנחתמו ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 30.6.2025	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך לתאריך התשקיף:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו			צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
						מספר חוזים מוקדמים חתומים	מקדמות שהתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים					
יהוד	9,010	3,212	342	16,453	-	-	-	-	34,273	20,292	34,273	5,256	15.3%

6.9.19. נכון למועד התשקיף לא קיימים פרויקטים שהסתיימו בשנתיים שקדמו לתאריך המאזן, פרט לפרויקטים שברחוב ההסתדרות.

6.9.20. נכון למועד התשקיף לא קיימות לחברה עתודות קרקע.

6.9.21. **<u>פרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי בינוי</u>**

שם ומיקום	הנתונים מהווים 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בה	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) כולל שותפים	מס' יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מס' יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	האם המתחם הוכרז (במסלול מיסוי או במסלול רשויות מקומיות)	יחס (מבוקש) לפינוי-בינוי (*)	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי בינוי מתוך סה"כ יח"ד הקיימות	משך הזמן מתחילת ביצוע ההתחמות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט	תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט (כגון שינוי תב"ע, הצורך בקרקע משלימה וסטטוס ההקצאה)	עמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט	עלות קרקע בספרים ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	סה"כ עלות משוערת לפרויקט (באלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי נוכחי
					כולל חלק הבעלים	לא כולל חלק הבעלים												
שמואל הנציב – נתניה	100%	4,500 מ"ר	150	480	480	330	טרם	טרם	3.2:1	67%	40%	1 שנה	2 שנים	תב"ע	חיובית	-	-	תוכנית בתוקף
בלפור 146 בת ים – תמ"א 38/1	100%	480 מ"ר בעלות	16	16	26	10	תמ"א 38/1	תמ"א 38/1	0.625:1	100%	100%	3 שנים	-	אין	חיובית	1,238	19,000	תוכנית בתוקף
רח' השרון - חולון	67%	586 מ"ר בעלות	4	20	20	16	תמ"א 38	תמ"א 38	4:1	100%	75%	1 שנה	1 שנה	אין	חיובית	206	25,000	תוכנית בתוקף

למועד התשקיף, הפרויקטים לפינוי בינוי המתוארים בסעיף זה לעיל נמצאים בשלב מקדמי ולכן אין ביכולת החברה להעריך את קצב החתמת הדיירים ואם הדיירים יסכימו לחתום, אם הפרויקטים ייצאו בסופו של דבר אל הפועל ובאיזה מועד, מספר הבניינים ויחידות הדיור שייבנו בהם, שטחי הבניה שיאושרו, אם תאושר התב"ע שהוגשה בגינם (ככל שהוגשה) ובאילו תנאים וכיו"ב.

יודגש כי אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים המפורטים לעיל ובהיקף האמור. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים המתוארים לעיל טרם נבחנה סופית על ידי החברה, כאשר ייתכן שהחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקטים (כולם או חלקם), בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית.

תיאור כללי של הפרויקטים

שמואל הנציב, נתניה: פרויקט בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי. על פי התכנון המוצע ייהרסו כ-183 יחידות דיור ובמקומן ייבנו כ-588 יחידות דיור בתוספת מסחר ומבנה ציבור. הפרויקט הינו בשלב של לפני חתימת חוזה, כ-40% מהדיירים חתמו על הסכם עם עורך הדין של הדיירים.

בלפור 146, בת ים: פרויקט בתחום התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/1. על פי התכנון המוצע, יתבצע חיזוק מבנה, הוגשה בקשה להיתר בניה לתוספת 10 יחידות דיור חדשות למבנה קיים. בסוף חודש דצמבר 2024, עיריית בת ים הודיעה על בחינה מחדש של התוכנית, לרבות הגדלת הפרויקט ושיתוף לפרויקט של בתים סמוכים. החברה החלה עוד לפני כן לקדם התחדשות עירונית במתחמים סמוכים וצופה כי תצליח לאחד קרקעות בפרויקט ולבנות את כולו. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, הזכויות של החברה בנכס לא נפגעו כתוצאה מהבחינה מחדש של העירייה כאמור. נכון למועד התשקיף החברה ממתינה להחלטת הוועדה המקומית בנוגע לאישור תכנית חליפית שתבוא במקומה של תמ"א 38/1.

רח' השרון, חולון: פרויקט בתחום התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/2 הכולל הריסה של 4 יחידות דיור ובניה של 20 יחידות דיור חדשות.

6.9.22. **<u>מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>**:

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד														
	מידע על אשראי לליווי הפרויקט										קבלן ביצוע			
שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי במיליוני ש"ח	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן במיליוני ש"ח	תקרת אשראי ערבויות במיליוני ש"ח	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן במיליוני ש"ח	סה"כ מסגרת אשראי במיליוני ש"ח	Non- Recourse? כן/לא	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/ לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולתאריך התשקיף (כן/לא)	חלק החברה	התאגיד משמש כקבלן ראשי? (כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי (כן/לא)	הצמדת תמורה? (לא צמוד/מדד תשומות/ אחר)
יהוד	6.8	-	-	-	6.8	לא	פריים + 1.2%	לא צמודה	-	100%	-	-	-	-

6.9.23. <u>ניתוחי רגישויות</u>

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
	שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה:	ל.ר					
פרויקטים בהקמה:	בראשית ביזנס אגמים -נתניה	7,963	3,981	40,657	(3,981)	(7,963)
	בראשית פמילי - קרית השרון	5,050	2,525	13,089	(2,525)	(5,050)
	מרבד הקסמים	3,742	1,871	8,914	(1,871)	(3,742)
	בן צבי	32,451	16,226	72,462	(16,226)	(32,451)
פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):	ל.ר					
סה"כ		**49,206**	**24,603**	**135,122**	**(24,603)**	**(49,206)**

ניתוח רגישות לרווח גולמי פרופורמה שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
	שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה:	ל.ר					
פרויקטים בהקמה:	בראשית ביזנס אגמים -נתניה	7,963	3,981	40,657	(3,981)	(7,963)
	בראשית פמילי - קרית השרון נתניה	5,050	2,525	13,089	(2,525)	(5,050)
	מרבד הקסמים	3,742	1,871	8,914	(1,871)	(3,742)
פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):	ל.ר					
סה"כ		**16,755**	**8,377**	**62,660**	**(8,377)**	**(16,755)**

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם בשל שינויים בתשומות הבנייה (באלפי ש"ח)						
	שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה	ל.ר					
פרויקטים בהקמה:	בראשית ביזנס אגמים - נתניה	6,126	3,063	40,657	(3,063)	(6,126)
	בראשית פמילי - קרית השרון נתניה	525	263	13,089	(263)	(525)
	מרבד הקסמים	2,192	1,096	8,914	(1,096)	(2,192)
	בן צבי	16,079	8,039	72,462	(8,039)	(16,079)
פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):	ל.ר					
סה"כ		**24,922**	**12,461**	**135,122**	**(12,461)**	**(24,922)**

ניתוח רגישות לרווח גולמי פרופורמה שטרם בשל שינויים בתשומות הבנייה (באלפי ש"ח)						
	שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה	ל.ר					
פרויקטים בהקמה:	בראשית ביזנס אגמים - נתניה	6,126	3,063	40,657	(3,063)	(6,126)
	בראשית פמילי - קרית השרון נתניה	525	263	13,089	(263)	(525)
	מרבד הקסמים	2,192	1,096	8,914	(1,096)	(2,192)
פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):	ל.ר					

ניתוח רגישות לרווח גולמי פרופורמה שטרם בשל שינויים בתשומות הבנייה (באלפי ש"ח)						
	שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי דיירים על הרווח הגולמי שטרם הוכר
סה"כ		8,843	4,422	62,660	(4,422)	(8,843)

ג' - טבלאות גילוי מפורטות – פרויקטים מהותיים מאוד[28]

6.9.24. בראשית ביזנס אגמים - נתניה (בסעיף זה: "הפרויקט")

(א) פרטים כלליים

	פרטים
שם הפרויקט:	"בראשית ביזנס אגמים" ברבעון השני לשנת 2025 התקבל היתר לשלב ב' של הפרויקט הכולל בניית שלוש (3) קומות נוספות שישמשו למשרדים (לרבות שטחי אחסנה) בשטח מבונה של 6,850 מ"ר שייבנה מעל חמש הקומות המתוכננות על פי שלב א' של הפרויקט. למועד התשקיף, נמכרה כקומה וחצי מתוך שלוש הקומות הנוספות, בהיקף של כ-41 מיליון ש"ח.
מיקום הפרויקט:	מגרש 306 בחלקה 337 בגוש 7940, לפי תוכנית 408-0293373 המצויים ברחוב תומס אדיסון, שכונת אגם 3, בנתניה (בסעיף זה: "**מקרקעי הפרויקט**").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט בניה למטרת מסחר ומשרדים הכולל הקמת בניין אחד בן 8 קומות, מעל קומת קרקע גבוהה ומעל קומת מרתף מסחרית (חלקית) ושטחי חניה ושירות ו-2 קומות מרתפי חניה ושירות נוספות. הפרויקט בכללותו הינו בהיקף בינוי ברוטו של כ-31.8 אלפי מ"ר בחלוקה של כ-11.5 אלפי מ"ר תת קרקעי ו-19.79 אלפי מ"ר עילי. קומות 2 עד 8 במבנה המוקם על מקרקעי הפרויקט כוללים שטחי תעסוקה ושטחי אחסנה המיועדים למכירה, כאשר קיימות 128 יחידות משרדים למכירה ו-40 יחידות מחסנים בשטח כולל של כ-16,600 מ"ר ברוטו וכן 211 חניות בכלל הפרויקט שחלקן מיועדים למכירה וחלקן להשכרה.

[28] להלן יפורטו פרויקטים המוגדרים כמהותיים מאוד מכוח היותם משועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לעמדת הרשות 29-103: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים הניתנים על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פרעון תעודות התחייבות.

	פרטים
	יצוין כי, מתוך שטחי הפרויקט כמפורט לעיל, כ-6,500 מ״ר בייעוד למסחר המיועדים להשכרה על ידי החברה ומסווגים כנדל״ן להשקעה. לפרויקט היתר בניה מלא בתוקף.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של מזמור לדוד.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	ביום 22 באוקטובר 2020 נחתם בין מזמור לדוד לבין רשות מקרקעי ישראל חוזה חכירה בקשר עם חכירת מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ״ר):	כ-5,027 מ״ר.
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	במהלך רבעון 2 לשנת 2026.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	רבעון 2 לשנת 2022.
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון 4 לשנת 2022.
מועד סיום שיווק צפוי:	רבעון 3 לשנת 2026.
הסכמים עם קבלני ביצוע:	לצורך ביצוע הפרויקט, התקשרה מזמור לדוד עם קבלן ביצוע, קן התור פרויקטים למגורים בע״מ (צד ג׳ שאינו קשור לחברה) (״**קן התור**״);[29] וכן עם דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע״מ, חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה (שאינה חלק מהחברה) (״**דוד אזולאי הנדסה אזרחית**״).[30] בתמורה לביצוע העבודות וקיום התחייבויותיה בגין פרויקט זה בכללותו, תשלם מזמור לדוד סך כולל של כ-154 מיליון ש״ח, בתוספת מע״מ.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד׳):	מזמור לדוד הינה בעלת זכות חכירה במקרקעין.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	-
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (כגון חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים):	-

[29] בהסכם לביצוע עבודות לפרויקט מעל גובה אפס.
[30] בהסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון ובניית המרתפים. לפרטים נוספים, ראו כמפורט בסעיף 8.5.7 לתשקיף.

(ב) <u>מצבו התכנוני של הפרויקט – בראשית ביזנס אגמים</u>

מצב תכנוני לפרויקט ליום 30.6.2025 (לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
שטחי מסחר[31]	כ-12,523 מ"ר ברוטו מסחר מחולקים לכ-6,500 מ"ר מסחר שכיר, כ-2,500 שטחי שירות (הכולל מבואות, מדרגות, לובי וכדומה) וכ-3,500 מ"ר חניונים 114 חניות	24 חנויות להשכרה ו-14 מחסנים להשכרה	כ-6,500 מ"ר בייעוד למסחר מיועדים להשכרה על ידי החברה ומסווגים כנדל"ן להשקעה (כאשר יתרת השטחים הינם ציבוריים הנלווים למסחר ולפרויקט בכללותו).
שטחי משרדים	18,698 מ"ר 95 חניות	128 משרדים	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	במהלך חודש מאי 2025 התקבל היתר מלא לכלל הפרויקט.

(ג) <u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח) – בראשית ביזנס אגמים</u>

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	12,309	12,309	12,309	12,309	12,309
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	7,098	7,098	2,108	2,108	2,026
	עלויות מצטברות בגין בנייה	55,949	55,949	28,761	27,919	17,716

[31] יובהר, כי עשויים לחול שינויים לא מהותיים בקשר עם אופן חלוקתם והקצאתם הפנימית של רכיבי שטחי המסחר (קרי, בין שטחי מסחר סחיר, שטחי שירות, חניונים וכיוצ"ב) כמפורט בטבלה לעיל, וזאת על בסיס שיקולי החברה ובהתחשב במדידת השטחים הסופיים אשר יוקצו לכל אחד מהרכיבים.

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
	עלויות מצטברות בגין מימון שהוונו[32]	6,409	6,409	6,305	6,264	6,151
	סה"כ עלות מצטברת	**81,765**	**81,765**	**49,483**	**48,600**	**38,202**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**42,362**	**42,362**	**16,202**	**17,664**	**22,688**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,959	5,959	-	-	82
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	48,010	48,010	22,880	23,205	31,805
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)[33]	7,292	7,292	7,396	7,437	7,208

[32] עלויות מימון שהוונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
[33] עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר.

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	61,261	61,261	30,276	30,642	39,095
	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)[34]	70%	70%	75.3%[35]	71.9%	47.4%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 2 2026				

(ד) שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) – בראשית ביזנס אגמים

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	שטחי תעסוקה ואחסנה (מ"ר)	3,640	3,550	90	853	4,308
	מספר חניות	-	-	-	9	52
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	שטחי תעסוקה ואחסנה	11,497 ש"ח	11,538 ש"ח	9,861 ש"ח	12,435 ש"ח	12,359 ש"ח

[34] שלב ב' כולל את תוספת התקציב, עלויות בניה ישירות ועלויות עקיפות שאושרו בחודש יוני 2025 בסך של כ-73 אלפי ש"ח.
[35] יצויין, כי שיעור ההשלמה בטבלה לעיל הינו ביחס לפרוייקט בכללותו, שיעור ההשלמה ביחס לחלק המניב ליום 30 ביוני 2025 הינו כ-88.8%. לפרטים נוספים, ראה כמפורט בדוח הדירקטוריון.

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	שטחי תעסוקה (מ"ר)	9,254	9,254	5,704	5,614	4,761
	מספר חניות	67	67	67	67	58
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	שטחי תעסוקה ואחסנה	12,031 ש"ח	12,031 ש"ח	12,338 ש"ח	12,378 ש"ח	12,368 ש"ח
	חניות	120 ש"ח	120 ש"ח	120 ש"ח	120 ש"ח	120 ש"ח
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	204,164	204,164	123,327	120,729	119,401
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	124,535	124,535	80,797	78,996	73,428
	מקדמות שנתקבלו במצטבר	18,657	18,657	14,389	14,256	11,019
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	61%	61%	66%	65%	61%
שטחים שטרם נחתמו	שטחי מסחר (מ"ר)	6,221	6,221	2,936	3,026	3,879

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
לגביהם חוזים	**חניות (כמות)**	33	33	33	33	42
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי[36]		24,511	24,511	7,244	8,074	16,316
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד חתימת התשקיף		5	5	3	1	-
מחיר ממוצע למ"ר בשטחי מסחר ואחסנה בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד חתימת התשקיף (לא כולל מע"מ)		12,173 ש"ח	12,173 ש"ח	12,000 ש"ח	12,500 ש"ח	-

(ה) <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט – בראשית ביזנס אגמים</u>

עד ליום 30.6.2025		סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
		59,670	**18,657**
שנת 2025	רבעון 3 2025	19,238	5,004
	רבעון 4 2025	19,239	5,004
שנת 2026		26,388	91,720
שנת 2027 ואילך		-	4,150
סה"כ		**124,535**	**124,535**

[36] יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

(ו) <u>אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח) – בראשית ביזנס אגמים</u>

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
		30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		204,164	120,729	119,401
עלויות פרויקט צפויות[37]		143,027	79,242	77,296
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		**61,137**	**41,487**	**42,105**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד		20,480	18,586	9,575
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד		40,657	22,901	32,530
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		**30%**	**34%**	**35%**
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מסחר ואחסנה	12,800 ש"ח	13,792 ש"ח	11,852 ש"ח
	חניות	120 ש"ח	120 ש"ח	120 ש"ח

(ז) <u>ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר – בראשית ביזנס אגמים</u>[38]

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי **במחירי המכירה** של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח	7,963	3,981	40,657	(3,981)	(7,963)
השפעת שינוי **בעלויות ההקמה** למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר[39]	6,126	3,063	40,657	(3,063)	(6,126)

[37] עלות הפרויקט הצפויה נקבעת על פי התקציב המעודכן של השמאי, המחולק ביחס של 49% לחלק היזמי ו-51% לחלק הנדל"ן להשקעה בהתאם לשווים שנקבע בדוח אפס. מדובר בנכס הכולל נדל"ן מניב להשקעה וקומות משרדים, חלוקת העלויות היא כדלקמן: קרקע, מיסים ואגרות 51% נדל"ן מניב להשקעה ו-49% קומות המשרדים (ביחס לשלב ב' שנכנס לביצוע במהלך הרבעון השני 2025, כלל התוספת הוקצתה לטובת החלק היזמי בפרוייקט). עלויות אלו אינן כוללות שיערוך קרקע בסך של כ- 20,000 אלפי ש"ח.

[38] יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – בראשית ביזנס אגמים

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	**30.6.2025**	**הלוואות לזמן קצר:**	127,616
		הלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2024	**הלוואות לזמן קצר:**	110,296
		הלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	**הלוואות לזמן קצר:**	71,988
		הלוואות לזמן ארוך:	-
		הלוואות לזמן קצר:	-
מוסד מלווה:			בנק מזרחי טפחות בע"מ ("**בנק מזרחי**" או, בטבלה זו, "**הבנק**").
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			הסכם המימון נחתם במהלך חודש אפריל 2023 ועודכן במהלך חודש מאי 2025 (בטבלה זו: "**ההסכם**").
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):			המסגרות העדכניות לפרויקט עומדות על סך של כ-204 מיליון ש"ח.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):			26,000
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):			בגין אשראי כספי - ריבית הפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%.
מועדי פרעון קרן וריבית:			תקופת ההלוואות נעה בין שלושה לשישה חודשים ממועד העמדתן. הלוואות שתועמדנה במהלך הרבעון תועמדנה עד לסוף הרבעון העוקב. ההלוואות תחודשנה על פי הצורך בהתאם לבקשת החברה ותפרענה סופית עד ליום 31 בדצמבר 2026 (לפי סיום הפרויקט), כאשר קרן ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה והריבית תיפרע בתשלומים רבעוניים. * למען הסר ספק יצוין כי הבנק רשאי לסרב להעמיד את האשראי לחברה ו/או לבטל או להקטין את המסגרות בהתקיים מקרה הפרה (כמפורט להלן) ו/או אם צפוי להתרחש באופן סביר מקרה הפרה. בכל מקרה של הפרת התחייבות מהתחייבויות
תניות פיננסיות מרכזיות:			לא נקבעו תניות פיננסיות בהסכמים עם הבנק.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):			• עלות הקמת הפרויקט לא תחרוג מהעלויות המתוקצבות של הפרויקט – כ-281.5 אלפי ש"ח לא כולל מע"מ, בתוספת הצמדה למדד, על פי דוח אפס. • ההון העצמי הנדרש הינו בשיעור של 20% מהפרויקט ולחלופין בשיעור של 19% ו-18% במכירת יחידות מוקדמת בערך כספי בסך של כ-48.5 מיליון ש"ח, סך של כ-51 מיליון ש"ח וסך של כ-56.3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	בהתאם לאחוזי הסכמי שכירות חתומים עם שוכרים של לפחות 35%, 40%, 50% ו-72% משטח המסחר המיועדים להשכרה, החברה תעמיד הון עצמי נוסף בסך של 11 מיליון ש"ח, 8 מיליון ש"ח, 3 מיליון ש"ח ומבלי להידרש בהוספת הון עצמי, בהתאמה. לצורך שלב ב', במהלך הרבעון השני לשנת 2025, העמידה החברה הון עצמי נוסף בסך של 13 מיליון ש"ח אשר הושקע בפועל ואשר יופחת ל-10 מיליון ש"ח כפוף לעמידה ביעד מכירות שטחי משרדים בסך כספי שלא יפחת מ-7 מיליון ש"ח (ללא מע"מ) ביום חתימת ההסכם. בנוסף עמדה החברה בהתחייבותה למכור את קומה 7 במלואה. יצוין כי עיקר ההון העצמי כאמור לעיל, נובע מהשקעת בעלים (העמדת שירותי הבניה בפרויקט) אשר תיוותר בחברה כאשר החוב האמור יומר לפרמיה בספרי החברה עד לתום שנת 2025. לפרטים אודות הסכום האמור ראו כמפורט בסעיף 8.5.7 להלן. • הלוואת הון עצמי ממניף: סך סכום ההלוואה ממניף לא יעלה על 60% מתוך ההון העצמי שהחברה נדרשת להשקיע בהתאם לכל אחת מהחלופות לעיל (לפרטים אודות ההסכמות העדכניות בין החברה ומניף – ראה כמפורט בסעיף 6.9.24(ט)). • סך התקבולים הצפויים בפרויקט ממכירה והשכרת יחידות דיור לא יפחת מסך של כ-232 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ, כאשר סך של כ-131 מיליון ש"ח מתוכם מיוחס ליחידות דיור למכירה וסך של כ-101 מיליון ש"ח מתוכן מיוחס ליחידות דיור להשכרה. • החברה רשאית למכור יחידות דיור בפרויקט בסכום הנמוך מסכומי מחירי היחידות בדוח האפס, ובלבד שלא תחול ירידה מצטברת ביחס לדירות שנמכרו עד אותו מועד בשיעור העולה על 5% מסכומי מחירי היחידות על פי דוח האפס. במקרה בפועל שבו תחול ירידה מצטברת באחוזים בשיעור העולה על 5% כאמור לעיל, יהיה הבנק רשאי להורות לחברה על נקיטת פעולות לפי שיקול דעתו לרבות השקעות הון עצמי ו/או המצאת בטחונות נוספים וכיוצא בזאת על פי שיקול דעת הבנק, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לבנק על פי ההסכם.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	• עד למועד פירעון האשראי לא יחול כל שינוי בהרכב בעלי המניות בחברה ובשליטה בה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.
אם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)	לא
אם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון אם התקיימו התנאים:	הבנק המלווה יסכים לשחרר כספי תקבולי מכירת יחידות הדיור מחשבון הליווי לאחר קיום מלוא התחייבויות החברה כלפיו, בכלל זה השחרור המבוקש הנו בגין עבודות שבוצעו בפרויקט שהנן הוצאות הנכללות בתקציב (הכללי והמפורט) של הפרויקט לרבות שחרורי מע"מ, , תואם את לוח התשלומים, מחירי המכירה, קצב המכירות, לפי העניין, ותחזית תקבולי המכירות - הכל כמפורט בדוח אפס ו/או הדוחות השוטפים.
עילות הפרה המזכות בסעד של ביטול מסגרות אשראי והעמדה לפירעון מיידי:	1. אם החברה לא החלה בביצוע הפרויקט במועד לפי הסכם הליווי, או הופסק ביצועו למעל 30 יום והחברה ו/או כל מי מטעמה לא המשיכו בביצועו בתוך 14 יום מקבלת הוראה בכתב מהבנק ו/או מהמפקח להתחיל או להמשיך בביצוע הפרויקט. 2. אם על פי שיקול דעתם הבלעדי של הגורמים הרלוונטיים בבנק, הבנק סבור שקצב ביצוע הפרויקט איטי באופן משמעותי, שיש בו כדי למנוע השלמת הפרויקט במועד הקבוע בדוח האפס ועל פי הסכם הליווי והחברה לא נקטה באמצעים לשביעות רצון הבנק להבטחת השלמת הפרויקט במועד תוך 14 ימים מיום שקיבלה על כך התראה מהבנק. 3. אם הבנק סבור לפי שיקול דעת הגורמים הרלוונטיים מטעמו כי קיימת חריגה משמעותית מלוחות הזמנים לביצוע מכירת היחידות או מתחזית קצב קבלה תקבולי מכירתן על פי דוח האפס, או אם נמכרו יחידות במחירים הנמוכים ממחירי דוח האפס, באופן שבמצטבר קיימת ירידה של מעל 5% ממחירי היחידות על פי דוח האפס ו/או אם סך תקבולי מכירת היחידות שהתקבלו בפועל בחשבון הפרויקט בגין מכירת יחידות נמוך בשיעור העולה על 5% מתחזיות/הנחות מועדי וסכומי קבלת תקבולי המכירה על פי דוח האפס. 4. אם תהיה חריגה מתקציב עלות הפרויקט על פי דוח האפס והחברה לא הפקידה בתוך 14 ימים מיום שקיבלה על כך התראה מהבנק את סכום

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	החריגה מאמצעים עצמיים שאינם קשורים לתקבולי הפרויקט על פי דרישת הבנק. 5. אם תהיה בפועל סטייה לעומת נתוני דוח האפס, לרבות, אך לא רק, בקשר עם נתוני הרווחיות, לוחות הזמנים, הכנסות ועלויות הפרויקט, אשר לפי קביעת הבנק יש בה כדי לפגוע בסיכוי החברה לפרוע את מלוא האשראי במועדו. 6. אם החברה תחרוג מתנאי היתר הבניה ו/או מהוראות מחייבות של רשות מוסמכת. 7. אם יפוג, יבוטל, יותלה או יפקע היתר הבניה או אישור, רישיון או היתר כלשהו הדרוש לשם הקמה ו/או תפעול ו/או תחזוקת הפרויקט או אם תהיה הפרה או חריגה כלשהם מתנאיהם, מהוראות חוק התכנון והבניה או סטייה לא מאושרת מהמפרטים או התכניות של הפרויקט. 8. אם הגורם הרלוונטי בבנק יסבור כי טיב או איכות ביצוע הפרויקט ירודים באופן מהותי ואינם עומדים ברמת הבניה ההולמת את הפרויקט והחברה לא תנקוט באמצעים לשביעות רצונו של הבנק לשיפור איכות הביצוע תוך 30 ימים מיום שקיבלה על כך התראה מהבנק. 9. אם יוצא ו/או יינתן כנגד החברה בקשר לפרויקט (כולו או חלקו) ו/או בקשר לחשבונות הפרויקט ו/או בקשר לביטחונות (כולם או חלקם), במישרין או בעקיפין, כל צו ו/או החלטה שיפוטית ו/או צו/החלטה מטעם רשות כלשהי כדין לרבות צו מניעה, צו עיקול לרבות עיקול זמני ו/או כל "הליך משפטי" אחר לרבות הליכי ו/או פעולות הוצאה לפועל והם (ככל שהנם ברישום בלבד) לא יוסרו לחלוטין תוך 45 יום מתאריך הוצאתם. למען הסר ספק מובהר כי תקופת 45 הימים לא תחול אם ההחלטות ו/או הצווים דלעיל אינם ברישום בלבד ו/או אם נקט צד שלישי פעולות אופרטיביות לגבי הפרויקט (כולו או חלקו) ו/או לגבי חשבונות הפרויקט ו/או לגבי הביטחונות (כולם או חלקם). 10. אם תסולק ידה של החברה מהמקרקעין ומהפרויקט, מכל סיבה שהיא. 11. אם ייעשה שימוש בתקבולי הפרויקט או בכספים שיימשכו מחשבון הפרויקט שלא למטרות הפרויקט כפי שהוגדרו בדוח האפס. 12. אם החברה תקבל ו/או תגבה כספים מכל מקור ומכל סיבה שהם בקשר לפרויקט ללא הפקדתם

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	המיידית על ידי החברה בחשבון הפרויקט ו/או תקבל או תגבה כספים מרוכשי יחידות בפרויקט שלא באמצעות שוברי תשלום. 13. במקרה של אי ביצוע הביטוחים המפורטים בהסכם הליווי ו/או פקיעת תוקפם בניגוד להוראות ההסכם. 14. אם בעת כלשהי לא יהיה בידי החברה טופס 50 בתוקף בניגוד להוראות הסכם הליווי. 15. אם החברה תפר הפרה יסודית את התחייבותה להתקשר עם הקבלן המבצע בהתאם להוראות ההסכם, ו/או לא תמציא את כתב אישור והתחייבות הקבלן חתום על ידו וההפרה כאמור לא תוקנה בתוך 14 ימים מיום שקיבלה על כך בהתראה מהבנק. 16. במקרה של מימוש ו/או דרישת תשלום בקשר עם ערבות כלשהי שהוצאה, אם הוצאה, על ידי הבנק בגין/ בקשר עם הפרויקט והבנק נתן לחברה הודעה על דרישת המימוש כאמור. 17. אם החברה תפר את התחייבותה להמציא לבנק עותק מכל חוזה מכר יחידה בפרויקט, לרבות חתימת הרוכש על נספח הרוכשים, ו/או תשנה את נוסח חוזה המכר שהומצא לאישור הבנק בניגוד לאמור בהסכם. 18. אם החברה תפר חובה כלשהי המוטלת עליה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. 19. אם לא התקיים במועדו ו/או הפסיק להתקיים אחד או יותר מן התנאים המוקדמים להעמדת האשראי המפורטים בהסכם וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מיום שקיבלה על כך החברה בהתראה מהבנק. 20. אם הועברה הבעלות ו/או רשות השימוש ו/או זכויות החברה בפרויקט במקרקעין ו/או כל חלק מהן (למעט ביחס למכירת יחידות הפרויקט), מבלי שהתקבלה הסכמת הבנק מראש ובכתב. 21. אם יושמדו, יישרפו או יאבדו המקרקעין ו/או הפרויקט או חלק מהם. 22. בכל מקרה שהחברה ו/או מאן דהוא ייצור לטובת צד שלישי שעבוד נוסף על הביטחונות שנוצרו ו/או ייווצרו לטובת הבנק ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש. 23. אם החברה תפר את התחייבותה להמצאת מידע לבנק ולמפקח ו/או את התחייבותה לשיתוף

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	הפעולה עם המפקח כנדרש על פי ההסכם לשביעות רצון הבנק והמפקח. 24. אם לא סולק במועדו או במועדי הפירעון איזה סכום מתוך הסכומים המובטחים על פי הביטחונות או סכום אשר החברה חייבת בתשלומו על פי ההסכם ו/או אם פקעו המסגרות שהועמדו על פי הסכם המימון. 25. אם החברה תפר את התחייבותה להמציא לבנק עותק מכל הסכם שכירות יחידה בפרויקט לרבות חתימת השוכר על הודעת המחאת הזכות, ו/או את התחייבותה לשעבוד חוזי השכירות, ו/או תשנה את נוסח חוזה השכירות שהומצא לאישור הבנק בניגוד לאמור בהסכם. 26. אם מכל סיבה שהיא תפסיק החברה את העבודה בעסקיה למשך 14 ימים או יותר, או אם מכל סיבה שהיא יופסקו עסקיה או ייסגרו. 27. אם ימונה כונס נכסים (זמני או קבוע) או מפרק (זמני או קבוע) או מנהל מיוחד או קדם מפרק או מנהל מיוחד/נאמן בהקפאת הליכים (זמני או קבוע) או נאמן בפשיטת רגל (זמני או קבוע) או נאמן (זמני או קבוע) לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("**חוק חדלות פירעון**") לעסקי החברה או רכושה או כל חלק מהם, או אם תוגש בקשה למינוי כאמור וזו לא בוטלה תוך 30 יום, או אם ייוודע לבנק שעומדת להיות מוגשת בקשה להקפאת הליכים או לצו פתיחת הליכים, כאשר תקופת 30 הימים לא תחול אם הבקשה הוגשה על ידי החברה או בעל עניין בה או מי מטעמה או בהסכמתה או אם הבקשה הינה למינוי כונס בגין אגרת חוב או מסמך שעבוד אחר של החברה. 28. אם החברה מציעה בחדלות פירעון או תקבל החלטת פירוק או אם תוגש בקשה לפשיטת רגל או הקפאת הליכים או צו לפתיחת הליכים או אם יוצא צו לפתיחת הליכים או צו פירוק או צו פשיטת רגל או צו הקפאת הליכים (זמני או קבוע) נגד החברה או אם החברה תפסיק את תשלום חובותיה או אם תגיע לידי פשרה ו/או הסדר (כמשמעותם בחוק החברות או בפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש] תש"ם-1980 או בחוק חדלות פירעון או כל דין שיחליף אותם) עם נושיה או בעלי מניותיה ו/או חלק מהם, או אם יחל בין החברה לבין מי מנושיה ו/או בעלי מניותיה מו"מ להסדר ו/או פשרה כאמור, ו/או אם החברה תודיע כי בכוונתה לפתוח במו"מ

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	כאמור, או אם ביהמ"ש יורה על כינוס אסיפות לאישור הסדר ראו פשרה כאמור. 29. אם החברה תחל במשא ומתן ו/או תודיע כי בכוונתה לפתוח במשא ומתן עם נושיה או חלק מהם הזכאים לגביית חובותיהם בדין קדימה, או אם החברה תודיע כי בכוונתה לפתוח במשא ומתן מוגן כמשמעותו בחוק חדלות פירעון עם נושיה או חלק מהם. 30. אם יוטל עיקול כלשהו, בין זמני ובין אחר, בין על ידי לשכת הוצאה לפועל או על ידי בית המשפט או בית הדין המוסמך או רשות מוסמכת כלשהי בסך העולה על 500,000 ש"ח, ו/או תיעשה פעולת הוצאה לפועל כלשהי על/לגבי עסקי החברה ו/או רכושה או כל חלק מהם (שאינם קשורים לפרויקט ו/או למקרקעין), או על/לגבי הבטוחות או חלק מהן, בין שהבטוחות על שם החברה ובין שהבטוחות על שם צד שלישי, והעיקול או פעולת ההוצאה לפועל (ככל שהנם ברישום בלבד) לא הוסרו לחלוטין תוך 45 יום מתאריך הטלת העיקול או מתאריך עשיית פעולת ההוצאה לפועל האמורים, לפי העניין, כאשר תקופת 45 הימים לא תחול אם העיקול ו/או פעולת ההוצאה לפועל אינם ברישום בלבד ו/או אם נקט צד שלישי פעולות אופרטיביות לגבי רכוש החברה כולו או חלקו. 31. אם חל שינוי מהותי לרעה במצבה הפיננסי ו/או העסקי של החברה, ו/או קיימות נסיבות אשר עלולות לסכן את פירעון האשראי לבנק בגין ובקשר עם הפרויקט, או אם החברה תפר הוראת דין שחלה עליה ויש בהפרה זו כדי לסכן את אפשרותה לעמוד בהתחייבות כלשהי כלפי הבנק, או אם יתהווה מצב עניינים מיוחד אשר כתוצאה ממנו יחשוש הבנק, באופן סביר, כי החברה לא תוכל לעמוד בהתחייבות כלשהי כלפיו שאי קיומה עלול, לדעת הבנק, לסכן את פירעון האשראי, או שלפי דעת הבנק נשקפת סכנה לבטוחה כלשהי אותה קיבל או יקבל הבנק מהחברה או מאחר להבטחת התחייבות כלשהי של החברה כאמור, או במקרה שבו חלו או קיים חשש סביר כי יחולו שינויים מהותיים לרעה בערך המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הבטוחות וזאת בין אם ערכם פחת ובין אם חל גידול באשראי או בחישובו ביחס למקרקעין או הפרויקט או לבטוחות, מכל סיבה שהיא, לרבות

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	כתוצאה משינויים או תנודות בשערי המטבעות השונים, אשר גרמו או עלולים לגרום לגידול בחשיפה של הבנק מול החברה או לפער בטחונות אל מול האשראי או חישובו ביחס למקרקעין או הפרויקט או הבטוחות. 32. אם החברה תהפוך ל-"לקוח מוגבל" או ל-"לקוח מוגבל חמור" כמשמעותם בחוק שיקים ללא כיסוי, תשמ"א-1981 33. אם בדוחות הכספיים של החברה תיכלל הערת "עסקי חי". 34. אם ארע מאורע כלשהו אשר מזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי אחר בזכות להעמדה לפירעון מידי, או אם דרש מי מהאמורים תשלום של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם, כולם או חלקם של החברה כלפיהם באופן שלדעת הבנק הדבר עלול להשפיע על יכולת הבנק לעמוד בהתחייבויותיו. 35. אם בוצע שינוי במסמכי התאגדות החברה באופן העלול לפגוע בזכויות הבנק ו/או בהתחייבויות החברה כלפי הבנק. 36. אם החברה תפר כל התחייבות אחרת על פי ההסכם ו/או על פי מסמכי ההתקשרות/המימון שלא נזכרת מפורשות בטבלה זו ולא תיקנה את ההפרה לשביעות רצון הבנק תוך 30 יום מדרישתו. 37. אם החברה תפר תנאי יסודי ו/או התחייבות יסודית מתנאי התחייבויות מסמכי ההתקשרות/המימון שהחברה חתמה ו/או תחתום כלפי הבנק לרבות ההסכם ו/או של תנאי מתנאי הביטחונות והשעבודים שניתנו ו/או יינתנו לבנק. 38. אם יתברר כי כל הצהרה שהיא של החברה בהסכם או ביתר מסמכי ההתקשרות/ המימון בינה לבין הבנק אינה נכונה ו/או אינה מלאה ו/או אינה מדויקת. 39. אם יתקיים אחד או יותר מהמקרים המאפשרים לבנק להעמיד לפירעון מיידי את האשראי או אשראים אחרים, על פי כל מסמך שנחתם ו/או ייחתם בין החברה ובין הבנק והבנק הודיע על כך לחברה בטרם העמדה לפירעון מיידי, בהתאם להוראות הדין. 40. אם יחול שינוי כלשהו בהרכב האוחזים במניות החברה או שינוי כלשהו בזכויות או במספר המניות שכל אחד מהאוחזים אוחז בהון החברה או אם יחול שינוי מהותי כאמור במניות ש"בעלי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	העניין" בחברה מבלי הסכמת הבנק בכתב ומראש, למעט העברת מניות כדרך של ירושה. החזקה ("אוחזים") לעניין מניות החברה - בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות נאמן (לרבות לפי חוק חדלות פירעון), חברת נאמנות, חברת רישומים או בכל דרך אחרת, כולל אף על ידי חברה-בת או חברה שלובה. 41. אם קיבלה החברה החלטה בדבר שינוי מבנה (כהגדרתו בהסכם הליווי) ללא הסכמת הבנק. 42. אם יוגש כתב אישום נגד נושא משרה בחברה ו/או נגד יחיד השולט בה במישרין או בעקיפין. 43. אם התקבלו נתוני אשראי המפורטים בתקנה 3 לתקנות נתוני אשראי, תשע"ה-2017, המעידים באופן מובהק על כך שהחברה אינה עומדת בפירעון תשלומים לעניין סעיף 22 לחוק נתוני אשראי, או התקיימו הנסיבות המפורטות בתקנה 4 לתקנות האמורות שיש בהן כדי להעיד באופן מובהק על כך שהחברה אינה עומדת בפירעון תשלומים לעניין סעיף 35 לחוק נתוני אשראי. 44. אם אירע אילו מהאירועים המפורטים בסעיפים 26-43 לעיל לערב לחברה ו/או למי שהעמיד לזכות הבנק בטוחה להבטחת פירעון האשראי והחברה לא תמציא לבנק תוך 30 יום מקרות המקרה האמור, כתב ערבות והתחייבות חתום על ידי אדם או גוף אחר אשר הבנק יסכים לו מראש בנוסח כפי שייקבע ע"י הבנק, לפיו יערוב אותו אדם או גוף כלפי הבנק לתשלום המלא של האשראי הנערב. 45. על אף כל האמור לעיל, ככל שהוסכם על תקופת המתנה או ארכת זמן באילו מהעילות המנויות בסעיף לעיל, הרי שבנסיבות בהן קיים חשש ממשי לפגיעה ביכולת הגביה של הבנק כתוצאה מאותה המתנה, הבנק יהיה רשאי לפעול ולממש את זכויותיו באופן מידי וללא כל דחיות או המתנה שהם, ואף ללא מתן התראה.
בטחונות:	כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן

ביום 4 באוגוסט 2021 התקשרו מזמור לדוד ומגל בהסכם עם מניף. על פי ההסכם, אשר תוקן בימים 28 בדצמבר 2021, 22 במרץ 2022 ובמהלך חודש נובמבר 2025, מניף העמידה למזמור לדוד ומגל הלוואות שנועדו להשלים את ההון העצמי הנדרש על ידי הבנק הממן עבור הפרויקטים "בראשית פמילי" בקרית השרון נתניה, "בראשית השוק", "בראשית ביזנס אגמים", "סטורי גלי ים", וכן למימון כללי ("**הלוואת מניף**"). תנאי הלוואת מניף משתנים בין

הפרויקטים ועודכנו מעת לעת על ידי הצדדים. לפרטים אודות התנאים העיקריים של הלוואת מניף, ראה כמפורט בסעיף 6.9.24(ט).

(ט) <u>שעבודים המוטלים על הפרויקט – בראשית ביזנס אגמים</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי**	• משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות מזמור לדוד במקרקעי הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, על כל זכויות מזמור לדוד במקרקעין הידועים כמגרש מס' 307 בגוש 7940 חלקה 337 ובפרויקט שיבנה. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה על כל זכויות מזמור לדוד בחשבונות הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה של כל זכויות מזמור לדוד על זכות לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים.	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	משכנתא מדרגה שנייה על זכויות מזמור לדוד במקרקעי הפרויקט לטובת מניף.	ללא הגבלה בסכום
	שעבוד מדרגה שנייה*	• שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה על כל זכויות מזמור לדוד במקרקעין ובפרויקט לטובת מניף. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה על כל זכויות מזמור (אזולאי) לדוד בחשבונות הפרויקט לטובת מניף • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה של כל זכויות מזמור לדוד על זכות לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה על כל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים.	ללא הגבלה בסכום
ערבויות		ערבות אישית של מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה, וערבות של החברה להבטחת התחייבויות מזמור לדוד כלפי בנק מזרחי.	ללא הגבלה בסכום
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה.	-

בהתאם להסכמי המימון עם בנק מזרחי ומניף, נקבע מבנה שעבודים צולב המבטיח את מלוא התחייבויותיהן של מזמור לדוד, מגל ובן צבי כלפי מניף והבנק, כאשר השעבודים על זכויות כל אחת מהחברות מבטיחים את התחייבויות כולן. לאחר השלמת השינוי המבני ובכפוף לכך (כמפורט בסעיף 6.2.4 לעיל), על בסיס הסכמות עדכניות בין החברה לבין מניף והבנק, התחייבויות

החברה בקשר עם הפרויקטים של מזמור לדוד ומגל ("בראשית השוק", "בראשית ביזנס אגמים", "בראשית פמילי" ו-"רחוב הטורים") לא יבטיחו עוד את התחייבויות החברה האחות (קרי פרויקט "סטורי"), כלפי מניף והבנק.

בהמשך לאמור בביאורים 30 ו-32(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש נובמבר 2025 סיכמו החברה ומניף על מתווה למחזור החוב הקיים של החברה למניף ליום 30 בספטמבר 2025. בהתאם לכך, סך החוב הממוחזר עומד על כ-225,000 אלפי ש"ח ("**החוב**").[40] בהתאם להסכמות העדכניות בין הצדדים, על החוב יחול מנגנון התחשבנות לפיו החוב יישא, החל מיום 30 בספטמבר 2025, ריבית שנתית (ממוצעת) שנעה בטווח שבין פריים + 4%-5% (בסעיף זה: "**הריבית**"), כאשר אופן חישוב הריבית נותר ללא שינוי.

סך של כ-130,000 אלפי ש"ח מהחוב ייזקף למזמור לדוד עסקת בן צבי ע"מ (פרויקט "סטורי") וסך של כ-95,000 אלפי ש"ח ייזקף למזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ ומגל (פרויקטים "בראשית ביזנס אגמים" ו-"בראשית פמילי" ופרוייקט השוק, בהתאמה).

החברה מתחייבת לשלם למניף את מלוא החוב (כהגדרתו לעיל) עד לתום תקופה בת 21 חודשים ממועד חתימת העדכון להסכם זה (היינו, כ-95 מיליון בגין הפרוייקטים שיישארו תחת החברה לאחר השלמת ההנפקה). על בסיס בקשת החברה, מניף רשאית בהתאם לשיקול דעתה, להאריך את מועד הפירעון הסופי מעת לעת, וזאת בהתאם להודעה בכתב שתמסור ליזם. מובהר כי המתווה יהיה בתוקף גם אם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') במסגרת התשקיף לא תושלם.

הביטחונות שרשמה החברה לטובת מניף, היינו מקרקעי הפרויקטים והזכויות לעודפי הפרויקטים המשועבדים למניף (בשעבוד בדרגה שנייה לאחר הבנק המממן), יוותרו ללא שינוי וימשיכו להבטיח את מלוא סכום החוב כאשר למעט האמור להלן, החברה וכל חברות הבת שלה יהיו ערבות ביחד ולחוד לכל חובות מי מהן למניף.

ביחס לפרויקט "בראשית ביזנס אגמים", ככל שההנפקה תושלם בתוך שלושה (3) חודשים ממועד חתימת המתווה העדכני, כך שמלוא זכויות החברה לקבלת עודפי הפרויקט ישועבדו במועד הרלוונטי לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בנוסף יחולו גם התנאים המפורטים להלן: (א) כנגד העברה בסך של כ-70,000 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ על רכיב הריבית) מתוך תמורת ההנפקה, אשר ישולמו מחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ישוחרר השעבוד הקיים למניף ביחס לזכויות האמורות (וזאת בהתאם למנגנון שיוסכם בין מניף, החברה והנאמן); (ב) לאחר הפירעון כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יעמוד חובן של מזמור לדוד ומגל על סך של 25,000 אלפי ש"ח בתוספת הריבית (כהגדרתה לעיל)

[40] סכום זה כולל את הריבית הצבורה בגינן עד למועד האמור, החלק היחסי של מניף ברווחים העתידיים של הפרויקט (ככל שיהיו) בהתאם להסכם משלים ההון המקורי של פרויקט זה, לא כולל מע"מ.

שתצטבר.[41] להערכת החברה, ההלוואה כאמור צפויה להיפרע מפרויקט נוסף של החברה, "בראשית פמילי" (כמפורט בסעיף 6.9.25 להלן), ששיווקו צפוי להסתיים עד לתום הרבעון הראשון לשנת 2026 ; (ג) לאחר השלמת השינוי המבני (כהגדרתו בסעיף 6.2.4 לעיל) ובכלל זה יציאת פרויקט "סטורי" מהחברה וביצוע הפרעון האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבוטל הערבות של מזמור לדוד ומגל להתחייבויות בן צבי והשעבודים על נכסי מזמור לדוד לא יבטיחו עוד את התחייבויות בן צבי, היינו תבוטל הבטוחה הצולבת של מזמור לדוד לבן צבי (לרבות, ביחס לזכויות הקיזוז הקיימות למניף ממקרקעי פרוייקט אגמים) אך תיוותר ההצלבה והערבות (ובכלל זה, יתרת העודפים והנכסים המשועבדים) מבן צבי (פרויקט "סטורי") להתחייבויות של כל חברות הקבוצה. כמו-כן, התחייבה החברה כי 'האשראי הנוסף'[42] אשר עשוי להיות מועמד לה מעת לעת על-ידי התאגיד הבנקאי הממן (בנק מזרחי) לא יעלה על עשרה (10) מיליון ש"ח ואשר אמור להיפרע, בין היתר, מקרקעי פרוייקט 'סטורי'. ככל שהחברה תיטול אשראי נוסף, קרי - מעל הסכום האמור, אזי רשאית מניף לדרוש את פירעון ההפרש (הדלתא) שיווצר (ככל שיווצר) והפרעון יבוצע מתוך עודפי פרויקט 'סטורי'[43].

להלן טבלת המרכזת את עיקרי תנאי הלוואות מניף לחברה נכון ליום 30 ביוני 2025, קרי טרם השינוי המפורט לעיל.

הלוואת מניף		
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	**30.6.2025**	[44]213,494 (כולל קרן, ריבית צבורה ורווחי פרוייקט)
	31.12.2024	217,083 אלפי ש"ח (כולל קרן, ריבית צבורה ורווחי פרוייקט)
	31.12.2023	196,775 אלפי ש"ח (כולל קרן, ריבית צבורה ורווחי פרוייקט)
יתרות ההלוואה ליום 30 ביוני 2025 בכל אחד מהפרויקטים (באלפי ש"ח):		▪ "ביזנס אגמים" ו-"בראשית פמילי": יתרת קרן - 22,065 ריבית צבורה - 20,807 רווחי פרויקט - 5,154 (10% מרווחי הפרויקטים) ▪ "בראשית השוק": קרן - 28,745 ריבית צבורה - 12,013 ▪ "סטורי":

[41] היינו, החוב הכולל של מזמור לדוד ומגל למניף יעמוד על סך של כ-95,000 אלפי ש"ח החל מיום 30 בספטמבר 2025, בתוספת הריבית, לא כולל מע"מ על מרכיב הריבית.

[42] כפי שהוגדר במסגרת ההסכמות בין הצדדים.

[43] וזאת בהתאם להסכמות בין החברה לבין חברת בן צבי.

[44] סך חוב החברה למניף לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף – בניכוי חוב בן 25,000 אלפי ש"ח שיועבר לחברה אחות במסגרת השינוי המבני (כמפורט בסעיף 6.2.4 לעיל) ולפני פירעון כ-70,000 אלפי ש"ח מתוך תמורת ההנפקה, יעמוד על כ-95,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו בסעיף 6.9.24(ט) לעיל.

הלוואת מניף	
	קרן - 95,000 ריבית צבורה - 25,444 רווחי פרויקט - 4,266
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	הסכם המימון נחתם ביום 4 באוגוסט 2021, על עדכוניו מהימים 28 בדצמבר 2021, 23 במרץ 2022, 16 במרץ 2025 וחודש נובמבר 2025 (בטבלה זו: "**ההסכם**").
מועד פירעון ההלוואה:	31 באוגוסט 2026
סה"כ הלוואות במועד התשקיף:	כ-204,100 אלפי ש"ח
רווחים עתידיים אשר מניף זכאית להם (בהתאם להסכמי המימון וזכאות מניף לרווחים בשיעור של 9% - 10% מרווחי הפרויקט הרלוונטי:[*] [45]	כ-14 מיליון ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (בממוצע):	פריים + 4% עד 5%
מועדי פירעון קרן וריבית ומקורות הפירעון:	הסכומים נפרעים בהתאם להתקדמות הפרויקטים וקצב שחרור העודפים על ידי הבנק. לפרטים נוספים ביחס לכל אחד מהפרויקטים ראו כמפורט בתזרים החזוי בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025.
תניות פיננסיות מרכזיות:	-
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה)	החברה תעמיד הון עצמי מינימלי לפרויקטים בהתאם לדרישות מניף: ▪ "בראשית ביזנס אגמים" - 30 מיליון ש"ח; ▪ "בראשית פמילי" - 25 מיליון ש"ח; ▪ "בראשית השוק" - מלוא ההון העצמי הנדרש לפרוייקט; ▪ "סטורי" - 100 מיליון ש"ח (20 מיליון ש"ח לשלב רכישת המקרקעין ו-30% מההון העצמי הכולל לשלב הקמת הפרויקט); ▪ מניף לא תעמיד יותר מ-70% מההון העצמי המושקע בפועל בפרויקט "סטורי", או 47 מיליון ש"ח בשלב הרכישה, או 70 מיליון ש"ח בשלב ההקמה, לפי הנמוך. ▪ עודפי הפרויקטים לא יפחתו מסכום מוגדר: - "בראשית פמילי" - 37 מיליון ש"ח; - "בראשית ביזנס אגמים" - 55 מיליון ש"ח; - "בראשית השוק" - 33 מיליון ש"ח; - "סטורי" - 165 מיליון ש"ח. ▪ עד למועד הפירעון לא יחול כל שינוי בהרכב בעלי המניות בחברה ובשליטה בה ללא קבלת הסכמת

[45] 10% מרווחי הפרויקטים "בראשית ביזנס אגמים" ו-"בראשית פמילי" ו-9% מרווחי פרויקט "סטורי".

הלוואת מניף	
	מניף מראש ובכתב (למעט לגבי א.מ.י.ד יעוץ ויזום פרוייקטים בע"מ). החברה לא תמכור יחידות או שטחים אחרים באיזה מבין הפרויקטים במחירים שיהיו נמוכים ב-7% מהמחירים המפורטים בדוח אפס (בפרויקט "סטורי" ב-5%), וכן לא תשכיר שטחים באיזה מבין הפרויקטים במחירים המשקפים תשואה של פחות מ-7% לעומת המפורט בדוח אפס, אלא לאחר שקיבלה לכך אישור מראש ובכתב של מניף. בנוסף, נקבעו בהסכמים עם מניף מגבלות ביחס עם חריגות בעלויות חלק מהפרויקטים (על פי דוח אפס). לפרטים נוספים ראו בטבלאות הפרויקטים הרלוונטיים.
אם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)	-
אם מסוג non-recourse (כן/לא):	כל הבטוחות והשעבודים אשר הועמדו על ידי החברה לצורך הבטחת התחייבויותיה כלפי מניף במסגרת הסכם המימון, מבטיחים את כלל התחייבויותיה ביחס לכל אחד מהפרוייקטים. יצוין, כי מעת לעת עשויים להיווצר פערים בין התחייבויותיה של החברה במסגרת אחד ו/או יותר הפרוייקטים לבין עמידה בפועל באמות המידה שהוגדרו בהסכם כך שחריגה מתנאי ו/או אמת מידה מסוימים אינם מהווים הפרה של תנאי ההסכם וזאת כל עוד שכלל העודפים בחברה מכל הפרוייקטים עולים סך חובותיה כלפי מניף.
תנאים לפירעון חוב פרויקט בראשית ביזנס אגמים ושחרור השעבוד הקיים עליו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):	תנאי עיקריים לשחרור השעבוד האמור ורישום השעבוד על עודפי פרוייקט ביזנס אגמים' לטובת מחזיקי אגרות החוב: בהתאם למכתב ההסכמה שהתקבל ממניף, בכפוף לפירעון חוב החברה כלפי מניף בגין מימון פרוייקט "בראשית ביזנס אגמים" העומד, נכון למועד התשקיף, על סך כולל של כ-70,000 אלפי ש"ח, מאשרת מניף כמפורט להלן: (א) ויתור בלתי חוזר כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (ככל שיושלם גיוסן) על זכויות הקיזוז ביחס למקרקעי פרוייקט "בראשית ביזנס אגמים" וכלל הנכסים המשועבדים בפרויקט זה; (ב) לרשום שעבוד על מקרקעי ונכסי פרויקט "בראשית ביזנס אגמים" לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'); (ג) הבנק המלווה (מזרחי) יהא רשאי לשחרר ממקרקעי ונכסי פרויקט זה עודפים ללא מגבלה, וזאת לצורך תשלום למחזיקי

הלוואת מניף	
	אג"ח (סדרה א') על-פי התחייבות החברה כלפיהם (כפי שתוסכם במסגרת שטר הנאמנות (סדרה א').
עילות הפרה המזכות בסעד של העמדה לפירעון מיידי:	להלן יפורטו העילות העיקריות המזכות את מניף להעמיד את יתרת ההלוואה לפרעון מיידי: אם הבנק מימש (או הודיע על כוונתו לממש) את השעבודים לטובתו בקשר עם המקרקעין ו/או בקשר עם הפרויקט, כולם או חלקם, ו/או אם הבנק העמיד או הודיע על כוונתו להעמיד לפרעון מיידי את האשראי שהועמד לחברה בקשר עם הפרויקט; ביטול חוזי החכירה, פתיחת הליכי חדלות פירעון, הטלת עיקול על הפרויקט או על כל חלק מהותי ממנו (לרבות חשבון הליווי), אי-הפקדת ההון העצמי או ירידה בעודפי הפרויקט מתחת לסף שנקבע בהסכם, שינוי לרעה בשווי הבטוחות ללא תגבור בטוחות, אי הפקדת תקבולים לחשבון הליווי, מכירת יחידות/שטחים במחיר הנמוך מהמחיר שנקבע בהסכם ללא אישור מניף, יצירת שעבודים נוספים והעברת זכויות בפרויקט ללא אישור מניף, אי תשלום חוב תוך 21 יום מהמועד שנקבע בהסכם.
בטחונות שהעמידה החברה לטובת הבטחת פירעון ההלוואה:	החברה העמידה לטובת מניף בטחונות להבטחת התחייבויותיה, אשר עיקריהן הינן כמפורט להלן: משכנתאות ושעבודים בדרגה שנייה על כלל זכויות החברה במקרקעין של כל אחד מהפרויקטים ועל חשבונות הליווי והתקבולים מכל פרויקט, הוטלו שעבודים על פוליסות הביטוח הקבלניות כך שלא ניתן יהיה לבטלן או לשנותן ללא הודעה מוקדמת למניף, צורפו ערבויות של החברה וחברות בת וכן ערבויות אישיות של מר דוד אזולאי.
הוראות עיקריות וספציפיות ביחס להסכמי המימון של כל אחד מהפרויקטים:	▪ <u>"ביזנס אגמים"</u>: בהתאם למכתב ההסכמה של מניף, חלק מתמורת ההנפקה בסך של כ-70,000 אלפי ש"ח, מיועדת לשמש לפירעון התחייבויות החברה למניף בפרוייקט זה וזאת כנגד הסרת השעבודים. ▪ <u>"בראשית השוק"</u>: נכון למועד התשקיף, פרויקט "בראשית השוק" הסתיים וקיבל טופס 4. בסמוך לאכלוס הפרויקט, החברה שינתה את ייעוד שטחי המסחר והאחסנה שלא שווקו למועד זה ממלאי לנדל"ן להשקעה. הפרויקט כולל כ-1,400 מ"ר שטחי מסחר וכ-570 מ"ר משרדים אשר משווקים כעת להשכרה. נכון לתאריך התשקיף הושכרו 708 מ"ר מסך שטחי המסחר. העודפים מפרויקט זה הושקעו, בהסכמת מניף, כהון

הלוואת מניף	
	עצמי בפרויקטים אחרים של החברה, כך שלא נותרו עודפים צפויים למשיכה. יתרת חוב החברה למניף בפרוייקט זה, נכון למועד פרסום התשקיף, עומדת על סך של כ-40,753 אלפי ש"ח וצפויה להיפרע כנגד שחרור עודפים מהפרויקטים האחרים ("פמילי קרית השרון", "בראשית ביזנס אגמים" ו-"סטורי גלי ים").

(*) ליום 30 ביוני 2025 לא צפויים עודפים למשיכה מפרויקט "ביזנס אגמים" ומפרויקט "בראשית פמילי" לאחר ניכוי הלוואת מניף כאמור לעיל. יובהר, כי כל עוד לא נפרעה הלוואת מניף במלואה (כולל הרבית וההשתתפות ברווחים), החברה אינה רשאית למשוך מחשבונות הליווי של פרויקט זה ופרויקט "בראשית פמילי" את חלקה בהון העצמי ו/או רווחים ו/או עודפים ו/או כל סכום אחר שאינו נכלל בהוצאות המותרות (כהגדרתן בהסכם).

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר בסעיף זה לעיל, לרבות הערכות החברה בקשר עם האמר בטבלה לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד התשקיף, וכולל הערכות והנחות של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, אף באופן מהותי, מהמתואר לעיל, וזאת בהתקיים איזה מגורמי הסיכון שלהם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.22 להלן.

(י) <u>התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח) – בראשית ביזנס אגמים</u>

רווח גולמי צפוי[46]	61,137
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(22,823)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**38,314**
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	[47]54,448
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף	-
סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף	-
החזר הלוואות מניף/משלימי הון עצמי	(22,050)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה בגין הרכיב היזמי	**70,712**
ניכוי סה"כ עלויות ההקמה בגין הרכיב המניב	(97,820)
מימון מחדש על השווי ההוגן של הרכיב המניב לפי יחס הלוואה לשווי הנכס (בהתאם להערכת השווי האחרונה) של כ-80%	[48]92,898
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף	[49]**65,791**

[46] לא כולל רווחי שערוך בגין מקרקעי הפרוייקט בסך של 20,000 אלפי ש"ח (כמפורט בסעיף 6.9.24(ו) לעיל.
[47] העודפים המוצגים בטבלה לעיל כוללים השקעה עודפת של הון עצמי. בפועל, ההון העצמי שישועבד למחזיקים עומד על כ-45,583 אלפי ש"ח.
[48] מבוסס על 80% משוויו הסופי של הנכס כפי שמופיע בדוח השוטף של המפקח מטעם הבנק המלווה.
[49] מבוסס על יתרת העודף שבין המימון מחדש ליתרת ההלוואה שתיוותר בחשבון הליווי בתוספת הון העצמי שהושקע בכלל הפרויקט.

החזר הלוואות מניף/משלימי הון עצמי (ערבות צולבת בגין פרויקט "בראשית השוק")	**40,758**
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף	**25,033**

(יא) <u>גילוי נוסף כנדרש על פי הנחיית סגל רשות ניירות ערך – בראשית ביזנס אגמים</u>

להלן יובא גילוי נוסף אודות הפרויקט, נכון למועד פרסום התשקיף, שהעודפים ממנו צפויים להיות משועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אם וככל שאגרות החוב (סדרה א') תונפקנה, זאת בהתאם להנחיית סגל רשות ניירות ערך:[50]

הוראות הגילוי הנדרש		אג"ח (סדרה א')
יתרת העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח מעקב לפרויקט (לרבות החלק המניב):		83,332 אלפי ש"ח
שיעור התקדמות העבודה בפרויקט נכון למועד הדוח:		70.0%
שעבודים	סה"כ יחידות/שטחים בפרויקט:	124 יחידות משרדים ו-40 יחידות מחסנים בשטח כולל של כ-16,600 מ"ר ברוטו וכן 211 חניות. מתוך שטחי הפרויקט כמפורט לעיל, כ-6,500 מ"ר בייעוד למסחר מיועדים להשכרה על ידי החברה ומסווגים כנדל"ן להשקעה. יובהר כי שטחי המסחר אינם משועבדים לטובת אגרות החוב.
	כמות יחידות דיור שנמכרו נכון למועד הדוח:	9,254 מ"ר משרדים ואחסנה ו-67 חניות
מועדי תשלומים	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט לחשבון המשועבד:	בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב כמפורט בסעיף 2 בתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.
	מקדמות שהתקבלו נכון למועד התשקיף (באלפי ש"ח):	18,657
מועדי תשלום אג"ח	מועדי תשלום קרן:	כמפורט בסעיפים 2 ו-3 לתנאים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאג"ח א' המצורף כנספח א' לפרק 2 בתשקיף.
	מועדי תשלום ריבית:	
האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')?		לא, למעט כאמור בשטר הנאמנות לרבות במקרה שבו החברה שילמה למחזיקי אגרות החוב ממקורותיה העצמיים.

[50] עמדה משפטית מספר 103-29: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

הוראות הגילוי הנדרש	אג"ח (סדרה א')
האם קיימת אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?	לא
פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם ממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של החברה הקשורים להנפקת אג"ח ומנוהלים בבנק המלווה:	חשבון הליווי: זכויות הקיזוז והעיכבון המוקנות לבנק בקשר לחשבון הליווי יהיו רק לגבי התחייבויות החברה כלפי הבנק הקשורות לפרויקט. חשבון העודפים: לא יחולו זכויות קיזוז ועיכבון לטובת הבנק.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר בסעיף זה לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן, מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד התשקיף, וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, אף באופן מהותי, מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור שבו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון שלהם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.22 להלן.

6.9.25. **<u>פרויקט בראשית פמילי - קרית השרון נתניה (בסעיף זה: "הפרויקט")</u>**

(א) <u>פרטים כלליים</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	"בראשית פמילי" - קרית השרון, נתניה
מיקום הפרויקט:	חלק מחלקה 19 בגוש 8731, לפי תוכנית 408-0639799, המצויים בדרך הפארק פינת רחוב האלונים, קרית השרון בנתניה (בסעיף זה: "**מקרקעי הפרויקט**").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט בניה למטרת מגורים ומסחר, הכולל הקמת בניין בן 15 קומות ו-62 יחידות דיור, מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ-800 מ"ר, ומבנה ציבורי נפרד בן 3 קומות שיימסר לעיריית נתניה. המבנים נבנים מעל 2 קומות מרתפי חניה משותפים, כשלכל מבנה כניסה נפרדת.

סעיף	פרטים
	לפרויקט היתר בניה בתוקף.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של מזמור לדוד.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	זכויות החכירה במקרקעי הפרויקט נרכשו על פי חוזה חכירה מיום 20 באוגוסט 2008. בחודש פברואר 2018 התקשרה מזמור לדוד עם דרים בשרון בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה בהסכם לרכישת מקרקעי הפרויקט בתמורה לכ-37,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):	כ-3,679 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	רבעון 1 לשנת 2021.
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	רבעון 4 לשנת 2025.
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	רבעון 1 לשנת 2021.
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	רבעון 1 לשנת 2026.
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף התקשרות):	ביום 26 בינואר 2021 התקשרה מזמור לדוד קרית השרון עם דוד אזולאי הנדסה אזרחית בהסכם לביצוע עבודות החפירה והדיפון וכן של בניית המרתפים. ביום 12 ביוני 2022 התקשרה מזמור לדוד קן התור בהסכם לביצוע עבודות הפרויקט מעל גובה אפס, בתמורה לביצוע העבודות וקיום התחייבויותיו תשלם מזמור לדוד לקן התור תמורה פאושליות בסך של כ-56 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	מזמור לדוד הינה בעלת זכות חכירה במקרקעין.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	הסכם מול עיריית נתניה לבניית שטח ציבורי.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט – בראשית פמילי

מצב תכנוני לפרויקט ליום 30.6.2025 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	כ-7,081 מ"ר "שטח פלדלת", כ-1,461 מ"ר שטח מרפסות וגינות וכ-160 מקומות חניה.	62 יח"ד	-
שטחי מסחר	כ-900 מ"ר שטחים מיועדים למסחר.	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח) – בראשית פמילי

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	39,347	39,347	39,347	39,347	39,347
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	3,154	3,154	3,145	3,137	4,041
	עלויות מצטברות בגין בנייה	78,357	78,357	77,453	75,092	52,754
	עלויות מצטברות בגין מימון שהוונו[51]	8,185	8,185	8,026	7,774	7,150
	סה"כ עלות מצטברת	**129,043**	**129,043**	**127,971**	125,350	103,292

[51] עלויות מימון שהוונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**38,229**	**38,229**	**44,465**	47,633	56,899
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	961	961	978	986	82
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	4,291	4,291	4,713	7,121	28,018
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**5,252**	**5,252**	**5,691**	**8,107**	**28,100**
	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	**95%**	**95%**	**94%**	**91%**	**65%**
	מועד השלמת בנייה צפוי	**רבעון 4 2025**				

(ד) שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) – בראשית פמילי

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)*	6	4	2	6	4
	יח"ד (מ"ר)	699	455	245	668	405
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד*	21,974 ש"ח	21,937 ש"ח	22,044 ש"ח	24,883 ש"ח	23,222 ש"ח
	שטחי מסחר	-	-		-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	41	41	37	35	29
	יח"ד (מ"ר)	4,774	4,774	4,319	4,075	3,407
	שטחי מסחר (מ"ר)	802	802	802	802	802
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח"ד	19,384 ש"ח	19,384 ש"ח	19,116 ש"ח	18,940 ש"ח	17,776 ש"ח
	שטחי מסחר	30,542	30,542	30,542	30,542	30,542
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	172,419	172,419	171,453	170,409	162,810
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים	121,915	121,915	111,822	106,105	88,784

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
	שנחתמו במצטבר					
	מקדמות שנתקבלו במצטבר	87,004	87,004	82,825	79,217	63,276
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	70.7%	70.7%	65.2%	62.3%	54.5%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יח"ד (כמות)	21	21	25	27	33
	יח"ד (מ"ר)	2,307	2,307	2,762	3,006	3,674
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים)		11,257	11,257	15,300	21,113	26,496
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה עד סמוך למועד חתימת התשקיף (כמות)		2	2	4	2	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד חתימת התשקיף (לא כולל מע"מ)		32,623 ש"ח	32,623 ש"ח	21,913 ש"ח	22,089 ש"ח	-

(ה) <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט –</u>

בראשית פמילי

		סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
		(אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
עד ליום 30.6.2025		115,779	87,004
שנת 2025	רבעון 3 2025	3,068	5,825
	רבעון 4 2025	3,068	5,825
שנת 2026		-	23,261
שנת 2027 ואילך		-	-
סה"כ		**121,915**	**121,915**

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח) – בראשית פמילי

		30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		172,419	170,409	162,810
עלויות פרויקט צפויות		134,295	133,457	131,392
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט[52]		38,124	36,952	31,418
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד		25,035	19,271	12,032
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד		13,089	17,681	19,386
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)[53]		22.1%	21.7%	19.3%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	**מגורים**	21,887 ש"ח	21,389 ש"ח	20,149 ש"ח
	מסחר	-	-	-

[52] יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
[53] יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר – בראשית פמילי

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי **במחירי המכירה** של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	5,050	2,525	13,089	(2,525)	(5,050)
השפעת שינוי **בעלויות ההקמה** למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר[54]	525	263		(263)	(525)

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – בראשית פמילי[55]

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	**30.6.2025**	**הלוואות לזמן קצר:**	47,408
		הלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2024	**הלוואות לזמן קצר:**	49,458
		הלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	**הלוואות לזמן קצר:**	28,749
		הלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:			בנק מזרחי טפחות בע"מ ("**בנק מזרחי**" או, בטבלה זו: "**הבנק**")
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			הסכם המימון נחתם ביום 6 באפריל 2021
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):			מסגרת אשראי כספי בסך של כ-61,248 אלפי ש"ח. כמו כן, הועמדה על ידי בנק מזרחי הלוואה לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש על פי הסכם המימון בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח, שלמועד התשקיף, נפרעה במלואה.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):			13,840 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):			בגין אשראי כספי - ריבית הפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.2%. בגין ההלוואה להשלמת ההון העצמי הנדרש - ריבית הפריים בתוספת ריבית בשיעור של 6%.

[54] התחייבות פיננסית שנלקחה לשם מימון ביצוע פרויקט נדל"ן יזמי, כולו או חלקו, המקיימת לפחות אחד מאלה: 1) מחויבות התאגיד לפירעון ההתחייבות מוגבלת בעיקרה לנכסי הפרויקט או לכספים שינבעו מן הפרויקט (non-recourse); 2) הוסכם כי התזרים המופק מן הפרויקט, כולו או חלקו, ישמש תחילה לכיסוי ההתחייבות; 3) ההתחייבות נלקחה כחלק מהסכם ליווי נפרד לפרויקט לרבות מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), תשל"ה-1974.

[55] התחייבות פיננסית שנלקח.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
מועדי פירעון קרן וריבית:	תקופת ההלוואות נעה בין שלושה לשישה חודשים בהתאם למועד העמדתן. הלוואות שתועמדנה במהלך הרבעון תועמדנה עד לסוף הרבעון העוקב. ההלוואות תחודשנה על פי הצורך מעת לעת בהתאם לבקשת החברה ותפרענה סופית עם סיום הפרויקט ומכירת הדירות, כאשר קרן ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה והריבית תיפרע בתשלומים רבעוניים. ההיתר התקבל בחודש ינואר 2022. ההלוואה הוארכה עד לסיום עבודות הפרויקט, הצפוי בסוף שנת 2025. הבנק רשאי לסרב להעמיד את האשראי לחברה או לבטל או להקטין את המסגרות בהתקיים מקרה הפרה (כמפורט להלן) ו/או אם צפוי להתרחש באופן סביר מקרה הפרה, או בכל מקרה של הפרת התחייבות מהתחייבויות החברה / תניות מרכזיות בקשר עם הפרויקט כמפורט להלן, לרבות אם יסתבר כי הצהרות ומצגי החברה שניתנו בנוגע לפרויקט לרבות נתוני דוח האפס אינם נכונים.
תניות פיננסיות מרכזיות:	לא נקבעו תניות פיננסיות. לפרטים בדבר הלוואה שנטלה החברה ממניף ראו טבלת "הלוואת מניף" בסעיף 6.9.24(ט) לעיל.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):	▪ עלות הפרויקט לא תחרוג בכל שלב מהעלויות המתוקצבות - כ-137 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה למדד, על פי דוח אפס. ▪ החברה תעמיד הון עצמי ממקורותיה העצמיים (שאינם נובעים מתקבולי הפרויקט) בסך של כ-25.5 מיליון ש"ח. ▪ הפחתת הון עצמי – סך ההון העצמי יופחת לסך של כ-19.1 מיליון ש"ח בכפוף לעמידה בתנאים הבאים: 1. קבלת אישור המפקח לפיו שיעור הביצוע ההנדסי בבניה ישירה בפרויקט עומד על 30%. 2. מכירת 31 יחידות דיור בפרויקט בסכום שלא יפחת מכ-58 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. לחילופין, מכירת 18 יחידות דיור בפרויקט בסכום שלא יפחת מכ-34 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, ומכירת שטחי מסחר בשווי שלא יפחת מכ-26 מיליון ש"ח ללא מע"מ. התנאים האמורים לעיל התקיימו ביום 30 ביוני 2023.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	▪ סך התקבולים הצפויים ממכירה ומהשכרת יחידות דיור בפרויקט לא יפחת מכ-146 מיליון ש״ח, לא כולל מע״מ. ▪ החברה רשאית למכור יחידות דיור בפרויקט בסכום הנמוך מסכומי מחירי היחידות בדוח האפס, ובלבד שלא תחול ירידה מצטברת בשיעור של 5% ביחס לדירות שנמכרו עד אותו מועד על פי דוח האפס. במקרה שבו בפועל חלה ירידה מצטברת בשיעור העולה על 5% יהיה הבנק רשאי להורות לחברה על נקיטת פעולות לפי שיקול דעתו, לרבות השקעות הון.
אם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח (כן/לא):	לא
אם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון אם התקיימו התנאים:	הבנק יסכים לשחרר כספי תקבולי מכירת יחידות דיור מחשבון הליווי לאחר קיום מלוא התחייבויות החברה כלפיו, ובכלל זה השחרור המבוקש הנו בגין עבודות שבוצעו בפרויקט שהנן הוצאות הנכללות בתקציב הפרויקט לרבות שחרורי מע״מ, כי השחרור עומד בתקציב הכללי והתקציב המפורט וכי הנו בהתאם ללוח התשלומים שבחוזה הביצוע ו/או במועדי חוזה קבלני המשנה, לפי העניין, וכן בכפוף לעמידת החברה בהתחייבות לתקציב הכללי והתקציב המפורט, מחירי המכירה/ההשכרה, קצב המכירות/השכרות, לפי העניין, ותחזית תקבולי המכירות/השכרות – הכל כמפורט בדוח אפס.
עילות הפרה המזכות בסעד של ביטול מסגרות אשראי והעמדה לפירעון מיידי:	ראו סעיף 6.9.24(ח) לעיל.
בטחונות:	כמפורט בטבלה בס״ק (ט) להלן.

(ט) לפרטים על הלוואת מניף ראו סעיף 6.9.24(ח)-(י) לעיל.

(י) <u>שעבודים המוטלים על הפרויקט – בראשית פמילי</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	• משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות מזמור לדוד במקרקעי הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, על כל זכויות מזמור לדוד במקרקעין הידועים כמגרש מס' 8731 חלקה 19 ובפרויקט שיבנה. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה על כל זכויות מזמור לדוד בחשבונות הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה של כל זכויות מזמור לדוד מכוח הסכם המכר שנחתם בין החברה כרוכשת לבין הבעלים הקודמים של המקרקעין. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה של כל זכויות מזמור לדוד על זכות לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	משכנתא מדרגה שנייה על זכויות מזמור לדוד במקרקעי הפרויקט לטובת מניף.	ללא הגבלה בסכום
	שעבוד מדרגה שנייה*	• שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה על כל זכויות מזמור לדוד במקרקעין ובפרויקט לטובת מניף. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה על כל זכויות מזמור לדוד בחשבונות הפרויקט לטובת מניף. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה של כל זכויות מזמור לדוד על זכות לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה על כל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים.	ללא הגבלה בסכום
ערבויות		ערבות אישית של מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה, וערבות של החברה להבטחת התחייבויות מזמור לדוד כלפי בנק מזרחי.	ללא הגבלה בסכום
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-	-

לפרטים נוספים אודות שעבודים צולבים כך שהשעבודים החלים על פרוייקט "סטורי" יבטיחו, ככל שיידרש, גם את התחייבות החברה כלפי הבנק ומניף בפרוייקטים המשועבדים הנוספים, קרי "בראשית ביזנס אגמים", "מרבד הקסמים" ו-"הטורים", ראו בסעיף 6.9.24(ט).

(יא) <u>התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח) – בראשית פמילי</u>

רווח גולמי צפוי	38,124
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(14,321)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**23,802**
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	20,637
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף	-
החזר הלוואות מניף/משלימי הון עצמי	[56](32,599)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**11,840**
סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף	(11,840)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף	**0**

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר בסעיף זה לעיל בקשר עם הפרויקט, לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד התשקיף, בשים לב למצב המקדמי שבו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, אף באופן מהותי, מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון שלהם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.22 להלן.

6.9.26. **<u>פרויקט "סטורי" בשכונת גלי הים שבנתניה (בסעיף זה: "הפרויקט")</u>**

התיאור שלהלן של פרויקט "סטורי" נכון למועד התשקיף ועובר להשלמת השינוי המבני, ככל שיושלם כמתואר בסעיף 6.2.4 לעיל.

(א) <u>פרטים כלליים</u>

	פרטים
שם הפרויקט:	"סטורי"

[56] יובהר כי בין היתר בהתאם להסכמות בין החברה למניף, חיובי הריבית בגין פרויקט זה הועמסו באופן יחסי על פרויקטים נוספים של החברה אשר השלמת ההון בגינם ניתנה על ידי מניף.

	פרטים
מיקום הפרויקט:	חלקות 449, 450, 505 ו-506 בגוש 7932 המהוות את מגרש מס׳ 1 לפי תוכנית 408-0557009, המצויים בשדרות בן צבי בנתניה (בסעיף זה: "**מקרקעי הפרויקט**").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט בניה למטרת מגורים ומסחר, הכולל הקמת 3 בניינים הכוללים סך של 300 יחידות דיור וחזית מסחרית כדלקמן: בניין A - בניין בן 26 קומות מעל קומת קרקע הכולל 99 יחידות דיור. בניין B - בניין בן 26 קומות מעל קומת קרקע הכולל 99 יחידות דיור. בניין C - בניין בן 21 קומות מעל קומת קרקע הכולל 102 יחידות דיור. קומת הקרקע של שלושת הבניינים הכוללת חזית מסחרית בשטח של 1,730 מ״ר (ברוטו) ושטחי מסחר לשיווק (בסעיף זה: "**שטחי המסחר**"). יצוין כי בהתאם לתוכניות החברה, שטחי המסחר מיועדים להשכרה. לפרויקט היתר בניה בתוקף.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של בן צבי (שבבעלות מלאה של מזמור לדוד).
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	ביום 22 באוקטובר 2020 נחתם בין מזמור לדוד לבין רשות מקרקעי ישראל חוזה לחכירת מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט. ביום 28 בדצמבר 2021, מזמור לדוד התקשרה עם צד ג׳ שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה לרכישת מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט, העסקה לרכישת מקרקעי הפרויקט הושלמה ביום 30 במרץ 2023.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ״ר):	כ-7,711 מ״ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	רבעון 4 לשנת 2023, עבודת חפירה החלו ברבעון 3 לשנת 2022.
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	רבעון 4 לשנת 2026.
מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל):	רבעון 3 לשנת 2022.
מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל):[57]	רבעון 4 לשנת 2026.

	פרטים
הסכמים עם קבלני ביצוע:	ביום 3 באוקטובר 2022 התקשרה מזמור לדוד עם דוד אזולאי הנדסה אזרחית, חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה, בהסכם לביצוע עבודות החפירה והדיפון וכן של בניית המרתפים. ביום 21 בפברואר 2024 התקשרה מזמור לדוד עם קן התור בהסכם לביצוע עבודות הפרויקט מעל גובה 0.00+. בתמורה לביצוע העבודות וקיום התחייבויותיו תשלם מזמור לדוד לקן התור תמורה פאושלית בסך של כ-237.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד'):	מזמור לדוד רשומה כבעלים של מקרקעי הפרויקט.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	אין
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים):	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט – סטורי גלי ים

מצב תכנוני לפרויקט ליום 30.6.2025 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	כ-31,988 מ"ר "שטח פלדלת", כ-6,840 מ"ר שטח מרפסות וגינות וכ-399 מקומות חניה.	300 יח"ד	-
שטחי מסחר (מיועדים להשכרה על ידי החברה)	כ-1,617 מ"ר שטחים מיועדים למסחר.	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) – סטורי גלי ים

		כל התקופה	**30.6.2025**	**31.3.2025**	**31.12.2024**	**שנת 2023**
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע	280,833	280,833	280,833	280,833	280,833

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	31.12.2024	שנת 2023
	בתום התקופה					
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	46,664	46,664	46,662	46,662	45,551
	עלויות מצטברות בגין בנייה	177,178	177,178	148,606	123,095	54,382
	עלויות מצטברות בגין מימון שהוונו[58]	39,125	39,125	39,017	37,977	37,242
	סה"כ עלות מצטברת	**543,800**	**543,800**	**515,118**	488,567	418,008
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**314,340**	**314,340**	**323,515**	344,592	379,865
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	4,405	4,405	4,399	4,359	6,370
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	133,773	133,773	161,291	180,815	241,802
	עלויות מצטברות בגין מימון	22,608	22,608	22,716	23,756	23,024

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	31.12.2024	שנת 2023
	שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) [59]					
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	160,786	160,786	**188,406**	**208,930**	**271,196**
	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	56.8%	56.8%	47.8%	40.4%	18.3%
	מועד השלמת בנייה צפוי[60]	**רבעון 4 2026**				

(ד) שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) – סטורי גלי ים

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	**יח"ד (כמות)***	8	3	5	77	32
	יח"ד (מ"ר)	745	303	442	7,910	2,892
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת		26,970 ש"ח	26,970 ש"ח	28,003 ש"ח	26,617 ש"ח	24,764 ש"ח
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	**יח"ד (כמות)***	190	190	187	182	105
	יח"ד (מ"ר)	19,616	19,616	19,313	18,871	10,961

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה		24,876 ש"ח	24,876 ש"ח	24,866 ש"ח	24,793 ש"ח	23,477 ש"ח
שיעור השיווק של הפרויקט	**סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)**	818,443	818,443	817,200	811,174	792,474
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	493,930	493,930	487,710	473,722	259,642
	מקדמות שנתקבלו במצטבר (באלפי ש"ח)	188,456	188,456	186,936	164,191	81,240
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	60.4%	60.4%	59.7%	58.4%	32.8%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יח"ד (כמות)	110	110	113	118	195
	יח"ד (מ"ר)	12,372	12,372	12,675	13,117	21,027
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים		132,916	132,916	139,240	187,769	270,491

	כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) [61]					
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד חתימת התשקיף (כמות)	1	-	3	5	-
מחיר ממוצע למ"ר בשטחי מסחר ואחסנה בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד חתימת התשקיף (לא כולל מע"מ)	24,686	-	25,448 ש"ח	27,977 ש"ח	-

ביום 8 בנובמבר 2022 התקשרה מזמור לדוד עם רנט - איט מגורים בע"מ (בסעיף זה: "**הרוכשת**"), בהסכם מכר לפיו מכרה מזמור לדוד לרוכשת 68 יחידות דיור, 78 חניות ו-32 מחסנים בבניין B של הפרויקט (בס"ק זה: "**ההסכם**" ו-"**הממכר**"). בהתאם להוראות ההסכם התחייבה מזמור לדוד למסור את יחידות הדיור לרוכשת עד לחודש דצמבר 2026.

בתמורה לממכר, תשלם הרוכשת למזמור לדוד סך של כ-206 מיליון ש"ח כולל מע"מ, צמוד למדד תשומות הבנייה (בס"ק זה: "**התמורה**"). נכון למועד התשקיף שולמו למזמור לדוד סך של כ-123 מיליון ש"ח, כאשר יתרת התמורה תשלום כדלקמן:

- סך של 42 מיליון ש"ח מהתמורה ישולמו עד ליום 31 בינואר 2026 ובכפוף לכך שהבנייה של הבניין נמצאת בשלב גמר שלד עד לקומה 24.
- סך של 42 מיליון ש"ח מהתמורה ישולמו בתוך 7 ימים מקבלת טופס 4 לאכלוס הבניין.

ההסכם כולל מנגנון התאמת התמורה במקרה שתהיה ירידת מחירים ממוצעת במשך 18 חודשים ממועד הוצאת היתר בנייה. במועד זה, תיעשה בדיקה של עסקאות מכירה בבניין המקביל, ואם ניתנה הנחה ממוצעת על הדירות שנמכרו, שיעור הנחה זהה יינתן גם לרוכשת בגין כל הממכר.

יובהר כי נכון למועד התשקיף שיעור המכירות תואם את העסקאות שבוצעו בבניין המקביל, לפיכך החברה עמדה בהתחייבויותיה ואין לה עוד מחויבות לשלם תמורה

נוספת.

(ה) <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט ליום 30.6.2025 – סטורי גלי ים</u>

		סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
		(אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
עד ליום 30.6.2025		270,963	188,456
שנת 2025	רבעון 3 2025	26,667	1,185
	רבעון 4 2025	26,667	1,185
שנת 2026		106,668	50,336
שנת 2027		53,334	108,143
שנת 2028 ואילך		9,631	144,625
סה"כ[62]		**493,930**	**493,930**

(ו) <u>אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח) – סטורי גלי ים</u>

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
	30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	818,443	811,174	792,474
עלויות פרויקט צפויות[63]	704,587	697,499	689,204
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט[64]	113,856	113,675	103,270
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	41,394	26,550	6,148
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	72,462	87,125	97,123
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)[65]	13.9%	14.0%	13.0%
סה"כ מחיר ממוצע למ"ר פלדלת לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט*	26,229 ש"ח	25,727 ש"ח	25,341 ש"ח

(*) לא כולל שטחים המיועדים למסחר.

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר – סטורי גלי ים

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי **במחירי המכירה** של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר[66]	32,451	16,226	72,462	(16,226)	(32,451)
השפעת שינוי **בעלויות ההקמה** למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר[67]	16,079	8,039		(8,039)	(16,079)

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – סטורי גלי ים

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	**30.6.2025**	**הלוואות לזמן קצר:**	296,634
		הלוואות לזמן ארוך:	
	31.12.2024	**הלוואות לזמן קצר:**	274,120
		הלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	**הלוואות לזמן קצר:**	227,711
		הלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:			בנק מזרחי טפחות בע"מ ("**בנק מזרחי**" או, בטבלה זו, "**הבנק**")
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			הסכם הליווי נחתם ביום 12 באוקטובר 2023
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):			413,420 אלפי ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):			116,786 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):			ריבית הפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.3%
מועדי פרעון קרן וריבית:			תקופת ההלוואות נעה בין שלושה לשישה חודשים על פי מועד העמדתן. הלוואות שתועמדנה במהלך הרבעון תועמדנה עד לסוף הרבעון העוקב, ההלוואות תחודשנה על פי הצורך בהתאם לבקשת החברה ותפרענה סופית ביום 30 ביוני 2027 (לפי סיום הפרויקט), כאשר קרן ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה והריבית תיפרע בתשלומים רבעוניים. הבנק רשאי לסרב להעמיד את האשראי לחברה ו/או לבטל או להקטין את המסגרות בהתקיים

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	מקרה הפרה (כמפורט להלן) ו/או אם צפוי להתרחש באופן סביר מקרה הפרה ובכל מקרה של הפרת התחייבות מהתחייבויות החברה / תניות מרכזיות בקשר עם הפרויקט כמפורט להלן, לרבות אם יסתבר כי הצהרות ומצגי החברה שניתנו בנוגע לפרויקט לרבות נתוני דוח האפס אינם נכונים.
תניות פיננסיות מרכזיות:	לא נקבעו תניות פיננסיות בהסכמים עם הבנק. לפרטים בדבר הלוואה שנטלה החברה ממניף ראו טבלת "הלוואת מניף" בסעיף 6.9.24(ט) לעיל.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):	▪ בהתאם לתנאים המקובלים בבנק, החברה לא תחרוג בכל שלב מהעלויות המתוקצבות של הפרויקט - כ-747.8 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה למדד, על פי דוח אפס. ▪ החברה תעמיד הון עצמי ממקורותיה העצמיים (שאינם נובעים מתקבולי הפרויקט) בסך של כ-112 מיליון ש"ח, וכן תמכור במכירה מוקדמת 126 יחידות דיור בפרויקט בערך כספי של כ-321 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, עד ליום 31.12.2023. לחילופין תעמיד החברה הון עצמי בסך של כ-118 מיליון ש"ח ותמכור במכירה מוקדמת 110 יחידות דיור בפרויקט בערך כספי של כ-278 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, עד ליום 31 בדצמבר 2023. בכל אחת מהחלופות, החברה תמציא לבנק לשביעות רצונו את הסכמי המכר החתומים ביחס ליחידות הדיור כאמור וכן את אישור המפקח על כך במסגרת הדוח הראשון שיופק על ידו. התנאים המוקדמים האמורים לעיל התקיימו בחודש מרץ 2024. ▪ סך סכום ההלוואה ממניף לא יעלה על 60% מההון העצמי שהחברה נדרשת להשקיע בהתאם לכל אחת מהחלופות האמורות לעיל. ▪ סך ההון העצמי יופחת לסך של כ-97 מיליון ש"ח בכפוף לעמידה בתנאים הבאים: • קבלת אישור המפקח לפיו שיעור הביצוע ההנדסי בבניה ישירה בפרויקט עומד על 40%. • מכירת 160 יחידות דיור בפרויקט בסכום שלא יפחת מכ-412 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ. • סך התקבולים הצפויים בפרויקט ממכירה ומהשכרת יחידות הדיור לא יפחת מכ-842 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ, כאשר סך של כ-789 מיליון מתוכם מיוחס ליחידות דיור

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	למכירה וסך של כ-53 מתוכן מיוחס ליחידות דיור השכרה. ▪ החברה תהיה רשאית למכור יחידות דיור בפרויקט בסכום הנמוך מסכומי מחירי היחידות בדוח האפס, ובלבד שלא תחול ירידה מצטברת באחוזים ביחס לדירות שנמכרו עד אותו מועד, בשיעור העולה על 5% מסכומי מחירי היחידות על פי דוח האפס. במקרה בפועל שבו תחול ירידה מצטברת באחוזים בשיעור העולה על 5% כאמור לעיל, יהיה הבנק רשאי להורות לחברה על נקיטת פעולות לפי שיקול דעתו לרבות השקעות הון. ▪ עמידה בהון עצמי ו/או המצאת בטחונות נוספים וכיוצא בזאת על פי שיקול דעת הבנק, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לבנק על פי ההסכם. ▪ לוחות הזמנים הנדרשים לביצוע מכירת יחידות הדיור בפרויקט (במצטבר) יהיה בהתאם לתחזית קצב מכירת יחידות הפרויקט, כמפורט להלן: עד ליום 30.06.2024 – 130 יח"ד עד ליום 31.12.2024 – 159 יח"ד עד ליום 30.06.2025 – 188 יח"ד עד ליום 31.12.2025 – 216 יח"ד עד ליום 30.06.2026 – 244 יח"ד עד ליום 31.12.2026 – 272 יח"ד עד ליום 31.06.2027 – 300 יח"ד ▪ עד למועד פירעון האשראי לא יחול כל שינוי בהרכב בעלי המניות בחברה ובשליטה בה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.
אם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)	לא
אם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון אם התקיימו התנאים:	הבנק יסכים לשחרר כספי תקבולי מכירת יחידות הדיור מחשבון הליווי לאחר קיום מלוא התחייבויות החברה כפי הבנק, ובכלל זה השחרור המבוקש הנו בגין עבודות שבוצעו בפרויקט שהנן הוצאות הנכללות בתקציב הפרויקט לרבות שחרורי מע"מ, השחרור כאמור עומד בתקציב הכללי והתקציב המפורט והנו בהתאם ללוח התשלומים שבחוזה הביצוע ו/או מועדי חוזה קבלני המשנה, לפי העניין, וכן בכפוף לעמידת החברה בהתחייבות לתקציב הכללי והתקציב הפורט, מחירי המכירה/ההשכרה, קצב המכירות/השכרות, לפי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	העניין, ותחזית תקבולי המכירות/השכרות – הכל כמפורט בדוח האפס.
עילות הפרה המזכות בסעד של ביטול מסגרות אשראי והעמדה לפירעון מיידי:	ראה סעיף 6.9.24(ח) לעיל
בטחונות:	כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן

(ט) <u>שעבודים המוטלים על הפרויקט – סטורי גלי ים</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 30.6.2025(באלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	• משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות מזמור לדוד במקרקעי הפרויקט. • שעבוד קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות מזמור לדוד במקרקעין הידועים כגוש 7932 חלקות 449, 450, 505 ו-506 ובפרויקט שיבנה. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה על כל זכויות מזמור לדוד בחשבונות הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה של כל זכויות מזמור לדוד מכוח הסכם המכר שנחתם בין החברה כרוכשת לבין הבעלים הקודמים של המקרקעין. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה של כל זכויות מזמור לדוד על זכות לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים.	ללא הגבלה בסכום
	דרגה מדרגה שנייה*	• משכנתא מדרגה שנייה על זכויות מזמור לדוד במקרקעי הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה שניה, על כל זכויות מזמור לדוד במקרקעין הידועים כגוש 7932 חלקות 449, 450, 505 ו-506 ובפרויקט שייבנה. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שניה על כל זכויות מזמור (אזולאי) לדוד בחשבונות הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שניה של כל זכויות מזמור על זכות לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות מגרשים. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים.	ללא הגבלה בסכום

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)
ערבויות	ערבות אישית של מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה, וערבות של החברה להבטחת התחייבויות מזמור לדוד כלפי בנק מזרחי וכלפי מניף.	ללא הגבלה בסכום
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

בהתאם להסכמי המימון עם בנק מזרחי ומניף, קיים מבנה שעבודים צולב המבטיח את מלוא התחייבויותיהן של מזמור לדוד, מגל ובן צבי כלפי מניף והבנק, כאשר השעבודים על זכויות כל אחת מהחברות האמורות מבטיחים את התחייבויות כולן. לאחר השלמת השינוי המבני ובהתאם להסכמות העדכניות עם מניף והבנק, התחייבויות החברה (בקשר עם הפרויקטים מזמור לדוד ומגל) לא יבטיחו עוד את התחייבויות החברה האחות כלפי מניף והבנק. לפרטים נוספים על הסכמי המימון עם בנק מזרחי ומניף ראו בסעיף 6.9.24(ט). לפרטים אודות ההסכמות העדכניות בין החברה ומניף – ראה כמפורט בסעיף 6.9.24(ט) לעיל.

(י) <u>התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח) – סטורי גלי ים</u>

רווח גולמי צפוי	**113,856**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(35,483)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**78,373**
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	112,989
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף	-
החזר הלוואות מניף/משלימי הון עצמי	(147,451)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**43,911**
סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף	(14,958)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף	**28,953**

(*) ההון העצמי הינו לפני החזר הלוואות מניף.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר בסעיף זה לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן, מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד התשקיף, וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, אף באופן מהותי, מתכנוני החברה, לרבות

במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור שבו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון שלהם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.22 להלן.

6.9.27. **<u>פרויקט "מרבד הקסמים 8-4" בחולון (בסעיף זה: "הפרויקט")</u>**

(א) <u>פרטים כלליים</u>

	פרטים
שם הפרויקט:	מרבד הקסמים
מיקום הפרויקט:	חלקה 371 בגוש 6019 המצויים ברחוב מרבד הקסמים 4,6 ו-8, חולון (בסעיף זה: "**מקרקעי הפרויקט**").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט לחיזוק, שיפוץ ותוספת ממ"דים ומרפסות בבית משותף - בניין רכבת בן 3 כניסות הכולל 48 יחידות דיור (16 יחידות דיור בכל כניסה) הניצב על חלקת רישום אחת, ותוספת 36 יחידות דיור חדשות במסגרת פרויקט התחדשות עירונית בהתאם להוראות תמ"א 38 ותב"ע מקומית. לפרויקט היתר בניה בתוקף.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט:	100%
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	סולו
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	תמ"א 38
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):	3,189 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל:	רבעון 4 לשנת 2022
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:	רבעון 2 לשנת 2026.
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון 3 לשנת 2023.
מועד סיום שיווק צפוי:[68]	רבעון 3 לשנת 2026.
הסכמים עם קבלני ביצוע:	החברה התקשרה בשני חוזים פאושלים לצורך בניית הפרויקט:

[68] מועד סיום השיווק צפוי מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

	פרטים
	1. ביום 25 באוקטובר 2022 החברה התקשרה עם חברת דוד אזולאי הנדסה אזרחית, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה (בטבלה זו: "**הקבלן**"), בהסכם פאושלי לביצוע עבודות חיזוק ובניית מרתפים בתמורה ל-8.8 מיליון ש"ח, כאשר המועד לסיום העבודות היו 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם. נכון למועד התשקיף עבודות אלה הסתיימו. 2. ביום 1 בפברואר 2024 התקשרה החברה עם החברה הבת מגדלי איתן בהסכם פאושלי אשר יכלול הוספת קומה חמישית ושישית, היינו הוספת 12 יחידות דיור לכל בניין וכן יתר העבודות בפרויקט, בתמורה לסך של כ-34,363 אלפי ש"ח, כאשר המועד לסיום העבודות היו 33 חודשים ממועד חתימת ההסכם. נכון למועד התשקיף עבודות השלד עודן בביצוע (השלד של אחד הבניינים הושלם והשני צפוי להיות מושלם בסוף שנת 2025).
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד'):	תמ"א 38
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	קומבינציה
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים):	אין

(ב) <u>מצבו התכנוני של הפרויקט – מרבד הקסמים</u>

מצב תכנוני לפרויקט ליום 30.6.2025 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	כ- 3,100 מ"ר פלדלת[69]	36 יח"ד	

[72] שטח הפלדלת של הדירות החדשות 36 יח"ד (דירות יזם), בנוסף ישנם שטחי שירות ושטחי מרתף המיוחסים לדירות החדשות.

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) – מרבד הקסמים[74]

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	12,518	12,518	12,518	12,518	12,518
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	3,714	3,714	3,657	3,598	3,038
	עלויות מצטברות בגין בנייה	33,587	33,587	30,903	23,057	10,905
	עלויות מצטברות בגין מימון שהוונו[70]	307	307	162	155	46
	סה"כ עלות מצטברת	**50,126**	**50,126**	**47,240**	**39,328**	26,507
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**25,735**	**25,735**	**24,900**	**27,360**	24,981
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה[74]	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים	1,018	1,018	1,075	1,134	1,694

[70] עלויות מימון שהוונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
[71] יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
	ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)					
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	18,935	18,935	21,813	28,891	42,016
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)[72]	1,967	1,967	2,112	2,119	2,228
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	21,920	21,920	25,000	32,144	45,938
	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	67.5%	67.5%	61.9%	44.2%	20.5%
	מועד השלמת בנייה צפוי[73]	**רבעון 2 2026**				

(ד) שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) – מרבד הקסמים

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
חוזים שנחתמו	**יח"ד (כמות)** *	4	-	4	7	9

[72] עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר.

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
בתקופה השוטפת	יח"ד (מ"ר)	330	-	330	542	750
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת			26,010 ש"ח	26,010 ש"ח	24,441 ש"ח	23,421 ש"ח
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)*	20	20	20	16	9
	יח"ד (מ"ר)	1,622	1,622	1,622	1,292	750
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה		24,364 ש"ח	24,364 ש"ח	24,364 ש"ח	23,942 ש"ח	23,421 ש"ח
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	77,169	77,169	77,661	76,297	74,574
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	39,750	39,750	39,762	33,104	17,566
	מקדמות שנתקבלו במצטבר	7,489	7,489	7,489	5,988	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	51.5%	51.5%	51.2%	43.4%	23.6%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יח"ד (כמות)	16	16	16	20	27
	יח"ד (מ"ר)	1,540	1,540	1,540	1,870	2,412
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם		12,298	12,298	12,509	17,196	23,438

	כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי [74]					
מספר חוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2025 ועד למועד חתימת התשקיף (כמות)	-	-	-	4	-
מחיר ממוצע למ"ר בשטחי מסחר ואחסנה בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2025 ועד למועד חתימת התשקיף (לא כולל מע"מ)	-	-	-	25,546 ש"ח	-

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט ליום 30.6.2025 – מרבד הקסמים

		סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
		(אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
עד ליום 30.6.2025		26,824	7,489
שנת 2025	רבעון 3	3,233	8
	רבעון 4	3,233	7
שנת 2026		6,472	12,759
שנת 2027		-	17,658
שנת 2028 ואילך		-	1,841
סה"כ		**39,762**	**39,762**

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח) – מרבד הקסמים[78]

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
	30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	90,516	89,644	87,921
עלויות פרויקט צפויות	72,046	71,472	72,445
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט[75]	18,470	18,173	15,476
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	9,557	6,385	287
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	8,913	11,788	15,189

[74] יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

[78] יצוין כי המידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
	30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)[76]	20.4%	20.3%	17.6%
סה"כ מחיר ממוצע למ"ר פלדלת לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט	24,298 ש"ח	23,098 ש"ח	23,635 ש"ח

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר – מרבד הקסמים

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי **במחירי המכירה** של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	3,742	1,871	8,913	(1,871)	(3,742)
השפעת שינוי **בעלויות ההקמה** למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	2,192	1,096		(1,096)	(2,192)

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – מרבד הקסמים

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	**30.6.2025**	**הלוואות לזמן קצר:**	24,944
		הלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2024	**הלוואות לזמן קצר:**	14,294
		הלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	**הלוואות לזמן קצר:**	-
		הלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:			בנק מזרחי טפחות בע"מ ("**בנק מזרחי**" או, בטבלה זו, "**הבנק**")
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			הסכם הליווי נחתם ביום 16 בינואר 2024
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):			מסגרת אשראי כספי של כ-36,000 אלפי ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):			-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):			ריבית הפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.65%.

[76] יצוין כי הנתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
מועדי פרעון קרן וריבית:	תקופת ההלוואות נעה בין שלושה לשישה חודשים על פי מועד העמדתן. הלוואות שתועמדנה במהלך הרבעון תועמדנה עד לסוף הרבעון העוקב. ההלוואות תחודשנה על פי הצורך ותפרענה סופית ביום 30 ביוני 2026 (לפי סיום הפרויקט), כאשר קרן ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה והריבית תיפרע בתשלומים רבעוניים.
תניות פיננסיות מרכזיות:	לא נקבעו תניות פיננסיות בהסכמים עם הבנק. לפרטים בדבר הלוואה שנטלה החברה ממניף ראו טבלת "הלוואת מניף" בסעיף 6.9.24(ט) לעיל.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):	עלות הפרויקט לא תחרוג מהעלויות המתוקצבות - סך של כ-62 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה למדד (היינו כ-63.6 מיליון ש"ח בסמוך למועד פרסום התשקיף), לכל שלב בו על פי דוח האפס. עד ליום 31 בינואר 2024 החברה תעמיד הון עצמי ממקורותיה העצמיים (שאינם נובעים מתקבולי הפרויקט) בשיעור של 15% מהפרויקט ולחלופין בשיעור של 20% במכירה מוקדמת של לפחות 11 יחידות דיור בערך כספי בסך של כ-23 מיליון ש"ח, ותמכור במכירה מוקדמת 7 יחידות דיור בערך כספי של 14.5 מיליון ש"ח. נכון למועד התשקיף החברה עומדת בכל התנאים. סך סכום ההלוואה ממניף לא יעלה על 60% מתוך ההון העצמי שהחברה נדרשת להשקיע בהתאם לכל אחת מהחלופות לעיל. סך התקבולים הצפויים בפרויקט ממכירה ומהשכרת יחידות הדיור לא יפחת מכ-75 מיליון שח לא כולל מע"מ. החברה תהיה רשאית למכור יחידות דיור בפרויקט בסכום הנמוך מסכומי מחירי היחידות בדוח האפס, ובלבד שלא תחול ירידה מצטברת באחוזים ביחס לדירות שנמכרו עד אותו מועד בשיעור העולה על 5% מסכומי מחירי היחידות על פי דוח האפס. במקרה בפועל שבו תחול ירידה מצטברת באחוזים בשיעור העולה על 5% יהיה הבנק רשאי להורות לחברה על נקיטת פעולות לפי שיקול דעתו לרבות השקעות הון. עד למועד פירעון האשראי לא יחול כל שינוי בהרכב בעלי המניות בחברה ובשליטה בה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
אם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח (כן/לא):	לא
אם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	הבנק יסכים לשחרר כספי תקבולי מכירת יחידות מחשבון הליווי לאחר קיום מלוא התחייבויותיה כפי המלווה, ובכלל זה השחרור המבוקש הנו בגין עבודות שבוצעו בפרויקט שהנן הוצאות הנכללות בתקציב הפרויקט לרבות שחרורי מע"מ, כי השחרור עומד בתקציב הכללי והתקציב המפורט וכי הנו בהתאם ללוח התשלומים שבחוזה הביצוע ו/או מועדי חוזה קבלני המשנה, לפי העניין, וכן בכפוף לעמידת החברה בהתחייבות לתקציב הכללי והתקציב הפורט, מחירי המכירה/ההשכרה, קצב המכירות/השכרות, לפי העניין, ותחזית תקבולי המכירות/השכרות – הכל כמפורט בדוח האפס.
עילות הפרה המזכות בסעד של ביטול מסגרות אשראי והעמדה לפירעון מיידי:	ראו סעיף 6.9.24(ח) לעיל.
בטחונות:	כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.

(ט) <u>שעבודים המוטלים על הפרויקט – מרבד הקסמים</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	משכנתא מדרגה ראשונה על היחידה הרישומית לטובת בנק מזרחי. משכנתא לטובת בנק מזרחי על הזכויות של בר זיו ופרץ – בעלי דירות בבניין שלא היו רשומות בטאבו וקיבלו דירות חדשות במקומן.	105,200
	דרגה ראשונה	שיעבוד צולב של כל הפרויקטים והחברות המשועבדים לבנק.	ללא הגבלה בסכום
	דרגה מדרגה שנייה*	-	-
	שעבוד מדרגה שנייה*	-	-
ערבויות		ערבות אישית של מר דוד אזולאי וערבות של החברה להבטחת התחייבויות אמיד כלפי בנק מזרחי וכלפי המלווה (כהגדרתה לעיל).	ללא הגבלה בסכום
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-	-

(י) <u>התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח) – מרבד הקסמים</u>

רווח גולמי צפוי	**18,471**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(5,087)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**13,384**
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	9,299
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף	-
החזר הלוואות מניף/משלימי הון התשקיף	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**22,683**
סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף	**22,683**

(יא) <u>גילוי נוסף כנדרש על פי הנחיית סגל רשות ניירות ערך – מרבד הקסמים</u>

להלן יובא גילוי נוסף אודות הפרויקט, שהעודפים ממנו צפויים להיות משועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אם וככל שאגרות החוב (סדרה א') תונפקנה, זאת בהתאם להנחיית סגל רשות ניירות ערך:[77]

הוראות הגילוי הנדרש		אג"ח (סדרה א')
יתרת העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח מעקב לפרויקט:		22,810 אלפי ש"ח
שיעור התקדמות העבודה בפרויקט נכון למועד הדוח:		67.5%
שעבודים	סה"כ יחידות בפרויקט:	יוקמו 36 יחידות דיור למכירה
	כמות יחידות דיור שנמכרו נכון למועד הדוח:	20
מועדי תשלומים	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט לחשבון המשועבד:	בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב כמפורט בסעיף 2 בתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.
	מקדמות שהתקבלו נכון למועד זה (באלפי ש"ח):	7,489
מועדי תשלום אג"ח	מועדי תשלום קרן:	כמפורט בסעיפים 2 ו-3 לתנאים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאג"ח א' המצורף כנספח א' לפרק 2 בתשקיף.
	מועדי תשלום ריבית:	
האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')?		לא, למעט כאמור בשטר הנאמנות לרבות במקרה בו החברה שילמה למחזיקי אגרות החוב ממקורותיה העצמיים.

[77] עמדה משפטית מספר 103-29: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

הוראות הגילוי הנדרש	אג"ח (סדרה א')
האם קיימת אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?	לא
פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם ממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של החברה הקשורים להנפקת אג"ח ומנוהלים בבנק המלווה.	חשבון הליווי - זכויות הקיזוז והעיכבון המוקנות לבנק בקשר לחשבון הליווי יהיו רק לגבי התחייבויות החברה כלפי הבנק הקשורות לפרויקט. חשבון העודפים - לא יחולו זכויות קיזוז ועיכבון לטובת הבנק.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר בסעיף זה לעיל בקשר עם הפרויקט, לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן של הפרויקט, מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד התשקיף בשים לב למצב המקדמי שבו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, אף באופן מהותי, מתכנוני החברה, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור שבו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או יתקיים איזה מגורמי הסיכון שלהם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.22 להלן.

6.9.28. **<u>פרויקט "הטורים" (בסעיף זה: "הפרויקט")</u>**[78]

(א) <u>פרטים כלליים</u>

	פרטים
שם הפרויקט:	הטורים 111 ו-113
מיקום הפרויקט:	מגרשים 111 ו-113 בחלקות 454 ו-456 בגוש 8238, לפי תוכנית 408-1194265 המצויים ברחוב הטורים, שכונת בן ציון, נתניה (בסעיף זה: "**מקרקעי הפרויקט**").

[78] נכון למועד התשקיף, התקבל היתר חפירה ודיפון. החישובים מבוססים על בסיס טיוטה מתקדמת של דוח אפס לפרויקט אשר התקבלה בסמוך למועד פרסום התשקיף. המספרים המוצגים מתבססים על תחשיב פנימי והערכות של החברה. ההערכות האמורות בטבלה לעיל עשויות להשתנות בהתאם לדוח האפס המעודכן והאיזונים שתבצע החברה מול בעלי הקרקע.

	פרטים
תיאור קצר של הפרויקט:	מדובר בפרויקט המשתרע על שלוש (3) חלקות - 456,455,454 בגוש 8238. חלקות 454 ו-456 הינן בבעלות חברת מזמור לדוד ואילו חלקה 455 בבעלות פרטית. על החלקות אושרה תב״ע המאחדת את שלושת החלקות לכדי מגרש מאוחד בשטח של כ-2.5 דונם, כאשר חלקה 456 תופרש לצורכי ציבור. הפרויקט עתיד לכלול 15 קומות מגורים וסך של 44 יחדות דיור מעל קומת מרתף חניה (ביום 22 למאי 2024 התקבל אישור להגדלת תב״ע מ-29 יחידות דיור ל-44 יחידות דיור). נכון למועד התשקיף, טרם נחתם הסכם ליווי. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון, והחברה מעריכה כי היתר הבניה צפוי להתקבל עד לסוף שנת 2025.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	85.9% על-פי תנאי הסכם הקומבינציה (64.8% אחזקה ישירה במקרקעין)
מבנה ההחזקה בפרויקט:	מזמור לדוד הינה בעלת זכות הבעלות בחלקות 454 ו-456 בגוש 8238. חלקה 455 בבעלות פרטית.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	מגרש 111 - דצמבר 2021 מגרש 113 - אוגוסט 2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ״ר):	כ-2,509 מ״ר
מועד התחלת עבודות הקמה צפוי:	רבעון 3 לשנת 2025.
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון 4 לשנת 2027.
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:[79]	רבעון 4 לשנת 2025.
מועד סיום שיווק צפוי:[80]	רבעון 4 לשנת 2027.
הסכמים עם קבלני ביצוע:	-
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד׳):	בעלות (חלקית)
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	מתגבש הסכם קומבינציה
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	-

[79] מועד התחלת השיווק הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.
[80] מועד סיום שיווק צפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

	פרטים
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים):	אין

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט – הטורים

מצב תכנוני לפרויקט ליום 30.6.2025 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	כ-9,620 מ"ר ברוטו וכן 65 חניות.	44 יחידות דיור	-

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) – הטורים

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	1,814	1,814	1,708	1,603	1,413
	עלויות מצטברות בגין בנייה	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון שהוונו[81]	6,116	6,116	5,627	5,147	3,167
	סה"כ עלות מצטברת	**26,531**	**26,531**	**25,935**	**25,350**	**23,180**

[81] עלויות מימון שהוונו, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**26,531**	**26,531**	**25,935**	**25,350**	**23,180**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,228	8,228	8,334	6,939	7,128
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	51,630	51,268	51,268	49,809	49,809
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)[82]	4,953	4,953	5,443	1,265	3,245
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**64,811**	**64,449**	**65,045**	**58,013**	**60,182**
	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

[82] עלויות בגין מימון, עמלות, ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
	קרקע (%)					
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 4 2027				

(ד) שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) – הטורים

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (כמות)	-	-	-	-	-
	יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (כמות)	-	-	-	-	-
	יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	105,042	103,606	103,606	101,084	101,084
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	-	-	-	-	-
	מקדמות שנתקבלו במצטבר	-	-	-	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	-	-	-	-	-

		כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024	שנת 2023
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	**יחידות דיור (כמות)**	44	44	44	44	37
	יחידות דיור (מ"ר) (שטח עיקרי)	5,034	5,034	5,034	5,034	4,551
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי[83]		26,531	26,531	25,935	25,349	23,180
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד התשקיף (כמות) התקופה ועד למועד התשקיף		-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בשטחי מסחר ואחסנה בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד בתשקיף (לא כולל מע"מ)		-	-	-	-	-

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט – הטורים

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	**סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)**
עד ליום 30.6.2025	-	-
שנת 2025	-	-
שנת 2026	-	-
שנת 2027	-	-
שנת 2028 ואילך	-	-
סה"כ[84]	-	-

[83] יצוין, כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

[84] יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח) – הטורים[85]

	30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	105,042	101,084	101,084
עלויות פרויקט צפויות	91,342	83,363	83,363
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	**13,700**	**17,721**	**17,721**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	-	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	13,700	17,721	17,721
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	**15.1%**	**17.5%**	**17.5%**
מחיר ממוצע למ"ר פלדלת לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	24,200 ש"ח	22,211 ש"ח	22,211 ש"ח

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר – הטורים

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי **במחירי המכירה** של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר[86]	10,504	5,252	13,700	(5,252)	(10,504)
השפעת שינוי **בעלויות ההקמה** למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר[87]	(9,134)	(4,567)		4,567	9,134

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – הטורים

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	**30.6.2025**	**הלוואות לזמן קצר:**	12,775
		הלוואות לזמן ארוך:	-
		הלוואות לזמן קצר:	12,775

[85] הנחות בסיס לתחשיב החברה להכנסות המצוינות בטבלה לעיל מתבססות על מחיר מכירה למ"ר של כ-24,200 ש"ח, מחיר ביצוע למ"ר של 6,200 ש"ח, עלויות רכישת הקרקע בפועל ויתר סעיפי העלויות משיעור הביצוע (כמקובל בדוחות אפס). יובהר, כי החברה פועלת לקבלת דוח אפס.

[86] יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

[87] יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
	31.12.2024	הלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	הלוואות לזמן קצר:	12,811
		הלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:			בנק מזרחי טפחות בע"מ ("**בנק מזרחי**" או, בטבלה זו, "**הבנק**")
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			-
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):			מסגרת אשראי כספי של כ-12,775 אלפי ש"ח.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):			-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):			בגין האשראי הכספי - ריבית הפריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.2%-1.5%.
מועדי פרעון קרן וריבית:			ההלוואות לתקופה של 24 חודשים, כאשר קרן ההלוואה תיפרע ביום 20 במאי 2026 והריבית תיפרע בתשלומים רבעוניים.
תניות פיננסיות מרכזיות:			-
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):			-
אם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח (כן/לא):			לא
אם מסוג non-recourse (כן/לא):			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			-
בטחונות:			-

(ט) <u>שעבודים המוטלים על הפרויקט – הטורים</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	• משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות מזמור לדוד במקרקעי הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, על כל זכויות מזמור לדוד במקרקעין הידועים כמגרש מס' 111 ובפרויקט שיבנה. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה על כל זכויות מזמור לדוד בחשבונות הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה של כל זכויות מזמור לדוד מכוח הסכם המכר שנחתם בין	ללא הגבלה בסכום

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)
		החברה כרוכשת לבין הבעלים הקודמים של המקרקעין. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה של כל זכויות מזמור לדוד על זכות לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים.	
	דרגה שנייה	-	-
	שעבוד מדרגה שנייה*	-	-
ערבויות		-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-	-

(י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח) – הטורים

רווח גולמי צפוי	**13,700**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(4,044)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**9,656**
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	6,935
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף	11,305
החזר הלוואות מניף/משלימי הון עצמי	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**31,940**
סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף	**31,940**

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר בסעיף זה לעיל בקשר עם הפרויקט, לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן של הפרויקט, מועדי ההתחלה והסיום המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד התשקיף, בשים לב למצב המקדמי שבו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, ואף שונה מהותית, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות

למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או יתקיים איזה מגורמי הסיכון שלהם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.22 להלן.

6.10. <u>תחום הנדל"ן המניב</u>

6.10.1. <u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>

בתחום פעילות זה החברה עוסקת, באמצעות חברות בת וחברות מוחזקות, ביזמות, פיתוח, הקמה וניהול של נכסים מניבים מסחריים בישראל לצורך השבחתם, השכרתם וניהולם כנכסי נדל"ן מניבים, למטרות מרכזי מסחר פתוחים אשר הבנייה בהם הינה בנייה מתועשת רגילה, המאפשרת למגוון רחב של שוכרים להפעיל חנויות בעלויות נמוכות יחסית, ובשל כך להציע את מוצריהם במחירים אטרקטיביים. נכון למועד התשקיף, בבעלות החברה נדל"ן מניב בשטח כולל של 2,178 מ"ר (לא כולל שטחי חניות) המושכרים ל-6 שוכרים וכן, נדל"ן להשקעה בהקמה בשטח כולל של 8,590 מ"ר המושכרים ל-8 שוכרים. בהנחת השינוי המבני, הנדל"ן להשקעה בהקמה יהיה בשטח כולל של 6,973 מ"ר, המושכרים ל-6 שוכרים.

6.10.2. <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

ענף הנדל"ן המניב בישראל לרוב מאופיין בהשקעת הון עצמי בשיעורים גבוהים ובגיוס חוב למימון רכישת נכסים בשלבי תכנון והקמה שונים. תחום הפעילות מאופיין במספר שחקנים גבוה ובגיוון שימושים, כגון מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה, תעשיה וכיוצא בזאת. בדרך כלל נעשית הפעילות העסקית בתחום בדרך של החזקת נכסים להשקעה, לרבות נכסים בהקמה, וזאת על מנת להשכיר שטחי הנכסים ולהניב תשואה מהכנסות שכירות בגין השימושים השונים. במסגרת זאת ומעת לעת, נבחנת האפשרות להשביח נכסים קיימים וליצור תשואה עודפת.

<u>להלן פירוט בדבר נכסיה של החברה בתחום הנדל"ן המניב</u>:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	גוש וחלקה	אחוז החזקה (%)	מניב בהקמה/ קרקע	מסחר/משרדים/מגורים	שווי הוגן של הנכס לתום השנה (באלפי ש"ח)	מועד השלמה/מועד השלמה צפוי	לא מהותי/מהותי/מהותי מאוד
בראשית ביזנס אגמים	נתניה	בניה עצמית	חלקה 337 בגוש 7940	100%	בהקמה. לפירוט על החלק היזמי ראו סעיף 6.9.2.4 לעיל	מסחר	96,500	רבעון 2 2026	מניב בהקמה מהותי מאוד
סטורי גלי ים[88]	נתניה	בניה עצמית	חלקות 449, 450, 505 ו-506 בגוש 7932	100%	בהקמה	מסחר	41,900	רבעון 4 2026	מניב בהקמה מהותי

[88] יצוין כי עם השלמת השינוי המבני, בן צבי תחדל להיות חברה מוחזקת על ידי החברה ותועבר לחברה חדשה בהחזקה משותפת של מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה, אשר יחזיק ב-78% ממניותיה, ושל מר רענן כהן, אשר יחזיק ב-22% ממניותיה באמצעות א.מ.י.ד יעוץ.

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	גוש וחלקה	אחוז החזקה (%)	מניב בהקמה/ קרקע	מסחר/מש רדים/מגורי ם	שווי הוגן של הנכס לתום השנה (באלפי ש"ח)	מועד השלמה/מועד השלמה צפוי	לא מהותי/מהותי /מהותי מאוד
בראשית השוק בנתניה	נתניה	בניה עצמית	חלקה 337 בגוש 1076	100%	מניב	מסחר ומשרדים	37,800	הסתיים	מניב מהותי
פנטהאוז יצחק שדה בת ים	בת ים	11/2022	תת חלקה 354, חלקה 154 בגוש 7120	100%	מניב	מגורים	8,500	-	לא מהותי

6.10.3. **<u>פרמטרים כלכליים</u>**

לפרטים בדבר המשתנים הכלכליים החשובים להבנת תחום הפעילות ראו סעיף 6.8.1 לעיל.

6.10.4. **<u>סוגי נכסים מניבים בתחום הפעילות והשימושים בהם</u>**

הנכסים המניבים של החברה ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש לפעילות של מסחר ומשרדים בעיר נתניה.

6.10.5. **<u>סוגי השוכרים</u>**

הנכסים המניבים של הקבוצה מושכרים וצפויים להיות מושכרים למגוון שוכרים ולשימושים שונים, קטנים וגדולים, למסחר ולמשרדים. ככלל, נכסיה המניבים של החברה מושכרים לתקופות שונות עם אופציות להארכת תקופת השכירות. דמי השכירות החודשיים משולמים בהתאם לחישוב משתנה הנקבע במסגרת הסכם השכירות ותלוי בין היתר, בגודל הנכס המושכר ומיקומו.

6.10.6. **<u>קריטריונים להשקעה בנכסים</u>**

נכון למועד התשקיף לא קיימת בחברה מדיניות רכישה או מימוש נכסים לתחום הפעילות אלא החברה בוחנת כל נכס או מימושו (ככל שימומש) באופן פרטני, כאשר הבחינה לרכישת נכס כלשהו נעשית על בסיס הפרמטרים הבאים:

(1) פוטנציאל הנכס להניב תזרים מזומנים;

(2) פוטנציאל ההשבחה של הנכס;

(3) מיקומו של הנכס;

(4) גיוון היצע הנכסים של החברה - משרדים, מסחר, מגורים.

6.10.7. **<u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>**

לפרטים על החוקים המסדירים את תחום הפעילות ראו סעיף 6.11 להלן, לפרטים על הסביבה התחרותית המאפיינת את תחום הפעילות ראו סעיף 6.10.14 להלן.

6.10.8. **<u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>**

לפרטים ראו סעיף 6.8 לעיל.

6.10.9. **<u>התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות בתחום הפעילות</u>**

לפרטים ראו סעיף 6.8 לעיל.

6.10.10. **<u>השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות</u>**

שינויים בשיעורי מס הרכישה, מס רווחי הון או היטלי השבחה, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים על סביבת המס שבה פועלת החברה והמסים על הכנסתה, ראו ביאור 20 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים לתשקיף.

6.10.11. **<u>גורמי הצלחה קריטיים והשינויים החלים בהם</u>**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

א. איתנות פיננסית, שמאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעה של הון עצמי.

ב. היכולת לאתר קרקעות בעלות פוטנציאל השבחה הראוי לייזום של פרויקטים חדשים תוך יכולת תגובה וביצוע מהירים.

ג. מיקום הנכסים ואיכותם.

ד. איכות השוכרים ומידת חוסנם הפיננסיים.

ה. משך החוזים ותנאי השכירות.

6.10.12. **<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות</u>**

<u>חסמי כניסה</u>

א. צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון.

ב. ידע וניסיון בתחום הנדל"ן המניב ובתחום המימון.

ג. נגישות להזדמנויות עסקיות בתחום.

ד. היכרות עם גורמים מובילים בשוק המעורבים ביזמות.

ה. היכולת להשביח קרקעות ו/או פרויקטים, ליזום ולהקים את הפרויקטים.

ו. ידע בניתוח כדאיות של כל נכס תוך בחינת השוק והשינויים המתרחשים בו.

ז. היצע נכסים/קרקעות מועט ועלויות קרקעות ונכסים גבוהות.

ח. רגולציה יציבה ושקופה לאורך השנים, התומכת בחברות הפועלות בתחום הפעילות.

<u>חסמי יציאה</u>

א. אורך הזמן הנדרש למימוש ההשקעות.

ב. תחום הפעילות מתאפיין בהתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הזכויות, שוכרים וגופים מממנים, ובכלל זה, ככל שרלוונטי, מחזיקי אגרות החוב (ככל ששועבדו לטובתם נכסים). סילוק מוקדם של מסגרות מימון לרכישת נכסים עלול להטיל קנסות שבירה כבדים.

6.10.13. **<u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

התחליפים לשטחים ולנכסים המיועדים להשכרה לצרכי מסחר ומשרדים הינם שטחים בעלי מאפיינים דומים המיועדים למכירה. להערכת החברה, השפעתו של שוק מכירת השטחים האמורים על פעילות החברה מועטה, אם בכלל, שכן מאפייני הביקוש לכל אחד מסוגי השטחים (השכרה ומכירה) שונים במהותם, וכן מאחר שהחברה פעילה בנוסף גם בתחום הנדל"ן היזמי, כמפורט בסעיף 6.9 לעיל.

6.10.14. **<u>מבנה התחרות והשינויים החלים בו</u>**

תחום הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן, בנוסף, בשנים האחרונות מתאפיין התחום בגידול ניכר בהיקפי שטחים למשכר.

להערכת החברה לא ניתן להצביע על מספרן המדויק של חברות המתחרות בה, שכן התחרות הינה פרטנית ומתייחסת לכל נכס של החברה, בשים לב, בעיקר למאפייניו ומיקומו. התחרות בתחום הפעילות נסובה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם שיעור דמי השכירות ועלויות הניהול והאחזקה, רמת הפדיונות בנכסים, מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור, מצבם הפיזי של המבנים - רמת הגימור ואיכות הבניה, רמת השירותים הנלווים הניתנים לשוכרים והמוניטין של המשכיר. על מנת להתמודד עם התחרות החברה פועלת לשיווק נכסיה, ריבוי וגיוון שוכריה, פריסתם הגיאוגרפית של נכסיה והתאמת נכסים לצרכי השוכרים.

6.10.15. **<u>פילוחים ברמת תחום הפעילות</u>**

(א) <u>שטחי מבנים מניבים - אזורים ושימושים</u>

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 30 ביוני 2025							
אזורים	שימושים	במ"ר					
		חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	1,474	570	-	1,400	3,444	94%
ישראל – גוש דן		-	-	208	-	208	6%
סך הכל		**1,474**	**570**	**208**	**1,400**	**3,652**	100%

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 30 ביוני 2025						
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
		במ"ר					
אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות		40%	16%	6%	38%	100%	-

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2024						
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
		במ"ר					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	1,474	570	-	1,400	3,444	94%
ישראל – גוש דן		-	-	208	-	208	6%
סך הכל		**1,474**	**570**	**208**	**1,400**	**3,652**	100%
אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות		40%	16%	6%	38%	100%	-

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2023						
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
		במ"ר					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	1,474	570	-	1,400	3,444	94%
ישראל – גוש דן		-	-	208	-	208	6%
סך הכל		**1,474**	**570**	**208**	**1,400**	**3,652**	100%
אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות		40%	16%	6%	38%	100%	-

(ב) פילוח שווי הוגן מבנים מניבים אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים ליום 30 ביוני 2025						
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות
		באלפי ש"ח					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	2,430	8,114	-	27,256	37,800	81.64%
ישראל – גוש דן		-	-	8,500	-	8,500	18.36%
סך הכל		**2,430**	**8,114**	**8,500**	**27,256**	**46,300**	100%
אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות		5.25%	17.52%	18.36%	58.87%	100%	-

פילוח שווי נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2024							
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות
		באלפי ש"ח					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	2,250	8,550	-	29,300	40,100	82.5%
ישראל – גוש דן		-	-	8,500	-	8,500	17.5%
סך הכל		**2,250**	**8,550**	**8,500**	**29,300**	**48,600**	100%
אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות		4.6%	17.6%	17.5%	60.3%	100%	-

פילוח שווי נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2023							
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות
		באלפי ש"ח					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	2,250	8,892	-	29,958	41,100	82.9%
ישראל – גוש דן		-	-	8,500	-	8,500	17.1%
סך הכל		**2,250**	**8,892**	**8,500**	**29,958**	**49,600**	100%
אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות		4.6%	17.9%	17.1%	60.4%	100%	-

(*) עלות הפנטהאוז ביצחק שדה בת ים משקפת את השווי ההוגן.

(ג) NOI - אזורים ושימושים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025							
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
		באלפי ש"ח					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	-	-	-	485	485	100%
סך הכל		-	-	-	**485**	**485**	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים		-	-	-	100%	100%	-

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
		באלפי ש"ח					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	-	-	-	678	678	100%
סך הכל		-	-	-	**678**	**678**	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים		-	-	-	100%	100%	-

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023							
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
		באלפי ש"ח					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	-	-	-	235	235	100%
סך הכל		-	-	-	**235**	**235**	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים		-	-	-	100%	100%	-

* בשנת 2022 לא היו לחברה נכסי נדל"ן להשקעה שניתן לחשב לגביהם NOI.

(ד) <u>רווחי והפסדי שערוך - אזורים ושימושים</u>

פילוח רווחי או (הפסדי) שערוך לפי אזורים ושימושים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025							
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
		באלפי ש"ח					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	180	(436)	-	(2,044)	(2,300)	100%
סך הכל		**180**	**(436)**	**-**	**(2,044)**	**(2,300)**	100%
אחוז מסך רווחי השערוך		(7.8%)	19.0%	-	88.8%	100%	-

פילוח רווחי או (הפסדי) שערוך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
		באלפי ש"ח					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	-	(3,134)	-	12,211	9,077	100%
סך הכל		**-**	**(3,134)**	**-**	**,12211**	**9,077**	100%
אחוז מסך רווחי השערוך		-	(35%)	-	135%	100%	

פילוח רווחי או (הפסדי) שערוך פרופורמה לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
		באלפי ש"ח					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	-	(3,134)	-	(658)	(3,792)	-
סך הכל		**-**	**(3,134)**	**-**	**(658)**	**(3,792)**	-
אחוז מסך רווחי השערוך		-	82.6%	-	17.4	100%	

פילוח רווחי או הפסדי שערוך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023							
אזורים	שימושים	חניות	משרדים	מגורים	מסחר	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
		באלפי ש"ח					
ישראל - השרון	במאוחד חלק התאגיד	-	142	-	5,717	5,859	100%
סך הכל		**-**	**142**	**-**	**5,717**	**5,859**	100%
אחוז מסך רווחי השערוך		-	2.4%	-	97.6%	100%	

(ה) דמי שכירות ממוצעים למ"ר - אזורים ושימושים

שימושים	מסחר		
אזורים	לשנה/תקופה שהסתיימה ביום (באלפי ש"ח)		
	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023
ישראל – השרון	102	102	91
ישראל – גוש דן	106	106	106
טווח*	-	-	-

* לא היו הכנסות ממשרדים, חניות ומגורים בתקופות המצוינות בטבלה.

(ו) פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

שימושים	מסחר		
	לשנה/תקופה שהסתיימה ביום (באחוזים)		
אזורים	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023
ישראל – השרון	36%	36%	26%
ישראל – גוש דן	100%	100%	100%

* לא היו הכנסות מהותיות ממשרדים, חניות ומגורים בתקופות המצוינות בטבלה.

(ז) פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

שימושים	משרדים ומסחר		
אזורים	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023
השרון נתניה	1	1	1
גוש דן בת-ים	1	1	1

*בתקופות האמורות לא היו לחברה הכנסות מהותיות מנכסים מניבים.

(ח) פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים

נכון למועד התשקיף לא קיימים שיעורי תשואה ממוצעים בפועל שהם מהותיים.

6.10.16. **<u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים</u>**

		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים
	רבעון 3	302	-	-	-	302	-	-	-
	רבעון 4	302	-	1	433	302	-	-	-
שנת 2026		755	-	-	-	1,192	-	-	-
שנת 2027		734	-	2	62	1,179	-	-	-
שנת 2028		531	-	1	78	1,136	-	-	-
שנת 2029 ואילך		156	-	2	134	3,123	-	3	538
סה"כ		3,082	-	6	707	7,536	-	3	538

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הסכמי שכירות הקיימים בין החברה לבין השוכרים נכון למועד התשקיף. הערכות החברה ביחס לקיום התחייבויות חוזיות על ידי השוכרים בהתחשב על ניסיונה, ואין ודאות לגבי התממשות הערכות אלה. נתונים והערכות אלה עשויים להשתנות, אף באופן מהותי, בין היתר, כתוצאה מאי עמידה של הלקוחות בתנאים שנקבעו הסכמי השכירות, אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות או אם יתממש איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן, אז ההכנסות הצפויות בגין חוזי השכירות עשויות להשתנות, אף באופן מהותי.

6.10.17. **<u>שוכרים עיקריים</u>**

לחברה אין שוכר אשר ההכנסה ממנו מהווה, למועד התשקיף, 10% או יותר מהכנסותיה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. לשוכרים העיקריים המפורטים בפרויקט "בראשית ביזנס אגמים" ראו סעיף 6.10.25 להלן.

6.10.18. **<u>נכסים מניבים בהקמה גילוי מצרפי</u>**

(א) <u>פילוח אזורי מצרפי של נכסים בהקמה</u>:

אזור	משתנים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023
השרון	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	2	2	2
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף השנה (באלפי מ"ר)	8,590	8,590	8,590
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במאוחד) (באלפי ש"ח)	4,671	28,284	30,299
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	141,620	136,300	97,938
	תקציב ההקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (במאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	23,472	26,529	51,722
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	73%	71%	68%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-

(ב) <u>פילוח אזורי מצרפי של נכסים בהקמה - נתוני פרופורמה בהנחת השלמת השינוי המבני</u>:

אזור	משתנים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023
השרון	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	1	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף השנה (באלפי מ״ר)	6,973	6,973	6,973
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במאוחד) (באלפי ש״ח)	1,450	24,092	26,942
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במאוחד) (באלפי ש״ח)	96,500	94,400	73,100
	תקציב ההקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במאוחד) (באלפי ש״ח)	-	-	-
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (במאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש״ח)	13,849	14,114	35,607
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	82.4%	79.5%	76%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש״ח)	-	-	-

6.10.19. **<u>קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי</u>**

למועד התשקיף לא קיימות קרקעות שסווגו כנדל״ן להשקעה.

6.10.20. **<u>זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה</u>**

לפרטים ראו סעיפים 6.10.25 ו-6.10.26 להלן.

6.10.21. **<u>רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי</u>**

נכון למועד התשקיף, לא נרכשו ולא נמכרו נכסים.

6.10.22. **<u>נכסים מהותיים בהקמה</u>**

שם הנכס ומאפייניו		תקופת הדיווח	נתונים כספיים נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						נתונים אודות הערכות שווי וההנחות שבבסיסה		
			עלות מצטברת בתום התקופה, כולל קרקע, בניה ושונות	שווי הוגן בתום תקופה (במטבע מסחרי)	ערך בספרים בתום תקופה	רווחי (הפסדי) שערוך לתקופה	שיעור השלמה בתום השנה (כספי) (%)	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
ציון שם הנכס	**סטורי גלי ים**	**30.6.2025**	32,252 אלפי ש״ח	41,900 אלפי ש״ח	45,120 אלפי ש״ח	-	56.8%	31.7%	אבי (אברהם) שעיו שמאי	שילוב היוון הכנסות וגישת ההשוואה	
		2024	29,031 אלפי ש״ח	41,900 אלפי ש״ח	41,900 אלפי ש״ח	12,868 אלפי ש״ח	40.4%	31.7%	אבי (אברהם) שעיו שמאי מקרקעין	שילוב היוון הכנסות וגישת ההשוואה	-
ציון מיקום הנכס	**נתניה**										
ציון מטבע הפעילות	**ש״ח**	**2023**	24,838 אלפי ש״ח	-	24,838 אלפי ש״ח	-	18.3%	31.7%	-	-	-
מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	**28/12/2019**										

שם הנכס ומאפייניו		תקופת הדיווח	נתונים כספיים נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						נתונים אודות הערכות שווי וההנחות שבבסיסה			
			עלות מצטברת בתום התקופה, כולל קרקע, בניה ושונות	שווי הוגן בתום תקופה (במטבע מסחרי)	ערך בספרים בתום תקופה	רווחי (הפסדי שערוך) לתקופה	שיעור השלמה בתום השנה (כספי) (%)	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
חלק החברה בפועל(%)	100%										
שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	שווי הוגן										
מועד סיום בניה משוער	רבעון 4 2026										
שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	1,617 מ"ר למסחר										
סך ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות במטבע המסחרי)	41,868 אלפי ש"ח										

6.10.23. **<u>פרויקט (קרקע להשקעה)</u>**

נכון למועד התשקיף, אין לחברה קרקעות להשקעה.

נכון למועד התשקיף החברה לא ביצעה התאמות שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי.

6.10.24. **<u>התאמה לרווחי FFO</u>**

נכון למועד התשקיף התאמה לרווחי FFO אינה רלוונטית לחברה.

<u>טבלאות גילוי מפורטות - פרויקטים מהותיים מאוד</u>

6.10.25. **<u>נדל"ן להשקעה מהותי מאוד - בראשית השוק (בסעיף זה: "הפרויקט")</u>**

(א) <u>הצגת הנכס</u>

	30.6.2025
שם הנכס:	"בראשית השוק"
מיקום הנכס:	מתחם השוק נתניה
שטחי הנכס:	שטחי משרדים - 570 אלפי מ"ר שטחי מסחר - 1,400 מ"ר חניות - 25 יחידות
מבנה ההחזקה בנכס (תיאור דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעור ההחזקה בהון ושיעורי ההחזקה שלהן בנכסים):	הזכויות בפרויקט הינן של החברה הבת מגל
חלק התאגיד בפועל בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס (אם שותפים מחזיקים יותר מ- 5% מן הזכויות בנכס או אם הם צדדים קשורים):	ל.ר
תאריך רכישת הקרקע:	2013
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	בבעלות פרטית
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות:	-
מצב רישום זכויות משפטיות:	למגל זכות חכירה במקרקעין.
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (תנאים מתלים להעמדת מימון אם ויש, והאם התאגיד עומד בהם למועד הדוח):	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכד'):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
פרטים על מכירת הנכס:	ל.ר

(ב) נתונים עיקריים (באלפי ש"ח) – בראשית השוק

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% (באלפי ש"ח)	כל התקופה	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)(*)	37,800	37,800	40,100	40,100	41,100	עלות הרכישה/ההקמה (במטבע המסחרי)	הנכס נבנה על ידי החברה, עם סיום הבנייה בשנת 2022, בוצע שינוי ייעוד לחלק המסחרי (כולל מספר חניות) ממלאי לנדל"ן להשקעה. עלות ההקמה של החלק המניב במועד שינוי הייעוד עמדה על 29,785 אלפי ש"ח.
ערך בספרים בסוף התקופה	37,800	37,800	40,100	40,100	41,100	מועד הרכישה	
רווחי או (הפסדי) שערוך לתקופה (באלפי ש"ח)	(2,300)	(2,300)	-	(1,000)	(3,288)	NOI	לא רלוונטי
שיעור תפוסה ממוצע (%)	36%	36%	36%	36%	26%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	708	708	708	708	511		
סה"כ הכנסות מדמ"ש בתקופה (באלפי ש"ח)	577	577	271	859	528		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	102	102	102	102	91		
NOI (אלפי ש"ח)	485	485	236	678	235		
NOI מותאם (אלפי ש"ח)	506	506	250	950	437		
שיעור תשואה בפועל (%)	2.6%	2.6%	2.4%	1.7%	0.6%		
שיעור תשואה מותאם (%)	2.7%	2.7%	2.5%	2%	1%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	6	6	6	6	2		
יחס דמי השכירות לסך הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר (**)	-	-	-	-	-		

(*) עלות הקמת הנכס הסתכמה לסך של 29,788 אלפי ש"ח, כאשר החלק המסחרי בפרויקט סווג ממלאי לנדל"ן להשקעה לאור שינוי ייעוד.

(**) במועד התשקיף לחברה אין נתונים בדבר נתוני פדיון השוכרים אך להערכתה אין מדובר בסכומים מהותיים.

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות – בראשית השוק

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% (באלפי ש"ח)	30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות			
מדמי שכירות- קבועות	576	859	528

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% (באלפי ש"ח)	30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023
מדמי שכירות- משתנות	-	-	-
רווח מניהול וחניה	-	-	-
אחרות	-	-	-
סה"כ הכנסות	576	859	528
<u>עלויות</u>			
ניהול, אחזקה ותפעול	91	181	293
פחת (ככל שנרשם)	-	-	-
הוצאות אחרות	-	-	-
סה"כ עלויות	91	181	293
רווח	485	678	235
NOI	485	678	235

(ד) <u>שוכרים עיקריים – בראשית השוק</u>

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), ברבעון השני לשנת 2025	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	4%	לא	כן	מסחר	5 שנים החל מ-04/2023 החל	5	מדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-
שוכר ב'	22%	לא	כן	מסחר	3 שנים החל מ-01/2023	7	מדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-
שוכר ג'	5%	לא	לא	מסחר	5 שנים החל מחודש ינואר 2025	-	מדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-

(ה) הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים – בראשית השוק

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%	פירוט בדבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים לשנה שתסתיים ביום:				
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029 ואילך
מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	1,209	1,237	1,179	1,136	3,123
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סך הכל	1,209	1,237	1,179	1,136	3,123

(ו) מימון ספציפי – בראשית השוק

לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.25(ח)

מימון ספציפי			הלוואה א'
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	30.6.2025	מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:	-
		מוצג בהתחייבויות שוטפות:	הלוואת שפיצר - 18,700 הלוואת בלון - 1,900[89]
	31.12.2024	מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:	-
		מוצג בהתחייבויות שוטפות:	21,700
	31.12.2023	מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:	-
		מוצג בהתחייבויות שוטפות:	25,000
שווי הוגן להלוואה ליום 30.6.2025 (אלפי ש"ח)			ל.ר
מוסד מלווה			מזרחי טפחות
תאריך נטילת הלוואה מקורי			נובמבר 2016 מימון מחדש - יוני 2025
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			25,000
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים + 2%
מועדי פירעון קרן וריבית			הלוואת שפיצר – תשלום חודשי קבוע עד לפרעון ביום 30.6.2035 הלוואת בלון- הריבית נפרעת בכל חודש והקרן נפרעת בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025
התניות פיננסיות מרכזיות			-
התניות פיננסיות אחרות			-

[89] החברה נטלה את ההלוואות האמורות במהלך חודש יוני 2025.

מימון ספציפי	הלוואה א'
אם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	-
אם מסוג non-recourse	לא

מימון ספציפי			הלוואה ב'
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	**30.6.2025**	**מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:**	-
		מוצג בהתחייבויות שוטפות:	40,758
	31.12.2024	**מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:**	-
		מוצג בהתחייבויות שוטפות:	38,757
	31.12.2023	**מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:**	-
		מוצג בהתחייבויות שוטפות:	36,877
שווי הוגן להלוואה ליום 30.6.2025 (אלפי ש"ח):			ל.ר
מוסד מלווה:			מניף
תאריך נטילת הלוואה מקורי:			אוגוסט 2021
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח):			30,405
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			פריים + 4.4%
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 30.6.2025 (%):			11% בהנחה וריבית הפריים לא משתנה.
מועדי פירעון קרן וריבית:			אוגוסט 2026
התניות פיננסיות מרכזיות:			-
התניות פיננסיות אחרות:			-
אם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח:			-
אם מסוג non-recourse:			לא

ברבעון השני לשנת 2025 נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1.9 מיליון ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18.7 מיליון ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233 ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

לפרטים נוספים אודות שעבודים צולבים כך שהשעבודים החלים על פרוייקט "סטורי" יבטיחו, ככל שיידרש, גם את התחייבות החברה כלפי הבנק ומניף בפרוייקטים המשועבדים הנוספים, קרי "בראשית ביזנס אגמים", "מרבד הקסמים" ו-"הטורים", ראו בסעיף 6.9.24(ט).

(ז) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס – בראשית השוק

סוג		פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	-	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שניה	• משכנתא מדרגה שניה למניף, לא מוגבלת בסכום, על זכויות המקרקעין שלהלן: - המקרקעין הידועים כגוש 8267 חלקה 1076 בנתניה - המקרקעין הידועים כגוש 8731 חלקה 19 בנתניה - המקרקעין הידועים כגוש 7940 חלקה 337, מגרש 308, בנתניה • בנוסף: - זכות לקבלת כספים משוכרי יחידות שיבנו בפרויקט. - ערבויות אישיות של בעל השליטה.	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שניה*	-	-
אחר		• שעבוד צולב בפרויקטים הבאים: - פרויקט "בראשית פמילי" - פרויקט "בראשית ביזנס אגמים" - פרויקט "בראשית השוק" - פרויקט "סטורי גלי ים" (באופן המפורט בסעיף 6.9.25(ט) לתשקיף)	-

(ח) הערכות שווי – בראשית השוק

נתונים לפי 100% - חלק התאגיד בנכס 100%	30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	37,800	40,100	41,100	41,100
זהות מעריך השווי	אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין			
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	לא	לא	לא	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי	שווי הנכס הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות	שווי הנכס הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה	שווי הנכס הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה	שווי הנכס הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה

נתונים לפי 100% - חלק התאגיד בנכס 100%		30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)**	2,209 מ"ר	2,209 מ"ר	2,209 מ"ר	2,209 מ"ר
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב**	12-25 א' ש"ח	12-25 א' ש"ח	12-25 א' ש"ח	15-25 א' ש"ח
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב**	19-43 אלפי ש"ח	19-43 אלפי ש"ח	19-43 אלפי ש"ח	19.4-39 אלפי ש"ח
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב**	23	23	23	20
	לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה- שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח**	כל רחבי העיר נתניה, אזורים רלוונטיים	כל רחבי העיר נתניה, אזורים רלוונטיים	כל רחבי העיר נתניה, אזורים רלוונטיים	כל רחבי העיר נתניה, אזורים רלוונטיים
	משתנים מרכזיים אחרים	-	-	-	-
	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי(%)	-	-	-	-
	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI העובדי של הנכס	6.6%	6.6%	6.6%	7%
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)		שטחים מושכרים לפי גישת היוון שטחים פנויים בגישת השוואה	שטחים מושכרים לפי גישת היוון שטחים פנויים בגישת השוואה	שטחים מושכרים לפי גישת היוון שטחים פנויים בגישת השוואה	לבקרה בלבד
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):					
שיעור תפוסה	שיעור עליה/ירידה	46%	23%	23%	0%

נתונים לפי 100% - חלק התאגיד בנכס 100%		30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
שיעור היוון	**שיעור עליה/ירידה**	6.75%-6.5%	6.75%-6.5%	6.75%-6.5%	7%
דמי שכירות ממוצעים למטר	**שיעור עליה/ירידה**	חזית 150-130 ש"ח עורף 100-90 ש"ח	חזית 150-130 ש"ח עורף 100-90 ש"ח	חזית 150-130 ש"ח עורף 100-90 ש"ח	חזית 150-130 ש"ח עורף 100-90 ש"ח

6.10.26. **<u>מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד - בראשית ביזנס אגמים ("בסעיף זה: "הפרויקט")</u>**

(א) <u>הצגת הנכס</u>

פרויקט "בראשית ביזנס אגמים" הינו פרויקט משולב המורכב מ-49% מרכיב יזמי ו-51% נדל"ן להשקעה, כאשר המימון – הן ההון העצמי והן הליווי הבנקאי – ניתן לפרויקט כמכלול, ללא הפרדה בין שני המרכיבים. מבנה הפירעון של ההלוואה עבור המרכיב היזמי מתבסס על שימוש בעודפים הן מהחלק היזמי של הפרויקט עצמו והן מפרויקט "סטורי גלי ים", זאת, בשל מנגנון הערבויות הצולבות של המניף על הפרויקטים בחברה, המאפשר גמישות פיננסית בניהול תזרים המזומנים והחוב בין הפרויקטים השונים. לפרטים על ההסכמות העדכניות של החברה עם מניף ראו כמפורט בסעיף 6.9.24(ט) לעיל.

	30.6.2025
שם הנכס:	"בראשית ביזנס אגמים"
מיקום הנכס:	רחוב תומס אדיסון, שכונת 'פארק המדע', אגם 3, נתניה.
שטח הקרקע:	כ-5,027 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	מסחר - 6,973 מ"ר (מתוכם 1,058 מרפסת צמודה) שטחי אחסנה- 319 מ"ר מקומות חניה - 110
מבנה ההחזקה בנכס (תיאור דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעור ההחזקה בהון ושיעורי ההחזקה שלהן בנכסים):	הזכויות בפרויקט הינן של מזמור לדוד
חלק התאגיד בפועל בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס (אם שותפים מחזיקים יותר מ-5% מן הזכויות בנכס או אם הם צדדים קשורים):	ל.ר
תאריך רכישת הקרקע:	ביום 22 באוקטובר 2020 נחתם בין מזמור לדוד לבין רשות מקרקעי ישראל חוזה לחכירת מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט.

	30.6.2025
תאריך התחלת עבודות הקמה:	5/2022
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	חכירה
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות:	כ-6,300
מצב רישום זכויות משפטיות:	כאמור לעיל, מזמור לדוד הינה בעלת זכות חכירה במקרקעין.
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (תנאים מתלים להעמדת מימון אם ויש, והאם התאגיד עומד בהם למועד הדוח):	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכד'):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן
זהות קבלן מבצע:	דוד אזולאי הנדסה אזרחית, חברה בבעלות בעל השליטה בחברה, שימשה כקבלן מבצע של עבודות החפירה והדיפון וכן של בניית המרתפים. ביום 20 במאי 2023 התקשרה מזמור לדוד עם קן התור בהסכם לביצוע עבודות הפרויקט מעל גובה 0.00+ (בס"ק זה: "**הסכם קבלן ביצוע**") תמורת תמורה פאושליות בסך של 74 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.
שיטחת התחשבנות (פאושלי/כתב כמויות/אחר):	פאושלי
פרטים על מכירת הנכס:	ל.ר

(ב) <u>נתונים עיקריים – בראשית ביזנס אגמים</u>

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% (באלפי ש"ח)	30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023
עלות מצטברת לתחילת השנה	82,521	58,429	31,487
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה	1,450	24,092	26,942
סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה	83,971	82,521	58,429
שווי הוגן בסוף שנה	96,500	94,400	73,100
ערך בספרים בסוף שנה	96,500	94,400	73,100
רווחי או (הפסדי) שערוך	650	(2,791)	9,898
מועד השלמה צפוי (ככל שדווח בסוף כל שנה)	06.2026	03.2026	11.2025

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100% (באלפי ש"ח)	30.6.2025	שנת 2024	שנת 2023
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה)	97,820	96,635	94,524
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה)	13,849	14,114	36,095
שיעור השלמה כספי (%)	70%	71.89%	47.42%
NOI משימושי ביניים	ל.ר	ל.ר	ל.ר

(ג) <u>פילוח מבנה הכנסות ועלויות – בראשית ביזנס אגמים</u>

נכון למועד התשקיף אין לחברה הכנסות ועלויות משימוש ביניים.

(ד) <u>פעילות שיווק – בראשית ביזנס אגמים</u>

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%	שנת 2025			שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	30.6.2025	31.3.2025		
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנת השוטפת (%)	2.9%	2.90%	1.26%	2.98%	1.59%
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות במצטבר (%)	82.4%	82.4%	80.8%	79.5%	76.5%
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (טווח) (במטבע המסחרי)	203	203	180	217	275
סך כל ההכנסה השנתית (לאחר ההשלמה) מחוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח) (במטבע המסחרי)	2,255	2,255	1,090	3,074	3,623
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח במצטבר (%)	-	-	-	-	-

(ה) שוכרים עיקריים – בראשית ביזנס אגמים

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), ברבעון השני לשנת 2025	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				
					מועד אכלוס מוסכם בחוזה	תקופת ההתקשרות בשנים	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	36%	כן	כן	מסחר	13/08/2025	5 שנים	צמוד למדד	ערבות בנקאית	אין
שוכר ב'	39%	כן	כן	מסחר	מועד קבלת טופס 4'	4 שנים	צמוד למדד המחירים לצרכן, בנוסף דמי שכירות נגזרי פדיון	ערבות בנקאית 300,000 ש"ח	אין

(ו) הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים – בראשית ביזנס אגמים

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%	פירוט בדבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים לשנה שתסתיים ביום:				
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	-	-	801	5,721	5,722
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	7%-3.5% מהפדיון	7%-3.5% מהפדיון	7%-3.5% מהפדיון
סך הכל	-	-	801	5,721	5,722

(ז) מימון ספציפי – בראשית ביזנס אגמים

לפרטים נוספים ראו סעיף 6.9.24(ח).

יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	מימון ספציפי		הלוואה א'
	30.6.2025	מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:	-
		מוצג בהתחייבויות שוטפות:	127,616 אלפי ש"ח
	31.12.2024	מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:	-

מימון ספציפי			הלוואה א'
		מוצג בהתחייבויות שוטפות:	110,296 אלפי ש"ח
	31.12.2023	**מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:**	-
		מוצג בהתחייבויות שוטפות:	71,988 אלפי ש"ח
שווי הוגן להלוואה ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)			ל.ר
תאריך נטילת הלוואה מקורי			ר' סעיף 6.9.24 (ח)
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			ר' סעיף 6.9.24 (ח)
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 30 ביוני (%)			ר' סעיף 6.9.24 (ח)
מועדי פירעון קרן וריבית			ר' סעיף 6.9.24 (ח)
התניות פיננסיות מרכזיות			ר' סעיף 6.9.24 (ח)
התניות פיננסיות אחרות			ר' סעיף 6.9.24 (ח)
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח			ר' סעיף 6.9.24 (ח)
האם מסוג non-recourse			ר' סעיף 6.9.24 (ח)

(ח) <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס – בראשית ביזנס אגמים</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 30.6.2025(באלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	• משכנתא מדרגה ראשונה לבנק מזרחי על זכויות מזמור לדוד במקרקעי הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, לבנק מזרחי על כל זכויות מזמור לדוד במקרקעין הידועים כמגרש מס' 307 בגוש 7940 חלקה 337 ובפרויקט שייבנה. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה לבנק מזרחי על כל זכויות מזמור לדוד בחשבונות הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה לבנק מזרחי של כל זכויות מזמור לדוד על זכות לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה לבנק מזרחי על כל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים.	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	משכנתא מדרגה שנייה על זכויות מזמור לדוד במקרקעי הפרויקט לטובת מניף.	ללא הגבלה בסכום
	שעבוד מדרגה שנייה*	• שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה על כל זכויות מזמור לדוד במקרקעין ובפרויקט לטובת מניף.	ללא הגבלה בסכום

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 30.6.2025(באלפי ש"ח)
		• שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה על כל זכויות מזמור לדוד בחשבונות הפרויקט לטובת מניף. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה של כל זכויות מזמור לדוד על זכות לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה שנייה על כל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים.	
ערבויות		ערבות אישית של מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה, וערבות של החברה להבטחת התחייבויות מזמור לדוד כלפי בנק מזרחי.	ללא הגבלה בסכום
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם.	-

(ט) <u>הערכות שווי – בראשית ביזנס אגמים</u>

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%		30 ביוני 2025	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		96,500	94,400	73,100	36,260
זהות מעריך השווי		אבי (אברהם) שעיו - שמאי מקרקעין			
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		לא	לא	לא	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי		שווי הנכס הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה	שווי הנכס הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה	שווי הנכס הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה	גישת ההשוואה
אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	**שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross)שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)****	5,777 מ"ר	5,777 מ"ר	5,777 מ"ר	5,777 מ"ר
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב**	מסחר קומת קרקע -26,000 מרתף - 14,500 קומה א' - 11,500	מסחר קומת קרקע - 26,000 מרתף - 14,500 קומה א' - 11,500	מסחר קומת קרקע - 26,000 מרתף - 14,500 קומה א' - 11,500	מסחר קומת קרקע - 26,000 מרתף - 14,500 קומה א' - 11,700
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים	21,000-30,000	21,000-30,000	21,000-30,000	21,000-30,000

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%		30 ביוני 2025	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
	ברי השוואה שנלקחו בחישוב**				
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב**	10	10	10	10
	לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה - שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח**				
	משתנים מרכזיים אחרים	התקדמות ביצוע בניה	התקדמות ביצוע בניה	התקדמות ביצוע בניה	התקדמות ביצוע בניה
	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי(%)	7.5%-6.5%	7.5%-6.5%	7.5%-6.5%	7.25%-6.5%
	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI	טרם אוכלס - המבנה בבניה	טרם אוכלס - המבנה בבניה	טרם אוכלס - המבנה בבניה	טרם אוכלס - המבנה בבניה
	היוון ההכנסות בהתאם לזכויות הבניה הפנויות	שווי הובא בחשבון בגישת השוואה	שווי הובא בחשבון בגישת השוואה	שווי הובא בחשבון בגישת השוואה	טרם אושרה התב"ע
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):					
שיעור תפוסה	**שיעור עליה/ירידה**	73%	73%	73%	71%
שיעור היוון	**שיעור עליה/ירידה**	6.23%	6.23%	6.23%	6.1%
דמי שכירות ממוצעים למטר	**שיעור עליה/ירידה**	75 ש"ח	75 ש"ח	75 ש"ח	68 ש"ח

חלק חמישי - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

6.11. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים

פעילות החברה בשני תחומי פעילותה מוסדרת על ידי חוקים ותקנות כמפורט להלן:

6.11.1. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, תיעול, שטחים ציבוריים פתוחים וכיוצא בזאת ולגביית דמי הקמה (ביוב ומים), משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח ודמי הקמה שהחברה נדרשת לשלם. לשינוי התעריפים כאמור השפעה ישירה על רווחיות הפרויקטים.

6.11.2. חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ותקנות מכוחו - חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת השונים לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר, בקשות להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופסי 4 ואישורי אכלוס ועוד. בין היתר, החוק אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות, כאשר בניה ללא היתר או תוך סטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית.

יצוין כי הוצאת היתרי הבניה הנדרשים לפרויקטים הינה בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלוונטית. לפיכך, שינוי תכנית תב"ע בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית פינוי בינוי הינו בסמכות הוועדה המחוזית, כך שפעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות שבהן נבנים הפרויקטים ולחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים. בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת את המדיניות לאישור תכניות ולמתן היתרי בנייה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 שבהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת מדיניות הרשות המקומית הרלוונטית על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים המהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד התשקיף. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהאמור אף באופן מהותי וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, כגון אישור תכניות על ידי הוועדה המחוזית הרלוונטית, קבלת היתרי בנייה, קבלת חזקה על המקרקעין, שינויים במצב השוק והתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

6.11.3. חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 - הינו חוק קוגנטי הקובע את החובות החלים על מוכר דירה (היזם בענייננו) כלפי הרוכש (בעלי הדירות הקיימים והחדשים במקרקעין). מטרת החוק הינה להגן על רוכשי הדירות ולכן לא ניתן להתנות על הוראות החוק אלא לטובתם.

חוק המכר כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות: (א) חובה לצרף להסכם המכר את מפרט הדירה ואת הוראות התחזוקה והשימוש; (ב) הוראות הנוגעות למצב של אי התאמה בין הדירה למפרט וזכויות התיקון בשל אי התאמה; (ג) הוראות הנוגעות לפיצוי בשל איחור במסירת הדירה בזמן; (ד) הוראות הנוגעות לחובות המוכר לרישום הבית המשותף וכן לרישום זכויות הרוכש בפנקס הבתים המשותפים; (ה) הגבלה על גובה ההוצאות המשפטיות במכירת הדירה.

ביום 7 ביולי 2022, נכנס לתוקף תיקון מס' 9 לחוק המכר הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן לקבוע הצמדה של התשלומים בשיעור של עד 40% ממחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד. יצוין, כי בכל מקרה לא יהיה ניתן להצמיד את מחיר הדירה למדד שיחול לאחר המועד למסירת הדירה שנקבע בחוזה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או אם החוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות מראש. כמו כן, במסגרת התיקון לחוק עודכן מנגנון הפיצוי לרוכשים בגין איחורים במסירת הדירה והורחבה אחריותו של המוכר לשלם פיצויים גם כאשר נסיבות האיחור אינן בשליטתו, זאת פרט למקרים שבהם הרוכש גרם לאיחור או כאשר החוזה סוכל. מאידך, סכום הפיצוי הוקטן בחודשי האיחור הראשונים והוגדל לאחר 11 חודשים.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת תיקון 9 לחוק המכר על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים המהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה נכון למועד התשקיף. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה אף באופן מהותי וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה כגון שינויים רגולטורים, התמשכות הליכי תכנון ורישוי, התקשרות בהסכם ליווי, קבלת היתר בנייה, שינויים במצב השוק והתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

6.11.4. <u>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974</u> - חוק זה נועד להגן על זכויותיהם של רוכשי דירות ולהבטיח את השקעתם הכספית. במסגרת תיקון מס' 4 לחוק, הופחת הסכום שהמוכר רשאי לקבל על חשבון התמורה לסך העולה על 7% ממחיר הדירה (חלף 15%). בהתאם לחוק, המוכר רשאי לקבל את הסכום כאמור רק אם הבטיח את כספי הרוכשים באמצעות אחת הבטוחות המוסדרות בחוק: (א) ערבות בנקאית; (ב) ביטוח לטובת רוכש הדירה; (ג) שיעבוד הדירה או חלק יחסי מהקרקע לטובת רוכש הדירה; (ד) רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש; (ה) העברת בעלות על שם הרוכש.

6.11.5. <u>חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969</u> - החוק ר קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. בנוסף קובע החוק והתקנות שהוצאו מכוחו, את התנאים לרישום קבלן כקבלן מורשה לביצוע עבודות

הנדסה בנאיות ואת הסיווגים השונים של הקבלנים, על פי ענפים, והיקף העבודות שהם רשאים לבצע.

6.11.6. <u>חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963</u> - ענף הנדל"ן וענף הבניה למגורים בפרט מושפעים ממדיניות הממשלה בתחום הבניה לרבות מיסוי המוטל על מכירה/רכישה של דירות. החוק כולל הוראות בדבר מיסוי, מתן פטורים והקלות בפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי).

6.11.7. <u>תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 וחוקים נוספים מתחום הבטיחות והגהות בעבודה</u> - חקיקה זו מדריכה ומטילה אחריות על הגורמים השונים הפועלים באתר הבניה, ביניהם מזמין העבודות, המתכנן, יצרנים וספקי ציוד וחומרים, מבצע הבניה, הממונה על הבטיחות, מנהל העבודה והעובדים. בחודש ספטמבר 2025 אושר על ידי מנהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית תיקון מקיף לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988, שנועד להתמודד עם תאונות העבודה בענף וזאת באמצעות הרחבת אחריותן הישירה של חברות יזמיות. התיקון משנה את המצב הקיים, אשר הטיל את עיקר האחריות החוקית לבטיחות על הקבלן המבצע ומנהל העבודה מטעמו, ומטיל אחריות ישירה גם על היזם כגורם המחזיק בהיתר הבניה וכמי שמכתיב בפועל את מסגרת התקציב, לוחות הזמנים והמשאבים המוקצים לפרויקט. להערכת החברה, לאור שינוי זה החברות היזמיות יידרשו לגלות מעורבות פעילה בניהול סיכוני הבטיחות לצורך צמצום חשיפתם המשפטית, ולהשקיע משאבים לשם כך.

6.11.8. <u>חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016</u> - מטרת החוק הינה קידום פעילות להתחדשות עירונית, הגדלת היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית והאצת ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים, לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הרשות הממשלתית להתפתחות עירונית שפועלת בהתאם להוראות חוק זה. בהמשך למאמצי הממשלה בשנים האחרונות לקידום תחום ההתחדשות העירונית ובמטרה להגדיל את היצע יחידות הדיור ברחבי הארץ הוצעו מספר תיקונים אשר עיקרם מפורטים בסעיף 6.9.5.1 לעיל.

6.11.9. <u>חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017</u> - בעסקאות להתחדשות עירונית ובפרט בעסקאות פינוי בינוי, היזם מנסה לגייס את הסכמת דיירי הבניין לביצוע ההתחדשות טרם חתימת הסכם מפורט ובמקביל לביצוע בדיקות כדאיות והיתכנות לפרויקט. מטרתו העיקרית של החוק היא להגביל את תוקף ההסכמים הנחתמים ולקבוע נקודות יציאה, כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקעו תוקף ההסכמים ומחויבות הדיירים ליזם כך שיוכלו לקדם את הפרויקט בעצמם או באמצעות יזם אחר. נוסף על האמור, החוק כולל הוראות בדבר חובת כינוס בעלי הדירות ומתן הסבר על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית והפרטים המהותיים

בו. בנוסף, החוק קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי או עסקת תמ"א 38 יעמוד בתוקפו שישה חודשים, אך בתנאים מסוימים שנקבעו בחוק יכול ותוקפו יוארך.

6.11.10. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 - מטרת החוק הינה לקדם את ההתחדשות העירונית במסלול של פינוי בינוי וזאת באמצעות הוראות המסייעות לדיירים בתהליכי התכנון וגיבוש ההסכמות. החוק קובע הוראות לביטול הסכמים שנחתמו בין בעלי דירות לבין יזמים בנסיבות של החתמה פוגענית (כהגדרתה בחוק), במקרה שבו בעלי דירות מסרבים מנסיבות שאינן סבירות להצטרף למיזם פינוי ובינוי ועוד. במסגרת חוק ההסדרים נוספו לחוק הוראות בנוגע לזכות הביטול של דייר בבית משותף לבצע עסקת פינוי בינוי מבלי שיראו אותו כמפר התקשרות עם היזם, כמו כן הוצעו במסגרת חוק ההסדרים החדש תיקונים נוספים אשר עיקרם מפורטים בסעיף 6.9.5.1 לעיל.

6.11.11. תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי), תשע"ב- 2011 - התקנות קובעות הוראות בדבר שכרו של שמאי בפרויקט פינוי ובינוי.

6.11.12. תקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי), תשע"ב-2012 - התקנות קובעות כללים לגבי אופן הגשת בקשה למינוי שמאי בפרויקט פינוי בינוי וסדרי דין.

6.11.13. תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022 - התקנות קובעות מה נדרש מיזם כדי לעמוד בחובת כינוס בעלי הדירות הקבועה בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו- 2006 וכן לקבוע את מאפייניו, תוכנו והוראות נוספות בקשר למסמך עיקרי ההצעה שעל היזם לשלוח לבעלי הדירות לפי החוק.

6.11.14. חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 - החוק כולל, בין היתר, הוראות בדבר הפטורים וההקלות הניתנים לפרויקטים בהתחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38).

6.11.15. תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), תשס"ד-2004 - התקנות קובעות את התנאים שבהתקיימותם יוכרזו מקרקעין כמתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי.

6.11.16. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 - במטרה להקל על תהליכי התכנון וגיבוש ההסכמות של הדיירים במסלול תמ"א 38, החוק מאפשר להוריד את רף ההסכמה הדרוש לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף ובנכס שהוא בית משותף, כאשר היא נעשית על פי היתר בניה אשר הוצא מכוח תכנית חיזוק. החוק יוצר מנגנונים שנועדו להקל על ניצול זכויות בניה וביצוע עבודה ברכוש משותף הנעשים במסגרת תכנית חיזוק, תוך יצירת איזון בין מעמד הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בבית המשותף לבין הצורך הציבורי שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות אדמה. במסגרת חוק הסדרים נוספו לחוק הוראות דומות לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, בנוגע לזכות הביטול של דייר בבית משותף לביצוע עסקת תמ"א 38 מבלי שיראו אותו כמפר התקשרות עם יזם.

6.11.17. <u>חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959</u> - הפרק השביעי לחוק עוסק בעידוד השקעה לבנייה להשכרה ובהטבות לבעלי בניינים להשכרה. החוק מקנה לבעלי בניינים להשכרה הטבות מס ומע"מ בהתאם לתנאים הקבועים בחוק.

6.11.18. <u>חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)</u> - פעילות השכרת הנכסים של החברה כפופה להוראות חוקים אלה בכל הנוגע להסכמים השונים שבהם מתקשרת החברה עם שוכרים ועם גופים אחרים.

6.11.19. <u>דינים נוספים על נכסים</u> – בנוסף למפורט לעיל, חלים על הנכסים השונים שבבעלות החברה דינים הנוגעים להתאמת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלויות ולחוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, תשמ"ג-1983.

6.12. **<u>הון אנושי</u>**

6.12.1. <u>להלן תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה</u>



6.12.2. <u>להלן מצבת העובדים</u>

בסמוך למועד התשקיף מועסקים בחברה כ-15 עובדים.

להלן התפלגות עובדי הקבוצה, לרבות חברות הבת, לפי תחומי פעילות:

מחלקה	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023
כספים והנהלת חשבונות	7	6	6
משפטית וקשרי דיירים	3	3	4
פיתוח עסקי	1	1	2
רכש ומנהלה	5	1	6
סה"כ	16	**11**	**18**

החברה התקשרה עם חברות כוח אדם ו/או קבלני משנה בתחומי הפעילות לצורך קבלת שירותי כוח אדם הנדרשים לה מעת לעת במסגרת תחומי פעילותה. החברה נעזרת באופן קבוע בשירותי חברות כוח אדם לצורך העסקת עובדים לתקופות קצובות.

סך העובדים אשר לגביהם חלים יחסי עובד-מעסיק נכון למועד פרסום התשקיף, לרבות עובדים זרים, באמצעות אגף שירות למעסיקים עומד על חמישה עשר (15). מספר זה אינו כולל יועצים וקבלנים עצמאיים וחברות קבלניות למתן שירותים ועובדיהן ("**נותני השירותים**"). יצוין, כי במסגרת הסכמי ההתקשרות הקיימים של החברה עם חלק מנותני השירותים וקבלני המשנה, כוללת החברה סעיפים הקובעים שלא מתקיימים יחסי עובד-מעסיק וסעיפי שיפוי. בהתאם לאמור ובהתבסס על ניסיון העבר, להערכת החברה, לחברה אין חשיפה מהותית עקב התקשרותה עם נותני השירותים כאמור.

6.12.3. <u>התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה</u>

תנאי העסקה של חלק מעובדי החברה קבועים בחוזי העסקה אישיים המסדירים, בהתאם לתפקידם והיקף משרתם, בין היתר, הוראות לעניין הגדרת תפקיד, שכר העובד, שעות עבודה, תקופת העסקה, הפרשות סוציאליות, זכאות לחופשה, ימי מחלה, מתן הודעה מוקדמת להתפטרות ועוד.

החברה משלמת לעובדיה את זכויותיהם על- פי דין. חריגות נקודתיות לגבי עובדים מסוימים, עשויות להתרחש מעת לעת, ולהערכת הקבוצה, אין לה חשיפה מהותית בעניין זה.

לפרטים על הסכמי העסקה של בעלי השליטה ונושאי המשרה בחברה ראו פרק 8 להלן.

לפרטים נוספים על מדיניות התגמול של החברה ראו נספח ג' לפרק 8 בתשקיף.

לחברה אין תלות במי מעובדיה, למעט מר דוד אזולאי המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל. זאת, בין היתר, לאור ניסיונו העסקי, קשריו העסקיים והמוניטין אשר צבר לאורך השנים תוך היכרותו המעמיקה עם פעילות החברה ויעדיה, וכן העמדת שירותי ביצוע שהעמיד לטובת פעילותה לאורך השנים (לפרטים נוספים, ראה כמפורט בפרק 8 לתשקיף).

6.13. **<u>ספקים וקבלני משנה</u>**

ספקי החברה המהותיים כוללים:

א. קבלנים המבצעים עבור החברה עבודות פיתוח, תשתית ובנייה. ברוב המקרים ההתקשרות היא עם קבלנים העובדים בשיטת חוזים פאושליים (קבלני מפתח).
במסגרת זו, מתקשרת החברה מעת לעת עם חברה בבעלות מלאה של מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה, המשמשת כקבלן עיקרי בפרוייקטי החברה. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עם דוד אזולאי הנדסה אזרחית בקשר עם ביצוע עבודות בפרוייקטי החברה (לרבות פרוייקטים שהסתיימו בתקופות ההשוואה) – ראה כמפורט בפרק 8 לתשקיף.

ב. ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיוצא בזאת).

ג. ספקי שירותי שיווק כגון מתווכים, משווקים ומפרסמים.

6.14. <u>הון חוזר</u>

בטבלה להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות ליום 30 ביוני 2025 ולימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2023 :

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (באלפי ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)
ליום 30.6.2025			
נכסים שוטפים	640,953	(228,606)	412,347
התחייבויות שוטפות	(848,375)	117,579	(730,796)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	**(207,422)**	**(111,027)**	**(318,449)**
ליום 31.12.2024			
נכסים שוטפים	657,721	(250,799)	406,922
התחייבויות שוטפות	(849,513)	202,729	(646,784)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	**(191,792)**	**(48,070)**	**(239,862)**
ליום 31.12.2023			
נכסים שוטפים	542,875	(397,635)	145,240
התחייבויות שוטפות	(697,888)	249,359	(448,529)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	**(155,013)**	**(148,276)**	**(303,289)**

בטבלה להלן מובאים נתוני ההון החוזר פרופורמה וההתאמות הנדרשות ליום 30 ביוני 2025 ולימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2023 :

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים פרופורמה (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (באלפי ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)
ליום 30.6.2025			
נכסים שוטפים	241,650	(19,166)	222,484
התחייבויות שוטפות	(382,612)	15,891	(366,721)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	**(140,962)**	**(3,275)**	**(144,237)**
ליום 31.12.2024			
נכסים שוטפים	264,570	(21,071)	243,499

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים פרופורמה (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (באלפי ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)
התחייבויות שוטפות	(399,956)	90,550	(309,406)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	**(135,386)**	**69,479**	**(65,907)**
ליום 31.12.2023			
נכסים שוטפים	199,512	(93,742)	105,770
התחייבויות שוטפות	(324,830)	137,558	(187,272)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	**(125,318)**	**43,816**	**(81,502)**

6.15. **מימון ואשראי**

נכון למועד התשקיף, החברה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי ובאמצעות מסגרות אשראי שהיא מקבלת מתאגידים הבנקאיים וחברות אשראי חוץ בנקאיות. החברה התקשרה בהסכמי מסגרת אשראי כדלקמן:

הלווה (הפרויקט)	הגורם המלווה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2025 כולל ריבית צבורה (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	בטוחות	תניות מרכזיות נוספות
בראשית השוק	בנק מזרחי טפחות בע"מ	11/2016	הקמת 97 יח"ד בשני בנייני מגורים משולב 2,955 מ"ר מסחר.[90]	25,000	18,704[91] 1,900	30/06/2035 31/12/2025	פריים + 2%		• משכנתא בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על זכויות הבעלות במקרקעין. שעבוד קבוע על כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות בחשבונות הפרויקט וזכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים ועל כל הזכויות העתידיות לקבלת כספים מרוכשים ושוכרים בפרויקט. • שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בנכסים המפורטים לעיל. • ערבות ללא הגבלה בסכום של בעלי השליטה בחברה.	-

[90] נכון למועד התשקיף פרויקט "בראשית השוק" הסתיים וקיבל טופס 4. בסמוך לאכלוס הפרויקט, החברה שינתה את ייעוד שטחי המסחר והאחסנה שלא שווקו, ממלאי לנדל"ן להשקעה. הנכס כולל כ-1,400 מ"ר שטחי מסחר וכ-570 מ"ר של משרדים אשר משווקים כעת להשכרה. נכון למועד התשקיף מושכרים 708 מ"ר משטחי המסחר. בפרויקט זה לא נותרו עודפים למשיכה.

[91] ביום 30 ביוני 2024 ההלוואה הוארכה עד ליום 30 ביוני 2025 כנגד פירעון חלקי של ההלוואה בסך של 3,300 אלפי שח בתוספת ריבית בשיעור של 0.5%. ביום 30 ביוני 2025 נפרעה הלוואה בסך של 20,521 אלפי ש"ח ובמקומה נטלה החברה שתי הלוואות בסך כולל של 20,600 אלפי ש"ח, כדלקמן: (1) הלוואה בסך של 18,700 אלפי ש"ח עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה תחל החברה לשלם תשלום חודשי קבוע בסך של 233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה ביום 30 ביוני 2035; (2) הלוואה בסך של 1,900 אלפי ש"ח בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת בכל חודש והקרן נפרעת בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025.

הלווה (הפרויקט)	הגורם המלווה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2025 כולל ריבית צבורה (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	בטוחות	תניות מרכזיות נוספות
									• שעבוד שוטף וקבוע על כל התקבולים מרוכשי היחידות או שוכרי היחידות בפרויקט. • התחייבות בלתי חוזרת שלא להסב או להמחות את הזכויות בפרויקט ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה. • התחייבות בלתי חוזרת של החברה שלא לשעבד את כלל נכסיה בשעבוד צף לטובת צד ג' כלשהו ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה, כאשר השעבוד בדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום לטובת מניף ימשיך לחול בכפוף לכתב הסכמה ליצירת שעבוד בדרגה שיניה בין מניף לבין הבנק המלווה. • התחייבות לתת הוראה בלתי חוזרת, להסב או להפקיד בטוחות מקבלני המשנה לטובת הבנק המלווה. הערכת השווי של הפרויקט, בסך של 40.1 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.24, מצורפת לתשקיף. ראו גם סעיף 6.9.24.	

הלווה (הפרויקט)	הגורם המלווה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2025 כולל ריבית צבורה (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	בטוחות	תניות מרכזיות נוספות
בראשית השוק	מניף שירותים פיננסיים בע"מ	8/2021	רכישת מקרקעין והקמת הפרויקט עליהם[92]	30,405	40,758	8/2025	פריים + 4.4%	11% בהנחה וריבית הפריים לא משתנה	הנכסים המשועבדים כוללים: • משכנתא מדרגה שניה לא מוגבלת בסכום על זכויות: - המקרקעין הידועים כגוש 8267 חלקה 1076 בנתניה - המקרקעין הידועים כגוש 8731 חלקה 19 בנתניה - המקרקעין הידועים כגוש 7940 חלקה 337, מגרש 308, בנתניה - זכות לקבלת כספים משוכרי יחידות שיבנו בפרויקט. - ערבויות אישיות של בעל השליטה. <u>שעבוד צולב</u> הפרויקטים הכלולים בשעבוד הצולב הם: פרויקט בראשית פמילי • פרויקט אגמים • פרויקט בראשית השוק • פרויקט בן צבי . הערכת השווי של הפרויקט בסך של 40.1 מיליון ש"ח נכון ליום	-

[92] נכון למועד התשקיף פרויקט זה הסתיים וקיבל טופס 4. ר' לפרטים נוספים אודות פרויקט זה הלוואה מבנק מזרחי טפחות בע"מ

הלווה (הפרויקט)	הגורם המלווה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2025 כולל ריבית צבורה (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	בטוחות	תניות מרכזיות נוספות
									31.12.24 מצורפת לתשקיף. ראו סעיף 6.9.24(ט) לעיל.	
הסתדרות 5-3	בנק מזרחי טפחות בע"מ	12/2020	מימון פרויקט ההסתדרות 3- 5 לבנית מגורים	10,000	3,770	12/2025	פריים + 1.5%		• משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום בסך של 38,500 אלפי ש"ח על זכויות הבנייה בפרויקט וכן על שטחים שונים שהוצאו מהרכוש המשותף עד להיקף הזכויות שנרכשו מבעלי הזכויות במקרקעין. • שעבוד שוטף וקבוע בדרגה ראשונה על כל הזכויות בפרויקט, לרבות החשבונות המיוחדים של הפרויקט. • המחאה ושעבוד קבוע על כל התקבולים שיתקבלו מרוכשי הדירות בפרויקט. • ערבות ללא הגבלה בסכום של בעל השליטה מר דוד אזולאי ומר אליהו אמזלג (השותף של החברה בפרויקט). • התחייבות בלתי חוזרת שלא להסב או להמחות את הזכויות בפרויקט, ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה.	הבנק יעמיד מסגרות אשראי בתנאי שסך האובליגו בפרויקט לא יעלה על 29,500 אלפי ש"ח.

הלווה (הפרויקט)	הגורם המלווה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2025 כולל ריבית צבורה (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	בטוחות	תניות מרכזיות נוספות
									• הביטחונות יבטיחו חובות קיימים ועתידיים של החברה, וזאת בין בקשר למקרקעין ו/או לפרויקט, בין שלא בקשר למקרקעין ו/או לפרויקט. • התחייבות לתת הוראה בלתי חוזרת, להסב או להפקיד בטוחות מקבלני המשנה לטובת הבנק המלווה.	
בראשית ביזנס אגמים	בנק מזרחי טפחות בע"מ	ראו ס' 6.9.24(ח)	ראו ס' 6.9.24(ח)	ראו סעיף 6.9.24(ח)	ראו ס' 6.9.24(ח)	ראו ס' 6.9.24(ח)	ראו סעיף 6.9.24(ח)		ראו סעיף 6.9.24(ח)	ראו סעיף 6.9.24(ח)
בראשית פמילי	בנק מזרחי טפחות בע"מ	ראו סעיף 6.9.25(ח)	ראו סעיף 6.9.25(ח)	ראו סעיף 6.9.25(ח)	ראו סעיף 6.9.25(ח)	ראו סעיף 6.9.25(ח)	ראו סעיף 6.9.25(ח)		ראו סעיף 6.9.25(ח)	ראו סעיף 6.9.25(ח)
בראשית פמילי ובראשית ביזנס אגמים	מניף שירותים פיננסיים בע"מ	8/2021	רכישת מקרקעין והקמת הפרויקט עליהם	61,095 אלפי ש"ח <u>חלוקת יתרת ההלוואה הינה</u> <u>כדלקמן</u>: <u>בראשית פמילי</u>: 10 מיליון ש"ח. <u>בראשית אגמים</u>: 20 מיליון ש"ח. <u>מימון כללי</u>: כ- 31 מיליון ש"ח.	42,871	8/2025	פריים + 4.4% בנוסף תמורה השקולה ל-10% מרווחי הפרויקטים בראשית פמילי וביזנס אגמים "**רווחי הפרויקט**" מוגדרים כתקבולי	14.2% בהנחה וריבית פריים לא משתנה.	<u>שעבוד שני</u> - משכנתא מדרגה שניה על הזכויות המקרקעין והפרויקט. - שעבוד על חשבון הליווי של הפרויקט, התקבולים, הזכויות החוזיות ויתר הנכסים המשועבדים. - ערבויות אישיות של בעל השליטה. <u>שעבוד צולב</u>:	<u>תנאים מיוחדים</u> - שמירה על רמת עודפים מינימלית בפרויקט. עודפי פרויקט בראשית פמילי ובראשית ביזנס אגמים לא יפחתו בכל שלב מסך של 37 מיליון ש"ח ו-55 מיליון ש"ח, בהתאמה, בניכוי הסכומים אשר ישוחררו מהפרויקט למניף או באישורה של

הלווה (הפרויקט)	הגורם המלווה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2025 כולל ריבית צבורה (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	בטוחות	תניות מרכזיות נוספות
				הסכומים לא כוללים ריבית והשתתפות ברווחים. במהלך חודש נובמבר 2025, הגיעו הצדדים להסכמה ביחס לעדכון תנאי הסכם המימון. לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 17.1 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025.		הפרויקט בניכוי הוצאות ההקמה.		הפרויקטים הכלולים בשעבוד הצולב הם: - פרויקט בראשית קרית השרון - פרויקט אגמים - פרויקט בראשית השוק - פרויקט בן צבי	מניף ("**סכום העודף המינימלי**").[93] - איסור על מכירת יחידות במחירים נמוכים מ-7% מהמחירים בדוח האפס ללא אישור מניף. - איסור השכרת שטחים במחירים המשקפים תשואה של פחות מ-7% מהמפורט בדו"ח האפס ללא אישור מניף. - עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט. - דיווח שוטף למניף על מצב הפרויקט והמכירות. <u>תנאים לשחרור עודפים</u> החברה אינה רשאית למשוך את חלקה בהון העצמי, עודפים או רווחים מחשבון הליווי עד להשבת מלוא המימון ותשלום התמורה למניף. לפרטים על ההסכמות העדכניות של החברה עם מניף ראו כמפורט בסעיף 6.9.24(ט) לעיל.
פנטהאוז	בנק מזרחי טפחות בע"מ	02/2023	רכישת נדל"ן להשקעה	5,312	5,204	03/2043	משתנה	-	שעבוד הנכס	-

[93] כאמור בסעיף 6.9.24(ט) לעיל ובהתאם למתווה מחזור החוב העדכני, כלל חובות החברה למניף אוחדו לשתי הלוואות תחת מזמור לדוד ובן צבי כך שכלל הפרויקטים שביחס אליהם העמידה מניף הלוואת משלים הון, מגבים את שתי ההלוואות האמורות (בשים לב לשינוי הצפוי לאחר השלמת ההנפקה ויציאת פרויקט "סטורי" מהחברה).

הלווה (הפרויקט)	הגורם המלווה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2025 כולל ריבית צבורה (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	בטוחות	תניות מרכזיות נוספות
הטורים	בנק מזרחי טפחות בע"מ	05/2023	רכישת קרקע	4,275 (מסגרת מתחדשת מדי שנה)	4,311	05/2026	פריים + 1.5%	-	ראה סעיף 6.9.28 (ט)	ראה סעיף 6.9.25 (ח).
הטורים	בנק מזרחי טפחות בע"מ	09/2022	רכישת קרקע	8,500 (מסגרת מתחדשת מדי שנה)	8,571	05/2026	פריים + 1.2%	-	ראה סעיף 6.9.28 (ט)	ראה סעיף 6.9.28 (ח)
יהוד	בנק מזרחי טפחות בע"מ	03/2022	רכישת קרקע ביהוד	6,800 (מסגרת מתחדשת מדי שנה)	6,303	03/2026	פריים + 1.2%	-	• שעבוד קבוע ושעבוד צף, ראשון בדרגה, על כל זכויות מזמור לדוד במקרקעין הידועים כגוש 6729 חלקה 197 (בחלק) וחלקה 337 (בשלמות) ובפרויקט שיבנה. • שעבוד קבוע ושעבוד צף ראשון בדרגה על כל זכויות מזמור לדוד בחשבונות הפרויקט. • שעבוד קבוע ושעבוד צף ראשון בדרגה של כל זכויות מזמור לדוד על זכות לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים. • שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים.	-

הלווה (הפרויקט)	הגורם המלווה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2025 כולל ריבית צבורה (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	בטוחות	תניות מרכזיות נוספות
פרויקט סטורי [94]	בנק מזרחי טפחות בע"מ	ראו סעיף 6.9.26(ח)	ראו סעיף 6.9.26(ח)	ראו סעיף 6.9.26(ח)	ראו סעיף 6.9.26(ח)	ראו סעיף 6.9.26(ח)	ראו סעיף 6.9.26(ח)		ראו סעיף 6.9.26(ח)	ראו סעיף 6.9.26(ח)
פרויקט סטורי	מניף שירותים פיננסיים בע"מ	החברה נטלה ממניף את ההלוואה ב-8 פעימות בין השנים 2022-2023	רכישת מקרקעין והקמת הפרויקט עליהם	76,000	120,444	03/2026	פריים + 5.85% בחישוב חודשי. בנוסף, תמורה השקולה ל-9% מרווחי הפרויקט.	14.6% בהנחה וריבית הפריים לא משתנה	<u>שעבוד שני</u> - משכנתא מדרגה שניה על הזכויות המקרקעין והפרויקט. - שעבוד על חשבון הליווי של הפרויקט, התקבולים, הזכויות החוזיות ויתר הנכסים המשועבדים. - ערבויות אישיות של מר דוד אזולאי, בעל השליטה. <u>שעבוד צולב</u> הפרויקטים הכלולים בשעבוד הצולב הם: - פרויקט בראשית קרית השרון - פרויקט אגמים - פרויקט בראשית השוק - פרויקט בן צבי	<u>תנאים מיוחדים</u> - שמירה על רמת עודפים מינימלית בפרויקט. עודפי הפרויקט הצפויים לא יפחתו בכל שלב מסך של 60 מיליון ש"ח בניכוי הסכומים אשר ישוחררו מהפרויקט למניף או באישורה של מניף. ("**סכום העודף המינימלי**") - איסור על מכירת יחידות במחירים נמוכים מ-7% מהמחירים בד"ח האפס ללא אישור מניף. - איסור על השכרת שטחים במחירים המשקפים תשואה נמוכה מ-7% מהמפורט בדוח האפס ללא אישור מניף. - עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט. - דיווח שוטף למניף על מצב הפרויקט והמכירות.

[103] יצוין כי עם השלמת השינוי המבני בן צבי תחדל מלהיות חברה בבעלות החברה ותועבר לחברה חדשה בבעלות משותפת של מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה, אשר יחזיק ב-78% ממניותיה, ומר רענן כהן, אשר יחזיק ב-22% ממניותיה באמצעות א.מ.י.ד יעוץ בע"מ. נוכח האמור פרויקט "סטורי גלי ים" ייגרע מהדוחות הכספיים של החברה.

הלווה (הפרויקט)	הגורם המלווה	מועד נטילת ההלוואה/ העמדת המסגרת	מטרת ההלוואה	סכום ההלוואה/ המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרה ליום 30 ביוני 2025 כולל ריבית צבורה (באלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	בטוחות	תניות מרכזיות נוספות
										<u>תנאים לשחרור עודפים</u> לא ניתן למשוך הון עצמי, עודפים או רווחים מחשבון הליווי עד להשבת מלוא המימון ותשלום התמורה למניף. לפרטים על ההסכמות העדכניות של החברה עם מניף ראו כמפורט בסעיף 6.9.24(ט) לעיל.
פרויקט מרבד הקסמים	בנק מזרחי טפחות בע"מ	ראו סעיף 6.9.27(ח)	ראו סעיף 6.9.27(ח)	ראו סעיף 6.9.27(ח)	ראו סעיף 6.9.27(ח)	ראו סעיף 6.9.27(ח)	ראו סעיף 6.9.27(ח)		ראו סעיף 6.9.27(ח)	ראו סעיף 6.9.27(ח)

6.15.1. **<u>שעבודים</u>**

בתמורה להקצאת מסגרות האשראי על ידי מניף רשמה החברה לטובת מניף שעבודים בגין הפרויקטים.

יצוין כי עם השלמת ההנפקה בכוונת החברה לפרוע למניף את ההלוואה של מזמור לדוד כנגד הסרת השעבודים שנוצרו לטובת מניף בקשר עם פרויקט "בראשית ביזנס אגמים", כמפורט בסעיף 6.9.24 לעיל, ובמקומה לרשום את השעבוד על עודפי פרוייקט זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.15.2. **<u>ערבויות</u>**

להלן פירוט הערבויות הכספיות שהעמידה החברה לימים 30 ביוני 2025, 31 בדצמבר 2024, ו-31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

סוג הערבות	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023
ערבויות חוק מכר	315,426	236,991	203,269
ערבויות לבעלי קרקע	5,090	5,090	2,140
ערבויות לרשויות	5,840	1,914	7,187

להלן פירוט הערבויות הכספיות שהעמידה החברה לימים 30 ביוני 2025, 31 בדצמבר 2024, ו-31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח) לאחר השינוי המבני:

סוג הערבות	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023
ערבויות חוק מכר	126,970	131,177	122,029
ערבויות לבעלי קרקע	5,069	5,069	2,140
ערבויות לרשויות	5,790	1,914	1,624

לפירוט נוסף בדבר ערבויות שנתן לטובת החברה מר דוד אזולאי, בעל השליטה, ראו בטבלת המימון לעיל ובפרק 8 בתשקיף.

6.15.3. **<u>שטרי הון</u>**

לאורך השנים וכנגד העמדת שירותים מצד חברות בשליטתו של מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה, לטובת פעילותה השוטפת, המירה החברה את התחייבויותיה כאמור לטובת חברות בעל השליטה בגין העמדת השירותים, למספר שטרי הון המסתכמים לסך של כ- 43,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו בסעיף 3.5 לעיל.

6.15.4. **<u>אגרות חוב (סדרה א')</u>**

בכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף, ככל שתושלם, תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א') אשר אינן מדורגות. לפרטים על תנאי אגרות החוב ראו בפרק 2 לתשקיף ובשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

6.15.5. **<u>הלוואות בין-חברתיות</u>**

מעת לעת מממנת החברה את פעילותה באמצעות הלוואות בין חברתיות, לפרטים ראו ביאור 22 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וגילוי "צדדים קשורים" בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

למען הסר ספק יובהר, כי בכוונת בעל השליטה להמשיך ולהעמיד את הערבויות האמורות גם לאחר השלמת ההנפקה על פי התשקיף.

6.16. **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

6.16.1. ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. על אף האמור, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא זה, השפעה על הקמת הפרויקטים שבהם מעורבת החברה במספר מישורים עיקריים:

א. נטרול השפעות ומפגעים החיצוניים הנגרמים כתוצאה מבנייה והפעלת הפרויקטים ומשפיעים על הסביבה, כגון רעש, פגיעה בקרקע, זיהום, טיפול במי תהום, טיפול בזיהומי קרקע וכדומה. טיפול במפגעים הסביבתיים מוסדר לרוב במסגרת התב"ע ו/או בהיתרי הבנייה הניתנים לפרויקט. יצוין כי לעיתים העירייה הרלוונטית דורשת מהיזם לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלה.

ב. מכוח הסכמי המימון שבהם מתקשרת החברה בפרויקטים השונים, וכן לצורך קבלת היתרי הבנייה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, כגון עמידה בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים ועמידה בתקן בנייה ירוקה. בסיום הקמת הפרויקט וכתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כנדרש.

6.16.2. <u>מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים</u>

החברה נוקטת בפעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה לאורך שלבי הפרויקטים השונים, ובהתאם לצורך אף מתקשרת עם יועצים חיצוניים. במסגרת פעילותה, החברה עשויה להימצא כאחראית להפרת הוראות הדין ובכלל זה לשאת בעלויות תיקון או פינוי של מפגעים סביבתיים, שיכולים להיגרם, בין היתר, במהלך עבודות הבנייה וכוללים רעש, זיהום אוויר וקרקע, פגיעה במקורות מים ובתשתיות. החברה פועלת לצמצום מפגעים אלה ובין היתר מקפידה לפנות פסולת לאתרים המורשים בהתאם להוראות דין, פועלת לנטרול השפעות סביבתיות כגון רעש, הסתרת נוף ופגיעות בקרקע.

במסגרת קבלת היתרי הבנייה על החברה לעמוד בדרישות איכות הסביבה כפי שנקבעות על ידי המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשויות המקומיות, לרבות דרישות בנוגע לפינוי עפר ופסולת בניין. בנוסף, עם סיום הבנייה, על החברה להוכיח עמידה בדרישות הסביבתיות על מנת לקבל אישור אכלוס. בעת רכישת נכס חדש החברה מבצעת בדיקות סביבתיות מקדימות על מנת להיערך לסיכונים אפשריים.

כמו כן, החברה משקיעה בפיתוח קשרי הקהילה המקומית - כך לדוגמא, עם פרוץ המלחמה עם אירן בחנה החברה התאמה של חנון לשימוש כמקלט קהילתי; ולבקשת משטרת ישראל ביצעה את ההתאמות הנדרשות לצורך פתיחת נקודת משטרה בפרויקט "בראשית השוק".

6.17. <u>הסכמים מהותיים</u>

6.17.1. לפרטים אודות הפרוייקטים המהותיים של החברה והמערכת ההסכמית הנלוות לכל אחד מהם, לרבות הסכמי המימון, השעבודים והערבויות שהועמדו בקשר עימם – ראו כמפורט בסעיפים 6.9.24 עד 6.9.28 וכן 6.10.25-6.10.26 לעיל.

6.17.2. לפרטים אודות התקשרות החברה עם מניף בקשר עם העמדת המימון השלמת הון עצמי, על כלל עדכוניה מעת לעת, ראה כמפורט בסעיף 6.9.24(ט) לעיל וכמפורט בביאור 6(ג) לדוחות הכספיים.

6.17.3. בחודש דצמבר 2023 החברה והחברה הבת מגל הגיעו להסדר עם המפרק של י.ב. שיא משאבים בע"מ (לשעבר חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של מגל), שעניינו הסדרת חובה של י.ב. שיא משאבים בע"מ לבנק מרכנתיל. בהתאם לאמור לעיל, סיווגה מגל את יתרת החוב שלה לי.ב. שיא משאבים בע"מ, בסך של כ-900 אלפי ש"ח, כחוב לטובת החברה.

בחודש פברואר 2024, נחתם הסכם בין החברה לכונס י.ב. משאבים בע"מ לפיו החברה תרכוש את חלקה (40%) של י.ב משאבים בע"מ בקולנוע סבוי בחולון בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח הכוללת את יתרת החוב של מגל בסך 900 אלפי ש"ח. ההסדר טרם הוגש לאישור בית המשפט.

מגדלי איתן - בסוף שנת 2023, החברה (באמצעות חברה בת) השקיעה בדרך של העמדת הלוואת בעלים סך של כ-500 אלפי ש"ח,[95] במגדלי איתן, חברת ביצוע בעלת סיווג רישיון קבלן מסוג ג'-5 וזאת כנגד הקצאת מניות במגדלי איתן, כך שלאחר ההקצאה מחזיקה החברה בכ-49% מהון המניות של מגדלי איתן ויתרת הון המניות מוחזקת על ידי צד ג'. כמו-כן, במסגרת עדכון שנחתם בין הצדדים, ניתנה אופציה לתקופה של חמש (5) שנים, לפיה בתמורה לסך של כ-200 אלפי ש"ח, יעביר בעל המניות הנוסף את יתרת המניות של מגדלי איתן אשר בבעלותו במועד מתן ההודעה על מימוש האופציה. כאמור

[95] תנאי ההלוואה כוללים הצמדה למדד המחירים לצרכן של קרן ההלוואה וכן נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%. יתרת קרן ההלוואה עומדת לפירעון בתשלום אחד בתום תקופה של שישים (60) חודשים ממועד העמדת ההלוואה, כאשר החברה אינה רשאית להעמיד לפירעון מידי את ההלוואה. כבטוחה לפירעון ההלוואה התחייבה מגדלי איתן לא לשעבד את נכסיה ולא לשלם כספים לבעל המניות הנוסף ללא הסכמתה.

בסעיף 6.3.6 לעיל, נכון למועד התשקיף קיימים תנאים מתלים להשלמת העסקה, לרבות ביחס לרכישת מלוא הונה המונפק של מגדלי איתן על ידי החברה, אשר טרם התקיימו, ובכלל זה שמייסד מגדלי איתן לא יעמוד בתנאים המתלים, אז תבוטל העסקה בכללותה. לפרטים נוספים ראו ביאור 22 בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024.

לפירוט אודות התקשרויות מהותיות של החברה עם מר דוד אזולאי ו/או חברה בשליטתו בקשר עם העמדת שירותים לחברות הקבוצה – ראה כמפורט בפרק 8 להלן.

6.18. **<u>הסכמי שיתוף פעולה</u>**

החברה בוחנת מעת לעת שיתופי פעולה עם צדדי ג' לצורך ייזום/קידום פרויקטים בתחום פעילותה. נכון למועד התשקיף, פועלת החברה להרחיב את פעילותה ולייצר שיתופי פעולה והתקשרויות ראשוניות בקשר עם מתן שירותי ביצוע לטובת פרוייקטים של צדדי ג'.

6.19. **<u>הליכים משפטיים</u>**

לפרטים אודות הליכים משפטיים אשר החברה ו/או חברות בת צד להם (או) היו צד להם, ראו כמפורט ביאור 29 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים לתשקיף. יצוין, כי מעת לעת עולות טענות כנגד החברה ו/או מתקיימים הליכים משפטיים, לרבות מנהליים, בקשר עם חלק מהפרוייקטים בהם מעורבת החברה (ובכלל זה, בקשר עם עמידתה בתנאי קבלת היתרים, חריגות, איחורים במסירה וכיוצ"ב). החברה מבצעת הפרשות בדוחותיה הכספיים (ככל שנדרש) בהתאם לכללי החשבונאות ועל בסיס הערכות יועציה המשפטיים.

6.20. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

א. החברה מתכוונת לרכז את עיקר מאמציה בפעילות ייזום עצמאי בתחום הייזום המגורים ולהקצות משאבים ניהוליים וכספיים לשם הרחבת פעילותה בתחום הייזום – הן ייזום של בניה למגורים והן ייזום של בניית משרדים ומסחר.

ב. החברה מתכוונת לרתום את הניסיון והמוניטין שצברה במהלך השנים על מנת להגביר את פעילותה בתחום הייזום. לפיכך החברה החלה, בחודשים האחרונים, להגיש הצעות מחיר למספר פרויקטים בהיקפים של מאות יחידות דיור.

ג. בנוסף, בכוונת החברה לפעול להגדלת יכולות הביצוע והכניסה לפרויקטים חדשים, לרבות בהיבט של הגדלת כח האדם ומקצועיותו, באופן אשר יאפשר לה להיענות למגמת הביקוש ההולכת וגדלה בתחומי פעילותה, ולנצל את מלוא פוטנציאל ההזדמנויות העסקיות המובאות בפניה, מעת לעת.

ד. החברה מתמקדת במספר יעדים אסטרטגיים לשיפור מצבה הפיננסי, מצב תזרים המזומנים וחיזוק מבנה ההון, ובכלל זה, פועלת להשלים את פרויקט "בראשית ביזנס אגמים" ולהשכירו באופן מלא, במטרה להשיג מימון ארוך טווח של 15-20 שנים כנגד ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס.

ה. בכוונת החברה להרחיב את פעילותה ולייצר שיתופי פעולה והתקשרויות ראשוניות בקשר עם מתן שירותי ביצוע לטובת פרוייקטים של צדדי ג', וזאת במטרה להגדיל ולגוון את מקורות ההכנסה בטווח הזמן הארוך.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורים בסעיף זה לעיל, לרבות בקשר עם אסטרטגיית החברה ויעדיה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

6.21. <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

א. להפנות משאבים נוספים לתחום ייזום הבניה למגורים ובפרט להתחדשות העירונית ועסקאות קומבינציה.

ב. להגביר את הפעילות בתחום הייזום באופן המפורט בסעיף 6.20(ב) לעיל.

ג. לחזק את תשתית החברה הקיימת ולהתאימה להרחבת הפעילות המתוכננת של החברה.

ד. ליזום ולקדם תהליכים בפרויקטים רחבי היקף של פינוי-בינוי.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורים בסעיף זה לעיל, לרבות בקשר עם הצפי לשנה הקרובה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ביניהם החמרה במצב הבטחוני והמדיני בישראל והתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 להלן.

6.22. <u>דיון בגורמי סיכון</u>

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

6.22.1. <u>גורמי סיכון מאקרו-כלכליים</u>

א. <u>האטה כלכלית במשק</u>: הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לגרום לקשיים בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים, לרבות שוק ההון, ולהחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח פעילותה הקיימת ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות. בתרחיש זה החברה, כמו ענף הנדל"ן בכללותו, חשופה להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי וכן להחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים להקמת פרויקטים חדשים.

ב. <u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל</u>: כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. הרעה במצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות מגורים ובמצב קיצוני אף לגרום למשבר כלכלי נרחב במשק. כמו כן, ענף הבנייה רווי בתעסוקת עובדים זרים, לרבות תושבי יהודה ושומרון וחבל עזה, כך שאירועים ביטחוניים עלולים להוביל למצוקת כוח אדם אצל קבלני ביצוע, להגדלת עלויות ביצוע הפרויקטים ולגרימת עיכובים ואיחורים במסירת הדירות. מצד שני, למצב הביטחוני יכול שתהיה השפעה חיובית שכן הדבר משפיע על רצון בעלי הדירות להתקשר בהסכמים אשר במסגרתם יוקמו דירות בעלות מרחב מוגן. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.8.1 לעיל.

ג. <u>סיכוני ריבית ואינפלציה</u>: במטרה לממן את ההון החוזר של הקבוצה נוטלת החברה התחייבויות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, לפיכך, החברה חשופה לתנודות בשיעורי הריבית והמדד במשק, העלולות להגדיל את הוצאות המימון של החברה, אף באופן מהותי, ולהביא לירידה ברווחיותה. לפרטים אודות השלכות עליית הריבית על הקבוצה, ראו בסעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025.

ד. <u>עליית מדד תשומות הבנייה</u>: מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה כגון פלדה, מלט, בטון ואלומיניום חשופים לתנודתיות מחירים, דבר אשר עלול לגרור עלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. עלייה במחירי חומרי הגלם לבנייה ועלייה במדד תשומות הבנייה עלולים לפגוע ברווחיות החברה, בעיקר בשל התייקרות הביצוע של עבודות הבנייה, הואיל והמחיר החוזי שמשלמת החברה לקבלני הביצוע צמוד למדד תשומות הבנייה. כחלק מהתמודדותה עם עליית מדד תשומות הבניה כאמור החברה מגדרת סיכוניה באמצעות הצמדה חלקית של חלק מחוזי המכר למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

ה. <u>סיכוני סייבר</u>: תקיפות סייבר או כל תקלה אחרת במערכותיה של החברה המבוססות טכנולוגיה, לרבות מערכות ניהול מכירות, ניהול המלאי, המערכת הפיננסית ועוד, עלולות לגרום לפגיעה מהותית במוניטין החברה, בהכנסותיה ורווחיותה. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות מנגנונים מקובלים בתחום אבטחת המידע.

6.22.2. <u>גורמי סיכון ענפיים</u>

א. <u>סיכוני יזמות</u>: תחום הנדל"ן היזמי כרוך בסיכונים רבים, לרבות עיכוב בהשלמתו של הפרויקט או אי השלמתו, חריגות תקציביות ו/או התייקרות עלויות ביצוע הפרויקט, קשיים בשלב השיווק, מיעוט מהלכי ייזום ופיתוח עסקי, קשיים ואתגרים בניהול התקשרויות עם לקוחות, שגיאה בהנחות האסטרטגיות של החברה, ובתוך כך, אי הכללה של היבטים מסוימים, קשיים בגיוס מימון ו/או קשיים פיננסים ותזרימים. הסיכונים האמורים יכולים להתרחש ממגוון סיבות ובנסיבות שאינן תלויות בחברה בלבד, ובין היתר, דחיית בקשות למתן היתר על ידי מוסדות התכנון, כמפורט בסעיף (ג) להלן, פגיעה באיתנות הפיננסית של קבלני

הביצוע השונים של החברה, דחיית בקשות למימון או התייקרות העלויות על ידי הגורמים הפיננסיים, הוזלת מחירים בקרב מתחרי החברה וכדומה.

ב. שינויים רגולטוריים: פעילות החברה מושפעת משינויים רגולטוריים ומשינויי חקיקה בכלל ובפרט בהיבטי המיסוי, העלולים להוביל לעלויות נוספות על החברה או הכבדה על פעילותה השוטפת. שינויים בהיקף חבות המס המדינתי החלה על החברה הנובעת מהחזקת הנכסים כמוכרת עלולים לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה. כמו כן, הגדלת חבות המס על רוכשי הדירות עלולה לפגוע בהיקף הלקוחות והמכירות של החברה. גם שינויי מיסויי מוניציפליים, כמו היטלי פיתוח, מים, ניקוז וביוב, אשר משפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח, עשויים לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

ג. מדיניות הממשלה: בישראל ניכרת מזה תקופה ארוכה מצוקת דיור הנובעת בעיקר מהפער בין רמות הביקוש וההיצע. לאור זאת, לאורך השנים מנסה ממשלת ישראל לקדם פתרונות ומגבשת מעת לעת מדיניות ותכניות לפתרון הבעיה. במסגרת זאת, קידמה ממשלת ישראל את מיזמי ההתחדשות העירונית באמצעות הקלות מס והשגת דיור בר השגה לזכאים ובפרט לזוגות צעירים. למדיניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט ביחס לפרויקטים מסוג תמ"א 38, בהם תוקף התוכנית טרם הוארכה, קיימת השפעה על רווחיות החברה שכן שהדבר עלול להוביל לירידה בהיקף העסקאות של החברה מסוג זה. בנוסף, למדיניות הממשלה בנושאים של בנייה ורישיונות לעובדים זרים קיימת השפעה רבה על היקף הדירות המוצע לשוק. יתר על כן, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת על ידי קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים, שוק האשראי וענף המשכנתאות. לכל מהלכי הממשלה עלולה להיות בסופו של דבר השפעה שלילית על עסקי החברה, למצער בטווח הקצר.

ד. תחרות: הגברת התחרות בתחום הנדל"ן היזמי עלולה, בין היתר, לפגוע ביכולת החברה ליזום פרויקטים חדשים ולפגוע בשיעורי הרווחיות בפרויקטים, דבר העלול להקשות ואף למנוע השגת ליווי פיננסי לפרויקטים עקב הרווחיות הנמוכה.

ה. עיכובים בהליכי רישוי: לצורך ביצוע פרויקטים באזורים שבהם קיימת תב"ע מאושרת או פרויקטים מסוג תמ"א 38, נדרשת החברה להגיש בקשות להיתרי בנייה. הליכי הרישוי מתאפיינים בביורוקרטיה מורכבת ועומס בוועדות הרישוי, היוצרים עיכובים. התמשכות תהליכי הרישוי עלולה לעכב ולהאריך את לוחות הזמנים שהוגדרו להשלמת הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.

ו. מימון: הקמת פרויקטים כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני ממוסד פיננסי מלווה משמעותי נוסף על ההון העצמי. החברה מתקשרת עם מוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינוי במדיניות הבנקים בכל הנוגע לקיטון או הגבלה על היקפי האשראי, החמרה בדרישת ההון העצמי מהיזם או שינוי בביטחונות המקובלים עלולים להשפיע על התפתחות החברה ועל תוצאותיה. על מנת לצמצם ולמזער את השפעת הריבית, על החברה להגביר את קצב מכירת

הדירות הלא מכורות בפרויקטים בביצוע, וזאת על מנת להקטין משמעותית את היקף ההלוואות של החברה.

6.22.3. <u>גורמי סיכון ייחודים לחברה</u>

א. <u>עיכוב במסירות</u>: עיכוב בלוחות הזמנים לאכלוס הפרויקטים ומסירת הדירות בהיקפים משמעותיים השפעה ישירה ומהותית על רווחיות החברה בשל הפיצויים הקבועים בחוק המכר.

ב. <u>ריכוז נכסי החברה באזור גיאוגרפי אחד</u>: נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ. לריכוז נכסים באזור גיאוגרפי אחד עלולה להיות השפעה שלילית במצב בו אותו אזור נחשף למשבר כזה או אחר. כדי למזער את הסיכון הגאוגרפי החברה פועלת כדי ליזום פרויקטים בערים נוספות באזורי ביקוש.

ג. <u>הישענות על הסכמים לליווי פיננסי</u>: לצורך ביצוע הפרויקטים מתקשרת החברה עם מוסדות פיננסיים לקבלת אשראי למימון עבודות הבנייה ולצורך הנפקת ערבויות ופוליסות לטובת בעלי הדירות ורוכשי הדירות. הסכמי הליווי הפיננסי כוללים התחייבויות רבות של החברה לעמידה בתחזית הכלכלית של הפרויקט (המבוטאת ב-"דוח האפס") במקרה של משבר כלכלי, זמני או קבוע, עלולים הפרויקטים של החברה לא לעמוד בתחזיות שעליהן מבוססים הסכמי הליווי ובמקרה כזה יהיה המוסד המלווה רשאי להעמיד את האשראי לפירעון מיידי. יתר על כן, הוראות הסכמי הליווי מאפשרות למוסד המלווה לצמצם ואף לבטל את מסגרות הליווי, לפי שיקול דעתו ו/או בנסיבות אשר אינן בשליטת החברה.

ד. <u>הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע</u>: היקלעות קבלני הביצוע בפרויקטים של החברה לקשיים פיננסיים או תפעוליים, עלולה להביא לעיכובים בביצוע עבודות הבנייה האמורות בפרויקט ספציפי ולפגיעה מסוימת בפעילותה של החברה. יצוין, כי עיכוב במשך ביצוע פרויקט עקב קריסת קבלן מבצע עלול לגרום לעיכוב במסירת דירות התמורה והדירות החדשות לבעלי הדירות והרוכשים בפרויקט בהתאמה, ולהשית כפי שנאמר לעיל, הוצאות נוספות מכוח הדין ומכוח התחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות והרוכשים.

ה. <u>נזילות ועמידה בהתחייבויות פיננסיות</u>: סיכון נזילות מתבטא בתזרים מזומנים שוטף מצומצם ובאי יכולת עמידה ו/או קשיים בעמידה בהתחייבויות פיננסיות, לרבות אמות מידה פיננסיות הנקבעות במסגרת הסכמי מימון עם גורמים מממנים שונים, בהגיע מועד פירעונן ו/או מדידתם, לפי העניין. לאור היקפי האשראי המהותיים שנטלה החברה נכון למועד התשקיף, ובין היתר בהתחשב ביחסי המימון הקיימים לקבוצה, תנאיהם (ובכלל זה, התניות הפיננסיות שבהן התחייבה החברה לעמוד), התממשותו של סיכון זה ובכלל זאת, מימוש התחייבויות ו/או בטוחות שהועמדו לטובת הבטחת האשראי, עשויים להשפיע, ואף באופן מהותי, על מצבה הפיננסי ותוצאותיה העסקיות של החברה.

להלן טבלה המציגה את סוג הסיכונים ואת מידת השפעתם:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
גורמי סיכון מאקרו-כלכליים			
האטה כלכלית במשק	X		
המצב הביטחוני והמדיני בישראל		X	
ריבית ואינפלציה	X		
עליית מדד תשומות הבנייה		X	
יוקר המחייה בישראל		X	
תנודות בשערי החליפין			X
סיכוני סייבר			X
גורמי סיכון ענפיים			
סיכוני יזמות	X		
שינויים רגולטורים	X		
מדיניות הממשלה	X		
תחרות			X
מימון		X	
גורמי סיכון ייחודים לחברה			
עיכוב במסירות		X	
ריכוז נכסי החברה באזור גאוגרפי אחד			X
הישענות על הסכמים לליווי פיננסי		X	
הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע			X
נזילות ועמידה בהתחייבויות פיננסיות	X		

6.23. **<u>פרטים בדבר חברות בת וכלולות מהותיות</u>**

בטבלאות שלהלן מוצגים נתונים על החזקות החברה בחברות בת וחברות קשורות ליום 30 ביוני 2025[96], תמצית נתונים של חברות אלה, הכנסות החברה מהן ויתרת הלוואות/ערבויות לחברות כאמור:

שם החברה המוחזקת	מקום התאגדות	חלק בזכויות בהון (%)	חלק בזכויות ההצבעה (%)	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון		ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות הצבעה		הון עצמי (גירעון בהון) ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	סכומי השקעות ספרים ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	סכומי ערבויות ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	שטר הון מהחברה המוחזקת ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	שטר הון לחברה המוחזקת ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת
				מימוש מיידי	מימוש עתידי	מימוש מיידי	מימוש עתידי						
מגל מ. אביב בע"מ	ישראל	100%	100%	-	-	-	-	9,334	9,334		-	-	9,334
מזמור לדוד קרית השרון בע"מ	ישראל	100%	100%	-	-	-	-	(18,759)	(18,759)		-	-	(18,759)

בטבלאות שלהלן מוצגים נתוני פרופורמה על החזקות החברה בחברות בת וחברות קשורות ליום 30 ביוני 2025,[97] תמצית נתוני פרופורמה של חברות אלה, הכנסות פרופורמה של החברה וכן יתרת הלוואות/ערבויות פרופורמה לחברות כאמור:

[96] כל החברות המפורטות לעיל הינן חברות פרטיות (קרי, ניירות הערך שלהן אינם נסחרים בבורסה).
[97] כל החברות המפורטות לעיל הינן חברות פרטיות (קרי, ניירות הערך שלהן אינם נסחרים בבורסה).

שם החברה המוחזקת	מקום התאגדות	חלק בזכויות בהון (%)	חלק בזכויות ההצבעה (%)	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון		ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות הצבעה		הון עצמי (גירעון בהון) ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	סכומי השקעות ספרים ליום 30.6.2025(באלפי ש"ח)	סכומי ערבויות ליום 30.6.2025(באלפי ש"ח)	שטר הון מהחברה המוחזקת ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	שטר הון לחברה המוחזקת ליום 30.6.2025(באלפי ש"ח)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת
				מימוש מיידי	מימוש עתידי	מימוש מיידי	מימוש עתידי						
מגל מ. אביב בע"מ	ישראל	100%	100%	-	-	-	-	8,949	8,949		-	-	8,949
מזמור לדוד קרית השרון בע"מ	ישראל	100%	100%	-	-	-	-	(18,759)	(18,759)		-	-	(18,759)

6.23.1. <u>הכנסות של חברות בת וכלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת התשקיף (באלפי ש"ח)</u>

שם התאגיד המוחזק	רווח (הפסד) לתקופה	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד שנתקבל עד תאריך הדוח	דיבידנד שנתקבל לאחר תאריך המאזן	דמי ניהול שנתקבל עד תאריך הדוח	דמי ניהול שנתקבל לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והצמדה עד לתאריך המאזן
מזמור לדוד קרית השרון בע"מ	(2,806)	-	-	-	-	-	218
מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ	(5,289)	-	-	-	-	-	3,053

הכנסות פרופורמה של חברות בת וכלולות מהותיות והכנסות פרופורמה של התאגיד מהן בתקופת התשקיף (באלפי ש"ח):

שם התאגיד המוחזק	רווח (הפסד) לתקופה	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד שנתקבל עד תאריך הדוח	דיבידנד שנתקבל לאחר תאריך המאזן	דמי ניהול שנתקבל עד תאריך הדוח	דמי ניהול שנתקבל לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והצמדה עד לתאריך המאזן
מזמור לדוד קרית השרון בע"מ	(2,806)	-	-	-	-	-	218

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

("החברה")

דוח דירקטוריון פרופורמה על מצב ענייני החברה לתקופה של שנים-עשר (12) חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, בחרה החברה לאמץ את כל ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור, ובכלל זה: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכת שווי מהותית מאוד ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%.

בהתאם לתקנות הדוחות, הננו מתכבדים להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון פרופורמה על מצב עסקי החברה והחברות המוחזקות על-ידה (יכונו ביחד – "**הקבוצה**") ואת פעילות החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה לתקופה של שנים-עשר (12) חודשים המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2024.

יש לעיין בדוח זה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף זה.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. **כללי**

1.1 החברה התאגדה בישראל ביום 10 ביוני 2015 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

1.2 מניות החברה מוחזקות על ידי ה"ה דוד אזולאי (המחזיק כ-78% מהונה המונפק והנפרע של החברה), אשר הינו בעל השליטה בחברה ("**בעל השליטה**" או "**דוד אזולאי**") ורענן כהן (המחזיק בשיעור של כ-22% מהונה המונפק והנפרע של החברה[1]). לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 3.3 לפרק 3 לתשקיף ובביאור 1 לדוחות הכספיים.

1.3 הצעת אגרות החוב (סדרה א') של החברה על פי התשקיף הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור, לאחר השלמתה, ככל ותושלם, תהפוך החברה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**").

1.4 לחברה שני (2) תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, כמפורט בתמצית להלן: (א) **יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים** – בתחום פעילות זה עוסקת החברה, לרבות באמצעות חברות הבת, באיתור, רכישה והשבחת קרקעות, ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק, מכירה וניהול של פרויקטים בתחום הבנייה למגורים, מסחר ומשרדים בישראל, לרבות על בסיס העיקרון של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית. לפרטים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה ראו סעיף 6.9 לתשקיף; (ב) **נדל"ן מניב** – בתחום פעילות זה עוסקת החברה, לרבות באמצעות חברות בת, בתחום הנדל"ן המניב בישראל למגורים, פעילות זאת כוללת השכרת שטחי מסחר ותעסוקה. לפרטים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראו סעיף 6.10 לתשקיף. בנוסף, לחברה פעילות לא מהותית בתחום

[1] באמצאות חברה בבעלותו המלאה – א.מ.י.ד ייעוץ ויזום פרויקטים בע"מ ("**א.מ.י.ד יעוץ**").

הביצוע שאינה עולה לכדי מגזר פעילות. לפרטים על פעילות החברה, לרבות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק 6 לתשקיף.

2. <u>אירועים מהותיים</u>

2.1 <u>שינוי מבני</u>

בחודש נובמבר 2024 הגישה החברה לרשות המיסים בקשה לאישור שינוי מבני אשר יתבצע בשני שלבים: <u>בשלב הראשון</u> – חברת מזמור (אזולאי) לדוד קריית שרון בע"מ ("**מזמור**") תעביר את מלוא זכויותיה במניות דוד בעסקת בן צבי נתניה בע"מ ("**בן צבי**") כדיבידנד בעין לחברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ג לפקודה. <u>בשלב השני</u> – החברה תעביר את מלוא זכויותיה במניות בן צבי לחברה אחות חדשה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ב(ו) לפקודה. לאחר ההעברה, החברה החדשה תהיה בבעלות ה"ה דוד אזולאי (78%) ורענן כהן (22%, באמצעות חברת א.מ.י.ד יעוץ שבבעלותו המלאה) (וביחד - "**השינוי המבני**"). השינוי המבני כפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, קבלת רולינג ממס הכנסה, וכן להתקיימות תנאים מתלים נוספים. לפרטים נוספים אודות השינוי המבנה ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לפרק 9 לתשקיף.

ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את השינוי המבני בפטור ממס בכפוף למספר תנאים ומגבלות כמפורט בסעיף 6.2.4 לתשקיף.

במהלך חודש נובמבר 2025 חתמו החברה ומניף על עדכון לתנאי הסכמי המימון הקיימים ולפיו, בין היתר, כחלק מהשלכות השינוי המבני האמור ובכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור, יועבר סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) המשויך לפרוייקט 'סטורי' לחברה האחות (כהגדרתה לעיל), שלאחריו יוותר חוב של החברה האחות לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח.[2] לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 17.1 להלן וביאור 6(ג) לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025.

2.2 <u>המצב הפיננסי</u>

דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לפרק 9 לתשקיף זה, **כוללים הפניית תשומת לב של רו"ח המבקר** כמפורט להלן: (א) לאמור בביאור 1(א)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לשנים 2023 ו-2022 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה מהמשך היוון עלויות מימון ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית. (ב) לאמור בביאור 1(א)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגירעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.[3] בנוסף, דוח רו"ח המבקר הנכלל בדוחות הכספיים סולו ומאוחד של החברה לתקופה האמורה, כוללים הפניית תשומת לב דומה במהותה.

ליום 31 בדצמבר 2024 נגרמו לחברה הפסדים בסך של כ-9,059 אלפי ש"ח ; תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-30,694 אלפי ש"ח וכן, מתקיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-135,385 אלפי ש"ח. לפרטים אודות הנתונים הפיננסיים האמורים בתקופות ההשוואה הרלוונטיות, ראה כמפורט בדוח זה להלן.

---

[2] לפרטים אודות תנאי ההתקשרות ראה כמפורט בסעיף 8.5.9.4 בפרק 8 לתשקיף.
[3] ראו לעניין זה, הפניית תשומת הלב גם בדוחות הכספיים סולו ופרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

2.3 לפרטים אודות תוכניות ההנהלה בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה הצפויות – ראה כמפורט בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון פרופורמה ליום 30 ביוני 2025.

3. **אירועים מהותיים נוספים**

3.1 המצב הבטחוני והמדיני בישראל

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.1 לתשקיף, לאור הימשכה של מלחמת "חרבות ברזל", על כלל השלכותיה, נמשכת, בין היתר, גם מגמת אי-יציבות ואי-ודאות במשק הישראלי. להערכת החברה, ליום 31 בדצמבר 2024, פעילות החברה לא הושפעה באופן מהותי שכן העבודות באתרים המשיכו ללא עיכובים מהותיים. יחד עם זאת, החרפת הלחימה או הרחבתה לזירות נוספות עשויות להביא לעיכוב והארכת משך הפרויקטים של החברה, גידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות הבניה, ואף לירידה במחירי הדיור, תוך התגברות חוסר הוודאות ביחס לעמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בעיקר אלו המוגדרים בסיכון גבוה) עקב ירידה בחוסן הפיננסי והגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן.

גם לאחר סיום מלחמת "חרבות ברזל" בחודש אוקטובר 2025 וסיום מבצעים צבאיים נוספים כגון "עם כלביא" באיראן ו"מרכבות גדעון", נמשכת הלחימה במידה מסוימת וכך גם מגמת אי-יציבות ואי-ודאות במשק הישראלי. להערכת החברה נכון למועד הדוח, פעילות החברה לא הושפעה באופן מהותי מהלחימה, שכן העבודות באתרים המשיכו ללא עיכובים מהותיים. יחד עם זאת וכאמור לעיל, החרפת הלחימה או הרחבתה לזירות נוספות ו/או מבצעים צבאיים נוספים, ככל שיחלו בעתיד, עלולים להביא לעיכוב והארכת משך הפרויקטים של החברה, לגידול בעלויות המימון, להתייקרות עלויות הבניה ואף לירידה במחירי הדיור, תוך התגברות חוסר הוודאות ביחס לעמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בעיקר רוכשים המוגדרים בסיכון גבוה), זאת, בין היתר, עקב ירידה בחוסן הפיננסי והגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן. האמור עשוי להשפיע על אומדני ההכנסות, העלויות ורווחיות הפרויקטים של החברה ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים.

3.2 אינפלציה וריבית

אינפלציה

במחצית הראשונה של שנת 2023 ועל מנת להתמודד עם הגידול בשיעור האינפלציה העלה בנק ישראל את הריבית במספר פעימות, במהלך המחצית השנייה של 2023 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי למועד התשקיף היא עומדת על 4.25%.[4] מתחילת שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן ב-1.8% ומדד המחירים לצרכן ללא דיור עלה ב-2%. שיעור האינפלציה בשנת 2024 עמד על כ-2.7% ועל-פי תחזית בנק ישראל, בתום שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.6%.

---

[4] בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית המחצית הראשונה של 2023 - https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/09-08-23/#:~:text=%D7%A1%D7%91%D7%99%D7%91%D7%AA%20%D7%94%D7%90%D7%99%D7%A0%D7%A4%D7%9C%D7%A6%D7%99%D7%94%3A%20%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA%20%D7%94%D7%A8%D7%90%D7%A9%D7%95%D7%A0%D7%94%20%D7%A9%D7%9C,%D7%9E%D7%AA%D7%9E%D7%AA%D7%9F%2C%20%D7%91%D7%A4%D7%A8%D7%98%20%D7%91%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99%20%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A6%D7%A8%D7%99%D7%9D%20%D7%94%D7%A1%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99%D7%9D ; בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2023 - https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/monetary-policy-reports/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%98%D7%A8%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A9%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A9%D7%9C-2023/#:~:text=%D7%94%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA%20%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%98%D7%A8%D7%99%D7%AA%3A%20%D7%91%D7%9E%D7%94%D7%9C%D7%9A%20%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA%20%D7%94%D7%A9%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94%20%D7%A9%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%99%20%D7%91%D7%A8%D7%9E%D7%94%20%D7%9E%D7%A8%D7%A1%D7%A0%D7%AA%20%D7%A9%D7%9C%204.75%25 ;

האינפלציה עשויה להשפיע על היקף האשראי הזמין על ידי המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית בישראל, ומשכך עשויה להשפיע באופן לא מבוטל על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל עלויות המימון בפרט.

להערכת החברה, עליית האינפלציה משפיעה באופן עקיף על הוצאות המימון של החברה ותוצאותיה העסקיות. ככלל, החברה חשופה או עשויה להיות חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה והריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה, שכן: (א) החברה מממנת את פעילותה העסקית בין היתר באמצעות הלוואות בריבית צמודה לריבית הפריים, והכנסותיה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. בשל כך, שינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה (ב) הכנסות החברה ממכירת דירות צמודות בחלקן למדד תשומות הבנייה, כך ששינויים בו משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים ועל הכנסות ממכירת דירות, כתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות של החברה.

<u>ריבית</u>

במהלך שנת 2024, הורידו חברות הדירוג הבינלאומי את דירוג האשראי של ישראל (Moody's – מ-A2 ל-Baa1, S&P – מ-A+ ל-A ו-Fitch מ-A+ ל-A, כולן עם תחזית שלילית).
בעוד שבזירה הבינלאומית נרשמת מגמה בחלק מהמדינות של ציפייה להורדת ריבית, בישראל המצב מורכב יותר, נוכח חוסר הוודאות הכלכלית והביטחונית הנובעת ממלחמת חרבות ברזל כאמור לעיל. אי הוודאות משפיעה על קבלת ההחלטות המוניטריות ועל התחזיות לעתיד הכלכלה המקומית.
עליית הריבית משפיעה באופן ישיר ומהותי על הוצאות המימון של החברה ותוצאותיה העסקיות. ככלל, עלייה בשיעור הריבית מייקרת את האשראי, מכבידה על הוצאות המימון השוטפות ומייקרת את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש ומחזור חוב לצורך המשך פעילות. כמו כן, שינויים בשיעורי הריבית במשק, כמו גם השלכות המלחמה כאמור לעיל, משפיעים על החלטתם של לקוחות פוטנציאלים אם לרכוש או לשכור דירה למגורים, לרבות לקוחות פוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת רכישה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה הלוואות הצמודות לריבית הפריים בהיקף של כ-315,000 אלפי ש"ח, כאשר עליית ריבית בשיעור של כ-1% צפויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה בסכום של כ-3,150 אלפי ש"ח בשנה (בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים זהים). בנוסף, שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה, כאשר עלויות הריבית ליום 31 בדצמבר 2024 עמדו על כ-11,300 אלפי ש"ח (לעומת עלויות ריבית בסך של כ-11,160 אלפי ש"ח בשנת 2023). לפרטים נוספים אודות השלכות האינפלציה והריבית, ראו סעיף 6.8.1 לפרק 6 לתשקיף.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: הערכותיה ותחזיותיה של החברה כאמור בסעיף 3 זה לעיל, אינן וודאיות, אינן בשליטת החברה, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה, לרבות בהתחשב בהשפעה אפשרית של אירועי מלחמה, אירועים מדיניים, כלכליים ו/או גיאופוליטיים, משברים כלכליים וכו', וכן בנוגע להערכות שונות ביחס למצב הכלכלי במשק בכלל ובשוק ההון בפרט בתקופות אלו, ובכלל זה, ביחס לתנודות באינפלציה ובשיעורי הריבית (הן ברמה העולמית והן ברמה המקומית) ועל הערכת הנהלת החברה בדבר היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשותה החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של ההשלכות הכלכליות כאמור. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על-ידי החברה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים בסביבה התחרותית והעסקית אשר עשויות לחייב שינויים בתוכניות החברה, שינויים בשווקים הפיננסיים ובמקורות הנזילות הזמינים, שינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית, שינויים בהעדפות צרכנים ומגמות בשוק המזון, החמרה במצב המלחמתי בישראל, אירועים ברמה הגלובלית אשר

עשויים להשפיע על התייקרויות של חומרי גלם, מוצרי מזון וכו', וכן מהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לתשקיף.

חלק ב' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה ותזרימי המזומנים שלה

4. **המצב הכספי**

בהינתן השינוי המבני (כהגדרתו לעיל) לא מוצגים נתוני החברה היוצאת, המחזיקה בזכויות לפרויקט בן צבי (כמפורט בסעיף 2.1 לעיל ובפרק 6 לתשקיף) אשר ליום 31 בדצמבר 2024, הוחזקו בבעלותה של החברה. בהתאמה, הסברי הדירקטוריון המובאים להלן למצב הכספי, תוצאות הפעילות והנזילות הינם בהתייחס דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה של החברה לשנת 2024.

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד (פרופורמה) ליום 31 בדצמבר 2024, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	הסבר הדירקטוריון
מזומנים ושווי מזומנים	3,561	294	הגידול במזומנים נובע מהחלטת החברה להצטייד במזומנים בקופתו עקב המלחמה
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	2,602	3,073	-
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	68,963	32,164	הגידול נובע מהתקדמות העבודות בפרויקטים "בראשית פמילי", ו-"בראשית ביזנס אגמים" ומקבלת ההיתר בפרויקט "מרבד הקסמים"
חברות קשורות	57,557	40,438	
חייבים ויתרות חובה	5,977	7,957	הגידול נובע מגידול בעלויות הכרוכות בהתקשרויות חדשות ו/או חתימת חוזים עם דיירים
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	125,910	117,178 (*)	הגידול נובע ממכירת 3 יח"ד בפרויקט "בראשית פמילי" ובניכוי עליות נטו לרוח והפסד
סה"כ נכסים שוטפים	264,570	199,513(*)	העלייה נובעת בעיקרה ממזומנים מוגבלים בשימוש והכנסות לקבל ממכירות דירות בחודש דצמבר 2024
מלאי מקרקעין	38,837	35,467	הגידול בעיקר נובע מעלויות שהושקעו בקרקע במהלך התקופה בפרויקט ביהוד והטורים
נדל"ן להשקעה	48,600	49,600	הקיטון נובע מהפחתה של 1,000 אלפי ש"ח הפרויקט "בראשית השוק"
נדל"ן להשקעה בהקמה	94,400	73,100	הגידול נובע מהפחתת בפרויקט "בראשית ביזנס אגמים" בסך של כ-2,792 אלפי ש"ח ועליות בניה בסך של כ-24,092 אלפי ש"ח מהתקדמות הבניה בפרויקטים
רכוש קבוע, נטו	5,470	6,287	הקיטון בין השנים 2023 ו-2024 נובע בעיקר מפחת שוטף
מיסים נדחים	2,146	1,513 (*)	הגידול נובע עקב מהתקדמות פרויקט "בראשית ביזנס אגמים"
סה"כ נכסים לא שוטפים	189,453	165,967 (*	
סה"כ	454,023	365,480(*	
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	223,226	153,575	הגידול נובע מהתקדמות הביצוע בפרוייקטים והגדלת המימון לצורך כך
הלוואות מאחרים	91,774	94,717	השינוי נובע בעיקרו מגידול בהוצאות המימון ומנגד פירעון הלוואות משחרור עודפים אשר שימשו לטובת פירעונות למניף
צדדים קשורים ובעלי מניות	20,466	9,081	הגידול נובע מהשקעות והעברות כספים מבעל השליטה

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	הסבר הדירקטוריון
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	4,242	15,301	הירידה נובעת מהתקדמות בעבודה בפרויקטים
התחייבות למתן שירותי בניה	7,923	12,028 (*)	עיקר הירידה נובעת מהתקדמות בפרויקטים "מרבד הקסמים", "ההסתדרות 3-5" ו- "ההסתדרות – 162"
ספקים ונותני שירותים	9,280	12,025	הירידה נבעה בעיקרה מהפרשי עיתוי
מס הכנסה לשלם	3,505	3,434	עקב קבלת טופס 4 לבניין הראשון בפרויקט "בראשית השוק" בנתניה
זכאים ויתרות זכות	39,539	24,669	עיקר הגידול נובע מריבית לשלם למניף בסך של כ- 35,000 אלפי ש"ח וגידול בהוצאות לשלם בסך כ- 4,000 אלפי ש"ח
סה"כ התחייבויות שוטפות	399,955	324,480 (*)	-
זכאים ויתרות זכות	63	63	-
התחייבות בגין מיסים נדחים	721	2,244 (*)	השינוי נובע בעיקרו מעדכון שוטף של הסעיף בפרוייקט "מרבד הקסמים"
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	784	2,307 (*)	-
הון מניות	2	2	-
פרמיה על מניות	737	737	-
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	2,504	-
שטרי הון	43,000	19,000	לעניין התנאים של שטרי ההון ראה ביאור 22 (ב) לדוח הכספי. בשנת 2024, קיימת השקעת בעלים נוספת בסך של 24,000 אלפי ש"ח
קרן הון מהפסד מועבר	114	114	-
קרן הון עסקה עם בעל שליטה שאינן מקנות שליטה	(873)	(873)	-
יתרת רווח	7,800	16,704 (*)	-
סה"כ הון	53,284	38,343 (*)	עיקר הגידול נובע משטרי ההון בסך 24,000 אלפי ש"ח (שטרי הון שפירעונם תלוי באישור והסכמה של דירקטוריון החברה) ראה גם ביאור 22 (ב) לדוח הכספי והרווח השוטף
סה"כ	454,023	365,480 (*)	-

4.1 <u>תוצאות פעילות</u>

להלן יובאו נתונים והסברים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) 2022	הסבר הדירקטוריון
הכנסות	80,075	67,586 (*)	19,984 (*)	המשך הגידול בהכנסות השנה נובע בעיקר מהתקדמות פרויקט "בראשית ביזנס אגמים"
עלות ההכנסות	60,868	48,805 (*)	17,901 (*)	הגידול בעלות ההכנסות השנה נובע בעיקר מההתקדמות בפרוייקט "בראשית ביזנס אגמים"
רווח גולמי	19,207	18,781(*)	2,083 (*)	הגידול ברווח הגולמי נובע בעיקר מהתקדמות בפרוייקט "בראשית ביזנס אגמים"

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) 2022	הסבר הדירקטוריון
שיעור הרווח הגולמי	23.99%	27.8%	10.4% (*)	-
הוצאות מכירה, שיווק	3,154	2,678	1,118	הגידול בהוצאות מכירה ושיווק נובע מעליה של כ-500 אלפי ש"ח בפרסום, עליה בעמלות משווקים ועלויות משפטיות
הוצאות הנהלה וכלליות	3,795	3,141	1,794	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מגידול בהיקפי פעילות החברה
דמי ניהול ויזום צדדים קשורים	-	-	5,534	בשנת 2022 הופרשו דמי ניהול כהוצאה חד פעמית עקב הסכם עם בעל עניין בחברה
הוצאות אחרות, נטו	-	63	3,805	בשנת 2022 הוכרה הפרשה בגין חילוט ערבות מביטול עסקה בשכונת קריית משה ברחובות
(הפסד) רווח משערוך לנדל"ן להשקעה	(3,792)	5,589	19,188	בשנת 2022 החליטה החברה על שינוי ייעוד של שטחי המשרדים והמסחר בפרויקט "בראשית השוק" לנדל"ן להשקעה וכתוצאה מכך ובהתאם להערכת השווי, שערכה החברה את הנכס. בשנת 2023 שערכה החברה את נכסיה. בין השנים 2023 ו-2024, ההפסד נובע בעיקרו מירידת ערך בפרוייקט "בראשית ביזנס אגמים"
רווח תפעולי	8,466	18,758 (*)	9,019 (*)	הרווח התפעולי ב-2023 נובע בעיקרו מהפעילות היזמית לעומת 2022 בו הרווח נבע כולו כתוצאה מרווחי שערוך נדל"ן להשקעה. בין השנים 2023 ו-2024, חל קיטון ברווח התפעולי הנובע בעיקרו מהגידול בהוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון	22,395	19,529 (*)	7,507 (*)	העלייה בהוצאות מימון בין השנים 2023 ו-2024, נובעת בעיקרה מהלוואות מחברת המניף והפסקת היוון עלויות המימון בפרוייקט "מרבד הקסמים"
הכנסות מימון	2,785	33	20	בשנת 2024 הכנסות המימון נובעות מרכיב מימון משמעותי שנוצר ממכירות דירות על ידי החברה בתנאי תשלום 15/85 או 20/80 ובשנת 2023 הגידול בהכנסות מימון נובע כתוצאה מהפקדת כספים אצל נאמן עד לשחרורם לפרויקט "בראשית פמילי" ו-"מרבד הקסמים"
(הפסד) רווח לפני מיסים על הכנסה	(11,144)	(738) (*)	1,532 (*)	הגידול בהפסד לפני מיסים נובע בעיקרו מהוצאות המימון בשנת 2024
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	2,085	1,602 (*)	(1,126) (*)	בשנת 2024 נוצרו לחברה הכנסות מס כתוצאה מהפרשי עיתוי אל מול מס הכנסה והפסדים שוטפים
(הפסד) רווח נקי לתקופה	(9,059)	864 (*)	406 (*)	-

4.2 נזילות החברה

בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה לימים 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 קיים תזרים מזומנים שלילי בסך של כ-30,694 אלפי ש"ח ובסך של כ- 7,777 אלפי ש"ח (בהתאמה); בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות האמורות, קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-5,167 ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-22,329 (בהתאמה); בדוחות הכספיים "סולו" של החברה קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-12,252 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-3,397 אלפי ש"ח (בהתאמה).

להלן המרכיבים העיקריים של דוחות תזרימי מזומנים מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון לשינויים בין שנת 2024 לבין שנת 2023
	2024	2023	2022	
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(30,694)	(7,777) *	(50,094) *	הגידול בתזרים השלילי מפעילות שוטפת נובע בעיקרו מריבית וגידול בהתחייבויות לבעל השליטה
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	(23,634)	(34,555)	(23,268)	הגידול בפעילות השקעה נובע בעיקרו בהשקעה בנדל"ן להקמה בפרויקט בראשית ביזנס אגמים
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון	57,596	42,568 *	72,974	בשנת 2022 נלקחו הלוואות מבנקים ואחרים לצורך התקדמות בפרויקטים בשנת 2023 מרבית ההלוואות שנלקחו נבעו מהתקדמות הביצוע של הפרויקטים והליווי של הבנקים. בשנת 2024 נלקחו הלוואות מבנקים לליווי הבניה בפרוייקטים "בראשית ביזנס אגמים" ו-"בראשית פמילי"
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	3,267	236	(388)	העלייה במזומנים בעקבות החלטת החברה להגדיל את המזומנים בתקופה קשה זו. לעומת ירידה במזומנים של כ-0.5 מיליון ש"ח נובעת כתוצאה מההשקעה בחברת מגדלי איתן בע"מ.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ-3,561 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ-294 אלפי ש"ח.

4.3 <u>הון חוזר</u>

4.3.1 בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה גרעון נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בסך של כ-135,386 אלפי ש"ח, הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים בעיקר מזומנים ופיקדונות לזמן קצר, חייבים, לקוחות, מלאי ויתרות צדדים קשורים ובעלי שליטה) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות). לפרטים נוספים, ראו כמפורט בסעיף 6.14 לתשקיף.

יחד עם זאת, בדוחות הכספיים "סולו" של החברה לתקופה האמורה, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-19,702 אלפי ש"ח הנובע בעיקר ממפעילות התחדשות עירונית בחברה.

<u>פרטים נוספים בקשר עם ההון החוזר של החברה</u>

4.3.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עיקר פעילות היזום של החברה נעשית באמצעות חברות בשליטתה, כאשר דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מקורות המימון השוטף של הקבוצה, רואה בהלוואות שהועמדו לה על ידי מוסדות הפיננסיים חלק מההון החוזר שלה, כאשר יודגש כי ההלוואות שבנדון הינן כנגד פרוייקטים פעילים של החברה (ולא לצורך מימון גרעון שוטף של החברה).

4.3.3 להערכת החברה, היא תיפרע את עיקר ההלוואות האמורות במהלך תקופת המחזור התפעולי (הממוצע)[5] אשר נדרש להערכתה, וזאת בהתאם להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אשר מלווים על-ידי אותם מוסדות פיננסיים כאמור. כמו-כן, ביתרת ההתחייבויות השוטפות כלולות הלוואות בסך של כ-18,900 אלפי ש"ח שנטלה החברה לצורך רכישת קרקעות ומימון הבניה. הלוואות אלו הן חלק מהפעילות השוטפת של החברה ומוצגות כחלק מהמחזור התפעולי של החברה בהתחייבויות השוטפות (עד לקבלת ההיתרים הנדרשים, החברה לא תציג את רכישת הקרקעות שנרכשו בעזרת הלוואות אילו כרכוש שוטף).

4.3.4 בנוסף, לחברה פרויקטים לנדל"ן להשקעה שמוצגים בהתחייבות השוטפות במאזן למרות שההלוואות בגינם מוצגות בהתחייבויות השוטפות של החברה. מצב זה משקף את יישום כללי החשבונאות המקובלים (IFRS) ויוצר חוסר תאימות מסוים המשפיע על אופן הצגת ההון החוזר בחברה - שכן נכסים בגובה של כ-181,837 אלפי ש"ח אינם מוצגים בנכסים השוטפים (בהקבלה להלוואות שנטלה החברה ומוצגות בהתחייבויות השוטפות) ובהתאם לכך מושפע ההון החוזר לשלילה (אילו היו מוצגים בנכסים השוטפים, היה הון חוזר מוצג כהון חוזר חיובי בסך של כ-46,452 אלפי ש"ח). ליום 31 בדצמבר 2023, סך ההשקעות בנדל"ן להשקעה וקרקעות הנכסים הלא שוטפים של החברה עומד על 158,167 אלפי ש"ח ואם היו מוצגים בנכסים השוטפים, היה ההון החוזר של החברה חיובי ועומד על 31,850 אלפי ש"ח.

לפיכך, ובהתאם להצגה החשבונאית האמורה, נוצר לחברה גרעון בהון החוזר. יודגש כי ההלוואות לעיל, הינן כנגד נכסי מקרקעין של החברה ולא לצורך מימון גרעון שוטף של החברה.

בנוסף, בטרם הגשת ההצעות במסגרת המכרז לרכישת הקרקעות המתוארות לעיל, בוחנת החברה את ההשפעה הצפויה של הרכישות כאמור, על יכולתה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו עם הגורמים המממנים.

לפרטים אודות המרת חוב החברה לחברה בשליטת בעל השליטה בגין שירותים שהעמידה לטובתה לשטרי הון בסך כולל של כ-43,000 אלפי ש"ח, אשר מועד פירעונן לראשונה יחול לאחר מועד פירעון מלוא אגרות החוב (סדרה א') של החברה, וכן לדחיית פירעון הלוואות בעל השליטה בגין מתן שירותים נוספים שהעמידה חברה בשליטתו לחברה ו/או המשמשים לטובת השלמת הון

[5] להערכת החברה, המחזור התפעולי שקבעה הינו כ-4 שנים בממוצע, כאשר הנכסים של החברה מוצגים ברכוש לזמן ארוך.

עצמי בפרוייקטים של החברה ואשר לא נכללה בשטרי ההון האמורים) למשך התקופה כאמור – ראה כמפורט בפרקים 3 ו-8 לתשקיף.

לפרטים אודות צעדים בהן נוקטת החברה על מנת להתמודד עם הגירעון בהון החוזר – ראה כמפורט בסעיף 7 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025.

4.4 <u>גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי</u>

בשל קיומם של סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות – גרעון בהון החוזר מאוחד ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת במאוחד וכן לאור הפניית תשומת הלב בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 – בחן דירקטוריון החברה את המקורות והשימושים של החברה לשנתיים הקרובות. לדוח התזרים המזומנים החזוי העדכני של החברה וההנחות ששימשו את החברה לצורך תזרים המזומנים החזוי כאמור, ראו כמפורט בסעיף 8 לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025 (לא התקיימו נסיבות מהותיות אשר יש בהן כדי לשנות ו/או להוסיף על הנחות החברה המפורטות בדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025).

בהתאם לאמור לעיל, דירקטוריון החברה דן בגירעון בהון החוזר שלה ובתזרים המזומנים וקבע כי לאור ההנחות המצוינות לעיל ולאחר בחינת תזרים המזומנים החזוי ומקורותיה הכספיים, לרבות מקורות נוספים שלא צוינו לעיל, כגון האפשרות לממש נכסים בבעלות החברה, להכניס שותפים לפרויקטים הקיימים של החברה או לבנות פרויקט בשלבים בהתאם למקורות המימון העומדים לרשות החברה, ביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

<u>מידע צופה פני עתיד</u> - הערכות הדירקטוריון בסעיף זה לעיל אינן ודאיות, אינן בשליטת החברה והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה וכן בהתחשב בגורמים המפורטים לעיל לרבות בהתחשב בהשפעה אפשרית של אירועי מלחמה, תנודות בריבית ובאינפלציה, אירועים מדיניים, כלכליים או גיאופוליטיים, משברים כלכליים ועוד. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך עלי די החברה, כתוצאה ממספר גורמים, ביניהם התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לתשקיף.

5. **<u>מקורות מימון</u>**

ליום 31 בדצמבר 2024, מממנת הקבוצה את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות מימון שהתקבל מתאגיד בנקאי מממן לפרוייקטים, וכן באמצעות הלוואת מניף אשר שימשה את החברה לצרכי השלמת הון עצמי הנדרש לה כאמור לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקטים (כמפורט בסעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף וביאורים 13 ו-14 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024); שטרי הון ו/או הלוואות בין החברה לחברות בשליטת בעל השליטה (כמפורט בסעיף 3.6 לפרק 3 לתשקיף וביאור 23(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024); הלוואות שהעמיד בעל מניות (כמפורט בסעיף 8.4.7 לפרק 8 לתשקיף) וכן משימוש במקורותיה העצמיים. במסגרת הגיוס על-פי תשקיף זה ובכפוף להשלמתו, בכוונת החברה לעשות שימוש בחלק עיקרי מכספי הגיוס בעיקר לצורך פירעון הלוואת מניף כמפורט לעיל. לפרטים אודות ייעוד תמורת ההנפקה ראו סעיף 5.2 לתשקיף.

6. **<u>מידע בדבר אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח</u>**

במהלך חודש נובמבר 2025 סיכמו החברה ומניף על מתווה למחזור החוב הקיים של החברה למניף ליום 30 בספטמבר 2025. בהתאם לכך, סך החוב הממוחזר עומד על כ-225,000 אלפי ש"ח ("**החוב**"). בהתאם להסכמות העדכניות בין הצדדים, על החוב יחול מנגנון התחשבנות לפיו החוב יישא, החל מיום 30 בספטמבר 2025, ריבית שנתית (ממוצעת) שנעה בטווח שבין פריים + 4%-5% (בסעיף זה: "**הריבית**") כאשר אופן חישוב הריבית נותר ללא שינוי. סך של כ-130,000 אלפי ש"ח מהחוב ייזקף למזמור לדוד עסקת בן צבי ע"מ (פרויקט "סטורי") וסך של כ-95,000 אלפי ש"ח ייזקף למזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ (פרויקטים "בראשית ביזנס אגמים"

ו-"בראשית פמיליי"). המתווה יהיה בתוקף גם אם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') במסגרת התשקיף לא תושלם. כמו-כן, בכפוף להשלמת ההנפקה וכחלק מהשלכות השינוי המבני בקבוצה (כמפורט בסעיף 2.1 לעיל), סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) לחברה האחות (כהגדרתה לעיל), שלאחריו יוותר חוב של החברה האחות לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 6.9.24(ט) לפרק 6 לתשקיף, וכן כמפורט בביאור 6(ג) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025.

לפרטים בדבר אירועים לאחר תקופת הדוח ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024 וכן כמפורט בדוח הדירקטוריון לרבעון השני לשנת 2025.

7. **<u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>**

דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח דירקטוריון זה.

8. **<u>הערכות שווי ואומדנים</u>**

באשר לאומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

להלן פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד ליום 31 בדצמבר 2024:

זיהוי נושא ההערכה:	**בראשית ביזנס אגמים**	**בראשית השוק**
עיתוי ההערכה:	31.12.2024	
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):	73,100	41,100
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	108,700	40,100
זהות מעריך השווי	אבי (אברהם) שעיו	
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	
האם קיים הסכם שיפוי?	לא	
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות ו/או פרטיות ולנכסים מגוונים כגון נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.	
תלות במזמין ההערכה:	בלתי תלוי	
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	שווי הנכס הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות	גישת ההשוואה
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	שיעור היוון/תשואה: 6.75% לשנה (משרדים), 7% לשנה (מסחר) מחירים שישמשו בסיס להשוואה – כמפורט בסעיפים 11 עד 13 בהערכת השווי	שיעור היוון של 7% מחירים שישמשו בסיס להשוואה – כמפורט בסעיף 12 בהערכת השווי

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

9. **מדיניות החברה בנושא מתן תרומות**

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. עם זאת, החברה תורמת סכומים לא מהותיים מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. בתקופת הדוח, לא תרמה החברה סכומים כלשהם.

10. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

בסמוך למועד פרסום התשקיף קבעו האורגנים המוסמכים בחברה כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות ("מומחיות"), הוא אחד (1) (לרבות דירקטורים חיצוניים שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברת אגרות חוב (כהגדרתה בחוק החברות), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה וכיוצא בזאת. למועד פרסום התשקיף, דירקטוריון החברה קבע כי לדירקטור מר יוחאי אבטן מומחיות כאמור. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים המכהנים בחברה, בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות הדוחות, ראה סעיף 7.1 לתשקיף.

11. **גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים**

נכון למועד התשקיף, לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה.

12. **דירקטורים חיצוניים**

נכון למועד התשקיף, החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. לאחר ובכפוף להשלמת רישום ניירות הערך למסחר בבורסה על פי תשקיף זה, החברה תפעל כמתחייב על פי דין למינוי דירקטורים חיצוניים.

13. **מורשי חתימה עצמאיים**

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מר דוד אזולאי הינו מורשה חתימה עצמאי בחברה.[6]

14. **גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד**

נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר הפיכת החברה לתאגיד מדווח ובהתאם למועדים הקבועים בדין.

15. **פרטים אודות רואה החשבון המבקר בחברה**

בשנת 2017, מינתה החברה לראשונה את משרד רו"ח זיו האפט (BDO) כרו"ח המבקר של החברה. השירותים שניתנו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה בשנים 2023-2024 כוללים, בין היתר, את הביקורת והסיוע בנושאים הקשורים בהגשת תשקיף החברה וכן ייעוץ מס שוטף בעיקר במיסוי מקרקעין. שכר טרחה של רו"ח המבקר נקבע בהתאם להחלטות הדירקטוריון, כפי שתהיינה מעת לעת, כאשר העקרונות לקביעת שכ"ט מבוססים, בין היתר, על סמך הערכה של היקף העבודה הנדרש וכן ניהול משא ומתן באשר לתנאים המסחריים של ההתקשרות.

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בתקופות האמורות הינו כמפורט להלן (באלפי ש"ח):

השנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 2024		
שירותי ביקורת ושירותי מס	שירותים אחרים	סה"כ
300	0	300

[6] בסמוך לאחר השלמת ההנפקה, ובכפוף לכך, יעודכנו סמכויות החתימה באופן שבו יתווספו מורשי חתימה נוספים וכך שמר אזולאי לא יהא מורשה חתימה עצמאי בלעדי בחברה.

השנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 2023		
שירותי ביקורת ושירותי מס	שירותים אחרים	סה"כ
215	0	215

תאריך חתימה: 25 בנובמבר 2025

_____	_____
יוחאי אבטן מנכ"ל ודירקטור	דוד אזולאי יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת ההתחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2024 בהתאם להתחייבויות החוזיות שלהן:

א. אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי למעט אג"ח או אשראי שניתן על-ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

ב. אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד(*)	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	14,972	-	-	-	1,164	16,136
שנה שנייה	-	2,237	-	-	-	83	2,320
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	17,209	-	-	-	1,247	18,456

(*) מועדי פירעון האשראי הבנקאי לזמן ארוך מוצגים בהתאם ללוח הסילוקין המקורי כפי שמשולם בפועל.

ג. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

ד. טבלת סיכום לטבלאות א-ג, סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	14,972	-	-	-	1,164	16,136
שנה שנייה	-	2,237	-	-	-	83	2,320
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	17,209	-	-	-	1,247	18,456

ה. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד שהוזנו בטבלה ה לעיל (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ							

ו. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ז. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד שהוזנו בטבלאות א-ג לעיל (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	71,761	-	-		11,396	83,157
שנה שנייה	-	205,700	-	-	6,151	49,955	261,806
שנה שלישית	-	147	-	-	-	313	460
שנה רביעית	-	147	-	-	-	313	460
שנה חמישית ואילך	-	3,058	-	-	-	2,503	5,561
סה"כ	-	280,813	-	-	6,151	64,480	**351,444**

ח. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד על-ידי חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד, ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המוחזקים על-ידי חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ט. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד על-ידי חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המוחזקים על-ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	**-**	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	**-**	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	**-**	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	**-**	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר -	(1) על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח): 2,642 (2) על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של החברה (באלפי ש"ח): 3,623	-

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

("החברה")

<u>דוח דירקטוריון פרופורמה על מצב ענייני החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה</u>

<u>ביום 30 ביוני 2025</u>

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, בחרה החברה לאמץ את כל ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור, ובכלל זה: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכת שווי מהותית מאוד ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%.

בהתאם לתקנות הדוחות, הננו מתכבדים להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון פרופורמה על מצב עסקי החברה והחברות המוחזקות על-ידה (ביחד: "**הקבוצה**") ואת פעילות החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך ("**הדוחות הכספיים**"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ("**תקופת הדוח**") ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף זה, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד (פרופורמה) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוחות הכספים (פרופורמה) ליום 30 ביוני 2025 המצורפים לתשקיף זה.

לפרטים על פרויקט "בראשית ביזנס אגמים" בכללותו ראו כמפורט בסעיף 6.9.24 לתשקיף.

<u>חלק א' - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה</u>

1. **<u>כללי</u>**

1.1 החברה התאגדה בישראל ביום 10 ביוני 2015 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

1.2 מניות החברה מוחזקות על ידי ה"ה דוד אזולאי (המחזיק כ-78% מהונה המונפק והנפרע של החברה), בעל השליטה בחברה ("**בעל השליטה**" או "**דוד אזולאי**") ורענן כהן (המחזיק כ-22% מהונה המונפק והנפרע של החברה).[1] לפרטים נוספים ראו כמפורט בסעיפים 3.3 ו-3.4 לפרק 3 לתשקיף.

1.3 הצעת אגרות החוב (סדרה א') של החברה על פי התשקיף הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור, לאחר השלמתה, ככל שתושלם, תהפוך החברה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**").

1.4 נכון למועד התשקיף, לחברה שני (2) תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כמפורט בתמצית להלן: (א) **<u>יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים</u>** - בתחום פעילות זה עוסקת החברה, לרבות באמצעות חברות הבת, באיתור, רכישה והשבחת קרקעות, ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק, מכירה וניהול של פרויקטים בתחום הבנייה למגורים, מסחר ומשרדים בישראל, לרבות על בסיס העיקרון של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית. לפרטים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה ראו סעיף 6.9 לתשקיף; (ב) **<u>נדל"ן מניב</u>** - בתחום פעילות זה עוסקת החברה, לרבות באמצעות חברות בת, בתחום הנדל"ן המניב בישראל למגורים, פעילות זאת כוללת השכרת שטחי מסחר ותעסוקה. לפרטים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראו סעיף 6.10 לתשקיף. בנוסף, לחברה פעילות לא

[1] באמצאות חברה בבעלותו המלאה – א.מ.י.ד ייעוץ ויזום פרויקטים בע"מ ("**א.מ.י.ד יעוץ**").

מהותית בתחום הביצוע שאינה עולה לכדי מגזר פעילות. לפרטים על פעילות החברה, לרבות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק 6 לתשקיף.

1.5 **<u>מכירות</u>**: מתחילת שנת 2025 ועד לתום הרבעון השלישי לשנה זו, מכרה החברה שלושים וחמישה (35) דירות ומשרדים בפרויקטים שלה והתקשרה בשבעה (7) כתבי התחייבות למכירת דירות.[2] בנוסף, מנהלת החברה משא ומתן להתקשרויות במספר פרויקטים חדשים במסגרת תחומי פעילותה וכן להתקשרויות ושיתופי פעולה ראשוניים לביצוע פרויקטים עבור צדדים שלישיים על בסיס זרוע הביצוע של החברה (לפרטים ראו בסעיף 6.20 לתשקיף).

2. <u>אירועים מהותיים</u>

2.1 <u>שינוי מבני</u>

בחודשים ספטמבר 2024 ואוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה שינוי מבני אשר יתבצע בשני שלבים: <u>בשלב הראשון</u> – מזמור (אזולאי) לדוד קריית שרון בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה (100%) של החברה ("**מזמור לדוד**") תעביר את מלוא זכויותיה במניות דוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ, חברה בבעלות מלאה (100%) של מזמור לדוד ("**בן צבי**"), כדיבידנד בעין לחברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ג לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("**הפקודה**"); <u>בשלב השני</u> – החברה תעביר את מלוא זכויותיה במניות בן צבי לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, חברה אחות של החברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ב(ו) לפקודה. אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ בבעלות ה"ה דוד אזולאי (78%) ורענן כהן (22%, באמצעות א.מ.י.ד יעוץ). השינוי המבני כפוף להשלמת תשקיף זה, קבלת אישור מראש (החלטת מיסוי) ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים, וכן לאישור הגופים המממנים של החברה – מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("**מניף**") ובנק מזרחי-טפחות.[3]

ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את השינוי המבני בפטור ממס בכפוף למספר תנאים ומגבלות, כמפורט בסעיף 6.2.4 לתשקיף.

במהלך חודש נובמבר 2025 חתמו החברה ומניף על עדכון לתנאי הסכמי המימון הקיימים ולפיו, בין היתר, כחלק מהשלכות השינוי המבני האמור ובכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור, יועבר סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) המשויך לפרוייקט 'סטוריי' לחברה האחות (כהגדרתה לעיל), שלאחריו יוותר חוב של החברה האחות לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח.[4] לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 17.1 להלן וביאור 6(ג) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025.

2.2 <u>המצב הפיננסי</u>

דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2025, המצורפים לפרק 9 לתשקיף זה, **כוללים הפניית תשומת לב של רו"ח המבקר** כמפורט להלן: (א) לאמור בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה מהמשך היוון עלויות מימון ועיתוי הכרת נכס כשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית; (ב) לאמור בביאור 1(ב) לדוחות הכספיים פרופורמה בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגירעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות שבהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי השיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף (השינוי המבני). בנוסף, דוח רו"ח המבקר הנכלל בדוחות הכספיים סולו ומאוחד של החברה לתקופה האמורה כוללים הפניית תשומת לב דומה במהותה.

---

[2] הנתון יעודכן בהמשך ועד בסמוך למועד פרסום התשקיף.

[3] במהלך חודש נובמבר 2025, התקבל אישור עקרוני מאת התאגיד הבנקאי הממן לשינוי המבני והוצאות הפרוייקט האמור לחברה האחות.

[4] לפרטים אודות תנאי ההתקשרות ראה כמפורט בסעיף 8.5.9.4 בפרק 8 לתשקיף.

3. ליום 30 ביוני 2025 ובהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה, נגרמו לה הפסדים בסך של כ-3,151 אלפי ש"ח, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-3,375 אלפי ש"ח וכן, מתקיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-140,962 אלפי ש"ח. לפרטים אודות הנתונים הפיננסיים האמורים בתקופות ההשוואה הרלוונטיות, ראו כמפורט בדוח זה להלן וכן בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, המצורף לתשקיף זה.

3.1 <u>תוכניות ההנהלה בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה הצפויות</u>:

הנהלת החברה סבורה כי החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות:

3.1.1 כל הפרויקטים של החברה מלווים במלואם על ידי תאגיד בנקאי מממן (בנק מזרחי-טפחות).

3.1.2 הסכם המימון של החברה עם מניף עודכן כך שהחברה תשיב למניף את המימון ותשלם את מלוא התמורה בגינו וכל סכום אחר המגיע למניף על פי הסכם המימון עד ליום 31 באוגוסט 2026 (קרי, דחייה של כשנים עשר (12) חודשים ביחס לתיקון השני להסכם עם מניף וזאת בהתאם לשחרור העודפים בפועל). במהלך חודש נובמבר 2025 נחתם עדכון לתנאי ההסכם האמור. לפרטים נוספים, ראו כמפורט בסעיף 17 להלן ובאור 6(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025.

3.1.3 במהלך הרבעון השני לשנת 2025 קיבלה החברה היתר לשלב ב' של פרויקט "בראשית ביזנס אגמים", במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 חתמה על תוספת להסכם הליווי עם בנק מזרחי-טפחות, התאגיד הבנקאי המממן, לבניית שלוש (3) קומות משרדים נוספות בשטח של כ-6,500 מטר. נכון למועד דוח זה נחתמו הסכמים מחייבים למכירה ביחס למחצית משטחי שלב ב' (קרי, באופן אשר ישקף, להערכת החברה נכון למועד האמור, הכנסות בהיקף של כ-40,000 אלפי ש"ח). בנוסף הגדיל הבנק המלווה את מסגרת חשבון הליווי של הפרויקט לכ-204 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו כמפורט בסעיף 6.9.24(ו) לתשקיף וביאור 1(ב) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025.

3.1.4 הנהלת החברה מתמקדת במכירת מלאי בפרויקטים שהסתיימו ו/או לקראת השלמה אשר מכירתם טרם הושלמה ו/או מצויים בשלבי ביצוע מתקדמים. לפרטים אודות מכירות החברה במהלך שנת 2025 – ראו כמפורט ברישא דוח זה.[5]

3.1.5 הזרוע הקבלנית של החברה מעניקה שירותי קבלנות (באמצעות החברה "מגדלי איתן") בביצוע עצמי בפרויקטים של החברה בלבד ("**זרוע הביצוע**"). בכוונת החברה להרחיב את פעילות זרוע הביצוע כך שתכלול גם ביצוע עבור חברות יזמיות אחרות (צדדי ג') וזאת, בין היתר, על מנת להרחיב את מקורות ההכנסה והרווחיות הגולמית בחברה. לפרטים נוספים ראו כמפורט בסעיף 6.20 לתשקיף.

3.1.6 במסגרת השינוי המבני כמפורט בסעיף 6.2.4 לתשקיף, יומחו גם חלק מהתחייבויות החברה לחברה האחות (כהגדרתה בסעיף האמור) וזאת באופן אשר צפוי להקטין את יחס המינוף של החברה בשיעור של כ-5% עד כ-13% ביחס למצב הקיים, וכן להקל על תזרים המזומנים השוטף שלה. ברבעון השני לשנת 2025. החסכון בתשלום הריבית כפי שמשתקף בדוחות הפרופורמה מסתכם לסך של כ-18,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו כמפורט בדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025.

3.1.7 בחודש יוני 2025 נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט בראשית השוק: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית ייפרעו בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5)

[5] הנתון יעודכן בהמשך ועד בסמוך למועד פרסום התשקיף.

חודשים על הקרן, אחריה תחל החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

3.1.8 לפרטים נוספים אודות תוכניות ההנהלה כאמור, ראו גם כמפורט בביאור 1(ב)(2) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025.

3.2 בהמשך לאמור בסעיף 6.10.25(ד) לתשקיף, במהלך הרבעון השני לשנת 2025 התקשרה החברה בחוזה מחייב עם שוכר ב' להשכרת שטח נוסף בפרויקט "בראשית השוק", בהיקף של כ-300 מ"ר, כך שלאחר מכן הוא שוכר מהחברה כ-720 מ"ר. ההסכם האמור הינו לתקופה בת 36 חודשים בתוספת אופציה בת 48 חודשים נוספים. להערכת החברה, יתרת עיקר השטחים הפנויים בפרויקט, בהיקף של כ-400 מ"ר, יושכרו עד לתום שנת 2025.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: הערכות החברה בקשר עם עמידתה בהתחייבויותיה הן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הן אינן ודאיות, אינן בשליטת החברה ומבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה, לרבות עבודתה המתמשכת מול הגופים המממנים את החברה. ההערכות כאמור עשויות שלא להתממש, כולן כחלקן, וכן להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי, מכפי שנצפה והוערך על ידי החברה, בין היתר בהתחשב בהשפעה אפשרית של שינויים במשק כתוצאה מאירועי מלחמה, תנודות בריבית ובאינפלציה, אירועים מדיניים, כלכליים או גיאופוליטיים, משברים כלכליים או התממשותם איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לתשקיף.

4. <u>אירועים מהותיים נוספים</u>

4.1 <u>המצב הבטחוני והמדיני בישראל</u>

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.1 לתשקיף, גם לאחר סיומה של מלחמת "חרבות ברזל" בחודש אוקטובר 2025 וסיומם של מבצעים צבאיים נוספים כגון "עם כלביא" באיראן ומבצע "מרכבות גדעון", נמשכת הלחימה במידה מסוימת וכך גם מגמת אי-יציבות ואי-ודאות במשק הישראלי. להערכת החברה נכון למועד הדוח, פעילות החברה לא הושפעה באופן מהותי מהלחימה, שכן העבודות באתרים המשיכו ללא עיכובים מהותיים. יחד עם זאת, החרפת הלחימה או הרחבתה לזירות נוספות ו/או מבצעים צבאיים נוספים , ככל שיחלו בעתיד, עלולים להביא לעיכוב והארכת משך הפרויקטים של החברה, לגידול בעלויות המימון, להתייקרות עלויות הבניה ואף לירידה במחירי הדיור, תוך התגברות חוסר הוודאות ביחס לעמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בעיקר רוכשים המוגדרים בסיכון גבוה), זאת, בין היתר, עקב ירידה בחוסן הפיננסי והגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן. האמור עשוי להשפיע על אומדני ההכנסות, העלויות ורווחיות הפרויקטים של החברה ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים.

4.2 <u>אינפלציה וריבית</u>

<u>אינפלציה</u>

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.1 בפרק 6 לתשקיף, בשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן ב-3.2%,[6] מתחילת שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן ב-2.1%[7] ועל-פי תחזית בנק ישראל, בתום שנת 2025 הוא צפוי לעמוד

[6] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 15 בינואר 2025 - https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/016/10_25_016b.pdf.

[7] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/Pages/2025/%D7%9E%D7%93%D7%93%D7%99-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99%D7%9D-%D7%9C%D7%A6%D7%A8%D7%9B%D7%9F-%D7%99%D7%95%D7%A0%D7%99-2025.aspx.

על 2.6%.ובשנת 2026 על 2%, כאשר רמת הריבית ברבעון הרביעי של 2025 צפויה לעמוד בממוצע על 4%-4.25%[8] וברבעון השני של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.75%.[9]

האינפלציה עשויה להשפיע על היקף האשראי הזמין על ידי המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית בישראל, ומשכך עשויה להשפיע באופן לא מבוטל על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל עלויות המימון בפרט. להערכת החברה, עליית האינפלציה משפיעה באופן עקיף על הוצאות המימון של החברה ועל תוצאותיה העסקיות וזאת בשל אופי פעילותה, כמפורט להלן. ככלל, החברה חשופה או עשויה להיות חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה והריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה, שכן: (א) החברה מממנת את פעילותה העסקית בין היתר באמצעות הלוואות בריבית צמודה לריבית הפריים, והכנסותיה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. בשל כך, שינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה (ב) הכנסות החברה ממכירת דירות צמודות בחלקן למדד תשומות הבנייה, כך ששינויים בו משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים ועל הכנסות ממכירת דירות, כתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות של החברה.

<u>ריבית</u>

על מנת להתמודד עם העלייה המתמשכת בשיעור האינפלציה החליטו בעבר בנקים מרכזיים בעולם, ביניהם בנק ישראל, להעלות את הריבית במספר פעימות כך שלמועד דוח זה היא עומדת על 4.25%. על פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש יולי 2025, הריבית ברבעון הרביעי של 2025 צפויה לעמוד בממוצע על 4%-4.25%[10] וברבעון השני של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.75%.[11]

בעוד שבזירה הבינלאומית נרשמת מגמה בחלק מהמדינות של ציפייה להורדת ריבית, בישראל המצב מורכב יותר נוכח חוסר הוודאות הכלכלית והביטחונית הנובעת מהלחימה, כאמור בסעיף 3.1 לעיל. אי הוודאות משפיעה על קבלת ההחלטות המוניטריות ועל התחזיות לעתיד הכלכלה המקומית.

עליית הריבית משפיעה באופן ישיר ומהותי על הוצאות המימון של החברה ותוצאותיה העסקיות. ככלל, עלייה בשיעור הריבית מייקרת את האשראי, מכבידה על הוצאות המימון השוטפות ומייקרת את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש ומחזור חוב לצורך המשך פעילות. כמו כן, שינויים בשיעורי הריבית במשק, כמו גם השלכות המלחמה כאמור לעיל, משפיעים על החלטתם של לקוחות פוטנציאלים אם לרכוש או לשכור דירה למגורים, לרבות לקוחות פוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת רכישה. נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה הלוואות הצמודות לריבית הפריים בהיקף של כ-358,340 אלפי

---

[8] בנק ישראל, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025 - https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2025/.

[9] בנק ישראל, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2025 - https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%95%D7%9C%D7%99-2025/.

[10] בנק ישראל, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025 - https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2025/.

[11] בנק ישראל, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2025 - https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%95%D7%9C%D7%99-2025/.

ש״ח, כאשר עליית ריבית בשיעור של כ-1% צפויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה בסכום של כ-3,583 אלפי ש״ח בשנה (בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים זהים). בנוסף, שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה, כאשר עלויות הריבית ששולמו במחצית הראשונה לשנת 2025 עמדו על כ-11,998 אלפי ש״ח, לעומת עלויות ריבית בסך של כ-11,056 בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, להערכת החברה, בהתאם לרמות הריבית הנוכחיות, עלות הריבית החזויה של החברה לתום שנת 2025 תעמוד על סך של כ-11,500 מיליון ש״ח. יובהר, כי ככל שהריבית במשק תעלה או תרד, אף באופן משמעותי, השפעתה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עשויה להתגבר.[12] לפרטים נוספים אודות השלכות האינפלציה והריבית ראו סעיף 6.8.1 לפרק 6 לתשקיף.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: הערכותיה ותחזיותיה של החברה כאמור בסעיף 4 זה לעיל אינן ודאיות, אינן בשליטת החברה והינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה, לרבות בהתחשב בהשפעה אפשרית של אירועי מלחמה, אירועים מדיניים, כלכליים ו/או גיאופוליטיים, משברים כלכליים וכדומה וכן בנוגע להערכות שונות ביחס למצב הכלכלי במשק בכלל ובשוק ההון, בפרט בתקופות אלה ובכלל זה ביחס לתנודות באינפלציה ובשיעורי הריבית (הן ברמה העולמית והן ברמה המקומית) ועל הערכת הנהלת החברה בדבר היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של ההשלכות הכלכליות האמורות. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על-ידי החברה וזאת כתוצאה ממספר גורמים, ביניהם שינויים בסביבה התחרותית והעסקית אשר עשויים לחייב שינויים בתוכניות החברה, שינויים בשווקים הפיננסיים ובמקורות הנזילות הזמינים, שינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית, שינויים בהעדפות צרכנים ומגמות בשוק המזון, החמרה במצב הבטחוני בישראל, אירועים ברמה הגלובלית אשר עשויים להשפיע על התייקרויות של חומרי גלם, מוצרי מזון וכדומה, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לתשקיף.

<u>חלק ב׳ - תוצאות פעילות החברה, הונה ותזרימי המזומנים שלה</u>

5. <u>המצב הכספי</u>

בהינתן השינוי המבני כמפורט בסעיף 2.1 לעיל לא מוצגים נתוני בן צבי, החברה היוצאת המחזיקה בזכויות לפרויקט בן צבי אשר ליום 30 ביוני 2025, מוחזקות על ידי החברה. בהתאמה, הסברי הדירקטוריון המובאים להלן למצב הכספי, תוצאות הפעילות והנזילות הינם בהתייחס דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2025.

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד (פרופורמה) ליום 30 ביוני וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש״ח):

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר הדירקטוריון
	2025	2024		
מזומנים ושווי מזומנים	349	5,060	3,561	הירידה במזומן נבעה מהשקעה עודפת של הון עצמי בשלב ב׳ של פרויקט ״בראשית ביזנס אגמים״ שהוחזרה לחברה (סך של כ-5.5 מיליון ש״ח) לאחר תאריך המאזן וכן מהקדמת תשלומים שוטפים לספקים.
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	5,009	1,830	2,602	הגידול נובע ממכירות דירות בפרויקט ״מרבד הקסמים״ בתקופת הדוח.
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	99,849	47,446	68,963	הגידול נובע ממכירות והתקדמות החברה בפרויקטים ״מרבד הקסמים״, ״בראשית ביזנס אגמים״ ו״בראשית פמילי״.

[12] לפרטים אודות גורמי הסיכון הקשורים בעליית האינפלציה ושיעורי הריבית, ראו כמפורט בסעיף 6.22(ג) לתשקיף.

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר הדירקטוריון
	2025	2024		
חברה קשורה	15,307	52,713	57,557	הירידה משנת 2024 נובעת מהחזר חוב בסך 15,000 אלפי ש"ח למניף ששילמה החברה עבור החברה הקשורה, וכן, ממיון של הלוואה לחברה אחות בהתאם לנתוני הפרופורמה הנובעים מהשינוי המבני וההסכם העדכני עם מניף (כמפורט בסעיף 17.1 להלן).
חייבים ויתרות חובה	6,609	4,800	5,977	-
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	114,527	113,345	125,910	הירידה נובעת ממכירות שביצעה החברה בפרויקטים ומהתקדמות העבודה בכל הפרויקטים, באופן שגרם להפשרת העלויות נטו לרווח והפסד.
סה"כ נכסים שוטפים	241,650	225,194	264,570	-
מלאי מקרקעין	40,538	37,227	38,837	השינוי נובע מעליות שהושקעו בפרויקט "הטורים" שקיבל היתר לדיפון וחפירה בחודש יולי 2025.
נדל"ן להשקעה	46,300	49,600	48,600	ברבעון הופחת שווי הנכס בפרויקט "בראשית השוק" בסך של כ-2,300 אלפי ש"ח בעקבות עדכון הערכת השווי לנכס זה.
נדל"ן להשקעה בהקמה	96,500	83,604	94,400	השינוי נובע משערוך החלק היזמי בפרויקט "בראשית ביזנס אגמים" ומעלויות בניה נוספות.
רכוש קבוע, נטו	5,059	5,884	5,470	השינוי נובע מפחת שוטף.
מיסים נדחים	3,707	1,570	2,146	הגידול נובע מהפרויקטים "בראשית פמילי" ו-"מרבד הקסמים".
סה"כ נכסים לא שוטפים	192,104	177,885	189,453	-
סה"כ נכסים פרופורמה	433,754	403,079	454,023	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	247,755	195,384	223,226	הגידול נובע מהתקדמות הביצוע בפרויקטים והגדלת הליווי בגינם.
הלוואות מאחרים	55,964	91,215	91,774	הירידה נובעת מפירעון הלוואות למניף בסך של כ-14,500 אלפי ש"ח ותוספת חלקו של מניף ברווחים מביצוע והתקדמות בפרויקטים וכן, ממיון של הלוואה לחברה אחות בהתאם לנתוני הפרופורמה הנובעים מהשינוי המבני וההסכם העדכני עם מניף (כמפורט בסעיף 17.1 להלן).
צדדים קשורים ובעלי מניות	19,193	18,112	20,466	הירידה נובעת מתשלום לחברות קשורות.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	3,789	6,558	4,242	הירידה נובעת מהתקדמות הביצוע בפרויקטים.
התחייבות למתן שירותי בניה	5,153	11,173	7,923	השינוי נובע מהתקדמות בביצוע בפרויקט "מרבד הקסמים".
ספקים ונותני שירותים	4,174	8,171	9,280	הפרשי עיתוי בתשלומים לספקים.
מס הכנסה לשלם	3,706	3,447	3,505	-
זכאים ויתרות זכות	42,878	31,910	39,539	העליה נובעת בעיקרה מצבירת ריבית למניף במהלך תקופות ההשוואה.
סה"כ התחייבויות שוטפות	382,612	365,970	399,955	-
זכאים ויתרות זכות	63	63	63	-
התחייבות בגין מיסים נדחים	946	1,920	721	השינוי נובע מהפרויקטים "בראשית פמילי" ו-"מרבד הקסמים".
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,009	1,983	784	-
הון מניות	2	2	2	-
פרמיה על מניות	737	737	737	-
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	2,504	2,504	-
שטרי הון	43,000	19,000	43,000	-

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר הדירקטוריון
	2025	2024		
קרן הון מהפסד מועבר	114	114	114	-
קרן הון עסקה עם בעל שליטה שאינן מקנות שליטה	(873)	(873)	(873)	-
יתרת רווח	4,649	13,642	7,800	-
סה"כ הון מאוחד פרופורמה	50,133	35,126	53,284	-
סה"כ התחייבויות והון עצמי	**433,754**	**403,079**	**454,023**	**-**

(*) הוצג מחדש - ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים.

6. <u>תוצאות הפעילות</u>

להלן יובאו נתונים והסברים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2025	2024		
הכנסות	49,218	44,873	23,671	29,407	80,075	הגידול נובע ממכירות חדשות בפרויקטים "בראשית ביזנס אגמים", "בראשית פמילי" ו-"מרבד הקסמים" ומהתקדמות הביצוע בפרויקטים
עלות ההכנסות	38,760	34,209	19,116	22,460	60,868	הגידול נובע מהתקדמות הביצוע והפשרת העלויות
רווח גולמי	10,458	10,664	4,555	6,947	19,207	
שיעור הרווח הגולמי	21.2%	23.7%	19.2%	23.6%	23.99%	הירידה בשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקר מעליית מחירי חומרי הגלם הגורמת לתנודתיות במדד תשומות הבנייה ובשל כך משפיעה על הרווחיות
הוצאות מכירה, שיווק	1,709	1,371	500	683	3,154	הגידול נובע מעלייה בהוצאות השיווק, בין היתר כתוצאה מהגברת פעילות השיווק של החברה והגדלת היקף המכירות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
הוצאות הנהלה וכלליות	1,328	1,837	530	630	3,795	הקיטון נובע מצמצום הוצאות והתייעלות בכוח אדם
הפסד משערוך לנדל"ן להשקעה	(1,650)	-	(1,650)	-	(3,792)	רווח משערוך פרויקט "בראשית ביזנס אגמים". בניכוי הפסד בסך 2,300 אלפי ש"ח מפרויקט בראשית השוק
רווח תפעולי	5,771	7,456	1,875	5,634	8,466	
הוצאות מימון	11,998	11,056	6,273	6,029	22,395	עלויות המימון גדלו במהלך תקופות ההשוואה בעיקר כתוצאה מהאינפלציה ועליית הריבית במשק
הכנסות מימון	1,941	16	1,070	8	2,785	הגידול בהכנסות מימון נובע ממכירות והתקדמות בביצוע בחלק מהפרויקטים בחברה
הפסד לפני מיסים על הכנסה	(4,286)	(3,584)	(3,328)	(387)	(11,144)	-
הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה	1,135	367	878	(305)	2,085	-
סה"כ הפסד לתקופה	**(3,151)**	**(3,217)**	**(2,450)**	**(692)**	**(9,059)**	

(*) הוצג מחדש - ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים.

7. <u>נזילות</u>

בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025 קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-3,375 אלפי ש"ח ובמחצית הראשונה לשנת 2024 תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 21,009 אלפי ש"ח.

להלן המרכיבים העיקריים של דוחות תזרימי מזומנים מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

סעיף	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון לשינויים שחלו בתקופת הדוח
	2025	2024	2025	2024		
מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	(3,375)	(21,009)	(5,020)	(2,279)	(30,694)	הירידה נובעת בעיקרה מקיטון חוב מחברה קשורה לאחר פירעון חוב למניף ששולם על ידי מזמור לדוד
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	(3,858)	(9,273)	(3,325)	(5,855)	(23,634)	הירידה נובעת בעיקרה מקיטון בהשקעות בנדל"ן בהקמה
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון	4,021	35,048	5,709	10,636	57,595	הירידה נובעת בעיקר ממכירות בתקופת הדוח שהקטינו משמעותית את הצורך בהגדלת הלוואות הליווי בפרויקטים ותשלום ריבית בסך של כ-9,500 אלפי ש"ח לבנקים ואחרים, וכן פירעון הלוואות למניף בסך של כ-14,500 אלפי ש"ח.
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(3,212)	4,766	(2,636)	2,502	3,267	

8. **<u>הון חוזר</u>**

בהתאם לדוחותיה הכספיים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2025, לחברה גרעון נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בסך של כ-140,962 אלפי ש"ח, הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים בעיקר מזומנים ופיקדונות לזמן קצר, חייבים, לקוחות, מלאי ויתרות צדדים קשורים ובעלי שליטה) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות). לפרטים נוספים, ראו כמפורט בסעיף 6.14 לתשקיף.

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)
רכוש שוטף	241,620
התחייבויות שוטפות	(382,612)
עודף התחייבויות שוטפות על הרכוש השוטף	**(140,962)**

<u>פרטים נוספים בקשר עם ההון החוזר של החברה</u>

8.1.1 נכון ליום 30 ביוני 2025, עיקר פעילות היזום של החברה נעשית באמצעות חברות בשליטתה, כאשר דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מקורות המימון השוטף של הקבוצה, רואה בהלוואות שהועמדו לה על ידי המוסדות הפיננסיים חלק מההון החוזר שלה, כאשר יודגש כי ההלוואות שבנדון הינן בגין פרויקטים פעילים של החברה ולא לצורך מימון גרעון שוטף של החברה.

8.1.2 להערכת החברה, היא תיפרע את עיקר ההלוואות האמורות במהלך תקופת המחזור התפעולי (הממוצע)[13] אשר נדרש להערכתה, וזאת בהתאם להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים המלווים על-ידי אותם מוסדות פיננסיים. ביתרת ההתחייבויות השוטפות כלולות גם הלוואות בסך של כ-19,077 אלפי ש"ח שהחברה נטלה לצורך רכישת קרקעות ומימון הבניה – הלוואות אלה הן חלק מהפעילות השוטפת של החברה ומוצגות כחלק מהמחזור התפעולי שלה בהתחייבויות השוטפות. יצוין כיעד לקבלת ההיתרים הנדרשים, החברה לא תציג את רכישת הקרקעות שנרכשו בעזרת הלוואות אלה כרכוש שוטף.

[13] להערכת החברה, המחזור התפעולי שקבעה הינו כ-4 שנים בממוצע, כאשר הנכסים של החברה מוצגים ברכוש לזמן ארוך.

8.1.3 בנוסף, לחברה פרויקטים לנדל"ן להשקעה שמוצגים בהתחייבות הלא השוטפות במאזן למרות שההלוואות בגינם מוצגות בהתחייבויות השוטפות של החברה. מצב זה משקף את יישום כללי החשבונאות המקובלים (IFRS) ויוצר חוסר תאימות מסוים המשפיע על אופן הצגת ההון החוזר בחברה, שכן נכסים בסך של כ-184,000 אלפי ש"ח אינם מוצגים בנכסים השוטפים (בהקבלה להלוואות שנטלה החברה ומוצגות בהתחייבויות השוטפות) ובהתאם לכך ההון החוזר מושפע לשלילה (אילו הוצגו נכסים אלה בנכסים השוטפים היה ההון החוזר חיובי ועומד על סך של כ-42,000 אלפי ש"ח.

8.1.4 ביום 22 ביולי 2025 קיבלה החברה היתר לדיפון וחפירה בפרוייקט "הטורים", המוצג הנכסים הלא שוטפים בסך של 26,531 אלפי ש"ח, כאשר מיון לנכסים שוטפים היה מקטין את הגירעון בהון החוזר לסך של 114,500 אלפי ש"ח.

לפיכך ובהתאם להצגה החשבונאית האמורה, נוצר לחברה גרעון בהון החוזר. יודגש כי ההלוואות המצוינות לעיל הינן בגין נכסי מקרקעין של החברה ולא לצורך מימון גרעון שוטף של החברה.

בנוסף, בטרם הגשת ההצעות במסגרת המכרז לרכישת הקרקעות המתוארות לעיל, בוחנת החברה את ההשפעה הצפויה של הרכישות כאמור על יכולתה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו עם הגורמים המממנים.

8.2 <u>לאור האמור, ועל מנת להתמודד עם הגרעון בהון החוזר נוקטת החברה, בין היתר, בצעדים הבאים</u>:

8.2.1 הארכת פירעון הלוואות מבנקים בסך של כ-19,077 אלפי ש"ח בגין הלוואות שנלקחו לצורך מימון מלאי של מקרקעין שמוצג בנכסים הלא שוטפים של החברה (העומדים על סך של כ-26,531 אלפי ש"ח).

8.2.2 הלוואות שניתנו לרכישת קרקעות לתקופה בת שנה מוארכות על ידי הבנק על פי בקשות החברה. כך, בחודש מאי 2025 הבנק האריך את ההלוואות בשנה נוספת.

במהלך חודש יולי 2025, נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט "בראשית השוק": (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח והלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו כמפורט בסעיף 2.3.7 לפרק זה לעיל..

8.2.3 התאמת מועד סיום הליווי הבנקאי לנדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה (כנגד נכסים בסך של כ-184,000 אלפי ש"ח, שמוצגים בנכסים הלא שוטפים של החברה), למועד השלמתם של הפרויקטים של החברה. הלוואות אלה הינן חלק מהליווי הבנקאי של הפרויקטים האמורים ולא ייפרעו עד לסיומם הצפוי בשנת 2026.

8.2.4 הארכת מועד פירעון ביחס להלוואות השלמת ההון העצמי לפרויקטים "בראשית השוק", "בראשית ביזנס אגמים" ו-"בראשית פמילי" שנטלה החברה ממניף בפרויקטים כאמור, בסך של כ-81,000 אלפי ש"ח. בהתאם להסכמות העדכניות עם מניף, הלוואות אלה ייפרעו לאחר חודש אוגוסט 2026.

כמו כן, נדחו ריביות לשלם בסך של כ-32,000 אלפי ש"ח בגין הלוואות מניף כאמור, שישולמו במועד סיומם הצפוי של הפרויקטים, קרי עד סוף שנת 2026 ובמהלך שנת 2027.לפרטים נוספים אודות ההסכמות עדכניות עם מניף, ראה כמפורט בסעיף 17.1 להלן.

8.2.5 לפרטים אודות המרת חוב החברה לחברה בשליטת בעל השליטה בגין שירותים שהעמידה לטובתה לשטרי הון בסך כולל של כ-43,000 אלפי ש"ח, אשר מועד פירעונם לראשונה יחול לאחר מועד פירעון מלוא אגרות החוב (סדרה א') של החברה, וכן לדחיית פירעון הלוואות בעל השליטה בגין מתן שירותים נוספים שהעמידה חברה בשליטתו לחברה ו/או המשמשים לטובת השלמת הון עצמי בפרויקטים של החברה ואשר לא נכללה בשטרי ההון האמורים, ראו כמפורט בסעיפים 3.6 ו-8.5.8 לתשקיף.

9. **<u>גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי</u>**

בשל קיומם של סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות – גרעון בהון החוזר מאוחד ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת במאוחד וכן לאור הפניית תשומת הלב בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025, בחן דירקטוריון החברה את המקורות והשימושים של החברה לשנתיים הקרובות. לדוח התזרים המזומנים החזוי העדכני של החברה וההנחות ששימשו את החברה לצורך תזרים המזומנים החזוי כאמור, ראו כמפורט בסעיף 8 לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025 (לא התקיימו נסיבות מהותיות אשר יש בהן כדי לשנות ו/או להוסיף על הנחות החברה המפורטות בדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025).

בהתאם לאמור לעיל, דירקטוריון החברה דן בגירעון בהון החוזר שלה ובתזרים המזומנים וקבע כי לאור ההנחות המצוינות לעיל ולאחר בחינת תזרים המזומנים החזוי ומקורותיה הכספיים, לרבות מקורות נוספים שלא צוינו לעיל, כגון האפשרות לממש נכסים בבעלות החברה, להכניס שותפים לפרויקטים הקיימים של החברה או לבנות פרויקט בשלבים בהתאם למקורות המימון העומדים לרשות החברה, ביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

<u>מידע צופה פני עתיד</u> - הערכות הדירקטוריון בסעיף זה לעיל אינן ודאיות, אינן בשליטת החברה והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה וכן בהתחשב בגורמים המפורטים לעיל לרבות בהתחשב בהשפעה אפשרית של אירועי מלחמה, תנודות בריבית ובאינפלציה, אירועים מדיניים, כלכליים או גיאופוליטיים, משברים כלכליים ועוד. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על ידי החברה, כתוצאה ממספר גורמים, ביניהם התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לתשקיף.

10. **<u>מקורות מימון</u>**

ליום 30 ביוני 2025, מממנת החברה את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות מימון שהתקבל מתאגיד בנקאי מממן לפרויקטים וכן באמצעות הלוואה ממניף אשר שימשה את החברה להשלמת ההון העצמי הנדרש לה לקבלת ליווי בנקאי לפרויקטים (כמפורט בסעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף ובביאורים 13 ו-14 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024); שטרי הון ו/או הלוואות בין החברה לחברות בשליטת בעל השליטה (כמפורט בסעיף 3.6 לפרק 3 לתשקיף ובביאור 23(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024); הלוואות שהעמיד בעל מניות (כמפורט בסעיף 8.4.7 לפרק 8 לתשקיף) וכן משימוש במקורותיה העצמיים. במסגרת הגיוס על-פי תשקיף זה ובכפוף להשלמתו, בכוונת החברה לעשות שימוש בחלק עיקרי מכספי הגיוס לפירעון ההלוואה ממניף והלוואת בעל המניות כמפורט לעיל. לפרטים אודות ייעוד תמורת ההנפקה ראו סעיף 5.2 לתשקיף.

11. **<u>הערכות שווי ואומדנים</u>**

באשר לאומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025. להלן פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד המצורפת כ**<u>נספח ב'</u>** לדוח זה:[14]

זיהוי נושא ההערכה:	**בראשית ביזנס אגמים**	**בראשית השוק**
עיתוי ההערכה:	30 ביוני 2025	30 ביוני 2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):	108,700	40,100

[14] הערכות השווי של פרויקט 'בראשית ביזנס אגמים' ו-"בראשית השוק" מצורפות כ**<u>נספח ב'</u>** לדוח דירקטוריון זה. יצוין, כי ביחס להערכות השווי כאמור, מאז המועד הקובע לשומה ביום 30 ביוני 2025, ועד למועד דוח זה חלפו למעלה מתשעים (90) ימים ולא חלו שינויים לאחר המועד הקובע של השומה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנותיה.

זיהוי נושא ההערכה:	בראשית ביזנס אגמים	בראשית השוק
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	96,500	37,800
זהות מעריך השווי:	אבי (אברהם) שעיו	
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	
האם קיים הסכם שיפוי?	לא	
השכלה וניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	מוסמך כשמאי מקרקעין מטעם משרד המשפטים, חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל. למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות ופרטיות ולנכסים מגוונים כגון נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכדומה.	
תלות במזמין ההערכה:	בלתי תלוי	
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	שווי הנכס הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות	גישת ההשוואה
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	שיעור היוון/תשואה: 6.75% לשנה (משרדים), 7% לשנה (מסחר) מחירים שישמשו בסיס להשוואה – כמפורט בסעיפים 10 עד 11 (כולל) בהערכת השווי	שיעור היוון ממוצע של 7% (מבוסס על שיעור היוון של 7.25% בגין השטחים הפנויים ושיעור היוון שנע בין 6.5% ל-7% בגין השטחים המושכרים). מחירים שישמשו בסיס להשוואה – כמפורט בסעיף 12 בהערכת השווי

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

12. **מדיניות החברה בנושא מתן תרומות**

למועד דוח זה, דירקטוריון החברה לא אימץ מדיניות בנושא תרומות, עם זאת, החברה תורמת סכומים לא מהותיים מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. בתקופת הדוח לא תרמה החברה סכומים מהותיים.

13. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

בסמוך למועד פרסום התשקיף קבעו האורגנים המוסמכים בחברה כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות הוא אחד (1), לרבות דירקטורים חיצוניים שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברת אגרות חוב (כהגדרתה בחוק החברות), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה וכיוצא בזאת. למועד פרסום התשקיף, דירקטוריון החברה קבע כי לדירקטור מר יוחאי אבטן מומחיות חשבונאית ופיננסית כאמור. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים המכהנים בחברה בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות הדוחות, ראו סעיף 7.1 לתשקיף.

14. **גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים**

נכון למועד דוח זה לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה.

15. **<u>דירקטורים חיצוניים</u>**

נכון למועד דוח זה החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. בכפוף להשלמת רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ על פי התשקיף ולאחר הרישום כאמור תפעל החברה כמתחייב על פי דין למינוי דירקטורים חיצוניים.

16. **<u>גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד</u>**

נכון למועד דוח זה לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח, בהתאם למועדים הקבועים בדין.

17. **<u>מידע בדבר אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח</u>**

17.1 במהלך חודש נובמבר 2025 סיכמו החברה ומניף על מתווה למחזור החוב הקיים של החברה למניף ליום 30 בספטמבר 2025. בהתאם לכך, סך החוב הממוחזר עומד על כ-225,000 אלפי ש"ח ("**החוב**"). בהתאם להסכמות העדכניות בין הצדדים, על החוב יחול מנגנון התחשבנות לפיו החוב יישא, החל מיום 30 בספטמבר 2025, ריבית שנתית (ממוצעת) שנעה בטווח שבין פריים + 4%-5% (בסעיף זה: "**הריבית**") כאשר אופן חישוב הריבית נותר ללא שינוי. סך של כ-130,000 אלפי ש"ח מהחוב ייזקף למזמור לדוד עסקת בן צבי ע"מ (פרויקט "סטורי") וסך של כ-95,000 אלפי ש"ח ייזקף למזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ (פרויקטים "בראשית ביזנס אגמים" ו-"בראשית פמילי"). המתווה יהיה בתוקף גם אם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') במסגרת התשקיף לא תושלם. כמו-כן, בכפוף להשלמת ההנפקה וכחלק מהשלכות השינוי המבני בקבוצה (כמפורט בסעיף 2.1 לעיל), סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) יועבר לחברה האחות (כהגדרתה לעיל), שלאחריו יוותר חוב של החברה האחות לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 6.9.24(ט) לפרק 6 לתשקיף, וכן כמפורט בביאור 6(ג) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025.

17.2 במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט "הטורים". לפרטים נוספים ראו כמפורט בסעיף 6.9.28 לתשקיף.

17.3 במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 מכרה החברה חמישה (5) משרדים נוספים בפרויקט "בראשית ביזנס אגמים" בתמורה לסך של כ-11,600 אלפי ש"ח.

17.4 ביום 25 בנובמבר 2025 מונה מר מיכאל קליינר כדירקטור בחברה. לפרטים על מר קליינר ראו בסעיף 7.1 בפרק 7 לתשקיף.

17.5 לפרטים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

18. **<u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>**

דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2025 מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח זה.

19. **<u>מורשי חתימה עצמאיים</u>**

נכון ליום 30 ביוני 2025 מר דוד אזולאי הינו מורשה חתימה עצמאי בחברה.[15]

_____	_____
יוחאי אבטן מנכ"ל ודירקטור	דוד אזולאי יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 25 בנובמבר 2025

[15] בסמוך לאחר השלמת ההנפקה, ובכפוף לכך, יעודכנו סמכויות החתימה באופן שבו יתווספו מורשי חתימה נוספים וכך שמר אזולאי לא יהא מורשה חתימה עצמאי בלעדי בחברה.

נספח א'

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת ההתחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2025 בהתאם להתחייבויות החוזיות שלהן:[16]

אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי למעט אג"ח או אשראי שניתן על-ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד(*)	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	23,175	-	-	-	1,494	24,669
שנה שנייה	-	2,156	-	-	-	41	2,197
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**25,331**	**-**	**-**	**-**	**1,535**	**26,866**

(*) מועדי פירעון האשראי הבנקאי לזמן ארוך מוצגים בהתאם ללוח הסילוקין המקורי כפי שמשולם בפועל.

אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

טבלת סיכום לטבלאות א-ג, סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	23,175	-	-	-	1,494	24,669
שנה שנייה	-	2,156	-	-	-	41	2,197
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**25,331**	**-**	**-**	**-**	**1,535**	**26,866**

חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד שהוזנו בטבלה ה לעיל (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-+
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד שהוזנו בטבלאות א-ג לעיל (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	197,957	-	-	-	15,720	213,677
שנה שנייה	-	91,040	-	-	6,034	49,299	146,373
שנה שלישית	-	1,608	-	-	-	1,653	3,261
שנה רביעית	-	1,608	-	-	-	1,653	3,261
שנה חמישית ואילך	-	17,009	-	-	-	6,054	23,063
סה"כ	**-**	**309,222**	**-**	**-**	**6,034**	**74,379**	**389,635**

יתרות האשראי שניתנו לתאגיד על-ידי חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד, ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המוחזקים על-ידי חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

יתרות האשראי שניתנו לתאגיד על-ידי חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המוחזקים על-ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-*	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר -	1) על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח): 2,400	-
	2) על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה של החברה (באלפי ש"ח): 2,985	

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
AVI SHAYO - REAL ESTATE APPRAISER
טלפון נייד- 052-2726974 משרד- 077-4815106
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

25 בנובמבר 2025

לכבוד

<u>אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ ("החברה")</u>

א.ג.נ

הנדון: **<u>הסכמה להכללה בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2025</u>**

אנו מסכימים בזאת ששומת מקרקעין מקיפה מיום 21 בספטמבר 2025 ביחס לפרויקט בניה בחלקה 1076 בגוש 8267 בעיר נתניה (פרויקט "בראשית השוק") המופנית למגל מ. (אביב נתניה) בע"מ, וכן ששומת מקרקעין מקיפה מיום 1 באוגוסט 2025 ביחס לזכויות החברה בפרויקט בנייה בחלקה 337 בגוש 7940 בעיר נתניה (פרויקט "בראשית ביזנס אגמים") המופנית למזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ ייכללו, לרבות בדרך של הפניה, בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ מחודש נובמבר 2025.

<u>הנכס</u>	**<u>מועד חוות הדעת</u>**	**<u>המועד הקובע לשומה</u>**
• בראשית השוק, נתניה	21 בספטמבר 2025	30 ביוני 2025
• בראשית ביזנס אגמים, נתניה	1 באוגוסט 2025	30 ביוני 2025



מכבוד רב,
אבי (אברהם) שעיו
שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
AVI SHAYO - REAL ESTATE APPRAISER
טלפון נייד- 052-2726974 משרד- 077-4815106

ה' בכסלו, תשפ"ו
מסמך 7940/337
תאריך: 25 בנובמבר 2025

לכבוד "מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ"

הנדון: אומדן שווי זכויות החברה- שטחים בפרויקט בשלבי בניה
שטחי מסחר וחניה במרתף ובקומת קרקע, קומת משרדים ראשונה (בבניה)
חלקה 337 בגוש 7940, רחוב תומס אדיסון, שכונת 'קרית המדע' (אגם 3), נתניה

1. **מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים**

מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת הנהלת החברה, הנני מגיש בזאת עדכון לחוות דעת מקצועית לעניין אומדן שווי זכויות חברת "מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ" בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של שווי שוק הוגן, בהתקשרות שבין קונה מרצון למוכר ברצון.

המועד הקובע לשומה- 30.6.2025

מסמך זה מהווה **תקציר** לשווי הנכס בשל הוראות תקן 17.1 הקובע בין היתר-

" השמאי יציין האם לדעתו גלומים בנכס הנישום, סיכונים ו/או סיכויים, שמעבר לסיכוני/סיכויי שוק המקרקעין שאליו הוא משתייך, העשויים להשפיע על שוויו".

2. שווי הנכס נאמד ביחס לשינויים בשוק הנדל"ן.
3. נכון למועד מכתבי זה, אין שינוי בשווי זכויות החברה בנכס.

בכבוד רב,



אבי (אברהם) שעיו - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
AVI SHAYO REAL ESTATE APPRAISER
טלפון נייד- 052-2726974 משרד- 077-4815106

1 באוגוסט 2025
דו"ח 7940/337/2

לכבוד "מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ"

שומת מקרקעין מקיפה

רבעון 2Q- מועד קובע 30.6.2025

אומדן שווי זכויות החברה- שטחים בפרויקט בשלבי בניה

שטחי מסחר וחניה במרתף ובקומת קרקע, קומת משרדים ראשונה (בבניה)

חלקה 337 בגוש 7940, רחוב תומס אדיסון, שכונת 'קרית המדע' (אגם 3), נתניה



1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

1.1 **<u>פרטי הזמנת חוות הדעת, מטרת חוות הדעת</u>**

לבקשת מר דוד אזולאי מנכ"ל "מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ", הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה במקרקעין שבנדון, במועד הקובע לשומה, בהתאם למצבם AS-IS בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS 40).
חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

המועד הקובע לשומה- 30.6.2025.

בחוות דעת זו לא בוצעה כל הפחתה להוצאות וחבויות במיסי מקרקעין הצפויות בעת המימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

<u>הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:</u>
המחיר המשוער שיושג בגין הזכויות בנכס, נכון למועד הקובע לשומה, בעסקה שבין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר חשיפה של זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לזכויות החברה בנכס וכשהעסקה מתבצעת בתום לב וללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

1.2 **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1 חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש **יולי 2025**.

הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט- 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2 ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי-

שם המומחה: אבי (אברהם) שעיו

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

השכלה:

1991-1993- בוגר אורט טכניקום "גבעתיים", לימודים לתואר "הנדסאי בנין".

1992-1995- הטכניון, היחידה ללימודי חוץ-ת"א- "שמאות מקרקעין וניהול נכסים".

משנת 1996- מוסמך כשמאי מקרקעין מטעם משרד המשפטים, רישיון מספר 492512.

משנת 1997- חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

1997 ואילך- משתתף בקורסים, ימי עיון והשתלמויות בשמאות מקרקעין מטעם לשכת שמאי המקרקעין.

2015- בוגר קורס בוררות מטעם "יתרו"- המוסד לבוררות.

1.2.3 ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות ו/או פרטיות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4 יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5 הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני שכירות (עתידיים) וחוזים, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.3 כתב שיפוי

לצורך הכנת השומה לא התקבל כתב שיפוי מהמזמין.

אני מקבל עליי את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי שפורסם ע"י הרשות לניירות ערך.

2. **המועד הקובע-** המועד הקובע לחוות הדעת הינו- **30/6/2025.**

3. **ביקור במקום-** ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ב- 17/7/2025.

4. **<u>המסמכים הרלבנטים</u>**

לצורך עריכת חוות הדעת הוצגו בפניי ונעזרתי במסמכים הבאים-

4.1 **נסח טאבו עם פרטי הרישום של הנכס.**

4.2 **היתרי בניה מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "נתניה" המתיר להקים פרויקט משולב מסחר ומשרדים.**

4.3 **הסכמי שכירות להשכרת שטחים בנכס.**

4.4 **דוח מעקב מס' 25 שנערך עבור הליווי הפיננסי/הבנקאי של הפרויקט ע"י משרד "סהר נבון".**

4.5 **מסמכים נלווים.**

<u>תצ"א של הנכס-</u>



אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

5. **<u>פרטי זיהוי הנכס</u>**

גוש/חלקה/שטח חלקה			ייעוד הנכס	כתובת
7940	337	5,027 מ"ר	מגרש 306 המסווג בייעוד למסחר ומשרדים ומרתפי חניה עם שימושים מסחריים	רחוב תומס אדיסון, קרית המדע, אגם, נתניה

מרכיבי הנכס[1]: א- שטחי מסחר בקומת מרתף וקרקע עם הצמדת מק' חניה במרתף

ב- שטח לתעסוקה בקומה א'.

מצב הבניה כיום: המבנה ובו השטחים שבנדון כיום בשלבי בניה של גמר שלד המבנה העילי, מבצעים עבודות גמר- ראה להלן.

זכויות הקניין: בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י).

זיהוי הנכס: הנכס והפרויקט המתוכנן זוהו באמצעות תכניות היתר הבניה וכתובת עירונית, מפות מדידה ותצ"א של עירית נתניה.

<u>פירוט השטחים הכלולים בנכס- קומות מרתף עליון, קרקע וקומה א'</u>

			למטרות עיקריות					למטרות שירות								סה"כ שטח בניה	
			מוצע		סה"כ			מוצע					סה"כ				
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	ממ"ק ממ"מ מקלט ומיגון	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)
-12.15	כן	מ-ק 3							91.90		190.89	3393.51	219.11	3895.41	3895.41	77.49	3895.41	77.49
-9.00	כן	מ-ק 2							91.57		125.45	3397.69	99.37	3714.08	3714.08	73.88	3714.08	73.88
-5.50	כן	מ-ק 1	1268.20		1268.20	1288.20	25.23	29.70	431.10		173.71	1144.58	762.43	2541.52	2541.52	50.56	3809.72	75.79
0.00	לא	קרקע	1237.81		1237.81	1237.81	24.62	64.52	763.26	363.30	280.49		257.71	1729.28	1729.28	34.40	2967.09	59.02
6.12	לא	ק 1		1180.98	1180.98	1180.98	23.49	37.42	392.41	373.33	22.00			825.16	825.16	16.41	2006.14	39.91
10.68	לא	ק 2		1613.45	1613.45	1613.45	32.10	65.96	306.93		29.18		96.44	498.51	498.51	9.92	2111.96	42.01
14.88	לא	ק 3		1613.45	1613.45	1613.45	32.10	65.96	306.93		29.18		96.44	498.51	498.51	9.92	2111.96	42.01
19.08	לא	ק 4		1613.45	1613.45	1613.45	32.10	65.96	306.93		29.18		96.44	498.51	498.51	9.92	2111.96	42.01
23.28	לא	ק 5		1613.45	1613.45	1613.45	32.10	65.96	306.93		29.18		96.44	498.51	498.51	9.92	2111.96	42.01
27.48	לא	ק גג							12.14		29.28			41.42	41.42	0.82	41.42	0.82
30.63	לא	ק גג עליון															0.00	0.00
		מעל הקרקע	1237.81	7634.78	8872.59	8872.59	176.51	365.78	2395.53	736.63	448.49		643.47	4589.90	4589.90	91.31	13462.49	267.79
		מוחחת הקרקע	1268.20		1268.20	1268.20	25.23	29.70	614.57		490.05	7935.78	1080.91	10151.01	10151.01	201.93	11419.21	227.16
		סה"כ המבנה	2506.01	7634.78	10140.79	10140.79	201.74	395.48	3010.10	736.63	938.54	7935.78	1724.38	14740.91	14740.91	293.24	24881.70	494.95

[1] קומה 8 למשרדים היתה כלולה בשמאות ליום 31.12.2024. בשומה זו קומת משרדים 8 אינה כלולה.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 מהות חוות הדעת

אומדן שווי זכויות החכירה המהוונת המלאה בנכס שבנדון הכולל שטחי המסחר הממוקמים בקומת מרתף עליון, קרקע וקומה א' בפרויקט (בהקמה) משולב הכולל שטחי מסחר ומשרדים, מעל מרתפי חניה בהם גם שטחי שרות נלווים, רחוב תומס אדיסון, מתחם אגם 3, בעיר נתניה.

הפרויקט ובו הנכס הנדון נבנה בחלקה 337 בגוש 7940 המהווה חטיבת קרקע אשר נמצאת ברחוב תומס אדיסון, באזור חדש שנבנה בימים אלה המאופיין בפרויקטים בהקמה לצד מגרשים ריקים ובלתי מבונים אשר ממוקם בחלק הדרומי של נתניה.
החלקה דמוית מלבן ומשתרעת בשטח כולל של 5,027 מ"ר.

6.2 תאור הבינוי של הפרויקט בכללותו

6.2.1 מרתפי חניה- בשטח של 11,419 מ"ר (עיקרי ושרות)

בפרויקט 3 קומות של מרתפי חניה עם שטחי אחסנה, שטחים טכנים נלווים, מבואות וחדרי מדרגות משותפים.
הגישה לרכב הינה באמצעות רמפה משופעת המחברת בין מפלס הקרקע לבין קומות המרתף.
בפרויקט יבנו 210 מק' חניה לכלי רכב, 1 מקום למשאית/טנדר,
ו- 7 מק' חניה לנכים ובנוסף חניה תפעולית לפריקה וטעינה במפלס הקרקע.

6.2.2 קומת קרקע מסחרית פתוחה לרחוב- בשטח של 2,967 מ"ר (עיקרי ושרות)

הקומה כוללת שימושי מסחר והסעדה, המחולקים לחנויות ויחידות מסחר בגדלים שונים עם שטחים מרוצפים ומעברים מקורים בין היחידות.
לצידם בנויים שטחי שרות הכוללים מבואות וחדרי מדרגות, ממ"ק, שירותים ציבוריים, לובי קומתי לעליה לקומות העליונות, מעליות נוסעים ומעליות משא, חצר משק עם אזור תפעולי לפריקה וטעינה, ועוד.

6.2.3 8 קומות תעסוקה/משרדים (וגג חלקי)- בשטח של 16,834 מ"ר (עיקרי ושרות)

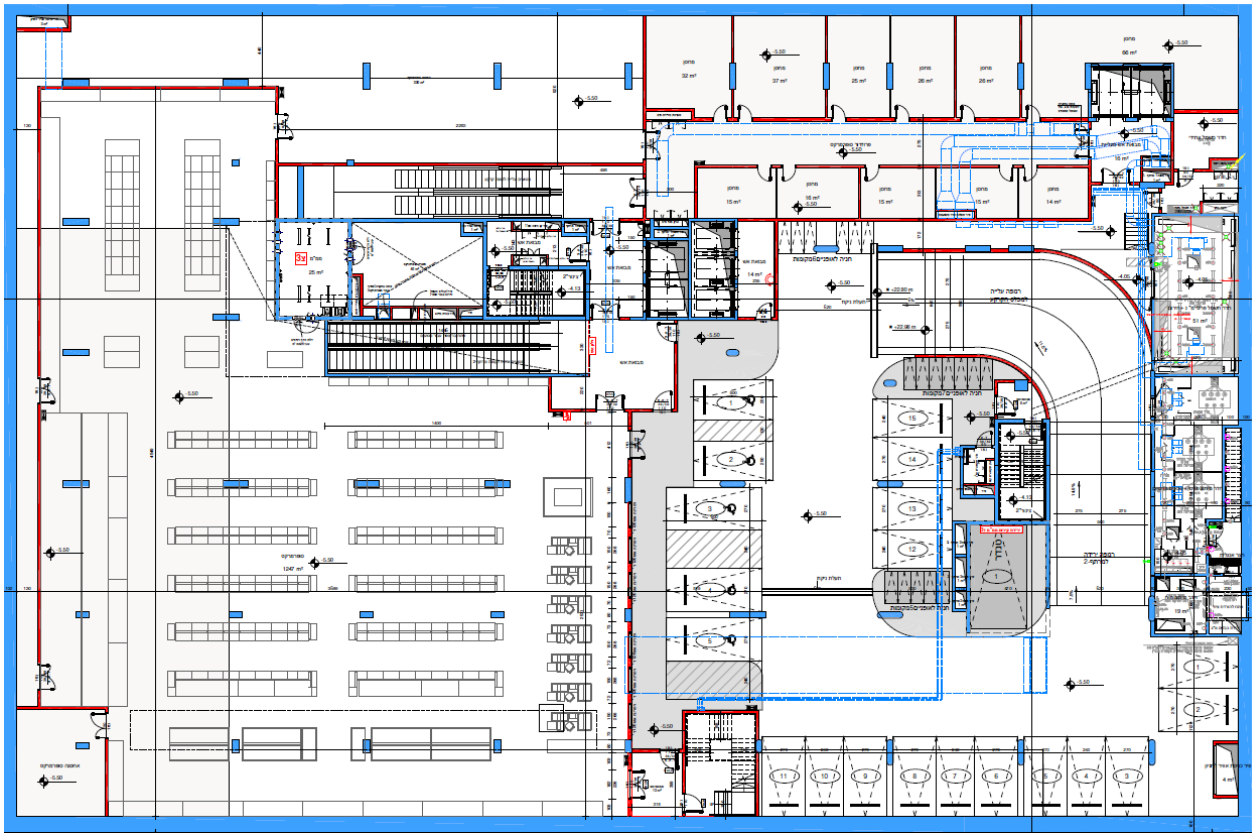
הקומות כוללות שימושי תעסוקה/משרדים בתוספת שטחי שרות הכוללים מבואות וחדרי מדרגות, ממ"ק, שטחי שרות טכניים ושטחים נלווים.
קומה ראשונה (1) מיועדת להשכרה וכלולה בנכס.

יתרת קומות המשרדים אינו כלול בשומה זו.

6.3 **<u>תאור הבינוי של הנכס</u>**

.6.3.1 **<u>מרתף עליון- מתחם סופר מרקט</u>**

הקומה כוללת שימושי מסחר והסעדה בשטח עיקרי של 1,268 מ״ר
בתוספת שטחי שרות הכוללים ממ״ק, שטחי שרות טכניים, מחסנים ושטחים נלווים
כשלצידם חניה מקורה עם גישה ברמפה היורדת ממפלס הקרקע.
הגישה להולכי רגל באמצעות דרגנוע, מעליות וחדרי מדרגות.



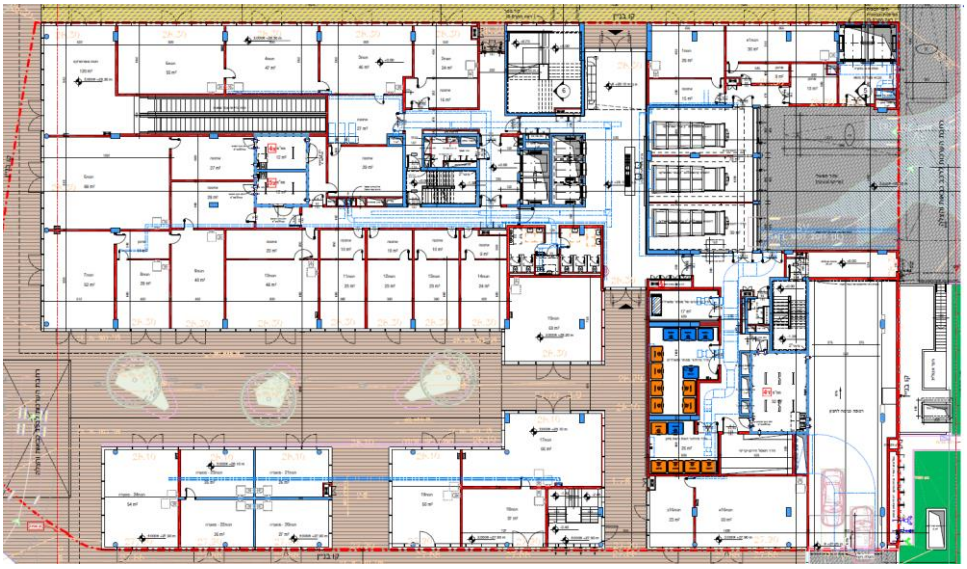
רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644
דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM
משרד- 077-4815106
עמוד 7 מתוך 30

A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע״ר)
ערך על-פי התקינה השמאית

6.3.2. **<u>קומת קרקע- מסחר פתוח לרחוב</u>**

הקומה כוללת שימושי מסחר והסעדה בשטח עיקרי של 1,238 מ״ר בתוספת שטחי שרות הכוללים ממ״ק, שטחים טכניים, מחסנים ושטחים נלווים כשלצידם מעברים מקורים אל שטחי המסחר המחולקים לחנויות בגדלים שונים.

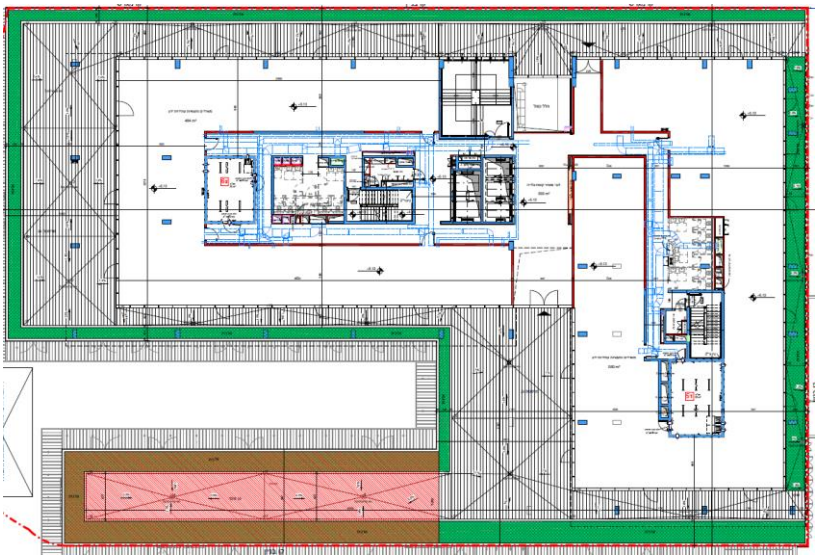
הגישה להולכי רגל הינה ישירות ממפלס הרחוב אל שטחי החנויות.



6.3.3. **<u>קומת א׳- שימושי תעסוקה נלווים</u>**

הקומה כוללת שימושים תומכי תעסוקה בשטח עיקרי של 1,180 מ״ר, בתוספת שטחי שרות הכוללים ממ״ק, שטחי שרות טכניים ושטחים נלווים כשלצידם מעברים מקורים המשמשים לגישה לאולמות.

הגישה להולכי רגל באמצעות מעליות מקומת הקרקע וחדרי מדרגות.



6.4 **<u>תאור העבודות נכון למועד הקובע</u>**

(א) הסתיימו עבודות הביסוס.

(ב) בוצעו עבודות השלד של כלל המבנה.

(ג) מבצעים התקנת חלונות במסגרת אלומיניום וקיר מסך היקפי.

(ד) מבצעים עבודות מיזוג אויר (עד לקצה היחידות) ואוורור בקומות.

(ה) מבצעים עבודות אינסטלציה, ספרינקלרים וכיבוי אש.

(ו) מבצעים עבודות התקנת צנרת חשמל וחיווט מנ"מ.

(ז) מבצעים עבודות גמר בשטחים הציבוריים.

(ח) מבצעים התקנת מעליות ודרגנועים.

7. **<u>מצב תכנוני/רישוי</u>**

7.1 **<u>תכנית נת/14/537/ב</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7032 מיום 5/5/2015.
מטרת התכנית- תכנון מחדש של המתחם הכלול בתכנית לאזור עירוני מעורב הכולל יח״ד, שטחים לבניני ציבור הכוללים את היכל הספורט וקביעת אזורי תעסוקה.

7.1.1. <u>עיקרי הוראות התכנית</u>

(א) שינוי ייעוד ממגורים, שב״צ, מסחר, דרכים, תחנת דלק, שצ״פ, שבילים ודיור מוגן למגורים ד׳, מגורים ומסחר, מסחר ותעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, שצ״פ, דרך ו/או טיפול נופי.

(ב) קביעת שימושים ותכליות מותרות, קביעת זכויות והוראות בנייה לכל ייעוד קרקע.

(ג) קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

7.1.2. <u>להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות למסחר ותעסוקה-</u>

<u>שימושים</u>

(א) בכל הקומות יותרו שימושים מעורבים לתעסוקה לרבות תעשיה נקיה, תע״י, מרפאות, משרדים, שירותים אישיים, משרדי ממשל ורשויות, אולפנים וכיו״ב.

(ב) בקומת המסחר לרבות בגלריה יותרו שימושים למסחר לרבות סיטונאי, קמעונאי, בתי אוכל, אולמות כינוסים, פאבים ומועדנים, בנק, דואר וכיו״ב .
בתי אוכל בקומות המסחריות- יותרו רק אם הובטחו כל התנאים הסביבתיים לרבות ארובות, מתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים וכיו״ב.

7.1.3. <u>הוראות בינוי</u>

בתחום ייעוד זה הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיה בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדרכילי אשר תאושר ע״י מהנדס העיר טרם מתן היתרי בניה.
בתאי שטח 301-302 ו- 306-308 לאורך החזית המסחרית תתוכנן קולונדה ובהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בשטח הקולנודה תיקבע זיקת ההנאה למעבר הציבור.
גובה המבנים בתאי שטח 301-310, 312 יהיה 4 קומות מרתף + **קומת מסחר כפולה** + 6 קומות לתעסוקה ומסחר + קומת גג טכנית.

הגובה המרבי של קומת הכניסה לא יעלה על 9 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.
גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 5.4 מ׳ ברוטו.
קווי בניין למרתפים- 0 ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.
תנועה וחניה- לא יותקנו מקומות חניה על קרקעיים בתחום המגרש.
תנאים לטופס 4- הסכם חתום עם חברת אחזקה, עמידה בשלביות ביצוע .

7.2 **<u>תכנית נת/14/537/ג/2- אגם 3 תוספת שטחי בניה לתעסוקה</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 11493 מיום 17.7.2023.

להלן עיקרי הוראות התכנית החלות בנכס שבנדון.

7.2.1. **<u>מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה</u>**

2.1 מטרת התכנית

הוספת שטחי בניה לתעסוקה לטובת ניצול מקסימלי בקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי בניה בתאי שטח 301- 303, 305- 308, 310, 312.

7.2.2. **<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>**

4.1	**מסחר ותעסוקה**
4.1.1	**שימושים**
	עפ"י תכנית נת/14/537/ב
4.1.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי**
	1. כל הוראות התכנית, על מסמכיה, יהיו כמפורט בתכנית נת/14/537/ב ונת/מק/14/537/ג, למעט הוראות ששונו בתכנית זו.

7.2.3. **<u>טבלת זכויות והוראות בניה</u>**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	301	4173	12516	5006	14184	31706	760		(1) 8	4
מסחר ותעסוקה	מסחר	301		(3) 2086	834				70		
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	302	4119	12034	4814	14005	30853	749		(1) 8	4
מסחר ותעסוקה	מסחר	302		(3) 2059	824				70		
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	303	2305	6914	2766	7837	17517	760		(1) 8	4
מסחר ותעסוקה	מסחר	303		(3) 1152	461				70		
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	305	1610	3615	1446	5474	10535	654		(1) 8	4
מסחר ותעסוקה	מסחר	305		(3) 805	322				70		
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	306	5028	15398	6160	17095	38653	769		(1) 8	4
מסחר ותעסוקה	מסחר	306		(3) 2513	1005				70		

7.3 **<u>החלטת ועדה מקומית "נתניה"</u>**

בתאריך 7.2.2022 החליטה הועדה המקומית לת"וב "נתניה" על מתן היתר בניה, כדלקמן-

			למטרות עיקריות			
			מוצע		סה"כ	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]
-11.90	כן	ק -3					
-8.75	כן	ק -2					
-5.25	כן	ק -1	1268.20		1268.20	1268.20	25.23
0.00	לא	קרקע	1239.83		1239.83	1239.83	24.66
6.12	לא	ק 1		1180.02	1180.02	1180.02	23.47
10.68	לא	ק 2		1615.90	1615.90	1615.90	32.14
14.88	לא	ק 3		1615.90	1615.90	1615.90	32.14
19.08	לא	ק 4		1615.90	1615.90	1615.90	32.14
23.28	לא	ק 5		1615.90	1615.90	1615.90	32.14
27.48	לא	ק גג					
		מעל הקרקע	1239.83	7643.62	8883.45	8883.45	176.69
		מתחת הקרקע	1268.20		1268.20	1268.20	25.23
		סה"כ המבנה	2508.03	7643.62	10151.65	10151.65	201.92

<u>טבלת השטחים</u>

למטרות שרות									סה"כ שטח בניה	
מוצע									סה"כ			
ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות וח.שרות	חניה שרות	אחסנה שרות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]
	89.54		145.41	3518.24	152.33	3905.52	3905.52	77.69	3905.52	77.69
	89.83		115.77	3405.98	118.88	3730.46	3730.46	74.21	3730.46	74.21
29.70	436.46		183.63	1153.02	772.20	2555.01	2555.01	50.83	3823.21	76.05
64.52	764.75	357.49	349.01		201.29	1737.06	1737.06	34.55	2976.89	59.22
37.42	402.25	373.33	31.69			844.69	844.69	16.80	2024.71	40.28
65.96	306.97		31.58		97.80	502.31	502.31	9.99	2118.21	42.14
65.96	306.97		31.58		97.80	502.31	502.31	9.99	2118.21	42.14
65.96	306.97		31.58		97.80	502.31	502.31	9.99	2118.21	42.14
65.96	306.97		31.58		97.80	502.31	502.31	9.99	2118.21	42.14
	12.14		27.36			39.50	39.50	0.79	39.50	0.79
365.78	2407.02	730.82	534.38		592.49	4630.49	4630.49	92.10	13513.94	268.85
29.70	615.83		424.81	8077.24	1043.41	10190.99	10190.99	202.73	11459.19	227.95
395.48	3022.85	730.82	959.19	8077.24	1635.90	14821.48	14821.48	294.83	24873.13	496.80

7.4 **היתר הבניה שניתן בתאריך 13.12.2022**

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
נתניה

היתר בנייה מספר 2022186

היתר הבנייה מהווה אישור תכנוני לבניה ואינו מהווה אישור לתחילת עבודות הבניה

כתובת תומס אדיסון , שכונה : קרית המדע נתניה

גוש/חלקה גוש 7940 חלקה 337 מגרש 306

תוכניות רלוונטיות למהות ההיתר 408-0293373 נת/מק/14

תפקיד	שם	ת.ז/ח.פ	כתובת	טלפון
בעל היתר	**מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ**	**515708394**	**סוקולוב 77 חולון**	**03-9218111**
עורך הבקשה	ליאור אחירון	040407033	יגאל אלון 67 תל אביב - יפו	04-8562020
מהנדס	ירון שמעוני שחם	310055538	המסגר 38 תל אביב-יפו	03-5374065

על פי אישור של ועדת רשות רישוי בישיבתה מספר: 119 מיום: 16/03/2022
הותרו העבודות במקום המתואר לעיל:

מבוקש מבנה מסחר ותעסוקה הכולל ק.קרקע כפולה מסחרית, 5 קומות תעסוקה, 3 ק.מרתף חניה כולל במפלס -1 מסחר-סופרמרקט. גג טכני, ח. טרפו, צובר גז; הכל בהתאם לתכנית סופית להיתר.

תנאים בהיתר

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה)בקשה להיתר תנאיו ואגרות,(תש"ל 1970)
בהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה וכן התנאים המיוחדים הבאים

*** ראה תנאים לנספח בהיתר. ***

תוקף ההיתר הינו ל 3.0 שנים ממועד מתן היתר הבניה (תקנה 59 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה) תשע"ו-2016)

חתימות

שירי חגואל סיידון
מ"מ יו"ר ועדת משנה
13/12/2022 09:29:26

מ"מ יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
שירי חגואל סיידון

אדר אר ז טל
מהנדס עיריית נתניה
וראש מנהל הנדסה
13/12/2022 09:16:47

מהנדס העיר
ארז טל

7.5 **<u>בקשה להיתר בניה לקומות 6-7-8 שהוגשה לועדה המקומית "נתניה"- לאינפורמציה בלבד</u>**

למטרות עיקריות								
מוצע			קיים בהיתר		סה"כ			
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]
			בהיתר אחסנה שרות							
-12.15	כן	ק-3								
-9.00	כן	ק -2								
-5.50	כן	ק -1			1268.20		1268.20		1268.20	25.23
0.00	לא	ק קעקרע	58.34		1178.24		1178.24	58.34	1236.58	24.60
6.12	לא	ק +1				1178.87	1178.87		1178.87	23.45
10.68	לא	ק +2				1622.07	1622.07		1622.07	32.27
14.88	לא	ק +3				1616.63	1616.63		1616.63	32.16
19.08	לא	ק +4				1622.07	1622.07		1622.07	32.27
23.28	לא	ק +5				1616.63	1616.63		1616.63	32.16
27.48	לא	ק+6		1681.92				1681.92	1681.92	33.46
31.68	לא	ק +7		1622.96				1622.96	1622.96	32.28
35.88	לא	ק +8		1622.96				1622.96	1622.96	32.28
40.08	לא	ק גג								
43.23	לא	ק גג עליון								
		מעל הקרקע	58.34	4927.84	1178.24	7656.27	8834.51	4986.18	13820.69	274.93
		מתחת הקרקע			1268.20		1268.20		1268.20	25.23
		סה"כ המבנה	58.34	4927.84	2446.44	7656.27	10102.71	4986.18	15088.89	300.16

למטרות שרות																				סה"כ שטח בניה	
מוצע																	קיים בהיתר			סה"כ	
מ"מ מקלט שמירה	מ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מבואות וחדרי מדרגות	מבואות וחדרי מדרגות	מ"מ מקלט שמירה	מערכות סכניות וח.שירות	מערכות סכניות וח.שירות	מערכות סכניות וח.שירות	מערכות סכניות וח.שירות	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות סכניות וח.שירות	אחסנה שירות	אחסנה שירות	מערכות סכניות וח.שירות	מערכות סכניות וח.שירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות סכניות וח.שירות	סה"כ שרות קיים	סה"כ שטח בניה
	בהיתר הוראה		בהיתר מסחר והסעדה	בהיתר אחסנה שרות		בהיתר חניה שירות	בהיתר מבואות וחדרי מדרגות	בהיתר הוראה	בהיתר מסחר והסעדה												
103.15					0.60															3894.81	3895.41
																				3712.38	3712.38
29.70								1.64												2545.48	3815.32
64.52			2.59	10.63					57.56			165.52		0.66						1491.24	2964.78
37.42	28.54																			825.04	2032.45
65.96				15.47																463.10	2100.64
65.96				15.47																463.10	2095.20
65.96				15.47																463.10	2100.64
65.96				15.47																463.10	2095.20
		46.64								68.04				21.49	217.22						2101.27
		322.82								68.04				21.49							2101.27
		322.82								68.04				21.49							2101.27
								40.07												31.66	71.73
																				34.34	34.34
197.88	28.54	692.28	2.59	72.51	65.96	204.12	57.56	40.07	365.78	204.12	57.56	165.52	65.13	217.22	72.51	2.59	692.28	28.54	197.88	4234.68	19798.79
								1.64												10152.67	11423.11
197.88	28.54	692.28	2.59	72.51	65.96	204.12	57.56	41.71	498.63	204.12	57.56	165.52	65.13	217.22	72.51	2.59	692.28	28.54	197.88	14387.35	31221.90

אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שרות	סה"כ שרות מוצע	סה"כ שרות קיים	אחסנה שרות	חניה שרות	מערכות סכניות וח.שרות	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	מ"מ מקלט שמירה
77.49	3895.41	0.60	3894.81	117.19	3395.38	187.81		91.28	103.15
73.85	3712.38		3712.38	99.37	3397.33	124.11		91.57	
50.67	2547.12	1.64	2545.48	760.98	1144.58	179.88		430.34	29.70
34.38	1728.20	236.96	1491.24	185.33		281.13	362.81	597.45	64.52
16.98	853.58	28.54	825.04			21.76	373.33	392.53	37.42
9.52	478.57	15.47	463.10	68.04		21.75		307.35	65.96
9.52	478.57	15.47	463.10	68.04		21.75		307.35	65.96
9.52	478.57	15.47	463.10	68.04		21.75		307.35	65.96
9.52	478.57	15.47	463.10	68.04		21.75		307.35	65.96
8.34	419.35	419.35							
9.51	478.31	478.31							
9.51	478.31	478.31							
1.43	71.73	40.07	31.66			19.52		12.14	
0.68	34.34		34.34			34.34			
118.91	5978.10	1743.42	4234.68	457.49		443.75	736.14	2231.52	365.78
202.01	10154.91	2.24	10152.67	977.54	7937.29	491.80		613.19	132.85
320.92	16133.01	1745.66	14387.35	1435.03	7937.29	935.55	736.14	2844.71	498.63

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1 **<u>מידע משפטי- נסח מקוון מס׳ 125171</u>**

בהתאם לנסח טאבו מקוון שהופק על-ידי באמצעות האינטרנט מלשכת רישום מקרקעין ״נתניה״ מתאריך 31.7.2025, העתק מפנקס ׳הזכויות׳, עולה כדלקמן:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 31/07/2025
ו' אב תשפ"ה
שעה: 19:31

נסח מס' 125171

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7940 חלקה: 337

הנכס נוצר ע"י שטר:	439/2018 לשכת פרצלציה	מיום:	31/12/2018	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
עיריית נתניה		5,027					

המספרים הישנים של החלקה
7940/311

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
	439/2018/11 לשכת פרצלציה	31/12/2018	חלוקה	קרן קימת לישראל		
					החלק בנכס	
					בשלמות	

חכירות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	9877/2021/1	25/03/2021	שכירות	מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ	חברה	515708394
					החלק בזכות	
					בשלמות	
			רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
			ראשית	9877/2021/1		06/06/2118
						החלק בנכס
			חכירה מהוונת	אין הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
	על כל הבעלים					

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 31/07/2025
ו' אב תשפ"ה
שעה: 19:31

נסח מס' 125171

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7940 חלקה: 337

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20889/2025/1	03/07/2025	תיקון טעות סופר	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ	חברה	516518016
			אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ	חברה	515265114
			דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ	חברה	513664896
			מגל.מ (אביב נתניה) בע"מ	חברה	512328543
			מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ	חברה	515708394
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	9877/2021/2	בשלמות
		שטרי תיקון:	20889/2025, 10892/2025		
		על כל החוכרים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25446/2022/1	10/07/2022	תיקון משכנתה	מניף - שרותים פיננסיים בע"מ	חברה	512764408
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			מגל.מ (אביב נתניה) בע"מ	חברה	512328543
			מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ	חברה	515708394
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		שניה	ללא הגבלת סכום	33056/2021/1	בשלמות
		שטרי תיקון:	25446/2022		
		על כל החוכרים			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
439/2018/14 לשכת פרצלציה	31/12/2018	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות		
				בתנאי שטר מקורי	
				8191/1999/1	
		הערות:	י.פ 4750 מיום 10.5.99		

סוף נתונים

A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
נערך על-פי התקינה השמאית

8.2 **היסטוריה של הנכס**

8.2.1. **עסקאות בנכס נשוא השומה**

לא נערכו עסקאות **מכר בנכס** נשוא השומה בשלוש השנים האחרונות.

נעשו עסקאות מכר של משרדים בפרויקט **שאינם כלולים בנכס**.

פירוט חוזי השכירות ראה בהמשך.

8.2.2. **שומות קודמות**

הוצגו בפניי שומות שנערכו למטרת ליווי פיננסי ע"י משרד שמאי מקרקעין סהר/נבון.

8.3 **שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום**

8.3.1. שומה למועד 31.12.2022

ערכתי שומה לנכס נכון למועד הקובע 31.12.2022 שבה נאמדו על-ידי הזכויות בנכס הנישום בסך של 45,000,000 ₪.

השומה נערכה לנכס טרום תחילת עבודות הבניה.

8.3.2. שומה למועד 31.12.2023

ערכתי שומה לנכס נכון למועד הקובע 31.12.2023 שבה נאמדו על-ידי הזכויות בנכס הנישום בסך של 73,100,000 ₪.

השומה כללה בנוסף לרכיב הקרקע גם עלויות בניה שהושקעו וכמו כן תוספת בגין זכויות בניה שנוספו במסגרת תכנית בנין עיר נקודתית נת/537/14/ג2.

8.3.3. שומה למועד 31.12.2024

ערכתי שומה לנכס נכון למועד הקובע 31.12.2024 שבה נאמדו על-ידי הזכויות בנכס הנישום בסך של 108,700,000 ₪.

השומה כללה בנוסף לרכיב הקרקע גם עלויות בניה שהושקעו וכמו כן תוספת בגין זכויות בניה בקומה 8 שבגינה התקבל היתר בניה.

8.3.4. **בשומה הנוכחית קומה 8 נגרעה.**

8.4 **פירוט הסכמי שכירות**

המשכיר	השוכר	המושכר	דמי שכירות[2]	תקופת שכירות	הערות
מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ	**שוק העיר (ט.ע.מ.ס) בע"מ**	מרתף 1- 2,325 מ"ר קרקע- 160 מ"ר שטח פריקה וטעינה ומבואת מעליות משא	24 חודשים- 170,000 ₪/חודש כולל דמי"נ 36 חודשים- 180,000 ₪/חודש כולל דמי"נ	60 חודשים- לאחר 120 יום ממועד המסירה + 3 תקופות אופציה של 60 חודשים לכ"א. בתקופות האופציה השכ"ד יעלה	מסירת החזקה תוך 32 חודשים מהיתר הבניה
	פיצה רונדו נתניה בע"מ	קומת קרקע- חנות 12- 44 מ"ר (ברוטו)	שנה 1- 10,500 ₪/חודש שנה 2-3- 12,000 ₪/חודש	3 שנים לאחר 60 יום ממועד המסירה + 3 תקופות אופציה של 36 חודשים כ"א. בתקופות האופציה השכ"ד יעלה	3 שנים ממועד היתר הבניה
	א. ק. השקעות בע"מ חנות נוחות סבן אקספרס	קומת קרקע- חנות 19- 67 מ"ר (ברוטו)	שנה 1- 20,000 ₪/חו' שנה 2- 21,500 ₪/חו' שנה 3- 23,000 ₪ /חו' שנה 4- 24,000 ₪/חו'	4 שנים + 3 תקופות אופציה של 60 חודשים כ"א. בתקופות האופציה השכ"ד יעלה	3 שנים ממועד חתימת ההסכם 26.1.2023
	סטודיו לזוז טן דאנס בע"מ	ק"א- 1,633 מ"ר[3]	55 ₪/מ"ר- 89,800 ₪/חודש	60 חודשים- לאחר 180 יום ממועד המסירה	מועד קבלת טופס 4'
		מרפסת- 1,058 מ"ר[2]	10 ₪/מ"ר- 11,600 ₪/חודש	+ 3 תקופות אופציה של 60 חודשים * 2, + 48 חודשים בתקופות האופציה השכ"ד יעלה	
	דלי קרים גלידות בע"מ	קומת קרקע- חנות 24- 72 מ"ר (ברוטו)	תקופה ראשונה- 19,080 ₪/חודש בכל תקופת אופציה עליה של 5%	3 שנים לאחר 90 יום ממועד המסירה + 2 תקופות אופציה של 36 חודשים כ"א	מועד מסירה 1/3/2026
	רולדין ניהול סניפים בע"מ	קומת קרקע- חנות 9-8-7- 138 מ"ר (ברוטו) מחסן ק"ק 13.8 מ"ר מחסן מרתף 18 מ"ר	חנות- 200 ₪/מר מחסן- 100 ₪/מר מחסן מרתף 60 ₪/מר	5 שנים	מועד מסירה 13/12/2025
	בי בי בי מסעדות בע"מ	קומת קרקע- חנות A16- 78 מ"ר (ברוטו) מחסן (ממ"מ)- 13.8 מ"ר	חנות- 220 ₪/מר מחסן- 100 ₪/מר	3 שנים + 2 תקופות אופציה של 36 חוד' + 48 חוד'	מועד מסירה 1/3/2027
	פסטה לה ויסטה בע"מ	קומת קרקע- חנות 10- 87.5 מ"ר (ברוטו)	חנות- 180 ₪/מר	40 חודשים + אופציה של 36 חוד' + 48 חוד'	מועד מסירה 1/1/2027
	רי באר בע"מ	קומת קרקע- חנות 20- 36 מ"ר (ברוטו) + מחסן במרתף 12 מ"ר	חנות- 220 ₪/מר מחסן- 800 ₪/חודש	48 חודשים + אופציה של 2 * 48 חוד'	מועד מסירה 1/3/2027

[2] **בנוסף השכירות כוללת תשלום לפי פידיון- שישולם מעל לסכום השכירות הבסיסי.**
[3] **הותאם להיתר הבניה שהתקבל.**

9. גורמים ושיקולים

בבואי לאמוד את שווי זכויות החברה בנכס נשוא חוות הדעת הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים-

9.1 כללי

מטרת חוות הדעת-
אומדן שווי זכויות החכירה המהוונת המלאה בנכס שנמצא בשלבי בניה הכולל שטחי מסחר בקומות מרתף עליון, קרקע וקומה ראשונה בפרויקט בהקמה, רחוב תומס אדיסון, נתניה.

9.2 פרטי הנכס

הבנין שבנדון מוקם בתחום חלקה מס׳ 337 בגוש 7940 ששטחה בשלמות הינו 5,027 מ״ר.

9.3 מיקום הנכס

שכונת ׳פארק המדע׳, אגם 3, בחלק הדרומי בתחום שיפוט העיר נתניה.
האזור מהווה מתחם חדש שעתיד לכלול מגדלי משרדים בשילוב תעסוקה ומסחר שכיום הוחל בהקמת חלק ממבני המשרדים/מסחר המתוכננים בו.

בסמיכות ממערב מתחם הכולל מגדלי מגורים של שכונת ״אגם״.
ממזרח לפרויקט במרחק של כ- 350 מטר (ללא גישה ישירה)- כביש מס׳ 2- כביש החוף.

9.4 זכויות קניין

חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל.

חוות הדעת נערכה לנכס כריק ופנוי, למלוא זכויות החכירה בנכס.
הזכויות בנכס נאמדו על-ידי כשהן נקיות מכל שיעבוד, חוב, משכנתא, עיקול ו/או זכויות צד ג׳ מכל מין וסוג שהוא.

חוות הדעת ערוכה בהתאם למצב המשפטי שהוצג בפניי.

9.5 קיימות שלוש גישות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:

9.5.1. **גישת ההשוואה-**
בגישה זו שווי הזכויות בנכס נאמד בהשוואה לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים בסביבה הקרובה, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם, תוך ביצוע ההתאמות הנחוצות.

9.5.2. **גישת היוון ההכנסות-**
בגישה זו שווי הזכויות בנכס יקבע כערך הנוכחי של ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן, קרי בהיוון התקבולים הצפויים.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

9.5.3. **גישת ההוצאה- עלויות הקמה (השווי הפיזי)-**
בגישה זו שווי הזכויות בנכס נאמד לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).
חוות הדעת נערכה בין היתר בגישת ההשוואה לפיה הובאו בחשבון עסקאות השוואה של קרקע בסמיכות לנכס וכן של חנויות חדשות בסביבת הנכס, בשילוב גישת היוון הכנסות בהתאם לזכויות הבניה הפנויות.

9.6 **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט אלה שפורטו מפורשות ברישא של חוות דעת זו.

9.7 **<u>מפרט טכני של החנויות המתוכננות</u>**

בהתאם למפרט הטכני שהוצג בפניי הפרויקט יוקם ברמת גימור טובה ואיכותית התואמת שטחי מסחר חדשים בסביבת הנכס עם מפרט טכני ופרטי גמר טובים.
שטחי המסחר יבנו ברמת מעטפת- ללא עבודות גמר פנימי.

9.8 **<u>שיעורי תשואה/היוון</u>**

עפ"י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית הראשונה של שנת 2024, של השמאי הממשלתי מיום 17.2.2025, שיעור התשואה הממוצע הכולל:

משרדים: 6.75% (לשנה)

מסחר: 7.00% (לשנה)

רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644
דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM
משרד- 077-4815106
עמוד 21 מתוך 30

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

10. **עסקאות לקרקע בסמיכות לנכס**

מועד	מגרש	שטח מגרש/זכויות בניה[4]	מחיר כולל פיתוח	מחיר ל- 1 דונם
26/7/2022	305	1,610 מ״ר	₪ 20,096,000	₪ 12,500,000/דונם מפותח
	גוש/חלקה 7940/336	3,220 מר עיקרי 1,288 מר שרות עילי		
6/4/2022 [5]	307	4,530 מ״ר	₪ 45,085,000	₪ 9,950,000/דונם מפותח
	גוש/חלקה 7940/338	9,058 מר עיקרי 3,623 מר שרות עילי		
6/4/2022 [4]	308	3,545 מ״ר	₪ 35,410,000	₪ 9,990,000/דונם מפותח
	גוש/חלקה 7940/339	7,089 מר עיקרי 2,836 מר שרות עילי		

עסקאות/מכרזי רמ״י בערים סמוכות

מועד	מגרש	שטח מגרש/זכויות בניה	מחיר כולל פיתוח	מחיר למ״ר מבונה
16/1/2025	**״יוקה״ רכשה מחברת מהדרין״ מגרש 12 דונם, אזור התעשיה, נתניה גוש/חלקה 8237/103**	==	₪ 82,400,000	₪ 6,870,000/דונם
30/9/2024	**62- אזור התעשיה בית ליד, כפר יונה**	5,114 מ״ר	₪ 27,300,000	שווי למ״ר מבונה עילי מסחר- **6,000** ₪/**מר** שווי למ״ר מבונה למשרדים- **2,400** ₪/**מ״ר**
	גוש/חלקה 8318/221	6,136 מר עיקרי 2,046 מר שרות עילי		
24/1/2024	**702 רחוב מוטה גור, גליל ים, הרצליה**	6,631 מ״ר	₪ 118,488,000	שווי למ״ר מבונה עילי מסחר- **10,000** ₪/**מר** שווי למ״ר מבונה למשרדים- **3,800** ₪/**מ״ר**
	גוש/חלקה 6422/216	19,884 מר עיקרי 5,965 מר שרות עילי		
18/9/2023	**103 גני אז״ר״ צומת אלוף שדה, רמת גן**	3,421 מ״ר	₪ 89,100,000	שווי למ״ר מבונה מסחרי- **6,000** ₪/**מר** שווי למ״ר מבונה למשרדים- **2,800** ₪/**מ״ר**
	גוש/חלקה 6177/321	19,884 מר עיקרי 5,965 מר שרות עילי		

[4] **זכויות הבניה במתחם 'אגם 3' נגזרות לפי מקדם 280% משטח הקרקע.**

[5] **- תוצאות מכרז רמ״י 23/2022**

11. **נתוני השוואה לשטחי מסחר**

מתחם מסחרי ברחוב גיבורי ישראל 48 נתניה

תאריך	שנת בניה	קומה	קומות	שטח ארנונה-ברוטו	שטח רשום-נטו	מחיר מוערך	חניות	בנטרול חניות	שווי מ"ר בנוי ארנונה-ברוטו
17.11.2020	2025	קרקע	5	130	113	₪ 3,814,200	0	₪ 3,814,200	₪ 29,340
09.11.2020	2025	קרקע	5	17	15	₪ 1,006,200	0	₪ 1,006,200	₪ 59,188
22.11.2020	2025	קרקע	5	54	47	₪ 1,570,725	0	₪ 1,570,725	₪ 29,088
22.11.2020	2025	קרקע	5	91	79	₪ 2,655,900	1	₪ 2,555,900	₪ 28,087
22.02.2021	2025	קרקע	5	23	20	₪ 1,170,000	0	₪ 1,170,000	₪ 50,870
							ממוצע:		₪ 39,314
22.11.2020	2025	1	5	115	90	₪ 1,735,812	1	₪ 1,635,812	₪ 14,224
17.03.2021	2025	1	5	28	22	₪ 400,000	0	₪ 400,000	₪ 14,286
04.03.2021	2025	1	5	65	51	₪ 918,216	0	₪ 918,216	₪ 14,126
07.04.2021	2025	1	5	67	52	₪ 1,053,936	1	₪ 953,936	₪ 14,238
							ממוצע:		₪ 14,219
16.11.2020	2020	2	5	105	82	₪ 1,598,220	1	₪ 1,498,220	₪ 14,269
22.11.2020	2025	2	5	100	78	₪ 1,406,808	0	₪ 1,406,808	₪ 14,068
29.11.2020	2025	2	5	101	79	₪ 1,540,656	1	₪ 1,440,656	₪ 14,264
01.12.2020	2025	2	5	106	83	₪ 1,601,028	1	₪ 1,501,028	₪ 14,161
16.12.2020	2025	2	5	144	112	₪ 2,016,144	0	₪ 2,016,144	₪ 14,001
							ממוצע:		₪ 14,152
16.11.2020	2020	3	5	139	108	₪ 2,081,664	1	₪ 1,981,664	₪ 14,257
17.11.2020	2025	3	5	132	103	₪ 1,856,088	1	₪ 1,756,088	₪ 13,304
16.11.2020	2025	3	5	230	180	₪ 2,961,387	0	₪ 2,961,387	₪ 12,876
16.11.2020	2025	3	5	205	160	₪ 2,638,350	0	₪ 2,638,350	₪ 12,870
29.11.2020	2020	3	5	87	67	₪ 1,331,460	1	₪ 1,231,460	₪ 14,155
							ממוצע:		₪ 13,492
08.11.2020	2025	4	5	81	63	₪ 1,134,432	0	₪ 1,134,432	₪ 14,005
08.11.2020	2025	4	5	130	102	₪ 1,832,220	0	₪ 1,832,220	₪ 14,094
09.11.2020	2025	4	5	65	51	₪ 1,029,600	1	₪ 929,600	₪ 14,302
15.11.2020	2025	4	5	173	135	₪ 2,796,300	4	₪ 2,396,300	₪ 13,851
16.12.2020	2025	4	5	107	84	₪ 1,649,700	1	₪ 1,549,700	₪ 14,483
							ממוצע:		₪ 14,147
16.12.2020	2025	5	5	90	70	₪ 1,332,640	1	₪ 1,232,640	₪ 13,696
16.12.2020	2025	5	5	117	91	₪ 1,660,000	1	₪ 1,560,000	₪ 13,333
16.12.2020	2025	5	5	109	85	1,490,320	1	₪ 1,390,320	₪ 12,755
							ממוצע:		₪ 13,262

עסקאות לחנויות בעיר נתניה-

מועד	כתובת	גוש/חלקה	שטח	מחיר	מחיר למר
5.5.2025	האורזים פינת הארי, נתניה	9086/10	91	₪ 2,760,000	₪ 30,330
5.2.2025	האורזים פינת הארי, נתניה	9086/10	89	₪ 2,200,000	₪ 24,719
5.2.2025	האורזים פינת הארי, נתניה	9086/10	140	₪ 4,223,000	₪ 30,164
31.12.2024	האורזים פינת הארי, נתניה	9086/10	95	₪ 2,289,000	₪ 24,095
26.12.2024	שד' בן אבי 79 נתניה	8260/71	24	₪ 1,000,000	₪ 41,667
19.9.2024	המלאכה 4 נתניה	7962/90	73	₪ 1,540,000	₪ 21,096
1.9.2024	המלאכה 4 נתניה	7962/90	54	₪ 1,368,000	₪ 25,333
5.8.2024	דוד פנקס 12 נתניה	182 44/45	118	₪ 2,600,000	₪ 22,034
13.6.2024	המלאכה 4 נתניה	7962/90	148	₪ 3,230,000	₪ 21,824
סה"כ בממוצע לחנויות בעיר נתניה	המלאכה 4 נתניה	7962/90	92		₪ 26,807

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

עסקאות לנכסים מניבים

מועד	רוכשת/מוכרת	הנכס	מחיר רכישה	דמי שכירות/תשואה	
25/12/2024	אזורים בע"מ	הבלוק באר שבע- 1,720 מ"ר + חניות הכוכב- גליל ים- 2,220 מ"ר + חניות הנרקיס, ראשון לציון- 2,650 מ"ר + חניות	203,500,000 ₪	12,200,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 6% לשנה
14/11/2024	שמן נדלן בע"מ	2,800 מ"ר מבנה בנוי, פארק תעשיות עמק חפר	36,650,000 ₪	2,200,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 6% לשנה
29/7/2024	דלק נכסים בע"מ	5,100 מ"ר- + חניות, מבנה בהקמה- כפר יונה גוש/חלקה 8120/339	87,500,000 ₪	צפי- 7,000,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 8% לשנה
23/5/2024	אספן גרופ בע"מ	1,500 מ"ר מבנה + מחסנים ו- 74 מק' חניה צומת הפיל, תל-אביב	46,000,000 ₪	3,400,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 7.4% לשנה
3/3/2024	רבוע כחול בע"מ	השיזף אזור תעשיה רעננה 7657/167 טום לנטוס, נתניה 9901/6	170,000,000 ₪ 120,000,000 ₪	22,000,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 7.6% לשנה
28/8/2023	**חברת ריט 1 בע"מ**	אחסנה בשטח 18,000 מ"ר גוש/חלקה 4663/2 כפר אביב	194,000,000 ₪	**8,000,000 ₪/שנה**	**תשואה של כ- 4% לשנה, עם צפי לעליה של 6% לשנה**
7/8/2023	**מניבים קרן הריט החדשה בע"מ- זנלכל**	מבני ייצור ואחסנה בשטח של 27,650 מ"ר אזור תעשיה אלון תבור	154,000,000 ₪	**10,000,000 ₪/שנה**	**תשואה של כ- 6.5% לשנה**
21/9/2023	**מישורים השקעות נדלן בע"מ**	מבני מסחר בשטח של 2,420 מ"ר ועוד 108 מ"ר גלריה אזור תעשיה עקרון 2000	45,850,000 ₪	**3,100,000 ₪/שנה**	**תשואה של 6.8% לשנה**
11/6/2023	**חנן מור אחזקות בע"מ**	מרכז מסחרי מגרשים 509, 603 אור ים, אור עקיבא	33,000,000 ₪	**2,400,000 ₪/שנה**	**תשואה של כ- 7.3% לשנה**
24/5/2023	**חנן מור אחזקות בע"מ**	מרכז מסחרי בשטח של 1,872 מ"ר מורשת 29 מודיעין	50,000,000 ₪	**3,500,000 ₪/שנה**	**תשואה של כ- 7.0% לשנה**
30/4/2023	**חנן מור אחזקות בע"מ**	מרכז מסחרי בשטח של 2,060 מ"ר נרקיסים, ראשון לציון	58,500,000 ₪ (כולל התאמה לשוכרים)	**3,900,000 ₪/שנה**	**תשואה של כ- 6.7% לשנה**

רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644 משרד- 077-4815106
דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM עמוד 24 מתוך 30

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

12. **<u>תחשיב שווי הנכס</u>**

<u>אומדן שווי השטחים המושכרים- לנכס כגמור ומושלם</u>

יחידה/שוכר	שטח	דמי שכירות	סהכ לשנה	שיעור הוון	הפחתת דמ"ש ראשונים	שווי בהיוון מלא של דמי השכירות
סופרמרקט	2,485	₪ 180,000	₪ 2,160,000	6.50%	₪ 240,000	₪ 33,230,769
פיצה	44	₪ 12,000	₪ 144,000	7.50%	₪ 18,000	₪ 1,920,000
חנות נוחות	67	₪ 24,000	₪ 288,000	7.50%	₪ 90,000	₪ 3,840,000
סטודיו	1,633	₪ 101,400	₪ 1,216,800	6.50%	₪ 608,400	₪ 18,720,000
דלי קרים	72	₪ 19,080	₪ 228,960	7.50%	₪ 57,240	₪ 3,052,800
רולדין	152	₪ 28,980	₪ 347,760	7.50%	₪ 86,940	₪ 4,636,800
בי בי בי מסעדות	78	₪ 17,160	₪ 205,920	7.50%	₪ 51,480	₪ 2,745,600
בי בי בי מחסן	13.8	₪ 1,380	₪ 16,560	7.50%	₪ 4,140	₪ 220,800
מסעדה (פסטה)	87.5	₪ 15,750	₪ 189,000	7.50%	₪ 63,000	₪ 2,520,000
ר. ב. בע"מ	36	₪ 7,920	₪ 95,040	7.50%	₪ 15,840	₪ 1,267,200
ר. ב. מחסן (מרתף)	12	₪ 800	₪ 9,600	7.50%	₪ 1,600	₪ 128,000
ר. ב. השתתפות בשיפוצים 8 שנים	-	₪ 1,080	₪ 12,960	6.00%		₪ 80,479
סה"כ מושכר	4,680					₪ 72,362,448

*הערה לגבי דמי שכירות סופר- בהתאם לטבלה סעיף 8.4 לחוו"ד דמי השכירות שעתיידים להתקבל לאחר שנתיים שכירות הנם 180 א' ₪ לחודש כולל דמי ניהול ומשקפים 72.5 ₪ למ"ר כולל דמי ניהול ובנוסף קיימת חלופת פידיון 3.5%. מדובר בדמי שכירות נמוכים באופן חריג מדמי שכירות ראויים בסופרים במרכזי ערים שעומדים כיום על כ 90-80 ₪ למ"ר ללא דמי ניהול ותוספת דמי ניהול 15-10 ₪ למ"ר.

לאור אמור ולצורך השמרנות הובא בחשבון דמי השכירות שעתידים להתקבל בפועל כדמי שכירות ממוצעים ללא ניהול כ 72.5 ₪ למ"ר בלבד וללא עלויות מחירים תקופות האופציה .

נערך חישוב צד, הנ"ל בדומה (ואף על הצד השמרני) להיוון של דמי שכירות ראויים של 80 ₪ למ"ר ללא דמי ניהול ובקיזוז חיסרון כלכלי שנוצר מדמי השכירות הראויים ודמי השכירות מתקבלים בפועל בנטרול דמי הניהול לתקופת השכירות והאופציות.

יחידה/שוכר	שטח	דמי שכירות	תוספת מדד עד למועד 31.12.2024
סופרמרקט	2,485	₪ 180,000	₪ 37,305,962
פיצה	44	₪ 12,000	₪ 2,032,858
חנות נוחות	67	₪ 24,000	₪ 3,997,125
סטודיו	1,633	₪ 101,400	₪ 19,875,670
דלי קרים	72	₪ 19,080	₪ 3,071,947
רולדין	152	₪ 28,980	₪ 4,710,015
בי בי בי מסעדות	78	₪ 17,160	₪ 2,694,120
בי בי בי מחסן	13.8	₪ 1,380	₪ 216,660
מסעדה (פסטה)	87.5	₪ 15,750	₪ 2,457,000
ר. ב. בע"מ	36	₪ 7,920	₪ 1,251,360
ר. ב. מחסן (מרתף)	12	₪ 800	₪ 126,400
ר. ב. השתתפות בשיפוצים 8 שנים	-	₪ 1,080	₪ 80,479
סה"כ מושכר	4,680		₪ 77,820,000

<u>הבהרות לטבלה-</u>

(א) בקביעת השווי הובאו בחשבון דמי שכירות מלאים- בקיזוז דמ״ש מופחתים לחודשים הראשונים של תקופת ההשכרה- כפי שנקבע בהסכמי השכירות.

(ב) שיעור ההיוון מבוסס בין היתר על עסקאות השוואה בנכסים מניבים תוך שקלול של שיעור הריבית הבסיסית במשק נכון למועד הקובע לשומה.

<u>אומדן שווי השטחים שטרם הושכרו (*) (**)</u>

מרכיב	שטח עיקרי (מר)	שטח מושכר (מר)	יתרה	שטח ברוטו לשווק	שווי (שח/מר)	סה״כ
מסחר/אחסנה קומת קרקע	1440	479	961	1105.15	₪ 26,000	₪ 28,733,900
חניה			88	-	₪ 100,000	₪ 8,800,000
סה״כ						₪ 37,530,000

(*) שטחי המחסנים מהוים חלק בלתי נפרד משטחי המסחר ובפועל משווקים במיקשה אחת- ולכן הובאו בחשבון כשטח אחיד.

(**) שטחי החניה מבוססים על מכר של חניות בפרויקט עצמו שהוצמדו לשטחי המשרדים.

13. **<u>ריכוז מרכיבי השווי בדחיה עד איכלוס הנכס והפחתת יתרת עלויות לגמר</u>**

מרכיב	שווי כזמין	דחיה עד גמר הבניה ב- 30.9.2026 /שנה 6.5%	שווי הזכויות
שטחים מושכרים	₪ 77,820,000	92.4%	₪ 71,900,000
שטחים במלאי	₪ 37,530,000	92.4%	₪ 34,700,000
סה״כ במעוגל	₪ 115,350,000		₪ 106,600,000

<u>יתרת עלויות הבניה נכון למועד הקובע[6]</u>

[6] מבוסס על הנתונים הכלולים בדוח מעקב שנערך לפרויקט.

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

מרכיב	שטח (מר)	עלות בניה (שח/מר)	סה"כ עלות (שח)	תוספת עלות תכנון ונלוות	סה"כ	ביצוע	סה"כ טרם בוצע
שטח מסחרי	5,259	₪ 5,100	₪ 26,820,900	₪ 9,387,315	₪ 36,208,215	92.5%	₪ 2,715,616
קומה א'	2,025	₪ 5,000	₪ 10,125,000	₪ 3,543,750	₪ 13,668,750	78%	₪ 3,007,125
משרדים	8,097	לא נכלל	לא נכלל	לא נכלל	לא נכלל		₪ 0
מרפסות/מעברים	3,308	₪ 1,000	₪ 3,308,000	₪ 1,157,800	₪ 4,465,800	75%	₪ 1,116,450
קומה מפולשת	737	₪ 2,000	₪ 1,474,000	₪ 515,900	₪ 1,989,900	75%	₪ 497,475
חניה- 110 מק'	4,730	₪ 3,000	₪ 14,190,000	₪ 4,966,500	₪ 19,156,500	95%	₪ 957,825
דרגנועים	1	₪ 2,000,000	₪ 2,000,000	₪ 700,000	₪ 2,700,000	35%	₪ 1,755,000
פיתוח	1,360	₪ 500	₪ 680,000	₪ 238,000	₪ 918,000	90%	₪ 91,800
סה"כ במעוגל			₪ 58,597,900	₪ 20,509,265	₪ 79,107,165		₪ 10,100,000

שווי הנכס כיום, בניכוי יתרת העלויות ובדחיה עד מועד האיכלוס הינו בגבולות של 96,500,000 ₪.

רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644
דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM
משרד- 077-4815106

14. **השומה**

לאור האמור לעיל, שווי הזכויות בנכס שבנדון המהווה שטחי מסחר ומשרדים בשלבי בניה בהתייחס למיקומו באזור תעסוקה מתפתח, למצב הגימור המוצע, שטחי היחידות ומיקומם בבנין ובהתחשב בכל הגורמים והשיקולים שפורטו לעיל, המשקף את השווי ההוגן של הזכויות בנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בתקן בינלאומי מס' 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, למרכיב המסחר וקומת משרדים ראשונה (1) נאמד על-ידי בסך של 96,500,000 ₪.

בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח/חברות.
מאומדן השווי לא הופחת מיסוי מקרקעין הנובע ממכירת הנכס.

הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה
וכי חוות דעתי זו נערכה עפ"י מיטב הבנתי המקצועית.
חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכח- 1968".
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו -1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל בהתאמות הנחוצות.

בכבוד

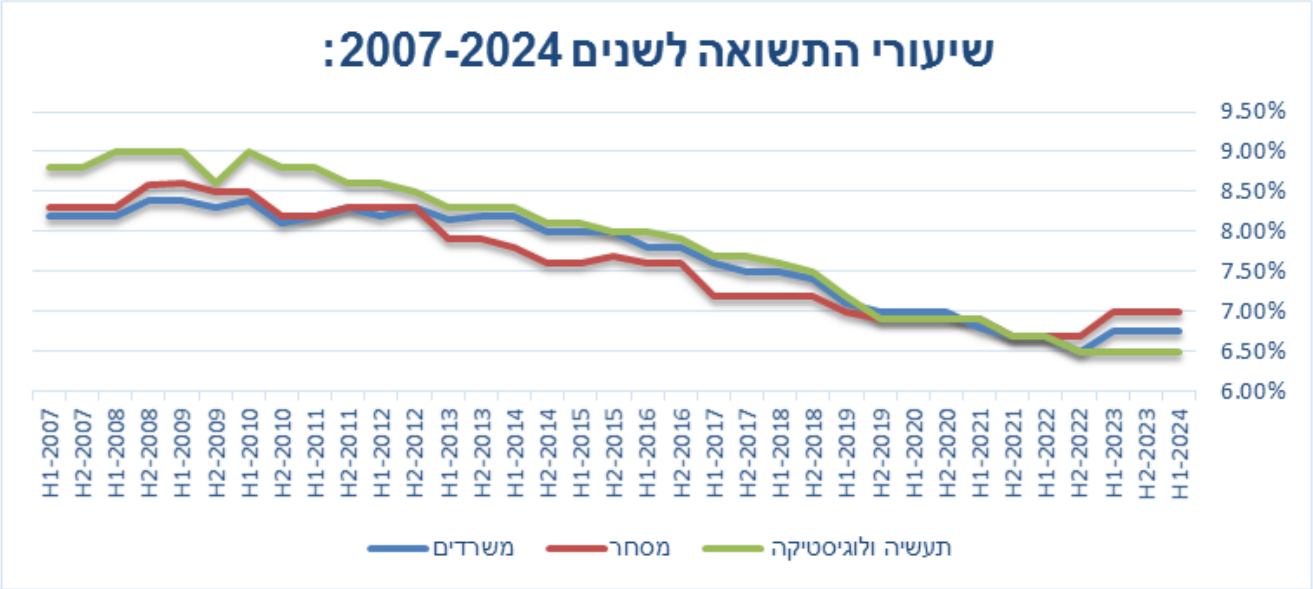
רב,

אבי (אברהם) שעיו
שמאי מקרקעין והנדסאי בנין



מצ"ב- מסמכים נלווים

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך



רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644
דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM
משרד- 077-4815106

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

בנין תעסוקה ומסחר יהלום 2:

גוש 8239 חלקה 165

שווי ממוצע למ"ר: 13,500 - 14,000 ₪.

תאריך	שטח נטו מ"ר	ברוטו מ"ר	קומה	מחיר	הערה
9.12.2024	122	167	2	₪ 2,053,409	יחידה 201
30.9.2024	58	80	6	₪ 944,140	
20.5.2024	58	80	2	₪ 1,053,000	
29.1.2024	37	51	1	₪ 906,817	יחידה 105
2.2.2023	37	50	3	₪ 621,340	
2.2.2023	73	100	3	₪ 1,464,676	

בנין תעסוקה ומסחר יהלום 1:

גוש 8239 חלקה 178

שווי ממוצע למ"ר: 12,500 ₪- 13,000 ש"ח

תאריך	שטח נטו מ"ר	ברוטו מ"ר	קומה	מחיר	הערה
3.12.2024	147	202	3	₪ 2,935,326	יחידה 307
12.11.2024	204	280	1	₪ 3,964,147	יחידה 120
12.11.2024	68	94	2	₪ 1,197,091	יחידה 202
12.11.2024	38	53	2	₪ 672,809	יחידה 203
12.11.2024	133	182	2	₪ 2,211,195	יחידה 212
12.11.2024	72	98	2	₪ 1,252,947	יחידה 219
12.11.2024	98	134	2	₪ 1,670,549	יחידה 222
12.11.2024	102	140	2	₪ 1,781,038	יחידה 223
12.11.2024	65	90	6	₪ 1,146,313	יחידה 601
12.11.2024	164	224	6	₪ 2,721,005	יחידה 602
12.11.2024	141	193	6	₪ 2,346,821	יחידה 603

בנין תעסוקה ומסחר **TG** משרדים (פינת דרך האר"י והאורזים):

גוש 9086 חלקה 10

שווי ממוצע למ"ר : 12,000 ש"ח

תאריך	שטח נטו מ"ר	ברוטו מ"ר	קומה	מחיר	הערה
8.1.2025	108	148	7	₪ 1,755,155	יחידה 713
25.12.2024	74	102	7	₪ 1,130,000	יחידה 705
21.7.2024	95	130	5	₪ 1,474,660	יחידה 510
2.6.2024	175	240	7	₪ 3,193,210	יחידה 708
29.10.2024	34	47	3	₪ 564,371	יחידה 309
22.1.2023	102	138	5	₪ 1,747,380	יחידה 507

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
AVI SHAYO - REAL ESTATE APPRAISER
טלפון נייד- 052-2726974 משרד- 077-4815106

ה' בכסלו, תשפ"ו
מסמך 8267/1076
תאריך: 25 בנובמבר 2025

לכבוד "מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ"

הנדון: אומדן שווי זכויות החברה- שטחים בפרויקט מסחרי ומשרדים
בקומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב זנגביל עם הצמדת חניה
חלקה 1076 בגוש 8267, רחוב זנגביל מס' 11, עם חזית לרחוב שוהם, נתניה

1. **מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים**

מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת הנהלת החברה, הנני מגיש בזאת עדכון לחוות דעת מקצועית לעניין אומדן שווי זכויות חברת "מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ" בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של שווי שוק הוגן, בהתקשרות שבין קונה מרצון למוכר ברצון.

המועד הקובע לשומה- 30.6.2025

מסמך זה מהווה **תקציר** לשווי הנכס בשל הוראות תקן 17.1 הקובע בין היתר-

" השמאי יציין האם לדעתו גלומים בנכס הנישום, סיכונים ו/או סיכויים, שמעבר לסיכוני/סיכויי שוק המקרקעין שאליו הוא משתייך, העשויים להשפיע על שוויו".

2. **שווי הנכס נאמד על בסיס נתוני השכירות והשינויים בשוק הנדל"ן המסחרי.**
3. **נכון למועד מכתבי זה, אין שינוי בשווי זכויות החברה בנכס.**

בכבוד רב,



אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין והנדסאי בנין
AVI SHAYO – REAL ESTATE APPRAISER
טלפון נייד- 052-2726974 משרד- 077-4815106

21 בספטמבר 2025
כ״ח באלול, תשפ״ה
שומה- 8267/1076

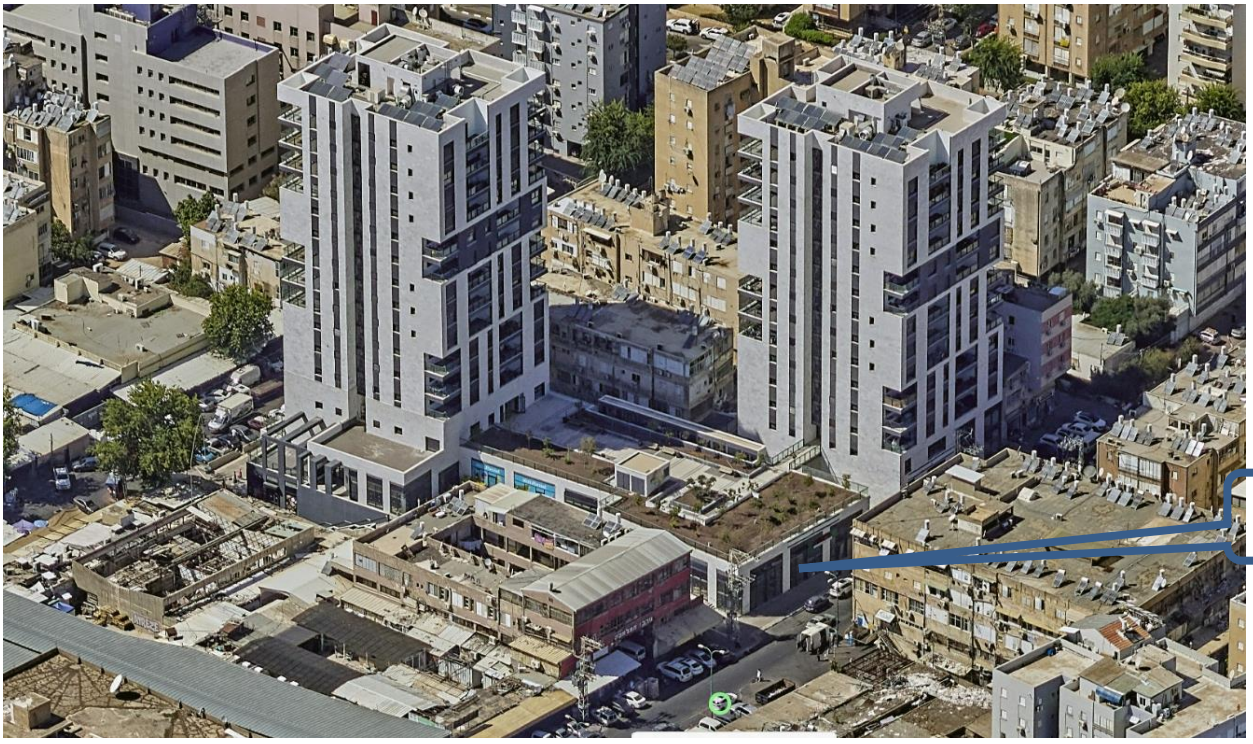
לכבוד ״מגל מ. (אביב נתניה) בע״מ״

שומת מקרקעין מקיפה- Q2 למועד קובע 30.6.2025

אומדן שווי זכויות הבעלות בחנויות/שטחי המסחר

בקומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב זנגביל עם הצמדת חניה

חלקה 1076 בגוש 8267, רחוב זנגביל מס׳ 11, עם חזית לרחוב שוהם, מרכז העיר נתניה





רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644 משרד- 077-4815106
דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM עמוד 1 מתוך 27

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

1.1 **<u>פרטי הזמנת חוות הדעת, מטרת חוות הדעת</u>**

לבקשת מר דוד אזולאי מנכ"ל "מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ", הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה במקרקעין שבנדון, במועד הקובע לשומה, בהתאם למצב AS-IS בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (13 IFRS) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS 40).
חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

המועד הקובע לשומה- 30.6.2025.

בחוות דעת זו לא בוצעה כל הפחתה להוצאות וחבויות במיסי מקרקעין הצפויות בעת המימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

<u>הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:</u>
המחיר המשוער אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס, נכון למועד הקובע לשומה, בעסקה שבין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכשהעסקה מתבצעת בתום לב וללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

1.2 **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1 חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש **אוגוסט 2025**.

הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט- 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 .

1.2.2 ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי-

שם המומחה: אבי (אברהם) שעיו

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

השכלה:

1991-1993- בוגר אורט טכניקום "גבעתיים", לימודים לתואר "הנדסאי בנין".

1992-1995- הטכניון, היחידה ללימודי חוץ-ת"א- "שמאות מקרקעין וניהול נכסים".

משנת 1996- מוסמך כשמאי מקרקעין מטעם משרד המשפטים, רישיון מספר 492512.

משנת 1997- חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

1997 ואילך- משתתף בקורסים, ימי עיון והשתלמויות בשמאות מקרקעין מטעם לשכת שמאי המקרקעין.

2015- בוגר קורס בוררות מטעם "יתרו"- המוסד לבוררות.

1.2.3 ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות ו/או פרטיות ולנכסים מגוונים כגון:

נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4 יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5 הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על נתוני השקעות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.3 כתב שיפוי

לצורך הכנת השומה לא התקבל כתב שיפוי מהמזמין.

אני מקבל עליי את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי שפורסם ע"י הרשות לניירות ערך.

2. **המועד הקובע-** המועד הקובע לחוות הדעת הינו- **30/6/2025.**

3. **<u>ביקור במקום-</u>** ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ב- 10/8/2025.

4. **<u>המסמכים הרלבנטים</u>**

לצורך עריכת חוות הדעת הוצגו בפניי המסמכים הבאים-

4.1 **נסח טאבו עם פרטי הרישום של הנכס.**

4.2 **היתרי בניה מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "נתניה" המתיר להקים פרויקט משולב מסחר ומשרדים.**

4.3 **הסכמי שכירות להשכרת שטחים בנכס, חשבוניות שכר דירה.**

4.4 **מסמכים נלווים.**

5. **<u>פרטי זיהוי הנכס</u>**

גוש/חלקה		שטח חלקה	מיקום
8267	1076	4,100 מ״ר	רחוב זנגביל מס׳ 11, עם חזית לרחוב שוהם, מתחם השוק העירוני, נתניה

מהות הנכס : שטחי מסחר בקומת קרקע במפלס רחוב זנגביל, מסחר ומשרדים קומה א׳, וכן חניה במרתף

הזכויות : בעלות פרטית.

זיהוי הנכס : הנכס זוהה באמצעות תכניות היתר הבניה וכתובת עירונית, תכניות ותצ״א.

<u>תצ״א של הנכס-</u>



6. **<u>פירוט השטחים הכלולים בנכס</u>**

מפלס	מושכר/פנוי (מ״ר)	
מפלס רחוב זנגביל	מושכר- 995 מ״ר (ברוטו)	פנוי- 793 מ״ר (ברוטו, כולל שטחים משותפים)
מפלס קומה עליונה	==	סה״כ- 672 מ״ר (ברוטו, כולל שטחים משותפים)
חניה במרתף, מחסנים	27 מקומות חניה, מחסנים 48 מ״ר	



7. תיאור הנכס והסביבה

7.1 מהות חוות הדעת

אומדן שווי זכות הבעלות בחנויות ושטחי המסחר נלווים אשר ממוקמים בקומת קרקע בחזית לרחוב זנגביל, שטחים בקומה א', וכן חניה בקומת המרתף, בפרויקט חדיש הכולל שטחי מסחר ומגורים, מעל מרתפי חניה הכוללים שטחי שרות נלווים,
רחוב זנגביל, עם חזית נוספת לרחוב שוהם, מתחם השוק העירוני, מרכז העיר נתניה.

הפרויקט ובו הנכס הנדון נבנה בתחום חלקה 1076 בגוש 8267 המהווה חטיבת קרקע אשר תחומה בין הרחובות זנגביל (ממזרח) ושוהם (ממערב), כשמפלס רחוב שוהם נמוך בכ- 4 מטר ממפלס רחוב זנגביל, תחום השיפוט של העיר נתניה.

החלקה הינה בשטח כולל של 4,100 מ"ר.

7.2 תאור הבינוי של הנכס

מרתפי חניה וקומות מסחר
בפרויקט הוקמו 2 מרתפי חניה תת קרקעיים בהם שטחי חניה ושטחי שרות נלווים, קומת מסחר הפונה בחזית לרחוב שוהם כשחלק הקומה הפונה לרחוב זנגביל משמש לחניה ושטחי שרות נלווים וקומת קרקע ראשית הפונה בחזית לרחוב זנגביל.
בנוסף קומת מסחר/משרדים עילית.

הכניסה לשטחי המסחר החזיתיים לרחוב ישירות ממפלס רחוב שוהם וזנגביל, כשהכניסה ליתר החנויות הינה במעבר להולכי רגל במרווח הדרומי לשטחי המסחר שבמרכז הקומה.
היחידות בנויות בחלל פתוח, ללא חלוקה פנימית, ברמת גימור מעטפת, עם קירות ותקרה חשופים ורצפה מבטון.

7.3 רמת הפיתוח

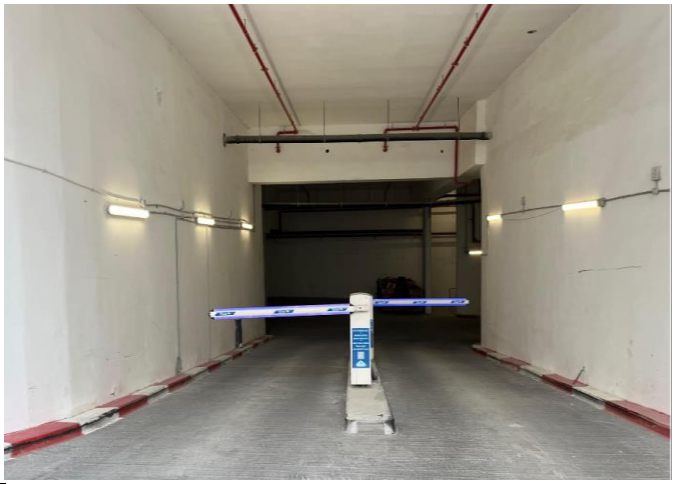
הנכס ממוקם באזור מפותח שבו בוצעו עבודות פיתוח עירוני כולל בין היתר- כבישים סלולים עם מדרכות בשילוב תאורת רחוב, מערכות עירוניות של חשמל, תקשורת וכבלים, וכן תשתיות מים וביוב.

7.4 **<u>תמונות הנכס</u>**







7.5 **<u>גבולות הנכס</u>**

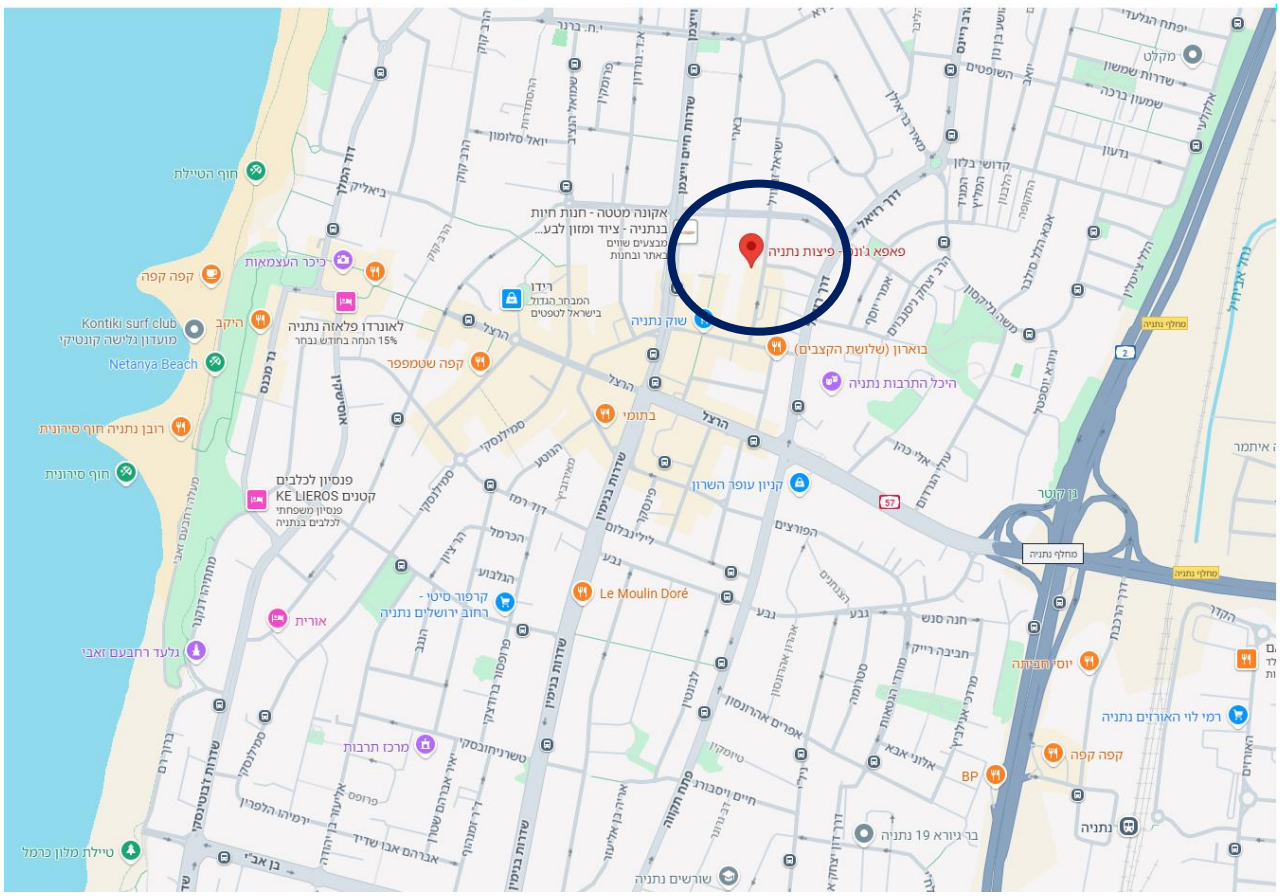
מזרח- חזית לרחוב זנגביל המהווה רחוב ראשי באזור, במרכז העיר נתניה.
מעברו השני של הרחוב שורת בניני מגורים בבניה רוויה לצד מבני מלאכה ושטחי מסחר בקומת הקרקע.

דרום- חלקות סמוכות בתחומן מבניה מלאכה ותיקים בני 3-4 קומות בשילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע.

מערב- חזית לרחוב שוהם המהווה רחוב פנימי באזור, במרכז נתניה.
מעברו השני של הרחוב שורת מבנים נמוכים המהווים חלק ממתחם 'השוק העירוני' של נתניה.

צפון- חלקות סמוכות בתחומן בנויים מבני מגורים ותיקים בבניה רוויה של 2-3 קומות.

7.6 **<u>מפת איתור הנכס</u>**



8. **<u>מצב תכנוני/רישוי</u>**

8.1 **<u>ריכוז תכניות בנין עיר</u>**

מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	שלב נוכחי	תאריך
נת/100/ש/1	תכנית מתאר	בתוקף	ס.117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים	14/06/1987
פרטי התוכנית »				
נת/400/7	תכנית מתאר כללית לנתניה	בתוקף	ס.117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים	26/08/1982
פרטי התוכנית »				
נת/100/ש	תכנית מתאר	בתוקף	ס.117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים	31/05/1973
פרטי התוכנית »				
נת/219	גבולות איזור תכנון 1941	בתוקף	ס.117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים	29/05/1941
פרטי התוכנית »				
נת/100	מתאר נתניה	בתוקף	ס.117 - פרסום הודעה על אישור תכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים	05/03/1936
פרטי התוכנית »				
מד/אישור תוכניות ובי	נת/400/7/2 פרגודים סגירת חורף	בהפקדה		01/01/1900
פרטי התוכנית »				

8.2 **<u>תכנית בנין עיר נקודתית 408-0588368 "מתחם תנובה/זנגביל"</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי. פ. 7990 מתאריך 15.11.2018.

<u>מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית</u>-

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. קביעת קווי בניין במגרש 9 (חלקה 739) בהתאם למצב קיים עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות								
עירוני מעורב	14	4100	160%	(1)	(1)	30	63 (2)	8 (3)	(4)	(5)	(5)	7.6	0
עירוני מעורב	9	307	122.5%	(1)	(1)	30	5	4 (3)	(4)	(6)	(6)	(6)	(6)

8.3 **<u>היתר בניה</u>**

מהות הבקשה:

הכשרת מצב קיים, תוספת קומת מרתף 3- , שינויים פנימיים וחיצוניים ב- 2 קומות המרתף ובשטחי המסחר הממוקמים מתחת ל- 2 מבני מגורים בני 13 קומות ו- 97 יח״ד,

לפי היתר מס׳ 2016146 מיום 26.06.2016, בנוסף מבוקשים צובר גז, פיצול שלביות.

טופס 3 (תקנה 18(א))

עמוד 1 מתוך 4 עמודים

חוק התכנון והבניה - התשכ״ה - 1965

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש״ל 1970

היתר בניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה	היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין
הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה	2021043	20190006/5	4561

רשות מקומית: עירייית נתניה	כתובת הבניה: רחוב שוהם 18 ,רחוב שוהם 18 , שכונה: מרכז העיר

גוש: 8267	חלקה: 567	מגרש: 14	תכנית: 408-0588368
גוש: 8267	חלקה: 723	מגרש: 14	תכנית: 408-0588368
גוש: 8267	חלקה: 724	מגרש: 14	תכנית: 408-0588368

גושים חלקות נוספים: גוש: 8267 חלקה:חלקה: 736 מגרש: 14, חלקה: 739 מגרש: 14, חלקה: 740 מגרש: 14	תכניות נוספות: 408-0588368

	שם	ת.ז/ח.פ	כתובת	ישוב	טלפון
בעל היתר	מגל מ. (אביב נתניה) בע״מ	512328543	רבי עקיבא 36	חולון	03-5503307
בעל הנכס	מגל מ. (אביב נתניה) בע״מ	512328543	רבי עקיבא 36	חולון	03-5503307
עורך הבקשה	אלכסנדר פריאון	009529983	בן גוריון 33	הרצליה	03-5492829
מהנדס	ישראל דוד, מהנדס	68858794	גוש עציון 7	גבעת שמואל	073-2709700

<u>על פי אישור ועדת משנה בישיבה מספר: 27 בתאריך: 01/09/2020</u>

מהות ההיתר:

<u>הכשרת מצב קיים</u> : תוספת קומת מרתף 3- , שינויים פנימיים וחיצוניים ב- 2 קומות המרתף העליונים ובשטחי המסחר המקומקים מתחת ל- 2 מבני מגורים בני 13 קומות ו- 97 יח״ד.לפי היתר מס׳ 2016146 מיום 26.06.2016 .בנוסף מבוקשים צובר גז, פיצול שלביות.הכל בהתאם לתכנית ראשית להיתר.

בתנאי שהעבודות המאורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש״ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

*** ראה תנאים לנספח בהיתר.**

*** ראה חישוב אגרה בנספח להיתר**

*ההיתר יהיה בתוקף רק אם העבודה תבוצע ע״י קבלן רשום בפנקס הקבלנים אצל רשם הקבלנים.
*ביצוע הוראות סימון ר״ג סעיף 7.85.00 בנושא התקנת מערכת הארקה וקילוף ברקים.
*הערה בהיתר: תשומת לבך מופנית לכך כי ההיתר אינו מהווה הנחה מפני תביעות בעל הנכס נגדך בגלל ביצוע העבודה או השימוש שהותרו, כל עוד לא קבלת את הסכמתו לביצועם, או באין הסכמה כאמור הרשאה של בית דין לשכירות או בית משפט.
*ביצוע הדרישות המפורטות בסעיפים 16.00, 16.01, 16.02, 16.03 לחוק התכנון והבניה (להלן דיווח על התקדמות הבניה בשלבים של סימון קווי הבניין, גמר יסודות, גמר הקמת השלד וגמר הבניה) כתנאי בהיתר.
*ביצוע עבודות להטמנת צוברי גז תת קרקעיים או בחירת פתרון אספקת גז באישור מינהל הגז בכלל המצאת תצהיר של מהנדס גז כתנאי בהיתר.
*אישור מינהל הגז כתנאי להוצאת טופס 4 לחיבור למשתמש.
*ציפויים מניעתיים בבניין יבוצע בהתאם לדרישות תקן ישראלי- 921 (להלן: תוצרות בשריפה של חומרי בניין המבוססת על NFPA- 101, פרק-10)
*ציפויים חיצוניים של הבניין יעשה על פי דרישות תקן ישראלי - 921 משנת - 1998 ועד עדכון האחרון מיולי- 2013 כולל עדכון התקן- 921.
ההיתר זה יפקע תוקפו בתום 3 שנים מיום מתיתו בכפוף לתלן:
א. תוקף ההיתר לשימוש או לשימוש חורג פוקע אם לא החלו בשימוש תוך שנה.
ב. הופסקה העבודה או הבניה בטרם הושלמה לתקופה העולה על שנה, יפקע ההיתר.

בכל מקום שבטופס זה מדובר בועדה מקומית אף ועדת משנה לועדה מקומית כשהיא פועלת בתחום סמכויותיה - במשמע

תאריך הפקת ההיתר 05/04/2021

06. 04. 2021

תאריך נתינת ההיתר

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

חותמת הועדה המקומית

ארז טל	**אינג׳ אלי דלל**	
מהנדס העיר	**מ״מ יו״ר הוועדה המקומית**	

6.4.21

סט: עותק אחד של הנספחים החתומים ומאושרים על-ידי יו״ר הועדה המקומית/המהנדס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש״ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג הועדה המקומית, הועדה המרחבית, רשות הכבאות, רשות המקומית או מפקדת הג״א, למפקח או לכבאי

את ההיתר על תכניותיו ונספחיו קבלתי ביום _____/___/____

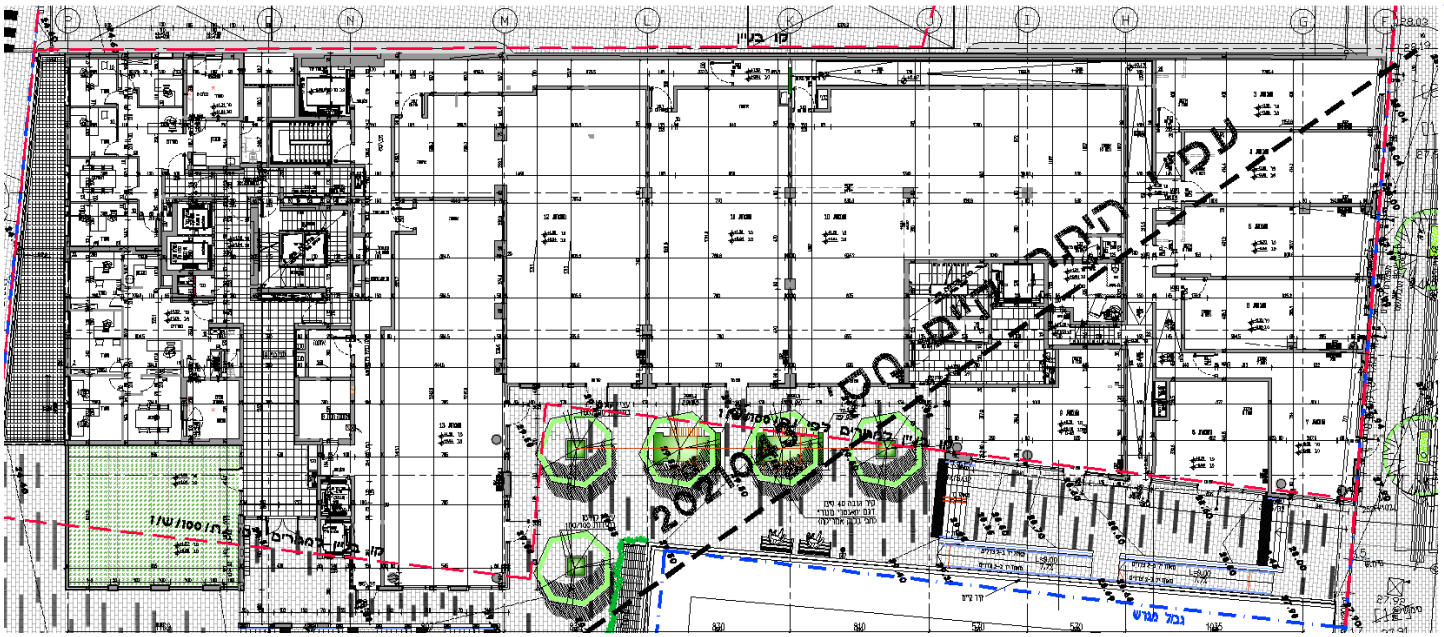
שם בעל ההיתר וחתימותיו.

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

8.4 טבלת השטחים

הקומה והמפלס בבניין	א	השימושים העיקריים (מ"ר)												סה"כ		
		ממ"מ דו תכליתי		משרדים		מסחר		מגורים		ח.דיירים עיקרי		מרפסות עיקרי		סה"כ שטח עיקרי קיים	מ"ר	% משטח המגרש
	קוד	שימוש		שימוש		שימוש		שימוש		שימוש		שימוש				
**		קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע			
מרתף מגורים 2-																
מרתף מגורים 1-																
קומת חניון/ מסחר מפלס רח' שהם		27.52			181.30	451.17								478.69	478.69	11.68%
קומת מסחר- מפלס ר' זנגביל		58.26			181.30	1332.68	-135.70					8.18	-8.18	1399.12	1378.28	33.62%
סה"כ		85.78			181.30	1783.85	-135.70					8.18	-8.18	1877.81	1856.97	45.29%
מעל הקרקע		85.78			181.30	1783.85	-135.70					8.18	-8.18	1877.81	1856.97	45.29%
מתחת לקרקע																
משרדים א'					377.62	500.63	-500.63					4.13	-4.13	504.76	431.94	10.54%
קומה 1								351.05	-7.84			8.85	1.82	359.90	353.88	8.63%
קומה 2								351.05	-7.84			8.85	1.82	359.90	353.88	8.63%
קומה 3								351.05	-7.84			8.85	1.82	359.90	353.88	8.63%
קומה 4								351.05	-8.32			8.85	1.82	359.90	353.40	8.62%
קומה 5								351.05	-8.32			8.85	1.82	359.90	353.40	8.62%
קומה 6								351.05	-8.32			8.85	1.82	359.90	353.40	8.62%
קומה 7								351.05	-7.84			8.85	1.82	359.90	353.88	8.63%
קומה 8								351.05	-7.84			8.85	1.82	359.90	353.88	8.63%
קומה 9								351.05	-8.32			8.85	1.82	359.90	353.40	8.62%
קומה 10								351.05	-8.32			8.85	1.82	359.90	353.40	8.62%
קומה 11								351.05	-8.32			8.85	1.82	359.90	353.40	8.62%
קומה 12								351.05	-8.32			8.85	1.82	359.90	353.40	8.62%
גג טכני																
סה"כ					377.62	500.63	-500.63	4212.60	-97.44			110.33	17.71	4823.56	4675.14	114.03%
מעל הקרקע					377.62	500.63	-500.63	4212.60	-97.44			110.33	17.71	4823.56	4675.14	114.03%
מתחת לקרקע																

8.5 תשריט קומות



הבנין הושלם והתקבל טופס 4/ לשטחים הכלולים בנכס הנישום- מצ"ב כנספח לשומה.

רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644 משרד- 077-4815106
דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM עמוד 12 מתוך 27

A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

9. מצב משפטי

9.1 מידע משפטי- נסח מקוון מס׳ 144843 (חלקי)

בהתאם לנסח טאבו מקוון מתאריך 3.9.2025 שהופק על-ידי באמצעות האינטרנט מלשכת רישום מקרקעין ״נתניה״, העתק מפנקס ׳הזכויות׳, עולה כדלקמן:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 03/09/2025
י׳ אלול תשפ"ה
שעה: 17:46

נסח מס' 144843

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 8267 חלקה: 1076

הנכס נוצר ע"י שטר:	169/2020 לשכת פרצלציה	מיום:	25/03/2020	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
עיריית נתניה		4,100					

המספרים הישנים של החלקה
8267/1063,1065,1067,1069,1073-1074

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
169/2020/46 לשכת פרצלציה	25/03/2020	צירוף חלקים	מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ	חברה	512328543
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
169/2020/47 לשכת פרצלציה	25/03/2020	תיקון משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ	חברה	515708394
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	13639/2016/4 לשכת פרצלציה	בשלמות
		שטרי תיקון:	169/2020, 24781/2018		
על כל הבעלים					

10. היסטוריה של הנכס

10.1 עסקאות בנכס נשוא השומה

לא נערכו עסקאות מכר בנכס נשוא השומה בשלוש השנים האחרונות.

10.2 שומות קודמות

בתאריך 31.12.2024 ערכתי שומה לנכס שבנדון שבה שווי הזכויות נאמד על-ידי בסך של 40,100,000 ₪.

בתאריך 31.12.2023 ערכתי שומה לנכס שבנדון שבה שווי הזכויות נאמד על-ידי בסך של 41,100,000 ₪.

בתאריך 30.9.2023 ערכתי שומה לנכס שבנדון שבה שווי הזכויות נאמד על-ידי בסך של 41,800,000 ₪.

10.3 פירוט השוכרים

המשכיר	השוכר	המושכר	דמי שכירות	תקופת שכירות	דמי ניהול
מגל. מ (אביב נתניה) בע"מ	**שוכר ב'**	קומת קרקע- 720 מ"ר כולל 20% בגין שטחים משותפים	סך של 65,000 ₪/חודש כולל דמי ניהול	36 חודשים + 84 חודשים אופציה (אוטומטית)	לפי COST +15%
	שוכר א'	קומת קרקע- 78.2 מ"ר כולל 15% בגין שטחים משותפים	12,000 ₪/חודש- שנה 1 13,000 ₪/חודש- שנה 2 14,000 ₪/חודש- שנה 3 14,700 ₪/חודש- שנה 4-5	5 שנים ממועד המסירה + 5 שנים אופציה	
	חנות 2	קומת קרקע- 40 מ"ר כולל 15% בגין שטחים משותפים	6,500 ש"ח/חודש	60 חודשים	
	חנות 3	קומת קרקע- 95 מ"ר כולל 15% בגין שטחים משותפים	11,000 ש"ח/חודש	60 חודשים	
	חנות 7	קומת קרקע- 27 מ"ר כולל 15% בגין שטחים משותפים	3,000 ש"ח/חודש	36 חודשים	
	חנות 8	קומת קרקע- 35 מ"ר כולל 15% בגין שטחים משותפים	4,100 ש"ח/חודש	36 חודשים	

11. **<u>גורמים ושיקולים</u>**

באומדן השווי של הזכויות בנכס נשוא חוות הדעת הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים-

11.1 **<u>כללי</u>**

מטרת חוות הדעת-
אומדן שווי זכויות הבעלות במלאה בשטחי מסחר הבנויים בקומת המסחר הפונה לרחוב זנגביל בפרויקט שהקמתו הסתיימה לאחרונה ובקומה א', במרכז העיר נתניה.

11.2 **<u>פרטי הנכס</u>**

הבנין ובו שטחי המסחר שבנדון הוקם בתחום חלקה מס' 1076 בגוש 8267 ששטחה בשלמות הינו 4,100 מ"ר.

11.3 **<u>מיקום הנכס</u>**

מתחם "שוק נתניה", בחלק המרכזי בתחום שיפוט העיר נתניה.
האזור מאופיין במבנים משולבים הכוללים מחד שטחי מסחר ודוכנים כחלק ממתחם השוק, בשילוב מבני מלאכה ומחסנים בשילוב עם בניני מגורים בבניה רוויה של 3-4 קומות (ברובם) של מבנים ותיקים לצד מבנים נמוכים יותר ומסחר לאורך הרחובות הראשיים.

מתחם השוק נהנה לאורך השנים מביקושים גבוהים לשטחי מסחר.

11.4 **<u>זכויות קניין</u>**

בעלות פרטית מלאה- שטרם נרשמה בפנקס "הזכויות".

חוות הדעת נערכה לנכס כריק ופנוי, למלוא זכויות הבעלות בנכס.
הזכויות נאמדו כשהן נקיות מכל שיעבוד, חוב, משכנתא, עיקול ו/או זכויות צד ג' מכל מין וסוג שהוא.
חוות הדעת ערוכה בהתאם למצב המשפטי שהוצג בפניי.

11.5 **<u>מצב תכנוני/רישוי</u>**

להקמת הנכס התקבלו היתרי בניה מהועדה המקומית "נתניה" וכמן כן התקבל טופס 4' לשטחים הכלולים בנכס.

11.6 קיימות שלוש גישות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:

11.6.1. **גישת ההשוואה-**
בגישה זו שווי הזכויות בנכס נאמד בהשוואה לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים בסביבה הקרובה, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם, תוך ביצוע ההתאמות הנחוצות.

11.6.2. **גישת היוון ההכנסות-**
בגישה זו שווי הזכויות בנכס יקבע כערך הנוכחי של ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן, קרי בהיוון התקבולים הצפויים.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

11.6.3. **גישת ההוצאה- עלויות הקמה (השווי הפיזי)-**
בגישה זו שווי הזכויות בנכס נאמד לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

חוות הדעת נערכה בין היתר בגישת ההשוואה לפיה הובאו בחשבון עסקאות השוואה של חנויות חדשות בסביבת הנכס.

11.7 **<u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>**

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט אלה שפורטו מפורשות ברישא של חוות דעת זו.

11.8 **<u>מפרט טכני של החנויות</u>**

הנכס הוקם ברמת גימור טובה ואיכותית התואמת שטחי מסחר חדשים בסביבת הנכס עם מפרט טכני ופרטי גמר טובים.

12. **נתוני השוואה לשטחי מסחר במרכז נתניה**

מועד	כתובת	גוש/חלקה	שטח	מחיר	מחיר למר
15.7.2025	רחוב התמר, נתניה	8323/33	38	₪ 962,000	**₪ 25,316**
15.7.2025	רחוב התמר, נתניה	8323/33	50	₪ 1,079,000	**₪ 21,580**
5.5.2025	רחוב הארי, נתניה	9086/10	91	₪ 2,760,000	**₪ 30,330**
25.2.2025	שטמפפר 19 נתניה	8264/58	52	₪ 1,930,000	**₪ 37,295**
26.12.2024	שד' בן אבי 79 נתניה	8260/71	28	₪ 1,000,000	**₪ 36,232**
26.12.2024	שטמפפר 12 נתניה	8264/25	35	₪ 1,000,000	**₪ 28,986**
25.12.2024	שד' וייצמן 7 נתניה	8266/48	37	₪ 1,150,000	**₪ 31,250**
19.9.2024	המלאכה 4 נתניה	7962/90	54	₪ 1,540,000	**₪ 28,519**
1.9.2024	המלאכה 4 נתניה	7962/90	54	₪ 1,370,000	**₪ 25,370**
13.6.2024	המלאכה 4 נתניה	7962/90	118	₪ 3,230,000	**₪ 27,373**
סה"כ בממוצע לחנויות ושטחי מסחר בעיר נתניה			56	₪ 1,602,100	**₪ 29,225**

שווי ממוצע למ"ר : 26,500 ש"ח

גוש/חלקה	מיקום	תאריך	שטח נטו מ"ר	ברוטו מ"ר	מחיר
9086/10	האר"י/האורזים	5.2.2025	73	89	₪ 2,200,000
9086/10	"	5.2.2025	115	140	₪ 4,222,800
9086/10	"	31.12.2024	78	95	₪ 2,288,880
8239/178	האורזים	24.4.2024	51	71	₪ 1,121,298
7962/90	המלאכה 4	19.9.2024	54	73	₪ 1,540,000
7962/90	"	13.6.2024	118	148	₪ 3,230,962
8234/45	פנקס 12	5.8.2024	118	118	₪ 2,600,000

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

עסקאות לנכסים מניבים

מועד	רוכשת/מוכרת	הנכס	מחיר רכישה	דמי שכירות/תשואה	
30/3/2025	פרשקובסקי בע"מ	<u>פרויקט "סנטרו" רחובות</u> רכישה של 25% מהפרויקט סה"כ של החברה- 8,000 מ"ר מסחר 12,000 מ"ר משרדים	97,000,000 ₪	6,400,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 6.5% לשנה
13/2/2025	שמן נדלן מניב בע"מ	15,500 מ"ר מבנה בנוי, פארק תעשיות 'ברקן'	90,700,000 ₪	5,750,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 6.3% לשנה
25/12/2024	אזורים בע"מ	הבלוק באר שבע- 1,720 מ"ר + חניות הכוכב- גליל ים- 2,220 מ"ר + חניות הנרקיס, ראשון לציון- 2,650 מ"ר + חניות	203,500,000 ₪	12,200,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 6% לשנה
18/12/2024	חב' מניבים בע"מ	3,400 מ"ר מבנה בנוי, פארק תעשיות חבל מודיעין	50,000,000 ₪	3,250,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 6.5% לשנה
14/11/2024	שמן נדלן בע"מ	2,800 מ"ר מבנה בנוי, פארק תעשיות עמק חפר	36,650,000 ₪	2,200,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 6% לשנה
16/9/2024	שמן נדלן מניב בע"מ	8,000 מ"ר מבנה בנוי, אזור התעשיה קרית אריה פ-ת	60,000,000 ₪	3,900,000 ₪/שנה- 4,000,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 6.6% לשנה
29/7/2024	דלק נכסים בע"מ	5,100 מ"ר- + חניות, מבנה בהקמה- כפר יונה גוש/חלקה 8120/339	87,500,000 ₪	צפי- 7,000,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 8% לשנה
23/5/2024	אספן גרופ בע"מ	1,500 מ"ר מבנה + מחסנים ו- 74 מק' חניה צומת הפיל, תל-אביב	46,000,000 ₪	3,400,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 7.4% לשנה
3/3/2024	רבוע כחול בע"מ	השיזף אזור תעשיה רעננה 7657/167 טום לנטוס, נתניה 9901/6	170,000,000 ₪ 120,000,000 ₪	22,000,000 ₪/שנה	תשואה של כ- 7.6% לשנה

סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד חציון ראשון לשנת 2024.

להלן עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה:

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים

שנה	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

תחשיב שווי

שוכרים							
תיאור	שטח נטו	שטח לשווק/ברוטו	דמ"ש בסיס	דמ"ש לחודש צמוד/ שווי למ"ר	דמ"ש שנתיים	*מקדם היוון	סה"כ שווי
פאפא ג'ונס חנות 4	68	78	₪ 14,000	₪ 15,076	₪ 180,912	6.75%	₪ 2,680,178
וולט חנות 11+10+9	600	720	₪ 65,000	₪ 65,832	₪ 789,984	6.50%	₪ 12,153,600
מיכל וויצמן- היכל היופי- חנות 8	30.4	35	₪ 4,103	₪ 4,103	₪ 49,231	7.00%	₪ 703,297
אלכסיי פומטלניקוב- חנות 2	34.8	40	₪ 6,500	₪ 6,720	₪ 80,640	7.00%	₪ 1,152,000
עירית נתניה- תחנת שיטור עירוני- חנות 7	23.5	27	₪ 3,000	₪ 3,222	₪ 38,664	7.00%	₪ 552,343
מוז'י- קיוסק 3	82.6	95	₪ 11,000	₪ 11,000	₪ 132,000	7.00%	₪ 1,885,714
סה"כ שווי שטחים מושכרים	**839**	**995**		**105,953**	**1,271,431**		**₪ 19,127,132**
שטחים פנויים							
תיאור	שטח נטו	שטח לשווק/ברוטו		שווי למ"ר			סה"כ שווי
מסחרי חזיתי לרחוב	159	182		₪ 23,298			₪ 4,250,969
מסחרי פנימי	157	181		₪ 18,000			₪ 3,258,000
ממ"מ	58	58		₪ 12,000			₪ 696,000
מחסן מסחרי	42	48		₪ 20,000			₪ 959,100
סה"כ שטחים פנויים	**415**	**469**					**9,164,069**
דחיה עד איכלוס- 95%							**₪ 8,705,865**
סה"כ שטח מסחר עיקרי/לשווק	**1,255**	**1,465**					
משרדים							
משרדים פנויים בגמר מלא	493	592		₪ 12,950			₪ 7,666,400
דחיה עד איכלוס- 95%							**₪ 7,283,080**
משרדים מושכרים		80		₪ 4,500	₪ 54,000	6.5%	₪ 830,769
סה"כ משרדים		672					**₪ 8,113,849**
7 מחסנים בקומה (-1)	48	48		₪ 6,480			**₪ 311,040**
חניות	27			₪ 90,000			**₪ 2,430,000**
****הפחתת עלויות ניהול במסחר	995	-10		₪ -9,952		6.75%	**₪ -848,564**
שווי הנכס במעוגל							**₪ 37,800,000**

רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644 משרד- 077-4815106
דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM עמוד 20 מתוך 27

A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

הערות/ הבהרות
השינוי בסכומי השכירות נובע מהצמדה למדד- בהתאם לתנאי החוזה ולפי גביה בפועל , ראו גליון "הצמדות" מצורף לאקסל זה.
השינוי בדמי השכירות בשטחים המושכרים ביחס לשמאות האחרונה נובע מחוזה עם וולט שנחתם ברבעון השני לשנת 2025 ולפיו החברה השכירה לוולט שטחים נוספים שטחים של כ 280 מ"ר תוספת דמ"ש בסך של כ- 27 א' ₪/חודש
ראו כוכבית בטבלה מטה
ראו סקר מסחר עדכני בדמי שכירות מטה
(ללא חשיפה לרחוב)לעניין ממוצע שווי למ"ר שכירות-הממוצע נכון למועד הדוח עומד בפועל על 143 ₪ למ"ר ללא חריג חוזה שכירות וולט המשקף ערכים של שטחי השכרה לחנויות גדולות, שוכר יציב ומיקום עורפי בנכס,
(לאחר מקדם דחיה 139 ₪ למ"ר)לפי שיעור היוון 7.25% ,J11 ראה)לעניין שיעור ההיוון-קביעת שיעור מבוסס על דמי שכירות המתקבלים בפועל. שווי למ"ר משקף ערכי שכירות של 146 ₪ למ"ר בממוצע
ביחס לשמאות האחרונה חל שינוי בשטחים הלא מושכרים וזאת עקב השכרת שטחים נוספים לוולט (כ-280 מ"ר)לאחר המועד הקובע של השמאות הוקדמת(רבעון 2), ללא שינוי בשווי למ"ר
ללא שינוי-ביחס לשמאות האחרונה שהוצגה
ללא שינוי-ביחס לשמאות האחרונה שהוצגה
דחיה עד אכלוס של כ-9-8 חודשים לפי שיעור תשואה 7%= שווה ערך ל 5% הפחתה
דחיה עד אכלוס של כ-9-8 חודשים לפי שיעור תשואה 7%= שווה ערך ל 5% הפחתה
ללא שינוי-ביחס לשמאות האחרונה שהוצגה
ללא שינוי-ביחס לשמאות האחרונה שהוצגה
ללא שינוי-ביחס לשמאות האחרונה שהוצגה
דמי ניהול הובאו בחשבון לפי הוצאות בפועל (מדובר בתפעול בסיסי עבור קומת קרקע מסחרית וחניון בן 27 מקומות חניה, הכולל ניקיון, ביטוח,תחזוקת מחסומים)
לגבי הערת הרשות לעניין המכירה שטחי המסחר שנמכרו בנכס ב-25 א' ₪ למ"ר- נציין כי הרוכשים רכשו את הנכס ב 25 א' ש"ח למ"ר ובנוסף משלמים דמי ניהול שוטפים כמו כל יתר השוכרים במתחם. מכאן נובע שמחירי המכירה + דמי הניהול הינם אקוולנטים למחירי השכירות בדמי ההיון + דמי הניהול

רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644 משרד- 077-4815106
דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM

14. **סיכום חוות הדעת**

14.1 **השומה**

לאור האמור לעיל, שווי הזכויות בנכס שבנדון, בהתייחס למיקומו בלב אזור מסחרי, בהתייחס למצב הגימור, שטחי היחידות ומיקומם בבנין ובהתחשב בכל יתר הגורמים והשיקולים שפורטו בחוות הדעת,
המשקף את השווי ההוגן של הזכויות בנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בתקן בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, נאמד על ידי בסך של 37,800,000 ₪ (בתוספת מעמ).

14.2 **בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח/חברות. מאומדן השווי לא הופחת מיסוי מקרקעין הנובע ממכירת הנכס.**

אחריותו של החי"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.
אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה וכי חוות דעתי זו נערכה עפ"י מיטב הבנתי המקצועית.

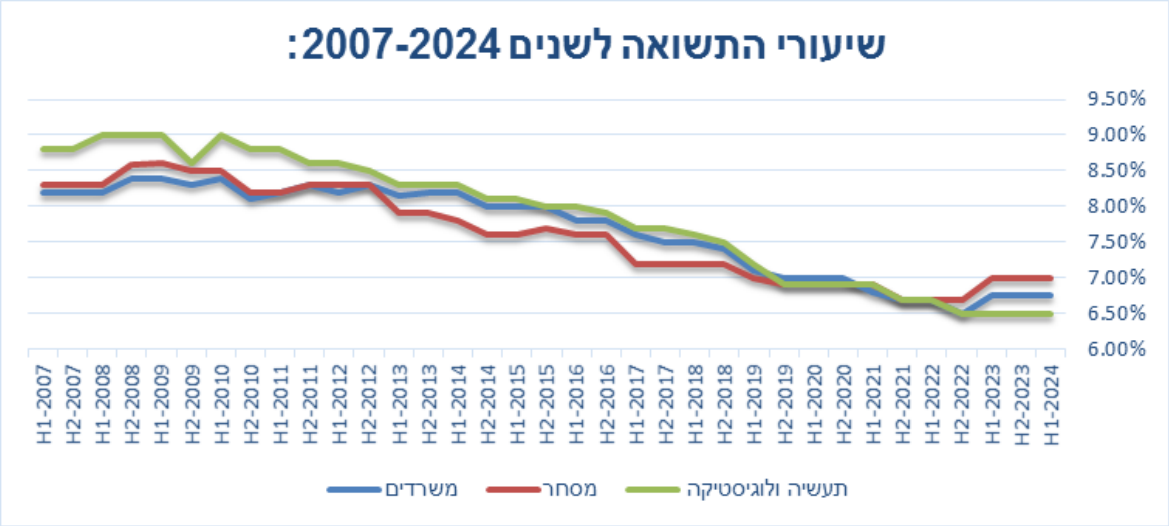
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו -1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל בהתאמות הנחוצות.

בכבוד רב,



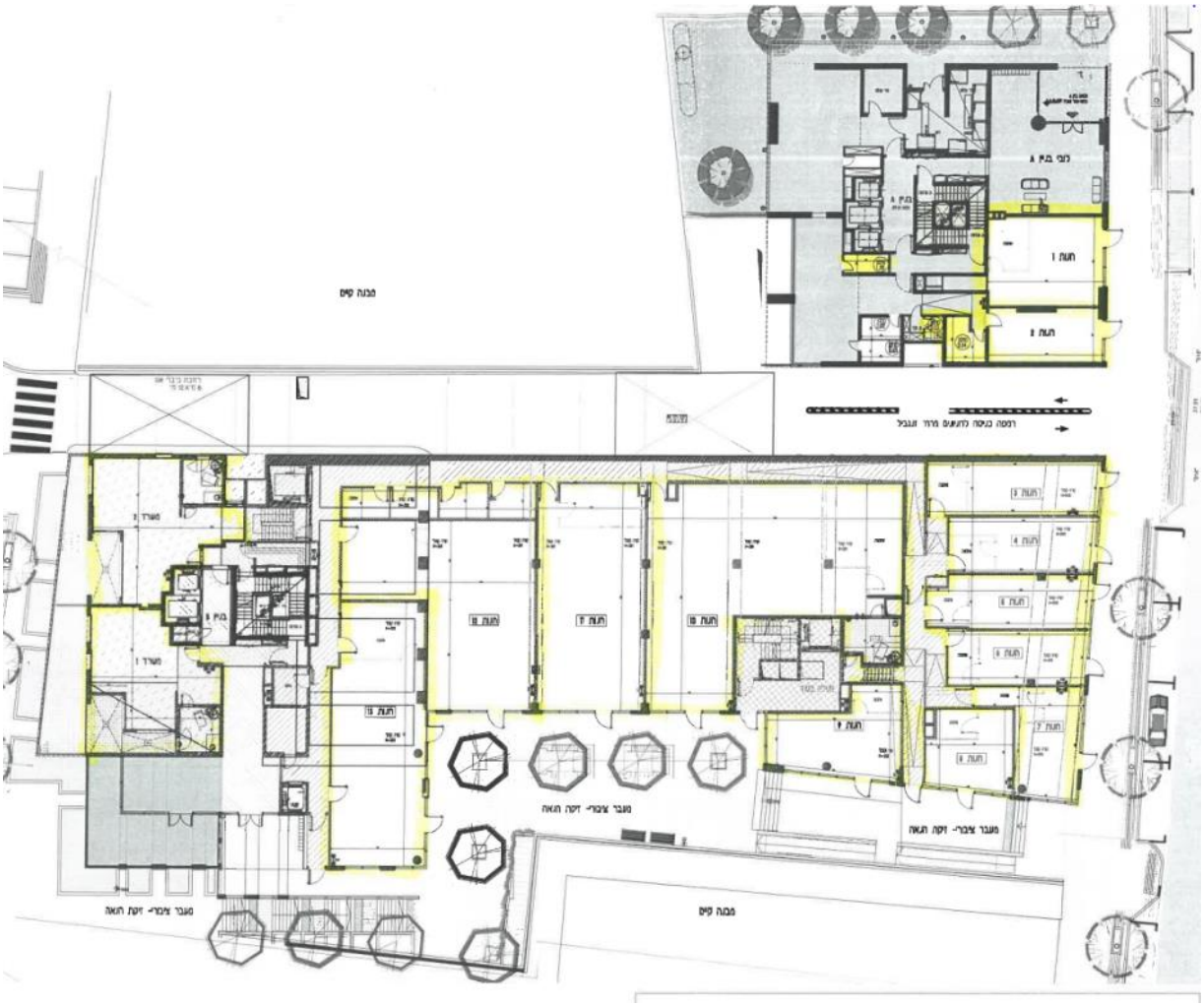
מצ"ב- מסמכים נלווים.

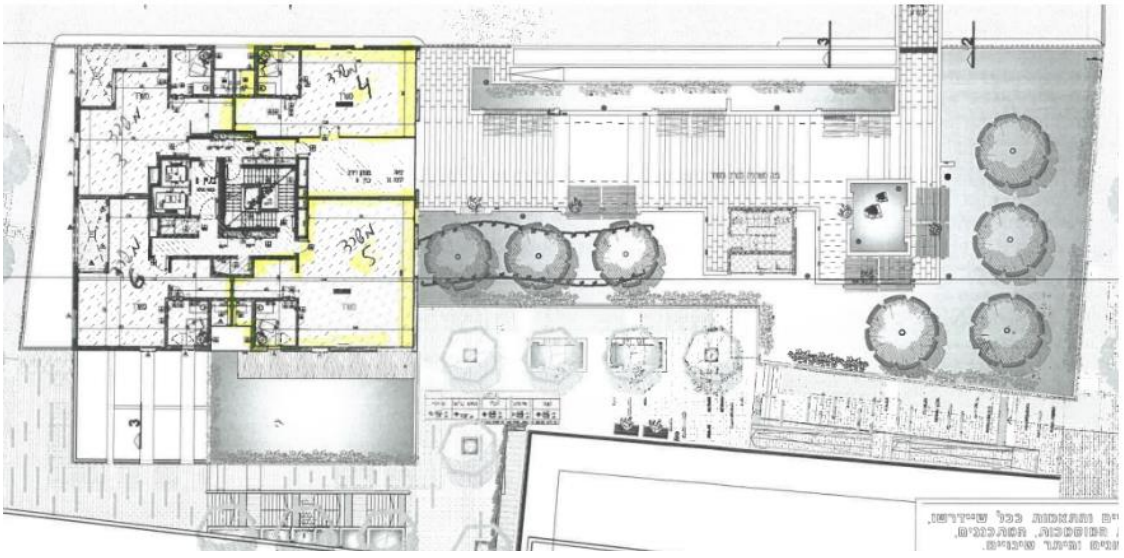
אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך



רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644
דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM
משרד- 077-4815106

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך





רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644 משרד- 077-4815106

דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM עמוד 24 מתוך 27

עיריית נתניה
מינהל הנדסה
אגף רישוי ופיקוח
מחלקת תמיכה אדמיניסטרטיבית
www.netanya.muni.il

טופס 4
(תקנה 5)
אישור לאספקת חשמל - לפי תקנות התכנון והבניה

תיק בנין : **4561**

אל : חברת החשמל — נתניה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה — נתניה

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ולפי תקנות התכנון והבניה (אישור למתן שירותי חשמל) התשמ"א - 1981, כי ניתן לספק לבנין *מגורים/מסחר/שרותים/תעשיה

אשר בגוש : 8267 חלקה : 567

מען רחוב : שוהם 16, נתניה

אשר נבנה עפ"י :
מס' בקשה : 20130459 מיום : 30/12/2013, מס' היתר : 2016146 מיום : 21/06/2016
מס' בקשה : 20190006/5 מיום : 23/07/2020, מס' היתר : 2021043 מיום : 05/04/2021
מס' בקשה : 20210012 מיום : 13/01/2021

טופס 4 זה ניתן לבניין מגורים A (מזרח), מסחר ומרתפי חניה לא כולל קומות הפינטהאוז וגג הבניין A (מזרח).

טופס 4 לא כולל בניין מגורים B (מערב), מסחר ומרתפיו .

חתימת יו"ר הועדה המקומית
או יו"ר ועדת משנה

אדר' אבי שמאי
מהנדס עיריית נתניה
וראש מינהל הנדסה

חתימת מהנדס העיר

יש להוציא תעודת גמר לא יאוחר משנה ממועד מתן אישור זה.

תאריך הפקת הטופס : 09/01/2022

נמסר בידי _____

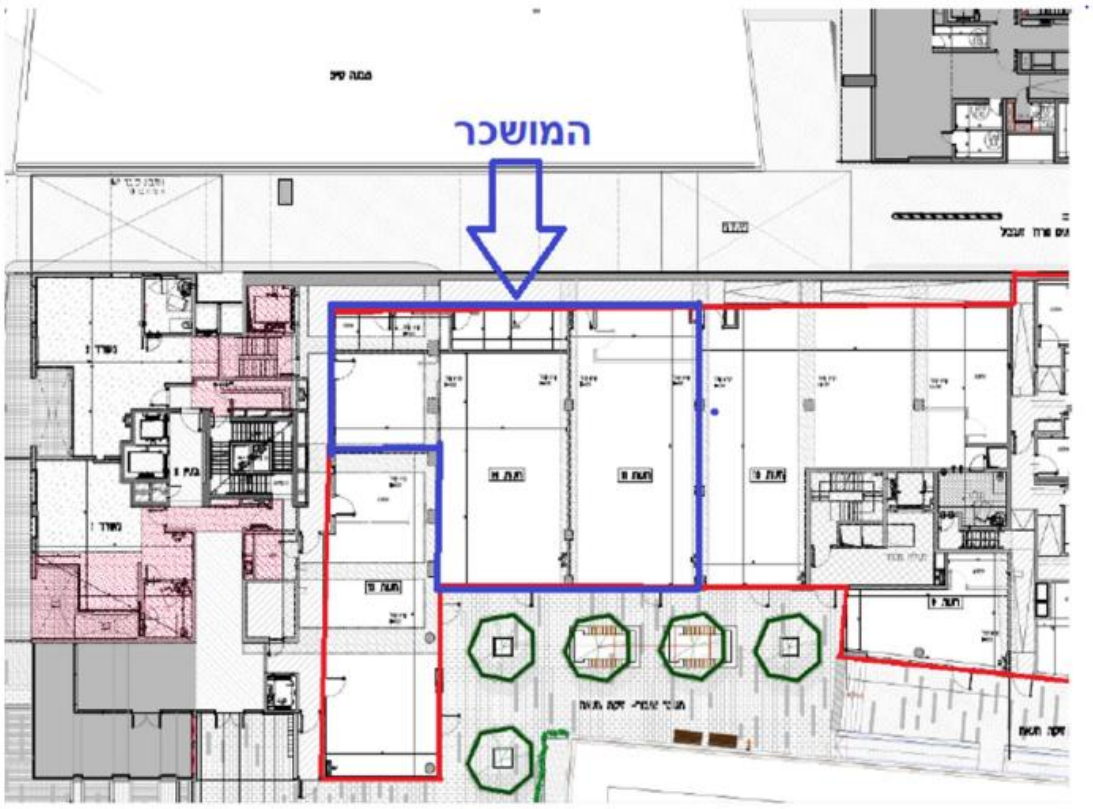
תאריך _____ חותמת : הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה

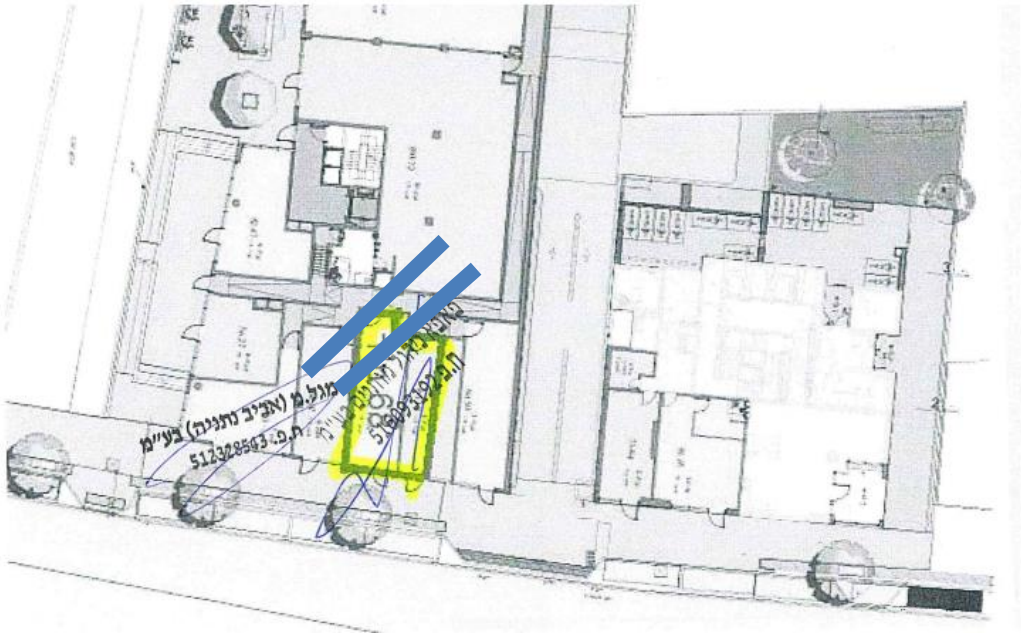
* מחק את המיותר

רחי הצורן 6, אזורת ק.ספיר, נתניה טל: 09-8603171, 09-8608830 פקס: 09-8608824

A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל
נערך על-פי התקינה השמאית

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך





רחוב מוצא 14/5 רמת גן מיקוד 5236644 משרד- 077-4815106
דוא"ל: AVRIARAD@GMAIL.COM עמוד 26 מתוך 27

A.A.I ISRAEL
האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)
שמאי מקרקעין מוסמך ערך על-פי התקינה השמאית

אבי (אברהם) שעיו- שמאי מקרקעין מוסמך

בנין תעסוקה ומסחר יהלום 2:

גוש 8239 חלקה 165

שווי ממוצע למ"ר: 13,500 - 14,000 ₪.

תאריך	שטח נטו מ"ר	ברוטו מ"ר	קומה	מחיר	הערה
9.12.2024	122	167	2	₪ 2,053,409	יחידה 201
30.9.2024	58	80	6	₪ 944,140	
20.5.2024	58	80	2	₪ 1,053,000	
29.1.2024	37	51	1	₪ 906,817	יחידה 105
2.2.2023	37	50	3	₪ 621,340	
2.2.2023	73	100	3	₪ 1,464,676	

בנין תעסוקה ומסחר יהלום 1:

גוש 8239 חלקה 178

שווי ממוצע למ"ר: 12,500 ₪- 13,000 ש"ח

תאריך	שטח נטו מ"ר	ברוטו מ"ר	קומה	מחיר	הערה
3.12.2024	147	202	3	₪ 2,935,326	יחידה 307
12.11.2024	204	280	1	₪ 3,964,147	יחידה 120
12.11.2024	68	94	2	₪ 1,197,091	יחידה 202
12.11.2024	38	53	2	₪ 672,809	יחידה 203
12.11.2024	133	182	2	₪ 2,211,195	יחידה 212
12.11.2024	72	98	2	₪ 1,252,947	יחידה 219
12.11.2024	98	134	2	₪ 1,670,549	יחידה 222
12.11.2024	102	140	2	₪ 1,781,038	יחידה 223
12.11.2024	65	90	6	₪ 1,146,313	יחידה 601
12.11.2024	164	224	6	₪ 2,721,005	יחידה 602
12.11.2024	141	193	6	₪ 2,346,821	יחידה 603

בנין תעסוקה ומסחר **TG** משרדים (פינת דרך האר"י והאורזים):

גוש 9086 חלקה 10

שווי ממוצע למ"ר : 12,000 ש"ח

תאריך	שטח נטו מ"ר	ברוטו מ"ר	קומה	מחיר	הערה
8.1.2025	108	148	7	₪ 1,755,155	יחידה 713
25.12.2024	74	102	7	₪ 1,130,000	יחידה 705
21.7.2024	95	130	5	₪ 1,474,660	יחידה 510
2.6.2024	175	240	7	₪ 3,193,210	יחידה 708
29.10.2024	34	47	3	₪ 564,371	יחידה 309
22.1.2023	102	138	5	₪ 1,747,380	יחידה 507

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

("החברה")

<u>דוח דירקטוריון פרופורמה על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה</u>

<u>ביום 30 בספטמבר 2025</u>

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, בחרה החברה לאמץ את כל ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור, ובכלל זה: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכת שווי מהותית מאוד ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%.

בהתאם לתקנות הדוחות, הננו מתכבדים להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון פרופורמה על מצב עסקי החברה והחברות המוחזקות על-ידה (ביחד: "**הקבוצה**") ואת פעילות החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך ("**הדוחות הכספיים**"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ("**תקופת הדוח**") ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף זה, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד (פרופורמה) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוחות הכספים ודוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד (פרופורמה) ליום 30 בספטמבר 2025 המצורפים לתשקיף זה.

לפרטים על פרויקט "בראשית ביזנס אגמים" בכללותו ראו כמפורט בסעיף 6.9.24 לתשקיף.

<u>חלק א' - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה</u>

1. **<u>כללי</u>**

1.1 החברה התאגדה בישראל ביום 10 ביוני 2015 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

1.2 מניות החברה מוחזקות על ידי ה"ה דוד אזולאי (המחזיק כ-78% מהונה המונפק והנפרע של החברה), בעל השליטה בחברה ("**בעל השליטה**" או "**דוד אזולאי**") ורענן כהן (המחזיק כ-22% מהונה המונפק והנפרע של החברה).[1] לפרטים נוספים ראו כמפורט בסעיפים 3.3 ו-3.4 לפרק 3 לתשקיף.

1.3 הצעת אגרות החוב (סדרה א') של החברה על פי התשקיף הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור, לאחר השלמתה, ככל שתושלם, תהפוך החברה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**").

1.4 נכון למועד התשקיף, לחברה שני (2) תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כמפורט בתמצית להלן: (א) **<u>יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים</u>** - בתחום פעילות זה עוסקת החברה, לרבות באמצעות חברות הבת, באיתור, רכישה והשבחת קרקעות, ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק, מכירה וניהול של פרויקטים בתחום הבנייה למגורים, מסחר ומשרדים בישראל, לרבות על בסיס העיקרון של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית. לפרטים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה ראו סעיף 6.9 לתשקיף; (ב) **<u>נדל"ן מניב</u>** - בתחום פעילות זה עוסקת החברה, לרבות באמצעות חברות בת,

[1] באמצעות חברה בבעלותו המלאה – א.מ.י.ד ייעוץ ויזום פרויקטים בע"מ ("**א.מ.י.ד יעוץ**").

בתחום הנדל"ן המניב בישראל למגורים, פעילות זאת כוללת השכרת שטחי מסחר ותעסוקה. לפרטים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראו סעיף 6.10 לתשקיף. בנוסף, לחברה פעילות לא מהותית בתחום הביצוע שאינה עולה לכדי מגזר פעילות. לפרטים על פעילות החברה, לרבות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק 6 לתשקיף.

1.5 **<u>מכירות</u>**: מתחילת שנת 2025 ועד לתום הרבעון השלישי לשנה זו, מכרה החברה שלושים וחמישה (35) דירות ומשרדים בפרויקטים שלה והתקשרה בשבעה (7) כתבי התחייבות למכירת דירות.[2] בנוסף, מנהלת החברה משא ומתן להתקשרויות במספר פרויקטים חדשים במסגרת תחומי פעילותה וכן להתקשרויות ושיתופי פעולה ראשוניים לביצוע פרויקטים עבור צדדים שלישיים על בסיס זרוע הביצוע של החברה (לפרטים ראו בסעיף 6.20 לתשקיף).

2. <u>אירועים מהותיים</u>

2.1 <u>שינוי מבני</u>

בחודשים ספטמבר 2024 ואוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה שינוי מבני אשר יתבצע בשני שלבים: <u>בשלב הראשון</u> – מזמור (אזולאי) לדוד קריית שרון בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה (100%) של החברה ("**מזמור לדוד**") תעביר את מלוא זכויותיה במניות דוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ, חברה בבעלות מלאה (100%) של מזמור לדוד ("**בן צבי**"), כדיבידנד בעין לחברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ג לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("**הפקודה**"); <u>בשלב השני</u> – החברה תעביר את מלוא זכויותיה במניות בן צבי לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, חברה אחות של החברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ב(ו) לפקודה. אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ בבעלות ה"ה דוד אזולאי (78%) ורענן כהן (22%, באמצעות א.מ.י.ד יעוץ). השינוי המבני כפוף להשלמת תשקיף זה, קבלת אישור מראש (החלטת מיסוי) ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים, וכן לאישור הגופים המממנים של החברה – מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("**מניף**") ובנק מזרחי-טפחות.[3]

ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את השינוי המבני בפטור ממס בכפוף למספר תנאים ומגבלות כמפורט בסעיף 6.2.4 לתשקיף.

במהלך חודש נובמבר 2025 חתמו החברה ומניף על עדכון לתנאי הסכמי המימון הקיימים ולפיו, בין היתר, כחלק מהשלכות השינוי המבני האמור ובכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור, יועבר סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) המשויך לפרויקט "סטורי" לחברה האחות (כהגדרתה לעיל), שלאחריו יוותר חוב של החברה האחות לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח.[4] לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 17.1 להלן וביאור 5(ג) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025.

2.2 <u>המצב הפיננסי</u>

דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, המצורפים לפרק 9 לתשקיף זה, **כוללים הפניית תשומת לב של רו"ח המבקר** כמפורט להלן: **לאמור בביאור 1 (ב) לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגרעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לגבי הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.** בנוסף, דוח רו"ח המבקר הנכלל בדוחות הכספיים סולו ומאוחד של החברה לתקופה האמורה כוללים הפניית תשומת לב דומה במהותה.

---

[2] הנתון יעודכן בהמשך ועד בסמוך למועד פרסום התשקיף.

[3] במהלך חודש נובמבר 2025, התקבל אישור עקרוני מאת התאגיד הבנקאי הממן לשינוי המבני והוצאות הפרוייקט האמור לחברה האחות.

[4] לפרטים אודות תנאי ההתקשרות ראה כמפורט בסעיף 8.5.9.4 בפרק 8 לתשקיף.

3. ליום 30 בספטמבר 2025 ובהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה, נגרמו לה הפסדים בסך של כ-6,331 אלפי ש"ח, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-11,357 אלפי ש"ח וכן, מתקיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-121,789 אלפי ש"ח. לפרטים אודות הנתונים הפיננסיים האמורים בתקופות ההשוואה הרלוונטיות, ראו כמפורט בדוח זה להלן וכן בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, המצורף לתשקיף זה.

3.1 <u>תוכניות ההנהלה בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה הצפויות</u>:

הנהלת החברה סבורה כי החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות:

3.1.1 כל הפרויקטים של החברה מלווים במלואם על ידי תאגיד בנקאי מממן (בנק מזרחי-טפחות).

3.1.2 הסכם המימון של החברה עם מניף עודכן כך שהחברה תשיב למניף את המימון ותשלם את מלוא התמורה בגינו וכל סכום אחר המגיע למניף על פי הסכם המימון עד ליום 31 באוגוסט 2026 (קרי, דחייה של כשנים עשר (12) חודשים ביחס לתיקון השני להסכם עם מניף וזאת בהתאם לשחרור העודפים בפועל). במהלך חודש נובמבר 2025 נחתם עדכון לתנאי ההסכם האמור. לפרטים נוספים, ראו כמפורט בסעיף 17 להלן ובאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025.

3.1.3 במהלך הרבעון השני לשנת 2025 קיבלה החברה היתר לשלב ב' של פרויקט "בראשית ביזנס אגמים", במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 חתמה על תוספת להסכם הליווי עם בנק מזרחי-טפחות, התאגיד הבנקאי המממן, לבניית שלוש (3) קומות משרדים נוספות בשטח של כ-6,500 מטר. נכון למועד דוח זה נחתמו הסכמים מחייבים למכירה ביחס למחצית משטחי שלב ב' (קרי, באופן אשר ישקף, להערכת החברה נכון למועד האמור, הכנסות בהיקף של כ-40,000 אלפי ש"ח). בנוסף הגדיל הבנק המלווה את מסגרת חשבון הליווי של הפרויקט לכ-204 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו כמפורט בסעיף 6.9.24(ו) לתשקיף וביאור 1(ב) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025.

3.1.4 הנהלת החברה מתמקדת במכירת מלאי בפרויקטים שהסתיימו ו/או לקראת השלמה אשר מכירתם טרם הושלמה ו/או מצויים בשלבי ביצוע מתקדמים. לפרטים אודות מכירות החברה במהלך שנת 2025 – ראה כמפורט ברישא דוח זה.

3.1.5 הזרוע הקבלנית של החברה מעניקה שירותי קבלנות (באמצעות החברה "מגדלי איתן") בביצוע עצמי בפרויקטים של החברה בלבד ("**זרוע הביצוע**"). בכוונת החברה להרחיב את פעילות זרוע הביצוע כך שתכלול גם ביצוע עבור חברות יזמיות אחרות (צדדי ג') וזאת, בין היתר, על מנת להרחיב את מקורות ההכנסה והרווחיות הגולמית בחברה. לפרטים נוספים ראו כמפורט בסעיף 6.20 לתשקיף.

3.1.6 במסגרת השינוי המבני כמפורט בסעיף 6.2.4 לתשקיף, יומחו גם חלק מהתחייבויות החברה לחברה האחות (כהגדרתה בסעיף האמור) וזאת באופן אשר צפוי להקטין את יחס המינוף של החברה בשיעור של כ-5% עד כ-13% ביחס למצב הקיים, וכן להקל על תזרים המזומנים השוטף שלה ברבעון השני לשנת 2025. לפרטים נוספים ראו כמפורט בדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025.

3.1.7 בחודש יוני 2025 נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט בראשית השוק: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית ייפרעו בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה תחל החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

3.1.8 לפרטים נוספים אודות תוכניות ההנהלה כאמור, ראו גם כמפורט בביאור 1(ב)(2) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025.

3.2 בהמשך לאמור בסעיף 6.10.25(ד), במהלך הרבעון השני לשנת 2025 התקשרה החברה בחוזה מחייב עם שוכר א' להשכרת שטח נוסף בפרויקט "בראשית השוק", בהיקף של כ-300 מ"ר, כך שלאחר מכן הוא שוכר מהחברה כ-720 מ"ר. ההסכם האמור הינו לתקופה בת 36 חודשים בתוספת אופציה בת 48 חודשים נוספים. להערכת החברה, יתרת עיקר השטחים הפנויים בפרויקט, בהיקף של כ-400 מ"ר, יושכרו עד לתום שנת 2025.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: הערכות החברה בקשר עם עמידתה בהתחייבויותיה הן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הן אינן ודאיות, אינן בשליטת החברה ומבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה, לרבות עבודתה המתמשכת מול הגופים המממנים את החברה. ההערכות כאמור עשויות שלא להתממש, כולן כחלקן, וכן להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי, מכפי שנצפה והוערך על ידי החברה, בין היתר בהתחשב בהשפעה אפשרית של שינויים במשק כתוצאה מאירועי מלחמה, תנודות בריבית ובאינפלציה, אירועים מדיניים, כלכליים או גיאופוליטיים, משברים כלכליים או התממשותם איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לתשקיף.

4. <u>אירועים מהותיים נוספים</u>

4.1 <u>המצב הבטחוני והמדיני בישראל</u>

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.1 לתשקיף, גם לאחר סיומה של מלחמת "חרבות ברזל" בחודש אוקטובר 2025 וסיומם של מבצעים צבאיים נוספים כגון "עם כלביא" באיראן ומבצע "מרכבות גדעון", נמשכת הלחימה במידה מסוימת וכך גם מגמת אי-יציבות ואי-ודאות במשק הישראלי. להערכת החברה נכון למועד הדוח, פעילות החברה לא הושפעה באופן מהותי מהלחימה, שכן העבודות באתרים המשיכו ללא עיכובים מהותיים. יחד עם זאת, החרפת הלחימה או הרחבתה לזירות נוספות ו/או מבצעים צבאיים נוספים , ככל שיחלו בעתיד, עלולים להביא לעיכוב והארכת משך הפרויקטים של החברה, לגידול בעלויות המימון, להתייקרות עלויות הבניה ואף לירידה במחירי הדיור, תוך התגברות חוסר הוודאות ביחס לעמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בעיקר רוכשים המוגדרים בסיכון גבוה), זאת, בין היתר, עקב ירידה בחוסן הפיננסי והגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן. האמור עשוי להשפיע על אומדני ההכנסות, העלויות ורווחיות הפרויקטים של החברה ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים.

4.2 <u>אינפלציה וריבית</u>

<u>אינפלציה</u>

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.1 בפרק 6 לתשקיף, בשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן ב-3.2%,[5] מתחילת שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן ב-2.6%[6] ועל-פי תחזית בנק ישראל, בתום שנת 2025 הוא צפוי לעמוד

[5] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 15 בינואר 2025- https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/Pages/2025/%D7%9E%D7%93%D7%93%D7%99-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99%D7%9D-%D7%9C%D7%A6%D7%A8%D7%9B%D7%9F-%D7%93%D7%A6%D7%9E%D7%91%D7%A8-2024.aspx

[6] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 16 באוקטובר 2025 - https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/Pages/2025/%D7%9E%D7%93%D7%93%D7%99-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99%D7%9D-%D7%9C%D7%A6%D7%A8%D7%9B%D7%9F-%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8-2025.aspx.

על 3% ובשנת 2026 על 2.2%, כאשר רמת הריבית ברבעון הרביעי של 2025 צפויה לעמוד בממוצע על 4%-4.25%[7] וברבעון השלישי של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.75%.[8]

האינפלציה עשויה להשפיע על היקף האשראי הזמין על ידי המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית בישראל, ומשכך עשויה להשפיע באופן לא מבוטל על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל עלויות המימון בפרט. להערכת החברה, עליית האינפלציה משפיעה באופן עקיף על הוצאות המימון של החברה ועל תוצאותיה העסקיות וזאת בשל אופי פעילותה, כמפורט להלן. ככלל, החברה חשופה או עשויה להיות חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה והריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה, שכן: (א) החברה מממנת את פעילותה העסקית בין היתר באמצעות הלוואות בריבית צמודה לריבית הפריים, והכנסותיה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. בשל כך, שינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה; (ב) הכנסות החברה ממכירת דירות צמודות בחלקן למדד תשומות הבנייה, כך ששינויים בו משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים ועל הכנסות ממכירת דירות, כתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות של החברה.

<u>ריבית</u>

על מנת להתמודד עם העלייה המתמשכת בשיעור האינפלציה החליטו בעבר בנקים מרכזיים בעולם, ביניהם בנק ישראל, להעלות את הריבית במספר פעימות כך שלמועד דוח זה היא עומדת על 4.25%. על פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש יולי 2025, הריבית ברבעון הרביעי של 2025 צפויה לעמוד בממוצע על 4%-4.25%[9] וברבעון השני של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.75%.[10]

בעוד שבזירה הבינלאומית נרשמת מגמה בחלק מהמדינות של ציפייה להורדת ריבית, בישראל המצב מורכב יותר נוכח חוסר הוודאות הכלכלית והביטחונית הנובעת מהלחימה, כאמור בסעיף 3.1 לעיל. אי הוודאות משפיעה על קבלת ההחלטות המוניטריות ועל התחזיות לעתיד הכלכלה המקומית.

עליית הריבית משפיעה באופן ישיר ומהותי על הוצאות המימון של החברה ותוצאותיה העסקיות. ככלל, עלייה בשיעור הריבית מייקרת את האשראי, מכבידה על הוצאות המימון השוטפות ומייקרת את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש ומחזור חוב לצורך המשך פעילות. כמו כן, שינויים בשיעורי הריבית במשק, כמו גם השלכות המלחמה כאמור לעיל, משפיעים על החלטתם של לקוחות פוטנציאלים אם לרכוש או לשכור דירה למגורים, לרבות לקוחות פוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת רכישה. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הלוואות הצמודות לריבית הפריים בהיקף של כ-361,462 אלפי ש"ח, כאשר עליית ריבית בשיעור של כ-1% צפויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה בסכום של כ-3,615 אלפי ש"ח בשנה (בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים זהים). בנוסף, שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה, כאשר עלויות הריבית ששולמו מתחילת שנת 2025 ועד למועד הדוח עמדו על כ-13,694 אלפי ש"ח, לעומת עלויות ריבית בסך של כ-4,216

---

[7] בנק ישראל, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025- https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2025/

[8] בנק ישראל, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ספטמבר 2025 - https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/29-9-25a/

[9] בנק ישראל, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025 - https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2025/.

[10] בנק ישראל, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ספטמבר 2025 - https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/29-9-25a/.

אלפי ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, להערכת החברה, בהתאם לרמות הריבית הנוכחיות, עלות הריבית החזויה של החברה לתום שנת 2025 תעמוד על סך של כ-18,259 מיליון ש״ח. יובהר, כי ככל שהריבית במשק תעלה או תרד, אף באופן משמעותי, השפעתה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עשויה להתגבר.[11] לפרטים נוספים אודות השלכות האינפלציה והריבית ראו סעיף 6.8.1 לפרק 6 לתשקיף.

<u>מידע צופה פני עתיד</u>: הערכותיה ותחזיותיה של החברה כאמור בסעיף 4 זה לעיל אינן ודאיות, אינן בשליטת החברה והינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה, לרבות בהתחשב בהשפעה אפשרית של אירועי מלחמה, אירועים מדיניים, כלכליים ו/או גיאופוליטיים, משברים כלכליים וכדומה וכן בנוגע להערכות שונות ביחס למצב הכלכלי במשק בכלל ובשוק ההון, בפרט בתקופות אלה ובכלל זה ביחס לתנודות באינפלציה ובשיעורי הריבית (הן ברמה העולמית והן ברמה המקומית) ועל הערכת הנהלת החברה בדבר היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של ההשלכות הכלכליות האמורות. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על-ידי החברה וזאת כתוצאה ממספר גורמים, ביניהם שינויים בסביבה התחרותית והעסקית אשר עשויים לחייב שינויים בתוכניות החברה, שינויים בשווקים הפיננסיים ובמקורות הנזילות הזמינים, שינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית, שינויים בהעדפות צרכנים ומגמות בשוק המזון, החמרה במצב הבטחוני בישראל, אירועים ברמה הגלובלית אשר עשויים להשפיע על התייקרויות של חומרי גלם, מוצרי מזון וכדומה, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לתשקיף.

<u>חלק ב׳ - תוצאות פעילות החברה, הונה ותזרימי המזומנים שלה</u>

5. <u>המצב הכספי</u>

בהינתן השינוי המבני כמפורט בסעיף 2.1 לעיל לא מוצגים נתוני בן צבי, החברה היוצאת המחזיקה בזכויות לפרויקט בן צבי אשר ליום 30 בספטמבר 2025, מוחזקות על ידי החברה. בהתאמה, הסברי הדירקטוריון המובאים להלן למצב הכספי, תוצאות הפעילות והנזילות הינם בהתייחס דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד (פרופורמה) ליום 30 בספטמבר וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש״ח):

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר הדירקטוריון
	2025	2024		
מזומנים ושווי מזומנים	4,642	3,601	3,561	עיקר העלייה במזומן נבעה מקבל עודף הון עמי שהושקע בפרוייקט אגמים..
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	4,696	927	2,602	הגידול נובע ממכירות דירות בפרויקט ״מרבד הקסמים״ בתקופת הדוח.
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	112,968	57,527	68,963	הגידול נובע ממכירות והתקדמות החברה בפרויקטים ״מרבד הקסמים״, ״בראשית ביזנס אגמים״ ו״בראשית פמילי״.
חברה קשורה	15,595	52,600	57,557	הירידה משנת 2024 נובעת מהחזר חוב בסך 15,000 אלפי ש״ח למניף ששילמה החברה עבור החברה הקשורה, וכן, ממיון של הלוואה לחברה אחות בהתאם לנתוני הפרופורמה הנובעים מהשינוי המבני וההסכם העדכני עם מניף (כמפורט בסעיף 17.1 להלן).
חייבים ויתרות חובה	7,309	7,225	5,977	-

[11] לפרטים אודות גורמי הסיכון הקשורים בעליית האינפלציה ושיעורי הריבית, ראו כמפורט בסעיף 6.22(ג) לתשקיף.

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר הדירקטוריון
	2025	2024		
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	141,965	113,896	125,910	העלייה נובעת מהתקדמות העבודה בכל הפרויקטים, באופן שגרם להפשרת העלויות נטו לרווח והפסד.
סה"כ נכסים שוטפים	**287,175**	**235,776**	**264,570**	-
מלאי מקרקעין	14,510	38,051	38,837	הקיטוו נובע מעליות שהושקעו בפרויקט "הטורים" שקיבל היתר לדיפון וחפירה בחודש יולי 2025.
נדל"ן להשקעה	46,300	49,600	48,600	במהלך תקופת הדוח, הופחת שווי הנכס בפרויקט "בראשית השוק" בסך של כ-2,300 אלפי ש"ח בעקבות עדכון הערכת השווי לנכס זה.
נדל"ן להשקעה בהקמה	99,143	87,268	94,400	השינוי נובע משערוך החלק היזמי בפרויקט "בראשית ביזנס אגמים" ומעלויות בניה נוספות.
רכוש קבוע, נטו	4,853	5,677	5,470	השינוי נובע מפחת שוטף.
מיסים נדחים	4,817	1,319	2,146	הגידול נובע מהפרויקטים "בראשית פמילי" ו-"מרבד הקסמים".
סה"כ נכסים לא שוטפים	**169,623**	**181,915**	**189,453**	-
סה"כ נכסים פרופורמה	**458,798**	**417,691**	**454,023**	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	266,575	210,224	223,226	הגידול נובע מהתקדמות הביצוע בפרויקטים והגדלת הליווי בגינם.
הלוואות מאחרים	95,000	91,491	91,774	השינוי נובע מפירעון הלוואות למניף בסך של כ - 14,500 אלפי ש"ח ותוספת חלקו של מניף ברווחים מביצוע והתקדמות בפרויקטים וכן, ממיון של הלוואה לחברה אחות בהתאם לנתוני הפרופורמה הנובעים מהשינוי המבני וההסכם העדכני עם מניף (כמפורט בסעיף 17.1 להלן).
צדדים קשורים ובעלי מניות	20,677	15,276	20,466	העלייה נובעת בעיקר מתשלום לחברות קשורות.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	3,854	4,730	4,242	הירידה נובעת בעיקרה מהתקדמות הביצוע בפרויקטים.
התחייבות למתן שירותי בניה	3,793	9,501	7,923	עיקר השינוי נובע מהתקדמות בביצוע בפרויקט "מרבד הקסמים".
ספקים ונותני שירותים	4,796	9,492	9,280	עיקר השינוי נובע מהפרשי עיתוי בתשלומים לספקים
מס הכנסה לשלם	3,686	3,453	3,505	-
זכאים ויתרות זכות	10,583	33,080	39,539	העליה נובעת בעיקרה מצבירת ריבית למניף במהלך תקופות ההשוואה.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**408,964**	**377,245**	**399,955**	-
זכאים ויתרות זכות	63	63	63	-
התחייבות בגין מיסים נדחים	818	1,287	721	השינוי נובע מהפרויקטים "בראשית פמילי" ו-"מרבד הקסמים".
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**881**	**1,350**	**784**	-
הון מניות	2	2	2	-
פרמיה על מניות	737	737	737	-
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	2,504	2,504	-
שטרי הון	43,000	25,000	43,000	-
קרן הון מהפסד מועבר	114	114	114	-
קרן הון עסקה עם בעל שליטה שאינן מקנות שליטה	(873)	(873)	(873)	-
יתרת רווח	1,469	11,612	7,800	-

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר הדירקטוריון
	2025	2024		
סה"כ הון מאוחד פרופורמה	46,953	39,096	53,284	-
סה"כ התחייבויות והון עצמי	**458,798**	**417,691**	**454,023**	**-**

6. <u>תוצאות הפעילות</u>

להלן יובאו נתונים והסברים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2025	2024		
הכנסות	70,609	58,743	21,391	13,870	80,075	הגידול נובע בעיקרו ממכירות חדשות בפרויקטים "בראשית ביזנס אגמים", "בראשית פמילי" ו-"מרבד הקסמים" ומהתקדמות הביצוע בפרויקטים
עלות ההכנסות	55,017	45,393	16,257	11,184	60,868	הגידול נובע מהתקדמות הביצוע והפשרת העלויות
רווח גולמי	15,592	13,350	5,134	2,686	19,207	-
שיעור הרווח הגולמי	22.1%	22.72%	24%	19.36%	23.99%	הירידה בשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקר מעליית מחירי חומרי הגלם הגורמת לתנודתיות במדד תשומות הבנייה ובשל כך משפיעה על הרווחיות
הוצאות מכירה, שיווק	3,176	2,183	1,467	812	3,154	הגידול נובע מעלייה בהוצאות השיווק, בין היתר כתוצאה מהגברת פעילות השיווק של החברה והגדלת היקף המכירות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
הוצאות הנהלה וכלליות	2,118	3,220	790	1,383	3,795	השינוי בעיקרו נובע מצמצום הוצאות והתייעלות בכוח אדם
הפסד משערוך לנדל"ן להשקעה	1,650	-	-	-	3,792	השינוי נובע בעיקרו רווח משערוך פרויקט "בראשית ביזנס אגמים". בניכוי הפסד בסך 2,300 אלפי ש"ח מפרויקט בראשית השוק
רווח תפעולי	8,648	7,947	2,877	491	8,466	
הוצאות מימון	20,565	16,325	8,567	5,270	22,395	עלויות המימון גדלו במהלך תקופות ההשוואה בעיקר כתוצאה מהאינפלציה ועליית הריבית במשק
הכנסות מימון	3,365	2,387	1,424	2,372	2,785	הגידול בהכנסות מימון נובע ממכירות והתקדמות בביצוע בחלק מהפרויקטים בחברה
הפסד לפני מיסים על הכנסה	(8,552)	(5,991)	(4,266)	(2,407)	(11,144)	-
הכנסות מיסים על הכנסה	2,221	744	1,086	377	2,085	-
סה"כ הפסד לתקופה	**(6,331)**	**(5,247)**	**(3,180)**	**(2,030)**	**(9,059)**	

7. <u>נזילות</u>

בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025 קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-11,357 אלפי ש"ח ובתקופה של תשעה חודשים בשנת 2024 בסך של כ- 11,146 אלפי ש"ח.

להלן המרכיבים העיקריים של דוחות תזרימי מזומנים מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

סעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון לשינויים שחלו בתקופת הדוח
	2025	2024	2025	2024		
מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	(11,357)	(32,155)	(7,981)	(11,146)	(30,694)	הירידה נובעת בעיקרה מקיטון חוב מחברה קשורה לאחר פירעון חוב למניף ששולם על ידי מזמור לדוד

סעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון לשינויים שחלו בתקופת הדוח
	2025	2024	2025	2024		
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	(6,188)	(12,035)	(2,330)	(2,762)	(23,634)	הירידה נובעת בעיקרה מקיטון בהשקעות בנדל"ן בהקמה
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון	18,625	47,497	14,604	12,448	57,595	הירידה נובעת בעיקר ממכירות בתקופת הדוח שהקטינו משמעותית את הצורך בהגדלת הלוואות הליווי בפרויקטים ותשלום ריבית, לרבות פירעון הלוואות למניף במהלך תקופת הדוח בסך של כ-14,500 אלפי ש"ח
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	1,081	3,307	4,293	(1,459)	3,267	

8. **<u>הון חוזר</u>**

בהתאם לדוחותיה הכספיים פרופורמה של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה גרעון נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בסך של כ-121,789 אלפי ש"ח, הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים בעיקר מזומנים ופיקדונות לזמן קצר, חייבים, לקוחות, מלאי ויתרות צדדים קשורים ובעלי שליטה) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות). לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 6.14 לתשקיף.

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח)
רכוש שוטף	287,175
התחייבויות שוטפות	408,964
עודף התחייבויות שוטפות על הרכוש השוטף	**121,789**

<u>פרטים נוספים בקשר עם ההון החוזר של החברה</u>

8.1.1 נכון ליום 30 בספטמבר 2025, עיקר פעילות היזום של החברה נעשית באמצעות חברות בשליטתה, כאשר דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מקורות המימון השוטף של הקבוצה, רואה בהלוואות שהועמדו לה על ידי המוסדות הפיננסיים חלק מההון החוזר שלה, כאשר יודגש כי ההלוואות שבנדון הינן בגין פרויקטים פעילים של החברה ולא לצורך מימון גרעון שוטף של החברה.

8.1.2 להערכת החברה, היא תיפרע את עיקר ההלוואות האמורות במהלך תקופת המחזור התפעולי (הממוצע)[12] אשר נדרש להערכתה, וזאת בהתאם להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים המלווים על-ידי אותם מוסדות פיננסיים. ביתרת ההתחייבויות השוטפות כלולות גם הלוואות בסך של כ-19,057 אלפי ש"ח שהחברה נטלה לצורך רכישת קרקעות ומימון הבניה – הלוואות אלה הן חלק מהפעילות השוטפת של החברה ומוצגות כחלק מהמחזור התפעולי שלה בהתחייבויות השוטפות. יצוין כיעד לקבלת ההיתרים הנדרשים, החברה לא תציג את רכישת הקרקעות שנרכשו בעזרת הלוואות אלה כרכוש שוטף.

8.1.3 בנוסף, לחברה פרויקטים לנדל"ן להשקעה שמוצגים בהתחייבות הלא השוטפות במאזן למרות שההלוואות בגינם מוצגות בהתחייבויות השוטפות של החברה. מצב זה משקף את יישום כללי החשבונאות המקובלים (IFRS) ויוצר חוסר תאימות מסוים המשפיע על אופן הצגת ההון החוזר

[12] להערכת החברה, המחזור התפעולי שקבעה הינו כ-4 שנים בממוצע, כאשר הנכסים של החברה מוצגים ברכוש לזמן ארוך.

בחברה, שכן נכסים בסך של כ-159,953 אלפי ש"ח אינם מוצגים בנכסים השוטפים (בהקבלה להלוואות שנטלה החברה ומוצגות בהתחייבויות השוטפות) ובהתאם לכך ההון החוזר מושפע לשלילה (אילו הוצגו נכסים אלה בנכסים השוטפים היה ההון החוזר חיובי ועומד על סך של כ-38,164 אלפי ש"ח).

לפיכך ובהתאם להצגה החשבונאית האמורה, נוצר לחברה גרעון בהון החוזר. יודגש כי ההלוואות המצוינות לעיל הינן בגין נכסי מקרקעין של החברה ולא לצורך מימון גרעון שוטף של החברה.

בנוסף, בטרם הגשת ההצעות במסגרת המכרז לרכישת הקרקעות המתוארות לעיל, בוחנת החברה את ההשפעה הצפויה של הרכישות כאמור על יכולתה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו עם הגורמים המממנים.

8.2 <u>לאור האמור, ועל מנת להתמודד עם הגרעון בהון החוזר נוקטת החברה, בין היתר, בצעדים הבאים</u>:

8.2.1 הארכת פירעון הלוואות מבנקים בסך של כ-19,077 אלפי ש"ח בגין הלוואות שנלקחו לצורך מימון מלאי של מקרקעין שמוצג בנכסים הלא שוטפים של החברה (העומדים על סך של כ-26,531 אלפי ש"ח).

8.2.2 הלוואות שניתנו לרכישת קרקעות לתקופה בת שנה מוארכות על ידי הבנק על פי בקשות החברה. כך, בחודש מאי 2025 הבנק האריך את ההלוואות בשנה נוספת.

במהלך חודש יולי 2025, נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט "בראשית השוק": (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח והלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 2.3.7 לפרק זה לעיל.

8.2.3 התאמת מועד סיום הליווי הבנקאי לנדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה (כנגד נכסים בסך של כ-184,000 אלפי ש"ח, שמוצגים בנכסים הלא שוטפים של החברה), למועד השלמתם של הפרויקטים של החברה. הלוואות אלה הינן חלק מהליווי הבנקאי של הפרויקטים האמורים ולא ייפרעו עד לסיומם הצפוי בשנת 2026.

8.2.4 הארכת מועד פירעון ביחס להלוואות השלמת ההון העצמי לפרויקטים "בראשית השוק", "בראשית ביזנס אגמים" ו-"בראשית פמילי" שנטלה החברה ממניף בפרויקטים כאמור, בסך של כ-81,000 אלפי ש"ח. בהתאם להסכמות העדכניות עם מניף, הלוואות אלה ייפרעו לאחר חודש אוגוסט 2026.

8.2.5 כמו כן, נדחו ריביות לשלם בסך של כ-32,000 אלפי ש"ח בגין הלוואות מניף כאמור, שישולמו במועד סיומם הצפוי של הפרויקטים, קרי עד סוף שנת 2026 ובמהלך שנת 2027. לפרטים נוספים אודות ההסכמות עדכניות עם מניף, ראה כמפורט בסעיף 17.1 להלן.

8.2.6 לפרטים אודות המרת חוב החברה לחברה בשליטת בעל השליטה בגין שירותים שהעמידה לטובתה לשטרי הון בסך כולל של כ-43,000 אלפי ש"ח, אשר מועד פירעונם לראשונה יחול לאחר מועד פירעון מלוא אגרות החוב (סדרה א') של החברה, וכן לדחיית פירעון הלוואות בעל השליטה בגין מתן שירותים נוספים שהעמידה חברה בשליטתו לחברה ו/או המשמשים לטובת השלמת הון עצמי בפרויקטים של החברה ואשר לא נכללה בשטרי ההון האמורים, ראו כמפורט בסעיפים 3.6 ו-8.5.8 לתשקיף.

9. <u>גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי</u>

בשל קיומם של סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות – גרעון בהון החוזר מאוחד ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת במאוחד וכן לאור הפניית תשומת הלב בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, בחן דירקטוריון החברה את המקורות והשימושים של החברה לשנתיים הקרובות. להלן דוח תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הקרובות שתחילתן ביום 30 בספטמבר 2025:

	1.10.2025 עד 31.12.2025	1.1.2026 עד 31.12.2026				1.1.2027-30.9.2027		
		1.1.2026 עד 31.3.2026	1.4.2026 עד 30.6.2026	1.7.2026 עד 30.9.2026	1.10.2026 עד 31.12.2026	1.1.2027 עד 31.3.2027	1.4.2027 עד 30.6.2027	1.7.2027 עד 30.9.2027
יתרת פתיחה	**4,642**	**1,339**	**1,846**	**1,502**	**11,286**	**7,706**	**5,567**	**3,434**
מקורות								
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת :								
שחרור עודפים פרויקט ההסתדרות 3-5[א]	-	-	-	-	-	-	-	-
שחרור הון עצמי פרויקט ההסתדרות 3-5[א]	3,672	2,076	-	-	-	-	-	-
שחרור עודפים פרויקט פמילי[ב]	-	14,596	-	-	-	-	-	-
שחרור הון עצמי פרויקט פמילי[ב]	-	20,637	-	-	-	-	-	-
שחרור עודפים פרויקט ההסתדרות 162[ג]	83	-	-	-	-	-	-	-
שחרור הון עצמי פרויקט ההסתדרות 162[ג]	718	1,864	-	-	-	-	-	-
שחרור עודפים פרויקט ביזנס אגמים[ד]	-	-	-	-	-	-	-	-
שחרור הון עצמי פרויקט ביזנס אגמים[ה]	3,000	-	3,000	42,585	-	-	-	-
שחרור עודפים פרויקט מרבד הקסמים[ו]	-	-	-	-	13,498	-	-	-
שחרור הון עצמי פרויקט מרבד הקסמים[ו]	-	-	-	-	9,299	-	-	-
הכנסות מנכסים מניבים (שכירות ודמי ניהול)[ז]	357	365	421	1,618	1,618	1,618	1,618	1,618
תזרים מזומנים מפעילות מימון :								
גיוס והארכת אשראי מבנקים בראשית השוק[ח]	1,900	-	1,900	-	1,900	-	1,900	-
גיוס והארכת אשראי מבנקים יהוד[ט]	-	6,302	-	-	-	-	-	-
גיוס והארכת אשראי מבנקים טורים[י]	-	-	12,775	-	-	-	-	-

	1.10.2025 עד 31.12.2025	1.1.2026 עד 31.12.2026				1.1.2027-30.9.2027		
		1.1.2026 עד 31.3.2026	1.4.2026 עד 30.6.2026	1.7.2026 עד 30.9.2026	1.10.2026 עד 31.12.2026	1.1.2027 עד 31.3.2027	1.4.2027 עד 30.6.2027	1.7.2027 עד 30.9.2027
גיוס והארכת אשראי מבנקים ביזנס אגמים	-	-	-	92,898	-	-	-	-
תזרים מזומנים מפעילות השקעה :								
סה"כ מקורות	**9,730**	**45,840**	**18,096**	**137,101**	**26,315**	**1,618**	**3,518**	**1,618**
שימושים :								
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת :								
השלמת הון עצמי פרויקט הטורים[י]	(3,880)	-	-	-	-	-	-	-
השלמת הון עצמי פרויקט יהוד[ט]	-	-	-	-	-	-	-	-
השלמת הון עצמי אגמים שלב ב'	-	-	-	-	-	-	-	-
הוצאות תקורה שוטפות	(1,805)	(1,891)	(1,891)	(1,891)	(1,891)	(1,950)	(1,950)	(1,950)
פירעון הלוואת בעל עניין	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	-
תשלומי מיסים	(2,961)	-	-	-	(1,497)	-	-	-
תזרים מזומנים לפעילות השקעה :								
השקעה במקרקעין	-	-	-	-	-	-	-	-
תזרים מזומנים לפעילות מימון :								
פירעון קרן הלוואות מבנקים פרויקט בראשית השוק[ח]	(1,900)	-	(1,900)	-	(1,900)	-	(1,900)	-
פירעון ריבית הלוואות מבנקים פרויקט בראשית השוק[ח]	(38)	-	(38)	-	(38)	-	(38)	-
פירעון של קרן הלוואות מבנקים קרקע ביהוד[ט]	-	(6,302)	-	-	-	-	-	-
פירעון של קרן הלוואות מבנקים קרקע בטורים[י]	-	-	(12,775)	-	-	-	-	-

1.1.2027-30.9.2027			31.12.2026 עד 1.1.2026				1.10.2025 עד 31.12.2025	
1.7.2027 עד 30.9.2027	1.4.2027 עד 30.6.2027	1.1.2027 עד 31.3.2027	1.10.2026 עד 31.12.2026	1.7.2026 עד 30.9.2026	1.4.2026 עד 30.6.2026	1.1.2026 עד 31.3.2026		
-	-	-	-	(79,054)	-	-	-	פירעון של קרן הלוואות מבנקים ביזנס אגמים
(1,209)	(1,163)	(1,207)	(1,172)	(1,215)	(1,236)	(1,307)	(1,849)	פירעון של קרן וריבית הלוואות מבנקים
-	-	-	(22,797)	(44,557)	-	(35,233)	-	פירעון הלוואות משלימי הון (המניף) בפרויקטים בראשית השוק, בראשית ביזנס אגמים ופמילי קרית השרון(ב, ד, ח)
(3,159)	**(5,651)**	**(3,757)**	**(29,895)**	**(127,317)**	**(18,440)**	**(45,333)**	**(13,033)**	**סה"כ שימושים**
1,893	**3,434**	**5,567**	**7,706**	**11,286**	**1,502**	**1,846**	**1,339**	**יתרת סגירה**

ההנחות העיקריות ששימשו את החברה לצורך תזרים המזומנים החזוי:

החברה פועלת בהתאם להסכמי הליווי שבהם התקשרה והערכותיה מבוססות על סמך התנהלות הגופים המלווים מולה עד ליום 30 בספטמבר 2025 ובסמוך למועד התשקיף. לאחר מועד המאזן, הגיעו החברה ומניף להסכמות בדבר איחוד ומיון מחדש של כלל התחייבויות החברה כלפי מניף.

להלן יפורטו ההנחות העיקריות העומדות בסיס התזרים החזוי:

א. פרויקט 'ההסתדרות' (3-5): בסוף שנת 2024 הסתיים ביצוע הפרויקט והתקבל טופס 4 בסוף שנת 2024, , כאשר היא צופה כי יתרת המלאי – היינו, שתי הדירות האחרונות – תימכרנה עד לתום שנת 2025.[13]

ב. פרויקט 'בראשית פמילי': החברה צופה כי ביצוע הפרויקט וקבלת טופס 4 יושלמו במהלך הרבעון האחרון לשנת 2025, וכן כי יתרת מלאי הדירות ושחרור העודפים יבוצעו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026. לאחר מועד המאזן ובסמוך למועד התשקיף, החברה מכרה את החלק המסחרי של הפרויקט במלואו וכן כ-75% מתוך כלל הדירות בפרויקט.

ג. 'ההסתדרות 162': החברה צופה כי ביצוע הפרויקט וקבלת טופס 4 יושלמו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025. לאחר מועד המאזן ונכון לתום הרבעון השלישי לשנת 2025 נותרה דירה אחת למכירה אשר להערכת החברה, מכירתה תושלם עד לסוף שנת 2025. יצוין כי החברה מחזיקה 67% בפרויקט והיא צפויה למשוך את מלוא (100%) מהעודפים בהתאם להסכמות בין החברה לשותף בפרויקט.

ד. פרויקט 'ביזנס אגמים': החברה צופה כי ביצוע הפרויקט וקבלת טופס 4 יושלמו במהלך הרבעון השני לשנת 2026, וכן כי מכירת יתרת מלאי הדירות ושחרור העודפים יבוצעו במהלך הרבעון השלישי לשנת 2026. החברה צופה שהבנק יאפשר לה למשוך 8 מיליון ש"ח הון עצמי עקב השקעה ביתר שלב ב' של הפרויקט. בהתאם, במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 משכה החברה 5 מיליון ש"ח בגין ההשקעה העודפת בפרויקט וצופה כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 תמשוך כ-3 מיליון ש"ח נוספים. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2026, בסמוך לסיום הפרוייקט, צפויה החברה לממן מחדש את יתרת החלק המניב בפרוייקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5.8 לפרק 8.

ה. פרויקט 'מרבד הקסמים': החברה צופה כי ביצוע הפרויקט וקבלת טופס 4 יושלמו במהלך הרבעון השני לשנת 2026, וכן כי יתרת מלאי הדירות ושחרור העודפים יבוצעו עד סוף שנת 2026. נכון לתום הרבעון השלישי לשנת 2025 החברה חתמה על חוזים למכירת כ-60% מכלל יחידות הדיור בפרויקט.

ו. נכסים מניבים: בפרויקט 'בראשית השוק', שביצועו הסתיים והתקבל בגינו טופס 4, החברה גובה הכנסות מהחלקים המושכרים בנכס בהתאם להסכמי השכירות הקיימים. ביחס לנכסים בהקמה, 'בראשית ביזנס אגמים" ו-'סטורי גלי ים', ההכנסות תגבנה בהתאם לחוזים חתומים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.25 לתשקיף.

ז. פירעון של קרן וריבית מהלוואות בנקאיות בפרויקט 'בראשית השוק': החברה נטלה שתי הלוואות במסגרת פרויקט "בראשית השוק": (1) הלוואת "בלון" בסך של 1.9 מיליון ש"ח בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18.7 מיליון ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233,000 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

[13] לגבי דירה נוספת, נחתם כתב התחייבות.

ח. <u>קרקע ביהוד (פירעון קרן הלוואות בנקאיות)</u>: החברה צופה כי תדחה פירעונה של הלוואה על קרקע שהוארכה בעבר, בשנה נוספת. החברה פועלת לקבלת היתר לפרויקט והיא צופה כי על סמך התנהלות עבר של הבנק מולה, פירעון ההלוואה כאמור יאושר על ידי הבנק.

ט. <u>קרקע בפרויקט 'הטורים' (פירעון קרן הלוואות בנקאיות)</u>: החברה צופה כי תדחה פירעונה של הלוואה על קרקע נוספת שהוארכה בעבר, בשנה נוספת. החברה פועלת לקבלת היתר וקבלת ליווי בנקאי לפרויקט והיא צופה כי על סמך התנהלות עבר של הבנק מולה, פירעון ההלוואה כאמור יאושר על ידי הבנק. החברה צופה כי תבצע השלמה של הון עצמי בפרויקט "הטורים" (אשר כבר החלה להתבצע במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025). יצוין כי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון והיא צופה כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 תשלים את ההון העצמי הנדרש לצורך הפרויקט.

י. בהתאם להסכמת החברה עם מניף נדחה מועד פירעון ההלוואות מחודש אוגוסט 2025 לחודש אוגוסט 2026.

בהתאם לאמור לעיל, דירקטוריון החברה דן בגירעון בהון החוזר שלה ובתזרים המזומנים וקבע כי לאור ההנחות המצוינות לעיל ולאחר בחינת תזרים המזומנים החזוי ומקורותיה הכספיים, לרבות מקורות נוספים שלא צוינו לעיל, כגון האפשרות לממש נכסים בבעלות החברה, להכניס שותפים לפרויקטים הקיימים של החברה או לבנות פרויקט בשלבים בהתאם למקורות המימון העומדים לרשות החברה, ביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

<u>מידע צופה פני עתיד</u> - הערכות הדירקטוריון בסעיף זה לעיל אינן ודאיות, אינן בשליטת החברה והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה וכן בהתחשב בגורמים המפורטים לעיל לרבות בהתחשב בהשפעה אפשרית של אירועי מלחמה, תנודות בריבית ובאינפלציה, אירועים מדיניים, כלכליים או גיאופוליטיים, משברים כלכליים ועוד. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על ידי החברה, כתוצאה ממספר גורמים, ביניהם התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לתשקיף.

10. **<u>מקורות מימון</u>**

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, מממנת החברה את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות מימון שהתקבל מתאגיד בנקאי מממן לפרויקטים וכן באמצעות הלוואה ממניף אשר שימשה את החברה להשלמת ההון העצמי הנדרש לה לקבלת ליווי בנקאי לפרויקטים (כמפורט בסעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף ובביאורים 13 ו-14 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024); שטרי הון ו/או הלוואות בין החברה לחברות בשליטת בעל השליטה (כמפורט בסעיף 3.6 לפרק 3 לתשקיף ובביאור 23(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024); הלוואות שהעמיד בעל מניות (כמפורט בסעיף 8.4.7 לפרק 8 לתשקיף) וכן משימוש במקורותיה העצמיים. במסגרת הגיוס על-פי תשקיף זה ובכפוף להשלמתו, בכוונת החברה לעשות שימוש בחלק עיקרי מכספי הגיוס לפירעון ההלוואה ממניף כמפורט לעיל. לפרטים אודות ייעוד תמורת ההנפקה ראו סעיף 5.2 לתשקיף.

11. **<u>הערכות שווי ואומדנים</u>**

באשר לאומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025. לפרטים אודות טבלת הערכות שווי מהותיות מאוד המצורפות כ**<u>נספח ב'</u>** לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025, ראה כמפורט בסעיף 11 לדוח האמור.[14]

[14] יצוין, כי ביחס להערכות השווי כאמור, מאז המועד הקובע לשומה ביום 30 ביוני 2025, ועד למועד דוח זה חלפו למעלה מתשעים (90) ימים ולא חלו שינויים לאחר המועד הקובע של השומה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנותיה.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

12. **מדיניות החברה בנושא מתן תרומות**

למועד דוח זה, דירקטוריון החברה לא אימץ מדיניות בנושא תרומות, עם זאת, החברה תורמת סכומים לא מהותיים מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. בתקופת הדוח לא תרמה החברה סכומים מהותיים.

13. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

בסמוך למועד פרסום התשקיף קבעו האורגנים המוסמכים בחברה כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות הוא אחד (1), לרבות דירקטורים חיצוניים שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברת אגרות חוב (כהגדרתה בחוק החברות), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה וכיוצא בזאת. למועד פרסום התשקיף, דירקטוריון החברה קבע כי לדירקטור מר יוחאי אבטן מומחיות חשבונאית ופיננסית כאמור. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים המכהנים בחברה בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות הדוחות, ראו סעיף 7.1 לתשקיף.

14. **גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים**

נכון למועד דוח זה לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה.

15. **דירקטורים חיצוניים**

נכון למועד דוח זה החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. בכפוף להשלמת רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ על פי התשקיף ולאחר הרישום כאמור תפעל החברה כמתחייב על פי דין למינוי דירקטורים חיצוניים.

16. **גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד**

נכון למועד דוח זה לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח, בהתאם למועדים הקבועים בדין.

17. **מידע בדבר אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח**

17.1 במהלך חודש נובמבר 2025 סיכמו החברה ומניף על מתווה למחזור החוב הקיים של החברה למניף ליום 30 בספטמבר 2025. בהתאם לכך, סך החוב הממוחזר עומד על כ-225,000 אלפי ש"ח ("**החוב**"). בהתאם להסכמות העדכניות בין הצדדים, על החוב יחול מנגנון התחשבנות לפיו החוב יישא, החל מיום 30 בספטמבר 2025, ריבית שנתית (ממוצעת) שנעה בטווח שבין פריים + 4%-5% (בסעיף זה: "**הריבית**") כאשר אופן חישוב הריבית נותר ללא שינוי. סך של כ-130,000 אלפי ש"ח מהחוב ייזקף למזמור לדוד עסקת בן צבי ע"מ (פרויקט "סטורי") וסך של כ-95,000 אלפי ש"ח ייזקף למזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ (פרויקטים "בראשית ביזנס אגמים" ו-"בראשית פמילי"). המתווה יהיה בתוקף גם אם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') במסגרת התשקיף לא תושלם. כמו-כן, בכפוף להשלמת ההנפקה וכחלק מהשלכות השינוי המבני בקבוצה (כמפורט בסעיף 2.1 לעיל), סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) לחברה האחות (כהגדרתה לעיל), שלאחריו יוותר חוב של החברה האחות לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 6.9.24(ט) לפרק 6 לתשקיף, וכן כמפורט בביאור 6(ג) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025.

17.2 במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט "הטורים". לפרטים נוספים ראו כמפורט בסעיף 6.9.28 לתשקיף.

17.3 במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 מכרה החברה חמישה (5) משרדים נוספים בפרויקט "בראשית ביזנס אגמים" בתמורה לסך של כ-11,600 אלפי ש"ח.

17.4 ביום 25 בנובמבר 2025 מונה מר מיכאל קליינר כדירקטור בחברה. לפרטים על מר קליינר ראו בסעיף 7.1 בפרק 7 לתשקיף.

17.5 לפרטים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

18. **<u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>**

דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח זה.

19. **<u>מורשי חתימה עצמאיים</u>**

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 מר דוד אזולאי הינו מורשה חתימה עצמאי בחברה.[15]

_____	_____
יוחאי אבטן	דוד אזולאי
מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 25 בנובמבר 2025

[15] בסמוך לאחר השלמת ההנפקה, ובכפוף לכך, יעודכנו סמכויות החתימה באופן שבו יתווספו מורשי חתימה נוספים וכך שמר אזולאי לא יהא מורשה חתימה עצמאי בלעדי בחברה.

נספח א'

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת ההתחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2025 בהתאם להתחייבויות החוזיות שלהן:[16]

אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי למעט אג"ח או אשראי שניתן על-ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד(*)	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	26,512	-	-	-	675	27,187
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	26,512	-	-	-	675	27,187

(*) מועדי פירעון האשראי הבנקאי לזמן ארוך מוצגים בהתאם ללוח הסילוקין המקורי כפי שמשולם בפועל.

אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

טבלת סיכום לטבלאות א-ג, סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	26,512	-	-	-	675	27,187
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	26,512	-	-	-	675	27,187

חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד שהוזנו בטבלה ה לעיל (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) – על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד שהוזנו בטבלאות א-ג לעיל (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	313,197	-	-	-	19,724	332,921
שנה שנייה	-	5,926	-	-	-	1,825	7,751
שנה שלישית	-	1,758	-	-	-	1,531	3,289
שנה רביעית	-	1,900	-	-	-	1,388	3,288
שנה חמישית ואילך	-	16,467	-	-	-	5,274	21,741
סה"כ	-	339,248	-	-	-	29,742	368,990

יתרות האשראי שניתנו לתאגיד על-ידי חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד, ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המוחזקים על-ידי חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

יתרות האשראי שניתנו לתאגיד על-ידי חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המוחזקים על-ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח) :

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר -	(1) על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח) : 4,545 (2) על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה של החברה (באלפי ש"ח) : 4,642	-

נספח ב'

1. פרטים אודות נכסי נדל"ן אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד בתשקיף או שיועמדו מכוחם בטוחות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במסגרת שטר הנאמנות

1.1. **<u>פרויקט "בראשית ביזנס אגמים"</u>**

1.1.1. <u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט "בראשית ביזנס אגמים" (באלפי ש"ח)</u>

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	12,309	12,309	12,309	12,309
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	7,115	7,098	2,108	2,108
	עלויות מצטברות בגין בנייה	69,193	55,949	28,761	27,919
	עלויות מצטברות בגין מימון שהוונו[17]	6,480	6,409	6,305	6,264
	סה"כ עלות מצטברת	95,097	81,765	49,483	48,600
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	47,976	42,362	16,202	17,664
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,943	5,959	-	-
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	34,889	48,010	22,880	23,205
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)[18]	7,221	7,292	7,396	7,437
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	48,053	61,261	30,276	30,642
	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	78.8%	70%	75.3%	71.9%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 2 2026			

1.1.2. <u>שיווק הפרויקט "בראשית ביזנס אגמים" (באלפי ש"ח)</u>

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	שטחי תעסוקה ואחסנה (מ"ר)	896	3,550	90	853
	מספר חניות	7	-	-	9
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	שטחי תעסוקה ואחסנה	12,080 ש"ח	11,538 ש"ח	9,861 ש"ח	12,435 ש"ח
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	שטחי תעסוקה (מ"ר)	10,150	9,254	5,704	5,614
	מספר חניות	74	67	67	67
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	שטחי תעסוקה ואחסנה	12,036 ש"ח	12,031 ש"ח	12,338 ש"ח	12,378 ש"ח
	חניות	120 ש"ח	120 ש"ח	120 ש"ח	120 ש"ח
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	203,786	204,164	123,327	120,729
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	133,812	124,535	80,797	78,996
	מקדמות שנתקבלו במצטבר	19,982	18,657	14,389	14,256
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	66%	61%	66%	65%

[17] עלויות מימון שהוונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
[18] עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר.

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	שטחי מסחר (מ״ר)	5,325	6,221	2,936	3,026
	חניות (כמות)	26	33	33	33
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי[19]		24,728	24,511	7,244	8,074
מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד חתימת התשקיף		-	5	3	1
מחיר ממוצע למ״ר בשטחי מסחר ואחסנה בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד חתימת התשקיף (לא כולל מע״מ)		-	12,173 ש״ח	12,000 ש״ח	12,500 ש״ח

1.2. <u>פרויקט ״בראשית פמילי״</u>

1.2.1. <u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט ״בראשית פמילי״ (באלפי ש״ח)</u>

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	39,347	39,347	39,347	39,347
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	3,163	3,154	3,145	3,137
	עלויות מצטברות בגין בנייה	79,208	78,357	77,453	75,092
	עלויות מצטברות בגין מימון שהוונו[20]	8,291	8,185	8,026	7,774
	סה״כ עלות מצטברת	130,009	129,043	127,971	125,350
	סה״כ עלות מצטברת בספרים	35,989	38,229	44,465	47,633
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	952	961	978	986
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	3,429	4,291	4,713	7,121
	סה״כ עלות שנותרה להשלמה	4,381	5,252	5,691	8,107
	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	96%	95%	94%	91%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 4 2025			

1.2.2. <u>שיווק הפרויקט ״בראשית פמילי״ (באלפי ש״ח)</u>

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח״ד (כמות)	2	4	2	6
	יח״ד (מ״ר)	226	455	245	668
	שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח״ד	32,623 ש״ח	21,937 ש״ח	22,044 ש״ח	24,883 ש״ח
	שטחי מסחר	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח״ד (כמות)	43	41	37	35
	יח״ד (מ״ר)	5,000	4,774	4,319	4,075
	שטחי מסחר (מ״ר)	802	802	802	802
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יח״ד	19,983 ש״ח	19,384 ש״ח	19,116 ש״ח	18,940 ש״ח

[19] יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

[20] עלויות מימון שהוונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
	שטחי מסחר	30,542	30,542	30,542	30,542
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	173,105	172,419	171,453	170,409
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	125,771	121,915	111,822	106,105
	מקדמות שנתקבלו במצטבר	90,391	87,004	82,825	79,217
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	72.7%	70.7%	65.2%	62.3%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יח"ד (כמות)	19	21	25	27
	יח"ד (מ"ר)	2,081	2,307	2,762	3,006
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים)		9,972	11,257	15,300	21,113
מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד חתימת התשקיף (כמות)		1	2	4	2
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד חתימת התשקיף (לא כולל מע"מ)		22,499 ש"ח	32,623 ש"ח	21,913 ש"ח	22,089 ש"ח

1.3. <u>פרויקט "סטורי גלי ים"</u>

1.3.1. <u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט "סטורי גלי ים" (באלפי ש"ח)</u>

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	280,833	280,833	280,833	280,833
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	45,852	46,664	46,662	46,662
	עלויות מצטברות בגין בנייה	202,442	177,178	148,606	123,095
	עלויות מצטברות בגין מימון שהוונו[21]	39,199	39,125	39,017	37,977
	סה"כ עלות מצטברת	568,326	543,800	515,118	488,567
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	302,766	314,340	323,515	344,592
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,224	4,405	4,399	4,359
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	111,525	133,773	161,291	180,815
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)[22]	22,958	22,608	22,716	23,756
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	139,707	160,786	188,406	208,930
	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	65.1%	56.8%	47.8%	40.4%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 4 2026			

1.3.2. <u>שיווק הפרויקט "סטורי גלי ים" (באלפי ש"ח)</u>

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	1	3	5	77
	יח"ד (מ"ר)	102	303	442	7,910
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת		24,686 ש"ח	25,465 ש"ח	28,003 ש"ח	26,617 ש"ח
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	191	190	187	182

[21] עלויות מימון שהוונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
[22] עלויות בגין מימון, עמלות, ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
	יח"ד (מ"ר)	19,718	19,616	19,313	18,871
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה		24,875 ש"ח	24,876 ש"ח	24,866 ש"ח	24,793 ש"ח
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	865,962	818,443	817,200	811,174
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	496,797	493,930	487,710	473,722
	מקדמות שנתקבלו במצטבר (באלפי ש"ח)	189,838	188,456	186,936	164,191
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	57.4%	60.4%	59.7%	58.4%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יח"ד (כמות)	109	110	113	118
	יח"ד (מ"ר)	12,270	12,372	12,675	13,117
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) [23]		128,430	132,916	139,240	187,769
מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד חתימת התשקיף (כמות)		-	-	3	5
מחיר ממוצע למ"ר בשטחי מסחר ואחסנה בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד חתימת התשקיף (לא כולל מע"מ)		-	-	25,448 ש"ח	27,977 ש"ח

1.4. <u>פרויקט "מרבד הקסמים"</u>

1.4.1. <u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט "מרבד הקסמים" (באלפי ש"ח)</u>

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	12,518	12,518	12,518	12,518
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	3,872	3,714	3,657	3,598
	עלויות מצטברות בגין בנייה	34,584	33,587	30,903	23,057
	עלויות מצטברות בגין מימון שהוונו[24]	282	307	162	155
	סה"כ עלות מצטברת	51,256	50,126	47,240	39,328
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	25,263	25,735	24,900	27,360
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה[25]	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	860	1,018	1,075	1,134
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	18,204	18,935	21,813	28,891
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)[26]	1,992	1,967	2,112	2,119
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	21,056	21,920	25,000	32,144
	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	69.5%	67.5%	61.9%	44.2%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 2 2026			

1.4.2. <u>שיווק הפרויקט "מרבד הקסמים" (באלפי ש"ח)</u>

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	1	-	4	7

[24] עלויות מימון שהוונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
[25] יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
[26] עלויות בגין מימון, עמלות, ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
	יח״ד (מ״ר)	88	-	330	542
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת		24,268 ש״ח	26,010 ש״ח	26,010 ש״ח	24,441 ש״ח
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח״ד (כמות)	21	20	20	16
	יח״ד (מ״ר)	1,710	1,622	1,622	1,292
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה		24,359 ש״ח	24,364 ש״ח	24,364 ש״ח	23,942 ש״ח
שיעור השיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	77,383	77,169	77,661	76,297
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	41,995	39,750	39,762	33,104
	מקדמות שנתקבלו במצטבר	8,815	7,489	7,489	5,988
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	54.3%	51.5%	51.2%	43.4%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יח״ד (כמות)	15	16	16	20
	יח״ד (מ״ר)	1,452	1,540	1,540	1,870
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי [27]		12,038	12,928	12,509	17,196
מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד חתימת התשקיף (כמות)		-	-	-	4
מחיר ממוצע למ״ר בשטחי מסחר ואחסנה בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד חתימת התשקיף (לא כולל מע״מ)		-	-	-	25,546 ש״ח

1.5. <u>פרויקט ״הטורים״</u>

1.5.1. <u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט ״הטורים״ (באלפי ש״ח)</u>

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	18,600	18,600	18,600	18,600
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	2,215	1,814	1,708	1,603
	עלויות מצטברות בגין בנייה	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון שהוונו[28]	7,112	6,116	5,627	5,147
	סה״כ עלות מצטברת	27,927	26,530	25,935	25,350
	סה״כ עלות מצטברת בספרים	27,927	26,530	25,935	25,350
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	7,827	8,228	8,334	6,939
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	51,268	51,268	51,268	49,809
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) [29]	3,957	4,953	5,443	1,265
	סה״כ עלות שנותרה להשלמה	63,052	64,449	65,045	58,013
	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 4 2027			

[27] יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
[28] עלויות מימון שהוונו, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.
[29] עלויות בגין מימון, עמלות, ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

1.5.2. שיווק הפרויקט "הטורים" (באלפי ש"ח)

		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	**יחידות דיור (כמות)**	-	-	-	-
	יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	**יחידות דיור**	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	**יחידות דיור (כמות)**	-	-	-	-
	יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	**יחידות דיור**	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	**סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט**	103,606	103,606	103,606	101,084
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	-	-	-	-
	מקדמות שנתקבלו במצטבר	-	-	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	-	-	-	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	**יחידות דיור (כמות)**	44	44	44	44
	יחידות דיור (מ"ר) (שטח עיקרי)	5,034	5,034	5,034	5,034
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי[30]		27,927	26,531	25,935	25,349
מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד זה (כמות) התקופה ועד למועד התשקיף		-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בשטחי מסחר ואחסנה בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד זה (לא כולל מע"מ)		-	-	-	-

2. פרטים אודות נכסים אשר סווגו כנכסים שאינם מהותיים מאוד

שם הפרויקט	חלק החברה		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
הסתדרות 3-5	67%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	3	1	-	-
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	296	102	-	-
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו, ללא מע"מ (באלפי ש"ח)	20,409	20,439	-	-
הסתדרות 162	67%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	3	3	1	1
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	210	210	70	70
		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו, ללא מע"מ (באלפי ש"ח)	26,199	26,199	26,538	25,519
בלפור 146	100%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-	-
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-	-	-

[30] חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

שם הפרויקט	חלק החברה		30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
		מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו	-	-	-	-
ויצמן 60	100%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-	-
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ״ר)	-	-	-	-
		מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו	-	-	-	-
השרון 13	67%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-	-
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ״ר)	-	-	-	-
		מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו	-	-	-	-
שמואל הנציב	100%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-	-
		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ״ר)	-	-	-	-
		מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו	-	-	-	-

הטבלאות שלעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד הדוח ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות, אף באופן מהותי, בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים, עיכובים אפשריים בלוחות זמנים, שינויים במחירי התשומות, או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון שבסעיף 6.22 לתשקיף.

פרק 7 - ניהול החברה

7.1. דירקטוריון החברה[1]

להלן פרטים אודות הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון למועד התשקיף:

שם	דוד אזולאי	יוחאי אבטן	מיכאל קליינר
שם באנגלית	David Azoulay	Johai Abitan	Michael Kleiner
מספר זיהוי	066586488	028451581	47356233
תאריך לידה	9 ביולי 1984	19 באפריל 1971	4 באפריל 1948
מען להמצאת כתבי בי-דין	שדרות קוגל 25, חולון	שדרות קוגל 25, חולון	שדרות קוגל 25, חולון
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה (דח"צ/דב"ת)	לא	לא	לא
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא	לא
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית
עובד/ת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין - והתפקיד שממלא/ת	יו"ר דירקטוריון פעיל	מנכ"ל החברה וחברות הבת ודירקטור	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור/ית בחברה	10 ביוני 2015	8 ביולי 2025	25 בנובמבר 2025
השכלה, המוסד האקדמי, המקצוע/התחום	בוגר משפטים (LL.B.), המרכז האקדמי למשפט ועסקים	בוגר מנהל עסקים, המכללה למנהל (התמחות בחשבונאות); מוסמך מנהל ציבורי, אוניברסיטת קלארק, (התמחות במערכות פיננסיות). רו"ח מוסמך בישראל.	בוגר משפטים, אוניברסיטת תל-אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות	עו"ד. כיהן כמנכ"ל החברה ודירקטור. בנוסף מכהן מר אזולאי כדירקטור בחברות הבאות בקבוצה: מגל (אביב נתניה) בע"מ; ראשית	2025 - היום: מגוון תפקידים ניהוליים בחברה ו/או בחברות הקבוצה 2019 - 2024: פעילות עצמאית (לרבות באמצעות חברה	עורך דין

[1] החברה תפעל למינוי דירקטורים חיצוניים, כנדרש ובהתאם להוראות סימן ה' לפרק הראשון לחלק השישי של חוק החברות, עד לא יאוחר משלושה (3) חודשים מהמועד שבו תהפוך לתאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

שם	דוד אזולאי	יוחאי אבטן	מיכאל קליינר
	אביב נתניה ניהול בע"מ ; דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ ; סבוי ביצוע פרויקטים וסחר בע"מ.	פרטית) לקידום פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל. 2022 - 2024 : סמנכ"ל כספים ברנט איט ריט מגורים בע"מ (חברה ציבורית). בין השנים 2011 ל-2019, משנה למנכ"ל, כיהן סמנכ"ל כספים ודירקטור בקבוצת אאורה השקעות בע"מ.	
תאגידים נוספים בהם מכהן/נת כדירקטור/ית(**)	ראו לעיל	-	-
בן/בת משפחה של בעל עניין אחר בחברה	-	לא	לא
דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/אותה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות[2]	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית

7.2. <u>נושאי המשרה בחברה</u>

להלן פרטים על נושאי המשרה הבכירה שאינם דירקטורים:

שם	אברהם אביחי ישראלי
שם באנגלית	Avraham Avichai Israeli
מספר זיהוי	059796177
תאריך לידה	4 ביוני 1965
תאריך תחילת הכהונה	החל מחודש יולי 2025
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	חשב
אם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	-
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	-

7.3. <u>מורשי חתימה בחברה</u>

נכון למועד התשקיף, מר דוד אזולאי הינו מורשה חתימה עצמאי כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.[2]

7.4. <u>הסדרים בתקנון החברה בהתאם להוראות חוק החברות</u>

לפרטים אודות הסדרים מסוימים המתייחסים לדירקטוריון החברה לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה, ראו בפרק 4 לתשקיף.

7.5. <u>פרטים נוספים</u>

המשרד הרשום של החברה	-	קוגל 25, חולון.
רואי החשבון של החברה	-	זיו האפט רואי חשבון.

[2] בסמוך לאחר השלמת ההנפקה, ובכפוף לכך, יעודכנו סמכויות החתימה באופן שבו יתווספו מורשי חתימה נוספים וכך שמר אזולאי לא יהא מורשה חתימה עצמאי בלעדי בחברה.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

פירוט תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה:

להלן פירוט אודות תגמולים ששולמו על-ידי החברה בשנים 2023, 2024 ולתקופה של שישה (6) חודשים ליום 30 ביוני 2025, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, ביחס לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה; לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל); וכן התגמולים לבעלי עניין (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל), בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה. לפירוט בדבר תנאי העסקה של נושאי המשרה – ראה להלן.

בגין תגמולים לתקופה של שישה (6) חודשים ליום 30 ביוני 2025 (אלפי בש"ח):

פרטי מקבל התגמולים[1]				תגמולים בעבור שירותים						תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר[2]	מענקים	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר		
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה													
דוד אזולאי[3]	יו"ר דירקטוריון	80%	ר' סעיף 3.3 בפרק 3 לעיל.	-	-	-	-	-	268	-	-		268
יוחאי אבטן[4]	מנכ"ל ודירקטור	95%	-	-	-	-	390	-	-	-	-		390
אברהם אביחי ישראלי[5]	חשב	30%	-	-	-	-	36	-	-	-	-		36

(1) מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת והכל למעט דיבידנד, והכול כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות הדוחות . סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה או לחברה המוחזקת (לפי העניין).

(2) "שכר", לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד, וכל הכנסה שנזקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

(3) במהלך המחצית הראשונה לשנת 2025, לא שולמו למר אזולאי דמי ניהול בגין תפקידו האמור. הסכום בגין הריבית משקף ריבית שנזקפה ולא שולמה למר אזולאי לפרטים אודות תנאי הסכם שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (בהיקף השווה להיקף משרה של כ-80%) שיכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה – ראה כמפורט בסעיף 8.2.1 לפרק זה להלן. לפרטים נוספים אודות התקשרויות החברה עם חברה בשליטת מר אזולאי בקשר עם העמדת שירותי ביצוע בפרוייקטים שלה, ראו סעיף 8.5.9 בפרק זה. לפרטים אודות שטרי הון שהעמיד לטובת החברה, ראה כמפורט בסעיף 3.5 לפרק 3 לתשקיף.

(4) מר אבטן מעניק את שירותי ניהול לחברה במגוון תפקידים החל מחודש ינואר 2025. כמו-כן, במהלך חודש יולי 2025 מונה מר אבטן לדירקטור. יובהר, כי תגמולו של מר אבטן משולם לו בגין היותו מנכ"ל בלבד. לפרטים אודות תנאי הסכם שירותי המנכ"ל, ראה כמפורט בסעיף 8.2.2 לפרק זה להלן. יובהר, כי הסכום המפורט בטבלה לעיל משקף דמי ניהול מלאים שלהם זכאי מר אבטן המחצית הראשונה של שנת 2025, וכי ברבעון הראשון 2025, היה זכאי לדמי ניהול יחסיים בהתאם לתקופה התקשרותו היחסית עם החברה במהלך הרבעון האמור.

(5) בגין תפקידו כחשב החל מיום 1 ביולי 2025, זכאי מר ישראלי לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-12 אלפי ש"ח.

בגין שנת הכספים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים[1]				תגמולים בעבור שירותים						תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר[2]	מענקים	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר[3]		
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה													
דוד אזולאי	מנכ"ל	100%	ר' סעיף 3.3 בפרק 3 לעיל.	-	-	-	-	-	470	-	-		470

(1) "תגמול", לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, (1) מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת והכל למעט דיבידנד.

(2) "שכר", לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד, וכל הכנסה שנזקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

(3) במהלך שנת 2024, החל וסיים את כהונתו כיו"ר הדירקטוריון של החברה. לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 8.2.4.2 לפרק זה להלן.

בגין שנת הכספים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	פרטי מקבל התגמולים[1]		תגמולים בעבור שירותים					תגמולים אחרים			סה"כ
			שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר[2]	מענקים	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר		
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה													
דוד אזולאי	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון	100%	ר' סעיף 3.3 בפרק 3 לעיל.	-	-	-	-	-	470	-	-		470
רענן כהן	דירקטור	100%	ר' סעיף 3.3 בפרק 3 לעיל.	-	-	-	220	-	206	-	-		426

(1) "תגמול", לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת והכל למעט דיבידנד.

(2) "שכר", לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד, וכל הכנסה שנזקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

8.2. **<u>להלן פרטים נוספים אודות עיקרי התקשרויות בדבר תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הבכירה המנויים בטבלאות לעיל</u>**:

8.2.1. <u>מר דוד אזולאי – יו"ר הדירקטוריון</u>

להלן יובאו עיקריו של הסכם הניהול, לרבות תיקוניו נכון למועד התשקיף:

במהלך חודש מרס 2021, התקשרה החברה עם חברת סבוי ביצוע פרויקטים וסחר בע"מ ("**סבוי**"), חברה בשליטתו של מר אזולאי, בעל השליטה בחברה (בסעיף זה: "**חברת הניהול**"), בהסכם למתן שירותי מנכ"ל. בהתאם לתנאי הסכם זה, הייתה זכאית חברת הניהול לתשלום דמי ניהול חודשיים. בסך כולל של 20 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. נכון למועד התשקיף, זכאי מר אזולאי לתשלומי ריבית בלבד בגין הלוואות (קרן) שהעמיד לטובת החברה בסך כולל של כ-10,600 אלפי ש"ח (לפרטים נוספים, ראה כמפורט בטבלאות שבסעיף זה לעיל).

<u>להלן פירוט אודות תנאי הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון (פעיל) של מר דוד אזולאי, אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת הגיוס על-פי תשקיף זה והחל מיום 1 ביולי 2026[1] ("**הסכם שירותי היו"ר**"):</u>[2]

בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני ובעבור שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף השווה להיקף משרה של כ-80%, החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2026 יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-80 אלפי ש"ח, כאשר החל מיום 1 ביולי 2026, יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 95 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס) ("**דמי הניהול הבסיסיים**"). דמי ניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר

[1] היינו, דמי הניהול אשר ישולמו בחודש אוגוסט 2026.

[2] מר אזולאי והחברה רשאים לשנות את מתווה הסכם שירותי הניהול במהלך התקופה ולהתקשר בהסכם העסקה, ובלבד שבמועד שינוי כאמור סך התמורה בגין שירותי הניהול טרם שינוי המתווה תהיה תואמת לזה שלאחר שינוי המתווה. כמו-כן, ככל שעל-פי הדין מתווסף לתשלומי תגמולו (על-פי מתווה של הסכם שירותי ניהול) של מר אזולאי רכיב של מע"מ, סכומי המע"מ לא יובאו בחשבון כתשלומי תגמול שיושלמו במסגרת מתווה של העסקה בחברה.

לא יעלה על 120 אלפי ש״ח וכפוף להוראות כל דין.[3] דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ויעודכנו אחת לשנה בגין עליית המדד בשנה החולפת.[4]

במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אזולאי עשוי לשמש גם כיו״ר דירקטוריון (ו/או מנכ״ל, לפי העניין) לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת, ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון.

בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אזולאי בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי שלא יעלה על שלושה (3) אלפי ש״ח בתוספת מע״מ כחוק (בסעיף זה – ״**הוצאות רכב**״).

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו״ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אזולאי) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ״ב.

הסכם שירותי היו״ר הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת שישה (6) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אזולאי והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי ניהול היו״ר ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לשישה (6) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי היו״ר באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין (״**נסיבות חמורות**״).

חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו״ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר אזולאי זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אזולאי ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

בנוסף, חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו שלא להתחרות בחברות הקבוצה ושלא לעשות שימוש בידע מיוחד הקשור בקבוצה שרכשו במסגרת מתן שירותי הניהול,

---

[3] יובהר, כי מר אזולאי רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לוותר על עליית דמי הניהול כאמור ו/או חלקה.

[4] מדד הבסיס הינו מדד המחירים לצרכן הידוע במועד השלמת ההנפקה.

למשך תקופה של שניים-עשר (12) חודשים ממועד סיום הסכם שירותי היו"ר, מכל סיבה שהיא.

מר אזולאי ייכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בהתאם לתנאיה, כפי שיהיו מעת לעת ותוענק לו התחייבות לפטור ולשיפוי כמקובל מעת לעת.

<u>מענק שנתי</u> – מר אזולאי עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד בשנה הנמדדת ה-EBTIDA של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**"). "ה-**EBITDA**" משמעה - הסכום הכולל של הרווח התפעולי של החברה, בתוספת הוצאות פחת והפחתות ("**EBITDA**").

כפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אזולאי למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) 10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אזולאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אזולאי זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אזולאי בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אזולאי בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אזולאי הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

להערכת החברה, נכון למועד התשקיף, התמורה בגין העמדת השירותים על ידי מר דוד אזולאי הינה בתנאי שוק, סבירה והוגנת, זאת בשים לב להיקף ואיכות השירותים שמעמיד מר אזולאי לחברה.

לפרטים אודות ביאור פרופורמה בקשר עם השלכות העדכון לתנאי תגמולו - ראה כמפורט בביאור 6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

להלן פירוט טבלאי של התגמולים להם יהיה זכאי מר אזולאי בגין שנה קלנדרית מלאה על-פי גמולו העדכני (היינו, החל משנת 2027), בהתאם להוראות התוספת השישית לתקנות הדוחות (מבלי להביא בחשבון הצמדה לעליית המדד):

פרטי מקבל התגמולים			שיעור החזקה בהון החברה ב- %	תגמולים בעבור שירותים ואחרים (באלפי ש"ח) (*)					סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה		דמי ניהול חודשיים	מענק(**)	תשלום מבוסס מניות	דמי שכירות	אחר (***)	
דוד אזולאי	יו"ר דירקטוריון פעיל	כ-80%	78.22%	95	1,000,000	-	-	250	2,390

(*) "שכר", "תגמול" ו-"תשלום מבוסס מניות" – כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות הדוחות. סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה.

(**) סכום תיאורטי בהנחת תשלום המענק השנתי על בסיס עמידה בתנאי סף ה-EBITDA כמפורט בסעיף זה לעיל.

(***) לרבות הפרשות בגין הוצאות רכב, והכנסות ריבית צפויות מהחברה אשר הנצברות בגין הלוואה שהעמיד לטובתה.

8.2.2. <u>מר יוחאי אבטן, מנכ"ל החברה</u>

החל מיום 20 בינואר 2025 מעניק מר יוחאי אבטן שירותי ניהול במסגרת מגוון תפקידים בחברה ונכון למועד התשקיף מכהן כמנכ"ל החברה וחברות הקבוצה. בחודש יולי 2025 החל לכהן בנוסף כדירקטור. בהתאם לתנאי הסכם הניהול הנוכחיים בגין שירותיו של מר אבטן בחברה, זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של 65 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור שירותים בהיקף השווה להיקף משרה של כ-95%.

<u>להלן פירוט אודות עדכון תנאי הסכם שירותי המנכ"ל בין החברה וחברת ניהול (חברה פרטית בשליטתו של מר אבטן)[5] אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה והחל מיום 1 בינואר 2026</u>:[6]

בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה ("**הסכם שירותי המנכ"ל**"),יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-100 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור שירותים בהיקף השווה להיקף משרה של כ-95%. דמי ניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אבטן עשוי לשמש גם כמנכ"ל, לפי העניין, לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון, הוא אינו זכאי לגמול נוסף בגין כהונתו כדירקטור.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, חברת הניהול תהא זכאית להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אבטן בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי של שלושה (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – "**הוצאות רכב**").

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אבטן) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

הסכם שירותי המנכ"ל הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי

[5] באמצעות יאלבג אבטן ייזום וניהול בע"מ, חברה פרטית בשליטתו המלאה (100%) (בסעיף זה – "**חברת הניהול**").

[6] היינו, ככל שההנפקה תושלם, החל מתשלום דמי הניהול המתבצע בחודש פברואר 2026.

לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת ארבעה (4) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אבטן והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי המנכ"ל ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לארבעה (4) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי המנכ"ל באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אבטן התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר מר אבטן זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אבטן ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

מר אבטן ייכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בהתאם לתנאיה, כפי שיהיו מעת לעת ותוענק לו התחייבות לפטור ולשיפוי כמקובל מעת לעת.

<u>מענק שנתי</u> - מר אבטן עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד שבשנה הנמדדת ה-EBTIDA (כהגדרתה לעיל) של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**").

בכפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אבטן למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) 10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אבטן לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אבטן זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אבטן בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

בכפוף לקבלת אישורם של האורגנים המוסמכים בחברה, עשוי מר אבטן להיות זכאי למענק בשיקול דעת של עד שלוש (3) פעמים עלות שכר חודשית ובלבד שמענק כאמור לא יעלה, יחד עם הרכיב המדיד של המענק השנתי, על תקרת המענק השנתי למנכ"ל

כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אבטן בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אבטן הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

8.2.3. <u>מר רענן כהן – יו"ר דירקטוריון לשעבר (ובעל מניות בחברה)</u>

מר כהן הינו בעל מניות בחברה, המחזיק בשיעור של כ-22% מהונה המונפק והנפרע. לפרטים נוספים אודות תנאי הסכם שירותי הניהול ביחס לשנים בהן כיהן כיו"ר דירקטוריון החברה, וכן העניק שירותי ניהול לחברות הבנות של החברה, לרבות באמצעות א.מ.י.ד יעוץ ויזום פרויקטים בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה – ראה כמפורט בסעיף 8.5.4 להלן. החל מחודש נובמבר 2023, מר כהן איננו מכהן בתפקיד כלשהו בחברה. לפרטים אודות תנאי החזר הלוואה אשר העמיד לטובת מימון פעילות החברה – ראה כמפורט בסעיף 8.5.5 לפרק זה הלן.

8.2.4. <u>סיום התקשרויות עם נושאי משרה נוספים (לשעבר) במהלך השנים 2023, 2024 ולרבעון הראשון לשנת 2025</u>

8.2.4.1 <u>מנהלת כספים (לשעבר)</u>

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 העסיקה החברה מנהלת כספים בעלות כוללת של כ-95,610 אלפי ש"ח. נכון למועד התשקיף, הסתיימה ההתקשרות כאמור.

8.2.4.2 <u>יו"ר דירקטוריון (לשעבר)</u>

במהלך מספר חודשים בשנת 2024, כיהן מר קליינר (המכהן כדירקטור נכון למועד פרסום התשקיף) בחברה בתפקיד יו"ר דירקטוריון אשר בגין העמדת שירותיו כאמור שילמה החברה דמי ניהול בסכומים שאינם מהותיים. נכון למועד התשקיף, הסתיימה ההתקשרות האמורה.

8.2.4.3 <u>חשב החברה (לשעבר)</u>

במהלך השנים 2023 ו-2024, העסיקה החברה חשב (לשעבר) בעלות כוללת של כ-119 אלפי ש"ח וכ-408 אלפי ש"ח בכל אחת מהשנים (בהתאמה).

8.2.4.4 <u>שירותי עריכת דוחות כספיים</u>

לצורך עריכת דוחות כספיים, התקשרה החברה עם אברהם ישראלי שירותי ניהול יעוץ ופתרון בעיות, באמצעות מר אברהם (אבי) ישראלי, המספק לחברה שירותים בהיקפים משתנים מעת לעת בהתאם לצרכיה. עלות השירותים לחברה הינה בסכומים שאינם מהותיים.[7]

[7] בנוסף, שכרו של מר ישראלי כמצוין בסעיף 8.1 לעיל משולם לו בגין תפקידו כחשב החברה (במשרה חלקית).

8.3. **<u>גמול לדירקטורים</u>**

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מיום 25 בנובמבר 2025, החל ממועד רישום אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר בבורסה והפיכתה לתאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק החברות (וכל עוד לא יוחלט אחרת כנדרש על פי דין), הגמול לו יהיו זכאים כלל חברי הדירקטוריון המכהנים בדירקטוריון ואשר יכהנו בו בעתיד, אשר אינם מועסקים על-ידי החברה (בין כעובדים ובין כנותני שירותים עצמאים כיו"ר פעיל של הדירקטוריון), לרבות בין אם הינם מבעלי השליטה בחברה, קרוביהם ו/או מי שלבעלי שליטה בחברה עניין אישי בהענקת הגמול להם, והכל כפי שיהיו מעת לעת, יהיה הגמול השנתי וגמול ההשתתפות בהתאם ל'סכום הקבוע' הקבוע בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**") ולדרגתה של החברה על-פי אותן תקנות, כפי שיעודכנו מעת לעת תוך הפרדה בין דירקטור שהינו מומחה לבין שאינו מומחה בהתאם לתקנות כאמור. הדירקטורים יהיו רשאים להמחות את הגמול לו הם זכאים בגין כהונתם לגורמים אחרים, לרבות בעלי שליטה ו/או בעלי עניין, בהתאם לשיקול דעתם.

כלל הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, לרבות דירקטורים שהינם בעלי עניין ו/או בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם לרבות מי שלבעלי שליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהענקת התגמול לנושא המשרה, וכן כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה, והכל כפי שיהיו מעת לעת, זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי וכתבי פטור, בתנאים אחידים לנושאי משרה.

8.4. **<u>פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה</u>**

תקנון החברה שיאומץ בכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') המוצעים על פי תשקיף זה מאפשר מתן שיפוי, פטור ופוליסת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות הבנות, כולן או חלקן, בהתאם לשיקול דעתה של החברה, לרבות לדירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה על פי דין.

ביום 25 בנובמבר 2025 אישרו דירקטוריון החברה וכן האסיפה הכללית של החברה לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה, מתן פטור מאחריות, שיפוי וביטוח כמפורט להלן:

8.4.1. <u>כתב פטור</u>

בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדין בקשר למתן פטור לנושאי המשרה, החברה פוטרת את נושאי המשרה בה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בה או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה (כאשר ביחס לבעלי השליטה וקרוביהם כאמור תוקף האישור בהתאם להוראות החוק החברות הינו לתקופה של שלוש (3) שנים ממועד האישור כאמור) מראש, מאחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם או שייגרם, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתום לב ובתוקף תפקידו כנושא משרה, למעט הפרת חובת הזהירות בחלוקה. פטור שיוענק כאמור לא יחול בקשר עם החלטה שקיבל נושא המשרה או עם

עסקה שאושרה על ידו, בתוקף תפקידו כנושא משרה, ושלבעל השליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו או לנושא משרה כלשהו בחברה עניין אישי באישורה.

8.4.2. <u>התחייבות לשיפוי</u>

החברה מתחייבת לשפות מראש או בדיעבד, את נושאי המשרה (כולל דירקטורים), לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה בה או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה, בהתאם לתקנון החברה ולכתבי השיפוי שאימצה החברה ו/או שתאמץ מעת לעת ביחס לכלל נושאי המשרה בה, בגין כל חבות או הוצאה (כמפורט בכתב השיפוי) ו/או הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ובכפוף להוראותיו, והכל בהתאם ועד כמה שהדבר מותר בהתאם להוראות הדין וכמפורט בכתב השיפוי ותנאיו, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי הכולל לא יעלה במצטבר, על הגבוה מבין - (א) 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מההון העצמי של החברה, לפי הדוח הכספי השנתי או הרבעוני המאוחד האחרון של החברה שפורסם, לפי העניין, לפני מועד מתן השיפוי בפועל, בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה; או - (ב) עשרה (10) מיליון דולר ארה"ב.

יובהר כי פוליסת הביטוח והוראות הפטור והשיפוי יהיו בתוקף ביחס לכלל נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי המשרה מטעם חברת הניהול אשר יעניקו מטעמה את שירותי הניהול (עד לביטול הסכם הניהול) כמפורט בסעיף 8.2 לעיל.

לפרטים נוספים אודות נוסח כתבי השיפוי והפטור, ראו כמפורט ב<u>**נספחים א'** ו-**ב'**</u> (בהתאמה) לפרק זה.

8.4.3. <u>ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה</u>

בסמוך למועד פרסום התשקיף, ובהתאם לגבולות ולקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול המצורפת כ<u>**נספח א'**</u> לפרק זה, אישרו האורגנים המוסמכים לחברה להתקשר בפוליסת ביטוח מסוג POSI (Public Offering Of Securities Insurance), בקשר עם תשקיף זה, וכן, בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (ביחד – "**פוליסות הביטוח**"). פוליסות הביטוח תיכנסנה לתוקף במועד השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, ובכפוף לכך ("**מועד כניסת הפוליסות לתוקף**"). נכון למועד פרסום התשקיף, התקשרה החברה בפוליסות האמורות, אשר עיקרי תנאיהן הינם בהתאם לגבולות המפורטים להלן, ובאופן שכל אחת מההתקשרויות כאמור תהיינה בתנאי שוק ואינן עשויות להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה – הפוליסה הינה ביחס לביטוח אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה, לרבות מקרב בעלי שליטה ו/או קרובם של בעלי שליטה ו/או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי בהכללתם בפוליסת הביטוח כאמור, בחברה, בחברה בת שלה ו/או בחברה קשורה שלה (כהגדרתה המונח בפוליסה), והכל כפי שיהיו ויכהנו בהן מעת לעת. תקופת הפוליסה תהא למשך שנים-עשר (12) חודשים ממועד כניסת הפוליסות לתוקף וגבול האחריות שייקבע במסגרתה לא יעלה על סך של חמש (5) מיליון דולר למקרה ולתקופות הביטוח.

8.4.4. <u>מדיניות תגמול</u>

מדיניות תגמול תאומץ לראשונה על-ידי החברה כפוף להשלמת ההנפקה וזאת בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.

8.5. **<u>עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי</u>**[8]

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות בין בעלי השליטה בחברה, לבין החברה, או עסקה של החברה עם צד ג' שלבעלי השליטה עשוי להיות עניין אישי באישורה,[9] אשר בהן התקשרה החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן, במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף ו/או שהינן בתוקף במועד התשקיף:[10]

8.5.1. לעניין התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון,[11] עבור כהונתו בתפקידים האמורים של מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה, ראו סעיפים 8.1 ו-8.2.1 לעיל.

8.5.2. לפירוט אודות הסדר תיחום הפעילות של החברה עם מר דוד אזולאי, אשר יכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, ראה כמפורט בסעיף 8.10 להלן.

8.5.3. לפירוט אודות הסכמות עבר בין מר דוד אזולאי למר רענן כהן (באמצעות חברות בשליטתם) – ראה כמפורט בסעיף 3.4 לתשקיף.

8.5.4. <u>התקשרות עם מר רענן כהן, בעל מניות מהותי בחברה, בהסכם להעמדת שירותי ניהול לחברה וחברות הקבוצה</u>

החל מחודש יוני 2022 ועד לחודש אוקטובר 2023 היה זכאי מר רענן כהן (באמצעות חברה בשליטתו) לדמי ניהול חודשיים בסך של 20 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין, בגין העמדת שירותי הניהול כאמור. תקופת ההתקשרות נקבעה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים היה רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח 90 ימים מראש. כאמור לעיל, החל מחודש נובמבר 2023, מר כהן אינו מעניק שירותי ניהול כלשהם לקבוצה.

8.5.5. <u>פירעון הלוואות ו/או התחייבויות לדמי ייזום כלפי בעלי מניות</u>

א. <u>התקשרות עם מר רענן כהן[12] להעמדת הלוואה לטובת מימון פעילות החברה</u>

במהלך השנים העמיד מר כהן (באמצעות חברה בשליטתו) הלוואות לחברה אשר סכומן, עד למועד פירעונן הצפוי על-פי ההסכמות בין מר כהן לחברה, מסתכם לסך כולל של כ-13,000 אלפי ש"ח (קרן וריבית, לא כולל מע"מ בגין הריבית שצברה ההלוואה) (בסעיף זה - "**ההלוואה**").[13] ההלוואה נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.5% וכן, בהתאם לתנאי פירעונה כפי שאושרו על-ידי

---

[8] לפרטים נוספים אודות התקשרויות אלו, ראה גם ביאור 21 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2025.

[9] החברה רואה כהתקשרויות שלה (ו/או של חברות בשליטתה) אשר לבעל השליטה יש בהן עניין אישי, התקשרויות עם "קרוב" כהגדרת המונח בחוק החברות.

[10] יובהר, כי העסקאות בסעיף זה אושרו טרם הפיכתה של החברה לתאגיד מדווח, כמשמעות המונח בחוק החברות.

[11] וכן, מנכ"ל החברה בשנים עברו, טרם תחילת כהונתו בתפקיד יו"ר הדירקטוריון.

[12] באמצעות א.מ.י.ד יעוץ ויזום בע"מ ("**אמיד יעוץ**"), חברה פרטית בשליטתו המלאה (100%).

[13] סך קרן ההלוואה עמדה על כ-9,530 אלפי ש"ח, בתוספת ריבית בשיעור של כ-7.5% שהצטברה.

האורגנים המוסמכים בחברה במהלך חודש יוני 2022, יועדה להיפרע במספר תשלומים אשר האחרון שבהם חל בחודש ספטמבר 2023. כמו-כן, נקבע כי איחור באיזה מהתשלומים שעל החברה לשלם על-פי תנאי ההלוואה העולה על תקופה של ארבעה-עשר (14) ימים, יחייב את החברה בתשלום של ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 7.5% (על הסכום שבפיגור).

ב. <u>החזר חוב בגין דמי ייזום</u>

בין השנים 2013 עד 2023, צברה החברה חוב (קרן וריבית) בסכום כולל של כ-5,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) כלפי אמיד ייעוץ בגין דמי ייזום להם הייתה זכאית אמיד ייזום בפרויקטים שיזמה וניהלה החברה בשנים אלו. בהתאם להסכמות (המקוריות) בין הצדדים, במסגרת תנאי פירעון החוב האמור, נדרשה החברה לשלם לאמיד ייעוץ, מדי חודש בחודשו, סך של כ-50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

(ביחד בסעיף זה – "**ההסכם המקורי**")

ג. ביום 31 בדצמבר 2023 חתמו הצדדים על תוספת להסכם האמור (בסעיף זה – "**התוספת להסכם**"), אשר לפיה יתרת החוב, אשר עמדה נכון למועד האמור על סך כולל של כ-5,250 אלפי ש"ח (קרן וריבית). על-פי התוספת להסכם, יתרת החוב, תיפרע באופן שבו תשלם החברה לאמיד ייעוץ, מדי חודש בחודשו ועד למועד שבו תתבצע הנפקה ויגויס סכום המיועד לפרוע את החוב במסגרתה, סך של כ-200 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין; הריבית כאמור תשולם לאמיד ייעוץ במנה אחת (1) וזאת בגמר פירעון כלל הפירעונות; התשלומים יבוצעו ביום האחרון לכל חודש קלנדרי, וזאת עד לפירעון מלא של יתרת החוב לאמיד ייעוץ, לרבות הריבית שנצברה בגינו; בגין החזרי ההלוואה אשר תשלומם נדחה ביחס לתנאי ההסכם המקורי, תחוייב החברה בריבית פיגורים בשיעור של 7.5% אשר תיצבר עד למועד פירעון הסכומים שבפיגור בפועל (בסעיף זה – "**ריבית הפיגורים**"). במהלך שנת 2024, שילמה החברה בפועל למר כהן החזרי הלוואה כאמור בסכום כולל של כ-2,000 אלפי ש"ח. כמו כן, במהלך המחצית הראשונה לשנת 2025, שילמה החברה למר כהן בנוסף סך של כ-584 אלפי ש"ח. יובהר כי, כלל הסכומים שנדחו צוברים ריבית פיגורים כאמור עד למועד הפירעון הסופי בפועל.

בהתאם לאמור לעיל, נכון למועד התשקיף יתרת החוב לאמיד יעוץ (קרן וריבית בגינה) הינה בסך כולל של כ-3.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההלוואה ותזרים המזומנים החזוי של החברה, ראה כמפורט בביאור 1 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ובסעיף 8 לדוח הדירקטוריון של החברה למועד כאמור. לפרטים אודות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך פירעון התחייבויות החברה כלפי מר כהן, ראה כמפורט בסעיף 5.2 בפרק 5 לעיל.

בנוסף, ביחס לחלק מהסכמי הליווי שבהם התקשרה החברה עם הבנק המלווה נדרש מר כהן להעמיד ערבויות אישיות לטובת הבטחת התחייבויות החברה.

8.5.6. <u>שטרי הון הלוואה המירה בין בעל השליטה לבין החברה ופירעון הלוואת בעלים</u>

נכון למועד התשקיף, לחברה קיימות התחייבויות כלפי מר אזולאי ו/או חברות בשליטתו בסך כולל של כ-49,000 אלפי ש"ח כלפי חברות בשליטתו של בעל השליטה, הנובע בעיקרו משירותים שהעמידה חברה בשליטתו לטובת פרוייקטים של החברה. סך של כ-43,000 אלפי ש"ח מתוך ההתחייבות האמורות (לרבות יתרות חו"ז הנצברות מעת לעת כלפי בעל השליטה אשר חלקן הועמדו כהון עצמי לטובת הבנק הממן – כ-13,000 אלפי ש"ח) הומר לשטרי הון אשר הינם נדחים בפני התחייבויות אחרות של החברה ומועד פירעונם יהא בתום תקופה של כ-5 עד כ-7 שנים ממועד הנפקתן. לפרטים אודות תנאי שטרי ההון שנחתמו בין חברות בשליטת בעל השליטה לבין החברה, ראו כמפורט בסעיף 3.5 לתשקיף זה וביאור 22 לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024. בנוסף, למועד התשקיף קיימות יתרות חובה (חו"ז) כלפי בעל השליטה בסך של כ-6,000 אלפי ש"ח בגין שירותי ביצוע שסיפק לחברה במסגרת פרוייקט ביזנס אגמים (באמצעות דוד אזולאי הנדסה). בנוסף לאמור לעיל, תשלומים נוספים בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח אשר להם זכאי בעל השליטה (באמצעות חברה בשליטתו) בגין עבודות ביצוע שהעניק לחברה לטובת הפרויקט האמור צפויים להיפרע באופן שוטף מחשבון הליווי של הפרויקט בהתאם לקצב התקדמותו ועל בסיס התקציב המאושר כמפורט בדוחות המפקח של הבנק המלווה. התמורה בגין העמדת השירותים על ידי מר דוד אזולאי כאמור הינה בתנאי שוק, סבירה והוגנת, זאת בשים לב להיקף ואיכות השירותים שמעמיד מר אזולאי לחברה.

8.5.7. <u>להלן יפורטו יתרות חובה של החברה כלפי בעלי מניות במועד התשקיף ובשנתיים שקדמו לו (באלפי ש"ח)</u>:[14]

בעל המניות	יתרה לפירעון ליום 31 בדצמבר 2024	יתרה לפירעון ליום 30 ביוני 2025	בסמוך למועד פרסום התשקיף[15]	צמוד/לא צמוד	ריבית	מועד פירעון	בטוחות	האם ההלוואה המירה למניות?	הערות
רענן כהן (באמצעות אמיד ייעוץ)	כ-4,300	כ-3,936	כ-3,600	לא צמוד	ראה סעיף 8.5.5 לעיל	ראה סעיף 8.5.5 לעיל	-	-	לפרטים נוספים, ראה כמפורט בסעיף 8.5.5 לעיל
דוד אזולאי (באמצעות דוד אזולאי הנדסה אזרחית)	כ-10,355	כ-13,036	כ-16,896	לא צמוד	ריבית לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה	ראה סעיף 8.5.6 לעיל	-	-	יתרות חובה כלפי בעל השליטה בגין שירותים שסופקו לחברה על ידי חברה בשליטתו. בנוסף, נצברו מעת לעת, יתרות חובה (חו"ז) נוספות בגין עבודות השלד והביסוס לבניית שלוש הקומות הנוספות (קומות 6-8)
דוד אזולאי (באמצעות סבוי)	כ-464	כ-342	כ-385	לא צמוד	ריבית לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה	-	-	-	עד למועד התשקיף, החברה מקזזת את דמי השכירות אשר נדרש בעל השליטה לשלם לה בגין השכרת דירת המוגרים המושכרת לו מהחברה (כמפורט בסעיף 8.5.8

[14] לפרטים נוספים אודות התקשרויות כאמור, ראה כמפורט בביאור 21 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 .
[15] הנתונים הינם ליום 30 בספטמבר 2025.

בעל המניות	יתרה לפירעון ליום 31 בדצמבר 2024	יתרה לפירעון ליום 30 ביוני 2025	בסמוך למועד פרסום התשקיף[15]	צמוד/לא צמוד	ריבית	מועד פירעון	בטוחות	האם ההלוואה המירה למניות?	הערות
									להלן). יצוין כי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025, בוצעה התחשבנות פנימית בין החברות (ובכלל זה, החוב שהמחה מר אזולאי לחברה כמפורט בטבלה זו להלן) והחלק העיקרי מיתרת החוב נפרע.
דוד אזולאי	כ-233	כ-170	כ-164	לא צמוד	ריבית לפי סעיף 3(ט') לפקודת מס הכנסה	במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 המחה מר אזולאי את החוב האמור לסבוי, חברה בשליטתו.	-	-	ההלוואה הועמדה לטובת מימון פעילות עסקית שוטפת. לפרטים נוספים ראה כמפורט בטבלה זאת לעיל.

8.5.8. <u>התקשרות בהסכם שכירות בין חברה בת של החברה[16] ("**המשכירה**") לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד אזולאי[17] ("**השוכרת**")</u>

במהלך חודש בינואר 2023 התקשרו הצדדים (להלן בס"ק זה: "**השוכרת**") בהסכם שכירות לפיו המשכירה תשכיר לשוכרת דירה בת 6 חדרים (אשר אליה צמודות 2 חניות ומחסן) בקומה 34 ברחוב יצחק שדה 8 בבת ים (בסעיף זה – "**דירת המגורים**"). תקופת השכירות נקבעה לתקופה של חמישה-עשר (15) חודשים החל מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 1 ביולי 2024 ("**תקופת השכירות**"). לשוכרת הוענקה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת שנים-עשר (12) חודשים ("**תקופת האופציה**"). דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של כ-22,000 ש"ח ("**דמי השכירות הנוכחיים**"). החברה מקזזת את דמי השכירות הנוכחיים מיתרות החובה (חו"ז) הקיימות לה כלפי בעל השליטה (כמפורט בסעיף 8.5.6 לפרק זה לעיל).[18] מובהר כי הסכם השכירות בתנאי שוק.

הצדדים האריכו את ההסכם ותקופת האופציה מעת לעת, וזאת עד להארכה האחרונה מחודש ינואר 2025, ולמשך תקופה בת 6 חודשים (קרי, עד לתום חודש יולי 2025).[19]

בסמוך לקבלת ההיתר והשלמת ההנפקה, התחייב בעל השליטה לפנות את הנכס והחברה תפעל להשכרתו לצדדים שלישיים במקביל.

---

16 מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ.

17 חברת סבוי.

18 נוכח בדיקה שערך שמאי החברה ביחס לשווי הנכס האמור, ובהתאם להערכת החברה, דמי השכירות המשולמים לה על ידי בעל השליטה בגין דירת המגורים גבוהים בכ-25% מתנאי השוק המקובלים להשכרת נכסים דומים במהותם המושכרים לטובת דיירים (צד ג') בקרבת דירת המגורים, וכן במהלך עסקים רגיל ואינם פוגעים בטובת החברה.

19 בהתאם לכך, האורגנים המוסמכים בחברה אישרו כי סכום דמי השכירות המשולמים לחברה בגין השכרת דירת המגורים לבעל השליטה, הינם בהתאם להוראות סעיף 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, קרי הינם בתנאי שוק ואף גבוהים מכך, הינם במהלך עסקים רגיל ואינם פוגעים בטובת החברה.

8.5.9. <u>פירוט אודות התקשרויות עיקריות עם חברות בשליטת בעל השליטה לביצוע עבודות בפרוייקטים של החברה</u>:

8.5.9.1 <u>פרוייקטים קיימים אשר בהם מעניקות חברות בעל השליטה שירותים לחברה</u>:

8.5.9.1.1 <u>בפרוייקט 'אגמים' בנתניה</u>

ראה כמפורט בטבלה שבסעיף 8.5.7 לעיל.

8.5.9.1.2 <u>פרוייקט 'ההסתדרות' בחולון</u>

נכון למועד פרסום התשקיף בניית הפרויקט הסתיימה, התקבל טופס 4 ונותרו עבודות בהיקף זניח. התמורה בגין מתן השירותים בפרוייקט זה הוחזרה לחברה כהשקעה והומרה לשטרי הון וכמפורט בסעיף 3.5 לפרק 3 לתשקיף.

8.5.9.2 <u>התקשרות בקשר להסכם פאושלי לביצוע עבודות שלד לתמ"א 38 בפרויקטים של החברה (עבודות אשר הסתיימו נכון למועד התשקיף)</u> -

במהלך שנת 2022, התקשרו החברה ודוד אזולאי הנדסה אזרחית, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר דוד אזולאי (להלן בס"ק זה: "**הקבלן**"), בהסכמי פאושלי לביצוע עבודות שלד לבניית תמ"א 38 בפרויקט 'מרבד הקסמים'. בפרוייקט זה, החל משנת 2024, חלף דוד אזולאי הנדסה אזרחית, מבוצעות עבודות הקבלן על ידי חברת מגדלי איתן (חברה כלולה). התמורה בגין מתן השירותים בפרוייקט זה הוחזרה לחברה כהשקעה והומרה לשטרי הון וכמפורט בסעיף 3.5 לפרק 3 לתשקיף.

8.5.9.3 <u>ביצוע עבודות בפרוייקטים נוספים של החברה</u>

<u>פרויקט סטורי גלי ים</u> - במהלך חודש באוקטובר, 2022, התקשרו מזמור לדוד עסקת בן צבי בע"מ ("**המזמין**") ודוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ ("**הקבלן**"), בהסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון, וכן בניית מרתפים לשלושה 3 בניינים שהמזמין צפוי להקים ("**פרויקט בן צבי נתניה**"). בתמורה לביצוע העבודות שילמה החברה לקבלן סך כולל של כ- 53,000 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה) בתוספת מע"מ כדין. נכון למועד התשקיף העבודות הסתיימו ושולמה כל התמורה.

8.5.9.4 <u>הסכם הלוואה בין החברה לחברה בשליטת השליטה ("החברה האחות" כהגדרתה בסעיף 6.24 לתשקיף)</u>: במסגרת השינוי המבני המפורט בסעיף 6.2.4 לתשקיף וכפוף להשלמת הגיוס עלפי תשקיף זה, יועבר, בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) לחברה האחות, שלאחריו יוותר חוב של החברה האחות לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח 2025 (בסעיף זה - "**החוב**"). החוב יהווה הלוואה שהעמידה החברה לחברה האחות, אשר עיקרי תנאיה הינם כמפורט להלן ("בסעיף זה – "**ההלוואה**"):

ההלוואה (קרן וריבית) תיפרע במלואה מתוך עודפי פרויקט בן צבי וזאת עד לא יאוחר מתום הרבעון הראשון של שנת 2028 ("**מועד הפירעון**"), קרי עד תום שנים עשר (12) חודשים מסיום הפרויקט האמור.[20] לחברה האחות תהא הזכות לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם (באופן חלקי או מלא), ללא קנס ו/או כל תשלום נוסף, קודם למועד הפירעון האמור, מכל מקור שתמצא לנכון, וכן, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, להאריך את תוקף ההלוואה בשישה (6) חודשים נוספים ("**תקופת ההארכה**").[21]

החל מהמועד בו ירשמו אגרות החוב (סדרה א') למסחר, תישא ההלוואה ריבית בשיעור התואם לשיעור הקבוע בסעיף 3ט' או 3י' לפקודת מס הכנסה (לפי העניין), ובכל מקרה באופן אשר אינו עולה על הריבית הנזקפת לטובת בעל השליטה בגין יתרות החובה (חו"ז) של החברה כלפיו (בסעיף זה - "**הריבית**"). ככל ומועד פירעונה של ההלוואה יוארך כאמור לעיל, תתווסף לריבית תוספת בשיעור של 0.25% בכל אחת מהשנים הנותרות עד הפירעון הסופי ו/או תום תקופת ההארכה, לפי העניין (בסעיף זה "**התוספת לריבית**").

8.6. **<u>התקשרות למכירה והשכרה של יח"ד בפרויקטים של החברה – נוהל זניחות</u>**

במסגרת החלטת דירקטוריון החברה מיום 25 בנובמבר 2025, שעניינה, בין היתר, סוגיית סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן ביחד: "**עסקאות**") כעסקאות זניחות, דירקטוריון החברה קבע לעניין תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהם לבעלי השליטה בחברה ו/או לנושאי המשרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין), לרבות תקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 כי יראו בעסקאות המפורטות להלן ו/או שעונות לקריטריונים המפורטים להלן ובכפוף לאמות המידה המפורטות להלן, עסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל.

כחלק ממדיניותה, מאפשרת החברה לבעל השליטה ובעלי העניין לרכוש דירות ו/או להשכיר נכסים בפרויקטים של החברה במחירי שוק. במסגרת זו, החברה אימצה נוהל זניחות (שייכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה) לפיו עסקה בין החברה לבין נושאי משרה ועובדיה (לרבות מי מקרב בעל השליטה כהגדרת המונח בחוק החברות) ומי שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהתקשרות עמו ("**הגורם הקשור**"), למכירה או השכרה של נכסים (לרבות דירות) במסגרת פרויקטים שלה, תחשב כ-'עסקה זניחה' ככל שהתבצעה בתנאים כדלקמן (במצטבר):

8.6.1. ביחס לעסקאות של מכירת נכס מהחברה לגורם הקשור:

8.6.1.1 ההנחה שהעניקה החברה לגורם הקשור במחיר הנכס אינה עולה על שיעור של עד כ-2% ממחיר המכירה לצדדים שלישיים בפרויקט באותה עת,

---

[20] הפרעון יתבצע לאחר פרעון הלוואות שנטלה החברה למימון הפרויקט מהבנק וממניף.

[21] ההארכה תתבצע בכפוף למתן בהודעה בכתב שתמסור החברה האחות לא יאוחר משישים (60) ימים לפני מועד הפירעון.

וזאת בהשוואה לסוג נכס דומה ו/או למחירים שניתנו לנכסים דומים בעסקאות דומות במאפייניהן. וכן -

8.6.1.2 סכומה הכולל של העסקה עם הגורם הקשור אינו עולה על1% מהכנסות החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה (סקורים או מבוקרים) על בסיס חישוב שנתי.

להלן פרטים אודות רכישת דירות בפרויקטים של החברה בהתאם לנוהל הזניחות כמפורט לעיל:

הרוכש(*)(**)	הפרויקט	מועד ההתקשרות בהסכם	פרטים אודות עסקת רכישת דירה ו/או חתימת כתב התחייבות ו/או השכרת נכס
דוד אזולאי (באמצעות חברה בשליטתו)	בראשית ביזנס	חודש יוני 2023	הסכם מכר לשטח משרד של כ-109 מ"ר ברוטו בפרויקט כאמור. זאת, בתמורה לסך כולל של כ-12 אלפי ש"ח למ"ר (קרי, סך כולל של כ-1,318 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ), וזאת בהתאם לתנאים המקובלים לצדדי ג' בפרוייקט זה. בהתאם לקבוע בהסכם, עיקר התמורה צפויה להיות משולמת בסמוך למועד קבלת טופס 4 ומסירת הנכס (לפרטים נוספים אודות הפרוייקט ראה כמפורט בסעיף 6.9.24 לפרק 6 לתשקיף).

(*) מר דוד אזולאי (ו/או קרוביו) עשויים לרכוש דירות נוספות במסגרת פרויקטים נוספים של החברה שמצויים בהליכים מקדמיים יחסית (עתודות קרקע, תכנון, פינוי-בינוי וכו').

(**) יובהר, כי הנחות (ככל שיוענקו) בגין הדירות כאמור אינן מהוות חלק מתגמולם של הגורמים המפורטים לעיל.

במקרים בהם, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה שלהעסקה, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז (1%) ומטה. למען הסר ספק יובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תחשבנה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן. עוד יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל החלטה אחרת של דירקטוריון החברה בנושא עסקאות זניחות שקיבל דירקטוריון החברה בעבר, ככל שקיבל החלטות כאמור.

8.7. **<u>ערבויות אישיות והתחייבויות נוספות של בעלי השליטה במסגרת פעילות החברה</u>**

מעת לעת העמיד בעל השליטה, ערבויות ו/או בטוחות אישיות לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה ו/או חברות הקבוצה, וזאת בעיקר כלפי מוסדות פיננסים מממנים – בנק מזרחי ומניף. נכון למועד התשקיף, מסתכמות יתרת ההלוואות (קרן וריבית) שנטלה החברה (כפי שמופיעות בדוחותיה הכספיים (מאוחד) של החברה) אשר להן ערב בעל השליטה לסך כולל של כ-726,000 אלפי ש"ח. הערבויות הועמדו לטובת הקבוצה ללא תמורה והן אינן מוגבלות בסכום. לאחר השלמת ההנפקה, ובכפוף לכך, עשויה החברה לפעול לשחרר את בעל השליטה מהערבויות כאמור ו/או לצמצם את היקפן כאמור, וזאת כתלות בסכום הגיוס ובתמהיל ניירות הערך שיונפקו, וללא צורך בקבלת אישורים נוספים כלשהם.

יובהר, כי נכון למועד התשקיף, שווי נכסי החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים, עולה בשיעור של כ-18% על סך הערבויות שהעמיד מר אזולאי (כמפורט לעיל) לטובת הבטחת התחייבויות החברה כמפורט לעיל. לפרטים נוספים אודות ערבויות אלו ראה כמפורט בסעיפים 6.9.24(ט), 6.9.25(ט), 6.9.26(ט), 6.9.27(ט), 6.10.25(ז) ו-6.10.26(י) לפרק 6 לתשקיף וביאור 21 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

במהלך חודש נובמבר 2025 התקשרו החברה ומניף בהסכם מימון עדכני אשר במסגרתו חלו שינויים בהסדרים המימוניים בין החברה ו/או חברות נוספות המצויות בשליטת מר דוד אזולאי וביחס לפרויקטים נוספים המתבצעים בהן, ובכלל זה, בכל הקשור להלוואות שהועמדו לפרויקט "סטורי" המתבצע תחת חברת בן צבי (כהגדרתה בפרק 6 לתשקיף) לרבות העמדת ערבויות אישיות מצד מר אזולאי להבטחת התחייבויות החברה וחברות נוספות בקבוצה במסגרת התקשרות זו (וכן של חברת בן צבי), ביטול ערבויות צולבות וכיו"ב. לפרטים נוספים ראו בסעיף 6.2.4 לתשקיף וכמפורט בביאור 5 בדוח לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025.

8.8. **<u>מתן שירותים נלווים לחברות בשליטת בעל השליטה</u>**

מעת לעת ולפי הצורך מעניקה ו/או עשויה החברה להעניק שירותים לחברות פרטיות בשליטת בעל השליטה (בסעיף זה – "**חברות בעל השליטה**"), ובכלל זה, שירותי ניהול, שירותים משרדיים והנהלת חשבונות ושכר ("**השירותים הנלווים**"). להלן יפורטו עיקרי תנאי ההתקשרויות האמורות:

8.8.1. בכפוף להשלמת ההנפקה,[22] תחייב החברה את חברות בעל השליטה על-פי היקף השירותים הנלווים בפועל המוענקים על-ידי עובדי החברה הקשורים לפעילות כלל חברות בעל השליטה. התמורה החודשית אשר תשולם לחברה בגין השירותים הנלווים לא תעלה על כ-50 אלפי ש"ח (בממוצע).[23] להערכת החברה, נכון למועד התשקיף, התמורה בגין העמדת השירותים הנלווים כאמור הינה בתנאי שוק, סבירה והוגנת, זאת בשים לב להיקף ואיכות השירותים שמעמידה החברה לחברות בעל השליטה.

8.8.2. תנאי ההתקשרות כאמור הינם לתקופה של שלוש (3) שנים אשר במהלכם, בכוונת החברה לבחון אפשרויות למתווה הפרדה למתן השירותים הנלווים המוסכם בין הצדדים. כמו-כן יובא היקף השירותים המועמדים בפועל למעקב ועדת הביקורת של החברה אחת לשנה.

8.9. **<u>תגמולים ששילמה ו/או התחייבה החברה לשלם לבעלי עניין בחברה אשר אינם כלולים בטבלאות דלעיל, למעט חברה בת של החברה, שהתגמולים שניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה</u>**:

בכפוף להשלמת ההנפקה, שינוי בעסקאות הקיימות עם מי הגורמים המפורטים בסעיפים 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3 ו-8.5 לעיל ו/או עסקאות חדשות אשר החברה תתקשר עמם, יובאו לאישור האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין לגבי עסקאות אשר לבעל השליטה יש בהן עניין אישי. כמו-כן, תנאי ההתקשרויות כאמור (לרבות כל עדכון בהם, ככל שיהיה) והסכומים ששולמו ו/או ישולמו בגינם, יובאו למעקב ועדת הביקורת של החברה אחת לשנה.

---

[22] במהלך השנים 2023, 2024 ובשני (2) הרבעונים הראשונים של שנת 2025, סופקו שירותים אלו לחברות בעל השליטה ללא תמורה.

[23] הסכום הנ"ל מחושב מהיקף של כ- 15% מעלות המעביד ביחס לעובדים הקשורים בפעילות חברות בעל השליטה.

8.10. **<u>הסדר תיחום</u>**

8.10.1. מר דוד אזולאי, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון (לעניין הוראות הסכם תיחום הפעילות בעצמו ובאמצעות חברות בשליטתו), הודיע לחברה כי בכפוף להשלמת ההנפקה והפיכת החברה לתאגיד מדווח, וכל עוד הוא בעל השליטה בחברה, הוא לא יעסוק בפעילות ישירה (שלא באמצעות החברה) הקשורה לפעילות הליבה של החברה. יובהר, כי תוקפו של הסכם תיחום הפעילות, לא יחול על פעילויות/החזקות הקיימות טרם מועד כניסתו לתוקף של הסדר תיחום הפעילות (לרבות, אלו הנכללות בגדר 'תחומי הפעילות של החברה' כהגדרתן להלן).

בסעיף זה "**תחומי הפעילות של החברה**", משמעו כל נכס חדש או פרויקט חדש בתחומי הפעילות של החברה, קרי, תחום הנדל"ן היזמי (לרבות, פרוייקטים מסוג התחדשות עירונית) ותחום הנדל"ן המניב בישראל. יובהר, כי פעילות קבלנות הביצוע של החברה לטובת פרויקטים שהיא יוזמת כלולה במסגרת תחום הנדל"ן היזמי ותחום הנדל"ן המניב, כמפורט בסעיפים 6.9 ו-6.10 (בהתאמה).

יובהר כי "פרויקט חדש" או "נכס חדש" אינם כוללים: (א) רכישה של נדל"ן פרטי (להבדיל מפרויקט) לשימוש פרטי של מר דוד אזולאי ו/או בני משפחתו; (ב) פעילות של מר דוד אזולאי בתחומי הפעילות של החברה מחוץ לישראל. למעט איסור פעילות ישירה בתחום הפעילות של החברה יהא מר אזולאי רשאי לעסוק בכל פעילות, מכל סוג שהוא, בארץ או בחו"ל, מבלי שהדבר ייחשב כניצול הזדמנות עסקית של החברה.

יובהר, כי התחייבות בעל השליטה לתיחום הפעילות כאמור לעיל ניתנת ללא תמורה.

8.10.2. <u>זכות הצעה לראשונה</u>

א. בעל השליטה התחייב כי בכל מקרה שבו יוצע לו נכס חדש או פרויקט חדש בתחומי הפעילות של החברה הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש, תרכוש את הנכס החדש ו/או תשקיע בנכס החדש, לפי העניין ("**ההצעה**"). ההצעה תופנה ראשית לאורגנים המוסמכים בחברה, אשר יידרשו לתת את החלטתם ביחס להצעה בתוך 14 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש להם בבואם לקבל החלטה בקשר עם ההצעה ("**פרטי ההצעה הנדרשים**").

ב. ככל שנדחתה ההצעה על-ידי הדירקטוריון תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור ועדת הביקורת, אשר תידרש לתת את החלטתה ביחס להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד דחיית הצעה על ידי דירקטוריון החברה, כאשר החלטת ועדת הביקורת על דחיית ההצעה תהיה סופית..

ג. במקרה של היעדר הענות מצד החברה להצעה בתוך 21 ימי עסקים ממועד קבלת פרטי ההצעה הנדרשים תיחשב ההצעה כאילו נדחתה, במקרה זה או במקרה של דחיית ההצעה על ידי ועדת הביקורת יהיה בעל השליטה רשאי (בין במישרין ובין בעקיפין) לקבל את ההצעה וזאת מבלי שהדבר ייחשב כניצול הזדמנות עסקית של החברה. לוועדת הביקורת של החברה תהיה סמכות לקצר את לוחות הזמנים האמורים בסעיף (ג) זה לעיל בנסיבות מיוחדות ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.

ד. במקרה שבו על אף היענות החברה להצעה בוטל כדין ההסכם בקשר לפרוייקט או נכס הנכללים במסגרת הזדמנות העסקית מותרת כמפורט בסעיף (ג) לעיל (מסיבות שאינן תלויות בבעלי המניות בחברה), בעל בשליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) יהיה רשאי לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה, לפי העניין, בכפוף למנגנון זכות ההצעה הראשונה המתואר בסעיף זה לעיל.

8.10.3. למען הסר ספק, יובהר כי הפעילויות המפורטות בסעיף זה להלן לא תיכללנה כהזדמנות עסקית של החברה:

א. פעילויות/החזקות (לרבות שהינן בתחום הפעילות) הקיימות טרם מועד כניסתו לתוקף של הסדר תיחום הפעילות, ובכלל זה עסקאות נדל"ן ו/או פעילויות קיימות אחרות בהן מעורב מר אזולאי שלא באמצעות החברה, לרבות ביחס לפעילות המשכית ו/או משלימה להן;

ב. עסקת נדל"ן המהווה עסקת המשך ביחס לנכס, חברה או פעילות, המוחזקים או שיוחזקו על-ידי מר אזולאי ערב עסקת ההמשך (לרבות מימוש אופציה, זכות סירוב, זכות הצעה או מימוש זכות אחרת ביחס לנכס קיים);

8.10.4. בנוסף, התחייבויות מר אזולאי בקשר עם תיחום הפעילות לא תחול בהתקיים המקרים המפורטים להלן:[24]

א. כל עסקה (למעט בתחום הפעילות) המוצעת למר אזולאי על-ידי צד שלישי בלתי קשור אשר יש מניעה מצד של שותפים אחרים בנכס/בפעילות או שקיימת מניעה מצד מוכר או רוכש של נכס/פעילות להתקשר עם החברה או שהצד המתקשר יהיה תאגיד החייב בחובת דיווח על-פי חוק ניירות ערך;

ב. עסקה אשר לחברה יש מניעה הסכמית או לפי דין לביצועה, או שקיימת מניעה הסכמית (שמקורה בדרישת צד שלישי) או מכוח דין למר אברהמי להציעה לחברה;

ג. אין בהסכם תיחום הפעילות כדי למנוע מבעל השליטה מלהחזיק עד שיעור של עשרה אחוזים (10%) מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) של חברה (ובכלל זה, באמצעות החזקה בתאגיד/קרן/שותפות וכיוצ"ב)[25] שתעסוק בתחום הפעילות, ובלבד שלא תהיה לו מעורבות פעילה בניהול של אותה השקעה;.

8.10.5. הסכם תיחום הפעילות יעמוד בתוקף עד המוקדם מבין:

א. במועד בו יחדל מר אזולאי (לרבות, באמצעות חברה בשליטתו) להיות נושא משרה בחברה (ו/או במי מחברות הקבוצה), ו/או במועד בו יחדל מלהיות בעל שליטה, יראו את הוראות הסכם תיחום הפעילות כבטל;

ב. בחלוף עשר (10) שנים ממועד הכניסה לתוקף.

יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות קיימות ו/או עתידיות נוספות שעניינן אי-תחרות, בהתאם לתנאי ההעסקה ו/או שירותי הניהול בעל השליטה כנושא משרה בחברה.

---

[24] כך שביצוע פעילויות אלו על ידי מר אזולאי שלא באמצעות החברה איננה מהווה ניצול אסור של 'הזדמנות עסקית' של החברה על-ידו.

[25] מגבלה כאמור תחול גם ביחס להשתתפותו של בעל השליטה (בעצמו ו/או חברה בשליטתו) ב'עסקה משותפת'.

נספח א'

כתב שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים בחברה

לכבוד

גב'/מר_____

הואיל ותקנון אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ ("**החברה**") מתיר לחברה לשפות את נושאי המשרה בה ו/או בחברה קשורה (כהגדרתה להלן) שלה (בין שיפוי בדיעבד ובין בדרך של מתן התחייבות מראש לשיפוי);

והואיל ועל מנת להבטיח, בין היתר, את עצמאותם ואת הפעלת שיקול הדעת החופשי של נושאי המשרה ולאפשר לנושאי המשרה למלא את תפקידם כראוי ולטובת החברה, להשקיע את התשומות הנדרשות על מנת לקיים את תפקידיהם וחובותיהם על-פי הדין ולפעול בצורה מקצועית ואחראית לטובתה של החברה, בין היתר, בהתחשב בסיכונים הכרוכים בפעילותה של החברה ובאחריות האישית המוטלת על-פי דין על נושאי המשרה בשל פעולותיהם, חפצה החברה להעניק לנושאי המשרה כתב שיפוי בנוסח המפורט להלן, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, תקנון החברה, מדיניות התגמול של החברה (כפי שתאומץ) ולהחלטות האורגנים המוסמכים של החברה;

והואיל וביום 25 בנובמבר 2025, החליט דירקטוריון החברה ("**החלטת השיפוי**"), לאשר מתן כתבי שיפוי חדשים לנושאי משרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות בגין כהונתם, על-פי בקשתה של החברה, כנושא משרה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("**חברה קשורה**"), וכן לעובדי החברה שהינם נושאי משרה בחברה קשורה, והכל כפי שיהיו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה ו/או עובדים כאמור אשר הינם בעלי שליטה בחברה ו/או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי במתן השיפוי להם, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), תנאי השיפוי המפורטים בכתב זה והוראות כל דין;

והואיל וביום 25 בנובמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מתן כתבי השיפוי כאמור;

והואיל והינך מכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה;

הננו להודיעך כלהלן:

1. החברה מתחייבת בזאת, עד כמה שהדבר מותר על-פי דין, כדלהלן:

1.1. לשפות אותך בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטלנה עליך ו/או שתוציא עקב פעולות שעשית, לרבות כל החלטה ו/או מחדל או כל נגזרת שלה במשמע ולרבות פעולותיך לפני תאריך כתב זה, ו/או שתעשה בתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה, כדלקמן:

1.1.1. חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שיינתן בפשרה או פסק בורר שיאושר בידי בית משפט, ובלבד שהחבות קשורה, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מן האירועים המפורטים בתוספת לכתב שיפוי זה, או כל חלק אחר מהם או הקשור בהם, במישרין או

בעקיפין, וכן שהסכום המרבי בגין חבות כאמור לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף 2 להלן אשר נקבע על-ידי הדירקטוריון כסביר בנסיבות העניין ;

1.1.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת עקב חקירה או הליך שהתנהל כנגדך בידי רשות מוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך ובלי שהוטלה עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי. בפסקה זו – "**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית**" ו-"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" – כמשמעם בסעיף 260(א)(1א) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

1.1.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדך בידי החברה ו/או בידי החברה הקשורה או בשמן או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו תזוכה, או באישום פלילי שבו תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

1.1.4. הוצאות בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

1.1.5. תשלום לנפגע הפרה שיוטל עליך לשלם בקשר עם הליך מנהלי.

1.1.6. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר ו/או יהיה מותר על-פי דין, לשפות נושא משרה.

בסעיף זה, "**אדם אחר**" – לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת.

2. סכומי השיפוי בגין חבות כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל שישולמו לך על-פי כתב שיפוי זה, ביחד עם סכומי השיפוי בגין חבות כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל, אשר ישולמו על-ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה ו/או בחברה קשורה, בהתאם לכתבי השיפוי שיוצאו על-פי החלטת השיפוי, לא יעלו במצטבר על הגבוה מבין - (א) 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים (שנתיים או רבעוניים) הידועים לפני תשלום השיפוי בפועל ; (ב) 10 מיליון דולר ארה"ב ("**סכום השיפוי המרבי**").

3. למען הסר ספק יובהר, כי סכום השיפוי המרבי יחול בנוסף ומעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה (כך שסכום השיפוי המרבי לא יפחת עקב תשלומי ביטוח ו/או שיפוי כאמור ששולמו, ככל ששולמו) ; וכן כי מגבלת סכום השיפוי המרבי כאמור, תחול אך ורק בקשר עם חבות כאמור בסעיף 1.1.1 לכתב שיפוי זה.

4. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם בגין חבות כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל יעלה על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת) לפי סעיף 2 לעיל, יחולקו סכום השיפוי המרבי, או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו

זכאים לשיפוי (ושטרם קיבלו את השיפוי), באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה בפועל יחושב על-פי היחס שבין סכום השיפוי אותו היה מקבל אותו נושא המשרה ללא מגבלת סכום השיפוי המרבי לבין סכום השיפוי אותו כלל נושאי המשרה האמורים היו מקבלים במצטבר לולא המגבלה כאמור.

5. עם קרות אירוע שבגינו אתה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול באותו הליך משפטי ו/או מנהלי, לרבות בהליכי חקירה, לרבות העמדת ביטחונות ו/או ערבויות ו/או ערובות אחרות, שיהיה עליך להעמיד על-פי החלטות ביניים של בית משפט, בורר או רשות מוסמכת כלשהי, לרבות לצורך החלפת עיקולים שיוטלו על נכסיך, באופן שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, והכל כפוף לתנאים ולהוראות בכתב שיפוי זה.

6. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ההתחייבות לשיפוי על-פי כתב זה כפופה לאמור בסעיף זה:

6.1. אתה תודיע לחברה על כל הליך משפטי ו/או מנהלי (לרבות הליכי בוררות והליכי חקירה) ("**הליך**") שייפתח נגדך, בקשר לכל אירוע בגינו עשוי השיפוי לחול, ועל כל חשש או איום שיימסר לך בכתב לפיו הליך ייפתח נגדך, וזאת במהירות הראויה לאחר שייוודע לך לראשונה על כך, ותעביר לחברה או למי שהיא תודיע לך כל מסמך שיימסר לך בקשר לאותו הליך.

6.2. כפוף לכך שהדבר אינו סותר את תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה –

החברה תהיה זכאית – אך לא חייבת – לקחת על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני אותו הליך ו/או למסור את הטיפול האמור לכל עורך דין שהחברה תיבחר לצורך זה (פרט לעורך דין שלא יהיה מקובל עליך מסיבות סבירות), בתנאי שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים: (א) החברה תודיע תוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה כאמור בסעיף 6.1 לעיל (או תקופה קצרה יותר – אם הדבר נדרש לצורך הגשת כתב הגנתך או תגובתך להליך), כי היא תשפה אותך בהתאם לאמור בכתב זה; (ב) ההליך כנגדך יכלול אך ורק תביעה לפיצויים כספיים. החברה ו/או עורך דין כאמור יהיו זכאים לפעול במסגרת הטיפול הנ"ל לפי שיקול דעתם הבלעדי ולהביא את ההליך הנ"ל לידי סיום; עורך הדין שימונה כאמור יפעל ויהיה חייב חובת נאמנות לחברה ולך. מקום שייווצר ניגוד עניינים בינך לבין החברה ו/או החברה הקשורה, יודיע על כך עורך הדין, ואתה תהיה רשאי לקחת לעצמך עורך דין מטעמך, והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי כאמור. מבלי לגרוע מהוראות כתב שיפוי זה, מובהר, כי ככל שהחברה לא נטלה על עצמה את הטיפול בהגנתך בהליך המשפטי תוך פרק הזמן שנקבע כאמור, ו/או במידה והחברה לא עמדה בהתחייבות מהותית כלשהי אחרת שלה על-פי כתב השיפוי, תהיה רשאי למנות לך עורך דין מטעמך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי כאמור. במקרה שהחברה תיבחר להתפשר בעניין חיוב כספי או להכריע במחלוקת בדרך של בוררות בקשר לחיוב כספי, היא תהיה רשאית לעשות כן, ובלבד שיוסרו במלואם התביעה נגדך ו/או האיום בתביעה נגדך כאמור

בסעיף 6.1 לעיל. לפי בקשת החברה, תחתום על כל מסמך שיסמיך אותה ו/או כל עורך דין כאמור לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך ולייצג אותך בכל הקשור לכך, בהתאם לאמור לעיל. במידה ותחליט לשכור עורך דין בנוסף על עורך הדין של החברה, החברה ועורך הדין מטעמה יעדכנו את עורך הדין מטעמך, ובלבד שאתה תישא בהוצאות של עורך הדין מטעמך.

למען הסר ספק מובהר כי החברה ו/או עורך דין מטעמה כאמור לא יהיו רשאים, במסגרת הליך פלילי, להודות באיזה מן האישומים בשמך או להסכים לעסקת טיעון, אלא בהסכמתך, ובלבד שלא תסרב לתת את הסכמתך זו, אלא מנימוקים סבירים.

6.3. אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור לעיל, בכל אופן סביר שיידרש ממך על-ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך, ובלבד שהחברה תדאג לכיסוי כל ההוצאות שלך שתהיינה כרוכות בכך, באופן שאתה לא תידרש לשלמן או לממנן בעצמך, והכל כפוף להוראות כתב שיפוי זה.

6.4. בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 6.2 לעיל ובין אם לאו, היא תדאג לכיסוי כל ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם האמורים בסעיף 1.1 לעיל, באופן שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על-פי האמור בכתב זה, והכל כפוף לאמור בסעיף 2 לעיל.

6.5. השיפוי שלך בקשר להליך כלשהו נגדך, כאמור בכתב זה, לא יחול לגבי כל סכום שיגיע ממך בעקבות פשרה, בוררות או הסדר (כמשמעות המונח בסעיף 54א לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת - "**ההסדר**"), אלא אם כן החברה תסכים בכתב לאותה פשרה, לקיום אותה בוררות או להתקשרות בהסדר, לפי העניין. החברה לא תסרב לאותה פשרה, לקיום אותה בוררות או להתקשרות בהסדר, לפי העניין, מטעמים שאינם סבירים.

6.6. החברה לא תידרש לשלם על-פי כתב זה כספים ששולמו בפועל לך או עבורך או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח או התחייבות שיפוי כלשהי של מאן דהוא אחר זולת החברה. למען הסר ספק יובהר, כי השיפוי על-פי כתב זה יחול מעבר (ובנוסף) לסכום שישולם (אם וכל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי כאמור.

6.7. עם בקשתך לביצוע תשלום בקשר למקרה כלשהו על-פי כתב זה, תנקוט החברה את כל הפעולות הנחוצות על-פי דין לתשלומו, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש, לרבות אישור בית המשפט, אם וככל שיידרש.

7. התחייבויות החברה לפי כתב זה יעמדו לזכותך ו/או לזכות עזבונך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה הקשורה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתנת התחייבות לשיפוי נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה הקשורה.

8. במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב שיפוי זה בקשר להליך כלשהו, ולאחר מכן ייקבע שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, ייחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לך על-ידי החברה, אשר תישא שיעור ריבית בשיעור המזערי הנדרש מעת

לעת על-פי דין על מנת שלא תגרום להטבה חייבת במס, ויהיה עליך להחזיר את הסכומים הללו לחברה לכשתידרש בכתב על-ידה לעשות כן, ולפי הסדר התשלומים שהחברה תיקבע, ובלבד שתחזירם לא יאוחר משישה חודשים מאותו מועד בו יתברר שאינך זכאי לשיפוי.

בכתב שיפוי זה ובתוספת לו -

"**חוק החברות**"-	חוק החברות, תשנ"ט-1999;
"**חוק ניירות ערך**"-	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
"**נושא משרה**"-	כמשמעותו בחוק החברות, וכן יועץ משפטי ומזכיר החברה;
"**פעולה**" **או כל נגזרת אחרת שלה**-	לרבות החלטה, מעשה ו/או מחדל (או כל נגזרת של הנ"ל) במשמע ולרבות פעולותיך לפני תאריך כתב שיפוי זה בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה;
"**הליך מנהלי**"-	הליך לפי פרק ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי הרשות), פרק ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או פרק ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך; הליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית; הליך לפי חלק תשיעי, פרק רביעי סימן רביעי לחוק החברות; וכן כל הליך מנהלי אחר או הליך אכיפה מנהלי אחר או נוסף אשר על-פי דין (בין קיים ובין אם יחוקק בעתיד) ניתן להעניק שיפוי בגין הוצאות המוצאות בקשר אליו או תשלומים או חבויות הקשורים אליו או בגינו;
"**תשלום לנפגע הפרה**"-	תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, או כל תשלום לנפגע הפרה לפי הליך מנהלי אחר או דין אחר (בין קיים ובין אם יחוקק בעתיד), בגינו או בקשר אליו ניתן לתת שיפוי לנושא משרה.
"**חוק התחרות הכלכלית**"-	חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988;

כל הוראת חיקוק כאמור – בנוסחו כפי שיתוקן מעת לעת.
כל האמור בלשון זכר, אף נקבה במשמע.

9. אין באמור בכתב שיפוי זה, כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכותה של החברה (אך היא אינה מחויבת לעשות כן) לשפות אותך בדיעבד בשל חבות או הוצאה שיהיה עליך לשלם כאמור בסעיף 1 לעיל, ולגבי שיפוי על-פי סעיף 1.1 לעיל גם מעבר לסכום וללא המגבלות כמפורט שם, בכפוף לכל דין.

10. התחייבויות החברה על-פי כתב שיפוי זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ובהיקף המרבי המותר על-פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב שיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

11. ויתור על זכות תחת כתב שיפוי זה לא תהא תקפה אלא בכתב. וויתור על זכות תחת כתב שיפוי זה לא תהווה וויתור על כל זכות אחרת לה אתה זכאי תחת כתב שיפוי זה.

12. התוספת לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

13. ההתחייבות לשיפוי לפי כתב שיפוי זה איננה מהווה חוזה לטובת צד שלישי כלשהו, לרבות מבטח כלשהו, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש את השתתפות החברה בתשלום, אשר לו מחויב המבטח על-פי הפוליסה שנחתמה עימו (למעט ההשתתפות העצמית). כתב השיפוי יחייב את החברה וכן כל גורם שיבוא בנעליה של החברה.

14. הדין החל על כתב שיפוי זה הינו הדין הישראלי, ולבית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו מסורה הסמכות הבלעדית לדון במחלוקות שינבעו מכתב שיפוי זה.

15. הוראות כתב שיפוי זה גוברות על כל התחייבות או הסכמה קודמות (טרם שנחתם כתב שיפוי זה), בין בכתב ובין בעל-פה, בין החברה לבין נושא המשרה בעניינים האמורים בכתב השיפוי, וזאת, גם ביחס לאירועים שאירעו טרם חתימת כתב שיפוי זה.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין.

_____

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה, ומאשר את הסכמתי לתנאיו:

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

התוספת

ואלה האירועים:

1. עסקה (לרבות עסקה חריגה) או פעולה ובכלל זה העברה, מכירה רכישה או חכירה של נכסים או חיובים (לרבות מקרקעין, ניירות ערך או זכויות) או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם וכן פעולה הכרוכה במישרין או בעקיפין לעסקה כאמור.

2. אירוע הנובע, במישרין או בעקיפין, מהצעה, הנפקה, חלוקה, מכירה, רכישה, ו/או רישום או מחיקה מהמסחר, של ניירות ערך מכל סוג שהוא (ובכלל זאת הון וחוב) – בין של החברה ובין של תאגיד אחר, ובין שנעשו על-ידי החברה או מטעמה ובין שנעשו על-ידי גורם אחר, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור (לרבות בדרך של הצעת מכר), חלוקה בעין (של ניירות ערך של החברה ו/או של ניירות ערך המוחזקים על-ידי החברה) או חלוקה בדרך של הטבה או זכויות של ניירות ערך, הצעת רכש, רכישה של ניירות (לרבות רכישה עצמית), הצעה פרטית, ובין שנעשו על-פי תשקיף או טיוטת תשקיף או על-פי כל מסמך אחר ובין שלא, בין שהתממשה פעולה כאמור ובין שלא, וכן כל פעולה אחרת בקשר להון החברה, בין שהינה כרוכה בהנפקת ניירות ערך ובין שלא.

3. אירוע הנובע, במישרין או בעקיפין, מהיותה של החברה חברה ציבורית או תאגיד מדווח, כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות, או הנובע מכך שניירות ערך של החברה הוצעו לציבור, או הנובע מכך שניירות ערך של החברה רשומים למסחר בבורסה בישראל או מחוצה.

4. פעולה הקשורה בניהול נזילות החברה, ובכלל זאת גיוס חוב, קווי אשראי והלוואות מכל סוג שהם ובכל דרך שהיא (ובכלל זאת בין באמצעות כתבי התחייבות ו/או ניירות ערך מסחריים), וכל פעולה והחלטה הקשורות בניהול חוב, קווי אשראי והלוואות שהועמדו לחברה, לרבות בקשר לפירעונם ו/או אי פרעונם, תנאי העמדתם, השקעת יתרות נזילות, ניהול תזרים ונזילות החברה ועמידת החברה באמות מידה פיננסיות ו/או בהוראות דין בקשר עם יחסים פיננסיים ו/או יחסי הון.

5. פעולות ו/או החלטות בקשר עם הכנתם, עריכתם, אישורם, פרסומם או חתימתם של דוחות כספיים, דוחות כספיים ביניים, דוחות שנתיים, דוחות תקופתיים ורבעוניים וכיוצא באלה, לרבות מתן הערכה בקשר עם אפקטיביות הבקרה הפנימית (SOX), קבלת החלטות בדבר הפעלתם של כללים חשבונאיים והצגה מחדש בדוחות הכספיים, הסתמכות על אומדנים והערכות חשבונאיות (בין היתר לצורך ה- IFRS וכללי החשבונאות והדיווח החלים על החברה), וכן תקציבים, תכניות עבודה עסקיות או תחזיות בקשר עם החברה.

6. מתן מידע, מצגים, חוות דעת, הערכות, תחזיות, אומדנים, נתונים, עמדות מקצועיות, דוחות כספיים, דיווחים או הודעות, הגשת בקשות, לכל רשות מוסמכת ו/או גורם שלטוני אחר (לרבות רשם החברות, רשות ניירות ערך, רשויות המס, המשרד להגנת הסביבה ורשות התחרות) וכן כל פעולה הקשורה ליישום הוראות דין (ובכלל זה הנחיות, הוראות, צווים וכיוצ"ב) החלות על החברה אשר ניתנו על-ידי כל רשות מוסמכת ו/או גורם שלטוני אחר.

7. פעולות במסגרת או הקשורה להליכים משפטיים של החברה ו/או כנגדה לרבות מחוץ לישראל.

8. כל אירוע ו/או פעולה בגינם ניתן לשפות לפי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), תשע"א-2011.

9. פעולה הקשורה למתן מידע, מצגים, הערכות, תחזיות, אומדנים, נתונים, דיווחים, חוות דעת, דוחות כספיים או הודעות, לכל צד שלישי, לרבות במסגרת התקשרות עסקית של החברה ו/או כחלק מפעולה של בעל מניות בחברה בקשר עם החזקותיו בחברה, אירוע כאמור בסעיף 2 לעיל, או מכוח הוראות כל דין (ובכלל זאת: על-פי חוק החברות, חוק ניירות ערך לרבות תקנות שהותקנו מכוחם או על-פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל ו/או בבורסות בחו"ל).

10. התבטאות, אמירה והבעת עמדה או דעה, בין בכתב, בין בעל פה ובין בכל דרך אחרת, לרבות במסגרת ישיבה או אסיפה או כל פורום אחר, או באמצעות הפצה או פרסום של מסמך, מסר, תגובה או הודעה.

11. פעולה בניגוד לחוק התחרות הכלכלית, לרבות הסדר כובל; וכן פעולות הנוגעות לרגולציה ו/או חוקים בנוגע להגבלים עסקיים, מיזוגים, הסדרים כובלים, פגיעה בתחרות ו/או עוולות מסחריות.

12. העברת מידע הנדרש או המותר להעברה על-פי דין לבעלי עניין בחברה.

13. תשלום או דרישת תשלום החלים על החברה מכוח הדין.

14. פעולה בקשר עם ניהול סיכוני החברה (לרבות ביטוח סוגי הסיכונים להם חשופה החברה).

15. פעולות בקשר עם הוצאת וקבלת רישיונות, היתרים ופטורים, לרבות רישיונות עסק ורישיונות ואישורים הדרושים לניהול עסקיה של החברה, לפיתוח, ייצור ושיווק מוצריה, ועמידה בתנאי רישיונות, היתרים ופטורים כאמור וכן בתקנים הקשורים בעסקי החברה ובמוצריה לפי הוראות רשות מוסמכת או לפי כל דין.

16. החלטות ופעולות בקשר לחלוקת דיבידנדים לבעלי המניות של החברה ו/או לחלוקה אחרת (כהגדרת המונח 'חלוקה' בחוק החברות).

17. תביעה ייצוגית או נגזרת הנוגעת לחברה, לחברות הבנות או לכל חברה קשורה אליה.

18. פעולות בקשר עם השקעה, רכישה, החזקה ומכירה של ניירות ערך שהונפקו על-ידי גופים שונים (לרבות המדינה) וכן השקעות בנכסים פיננסיים או זכויות אחרות בין בארץ ובין בחוץ לארץ, לרבות פעולה (כולל מימוש ניירות ערך וזכויות) בקשר עם ניירות ערך וזכויות בחברות קשורות ו/או בחברות ריאליות ואחרות, בישראל ו/או בחו"ל וכן קבלת החלטות ו/או פעולות בקשר עם ניהול חשבונה העצמי (נוסטרו) של החברה.

19. פעולה ו/או עסקה הנובעת או קשורה בכהונה מטעם החברה באורגן מוסמך בכל תאגיד קשור ו/או מינוי מטעם החברה בתאגיד הקשור, לרבות פעולה בקשר להפעלת זכויות הצבעה בתאגידים קשורים.

20. פעולות הנוגעות לאישורי עסקאות של החברה עם נושאי משרה בה, בעלי עניין ו/או בעלי שליטה בחברה, ו/או כל עסקה אחרת המוזכרת בסעיפים 267א ו-270 לחוק החברות.

21. כל תביעה הנוגעת לטענה של שיקול דעת עסקי מוטעה, ורמה סבירה של מקצועיות, מומחיות וזהירות בנוגע לעסקי החברה, ו/או בנושא של ניצול הזדמנות עסקית.

22. הפרות של חוקים, הנחיות, תקנות, תקנים, צווים ו/או כל הוראות אחרות, המחייבים בישראל או מחוץ לישראל הקשורים במישרין ו/או בעקיפין בפעילות החברה כפי שתהא מעת לעת, ובכלל זאת (אך לא רק) בקשר עם נושאי פרטיות והגנת פרטיות, זכויות קניין רוחני, עמידה בתקני אבטחה וטכנולוגיה.

23. פעולות בקשר עם עריכת וניהול בקרות על פעילות החברה, עובדיה ונושאי משרה בה, טיפול בליקויים, באירועים חריגים (כגון עבירות אתיות, מעילות ושחיתויות, לרבות פעולות בקשר עם חשיפת שחיתויות) ובתלונות של עובדים ו/או לקוחות ו/או צדדים שלישיים אחרים, מעקב אחר יישום דוחות ביקורת ותיקון ליקויים, הכנת תכניות עבודה לביקורת ואישורן ופיקוח על עבודת ביקורת פנימית.

24. התווית מדיניות ו/או נהלים, הטמעת מידע, נהלים, חוקים, תקנות, כללים, הוראות רגולטוריות ואחרות בקרב עובדי החברה, וכל פגם, כשל או חסר שנפל בפיקוח ו/או בביקורת ו/או בבקרה ו/או בהגדרת תפקידים ו/או בתחימת סמכויות או אי נקיטת אמצעים למניעתו של אותו פגם.

25. פעולות בקשר להקמת, רישום, ניהול ועשיית שימוש במידע, במרשמים ובמאגרי מידע.

26. כל הליך (לרבות תביעה), פעולה או דרישה ביחס לזכויות קניין רוחני של החברה, רישומן, אכיפה והגנה עליהן, ו/או ביחס להפרה שבוצעה או נטענת של זכות קניין רוחני ו/או ביחס לשימוש לרעה בקניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה; וכן כל הליך, פעולה, דרישה או הפרה של הוראות דין הקשורות בהוראות הגנת הפרטיות.

27. פעולה בניגוד למסמכי ההתאגדות של החברה.

28. אירועים הקשורים ביחסי עובד-מעביד, לרבות (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל), מו"מ, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, הקצאת ניירות ערך, הלוואות לעובדים, תנאי עבודה והעסקה, תגמולים, קבלה לעבודה, העסקה ואי העסקה, קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיוניים, קופות ביטוח וחיסכון והטבות אחרות, גהות ובטיחות בעבודה ופגיעות בעבודה.

29. כל פעולה (לרבות מעשה ו/או מחדל) הקשורה בקשרים העסקיים שבין החברה לבין לקוחותיה ו/או ספקיה (בין במהלך העסקים הרגיל של החברה ובין שאינה במהלך העסקים הרגיל).

30. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש ו/או כל פעולה והחלטה בנוגע אליהם, וכן כל פעולה בה מעורבת החברה ו/או חברה קשורה, ו/או נושאי משרה בהן, בקשר להחזקת ו/או שינוי בהחזקת בעלי המניות בחברה או בחברה קשורה, ובכלל זאת מכירה, רכישה או ארגון מחדש בהחזקות בעל מניות כאמור, וביחס לכל אלו לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, הסדר, שינוי בהון, פירוק, מכירה או רכישה, הצעה, הקצאה או חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות); וכן כל פעולה הקשורה לרכישה ו/או למכירה של החזקות בחברה אחרת (לרבות מצד קשור או במעורבות צד קשור) ו/או כל התקשרות, פעולה או החלטה בקשר להחזקת החברה בחברה אחרת כאמור.

31. אירוע בקשר עם הון מניות החברה ו/או זכויות (לרבות זכויות כספיות) ו/או טענות לזכויות בקשר עם ו/או הנובעות ו/או הקשורות להון המניות של החברה, הנפקתו ו/או אי הנפקתו וכל הקשור אליו.

32. כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, לרבות בין שנעשו על-ידי חברה קשורה (כהגדרתה ברישא לכתב שיפוי זה) ובין שנעשו בקשר אליה, וכן כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונה כדירקטור או כנושא משרה אחר בחברה ו/או מטעם החברה או לבקשתה בחברה קשורה כאמור.

33. כל הוראה בתוספת זו לעיל לא תגרע מכלליות הוראה אחרת. כן, כל הוראה בתוספת זו לעיל שעניינה ביצוע פעולה מסוימת, תפורש כמתייחסת גם לאי ביצועה או הימנעות מביצועה של אותה פעולה או ביצועה באופן חלקי, וכן ככוללת את כל הפעולות וההחלטות ביסודן של אותה פעולה ואשר בוצעו (או לא בוצעו) בקשר להוצאתה אל הפועל, והכל אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת אינו סובל פירוש כזה.

34. למען הסר ספק, מובהר כי כל אירוע בתוספת זו לעיל, לרבות כל עסקה, פעולה, מעשה, מחדל או הפרה, יפורש כמתייחס גם לאירוע מחוץ לישראל ו/או (לפי העניין) גם לדין, חוקים, תקנות, כללים והנחיות, לפי דין זר.

נספח ב'

כתב פטור לנושאי משרה ודירקטורים בחברה

(בהתאם להוראות תקנון החברה וחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"))

שנערך ונחתם ביום __ בחודש __ בשנת ____

אל: מר/גב' _____, נושא/ת ת"ז _____

הואיל והנך מכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה (כהגדרתה להלן) ("**נושא משרה**");

והואיל ועל מנת להבטיח, בין היתר, את עצמאותם ואת הפעלת שיקול הדעת החופשי של נושאי המשרה ולאפשר לנושאי המשרה למלא את תפקידם כראוי ולטובת החברה, להשקיע את התשומות הנדרשות על מנת לקיים את תפקידיהם וחובותיהם על-פי הדין ולפעול בצורה מקצועית ואחראית לטובתה של החברה, בין היתר, בהתחשב בסיכונים הכרוכים בפעילותה של החברה ובאחריות האישית המוטלת על-פי דין על נושאי המשרה בשל פעולותיהם, חפצה החברה להעניק לנושאי המשרה כתב פטור בנוסח המפורט להלן, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, תקנון החברה, מדיניות התגמול של החברה (כפי שתאומץ) ולהחלטות האורגנים המוסמכים של החברה;

והואיל ותקנון החברה מתיר לחברה לפטור מראש את נושאי המשרה בחברה ו/או בחברה קשורה (כהגדרתה להלן) של החברה;

והואיל וביום 25 בנובמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה ("**החלטת הפטור**"), לאשר מתן כתבי פטור לנושאי משרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות בגין כהונתם, על-פי בקשתה של החברה, כנושא משרה בחברה קשורה (כהגדרתה להלן), וכן לעובדי החברה שהינם נושאי משרה בחברה קשורה, והכל כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, התנאים המפורטים בכתב זה והוראות כל דין;

והואיל וביום 25 בנובמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מתן כתבי הפטור כאמור;

אי לכך מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך, בכפוף להוראות כל דין, כדלהלן:

בכפוף להוראות חוק החברות, תקנון ההתאגדות של החברה ולהוראות כתב זה, החברה פוטרת אותך מאחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה ו/או לחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה ו/או תחזיק בה מעת לעת מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("**חברה קשורה**"), עקב כל החלטה, מעשה או מחדל (לרבות כל נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת זהירות על-ידך כלפי החברה. פטור כאמור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו או לנושא משרה בחברה (לרבות נושא משרה שונה מנושא המשרה שעבורו מוענק הפטור) יש בה עניין אישי, ובפרט עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות), והכל בכפוף להוראות חוק החברות ותקנון החברה.

כתב פטור זה יהא תקף ויחול ביחס לכל פעולה ו/או מחדל שבוצעו או יבוצעו על-ידך, במישרין או בעקיפין, במהלך כל תקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה, ויעמוד בתוקפו גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה (ובלבד

שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה).

כתב פטור זה יפורש בהרחבה לטובת נושא המשרה ובאופן המיועד לקיים את כל הוראותיו ותכליתו.

במקרה של סתירה (שאינה ניתנת ליישוב) בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תחול הוראת הדין האמורה אך ורק במידה הנדרשת על מנת למנוע את הסתירה האמורה, וזאת מבלי לפגוע או לגרוע מתוקפו של כתב פטור זה ומתוקפן של יתר הוראותיו. כמו כן, היה וייקבע כי הוראה מסוימת בכתב פטור זה אינה ניתנת לאכיפה ו/או הינה חסרת תוקף משפטי מטעם כלשהו, לא יהא בכך לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב זה.

אין בכתב פטור זה בכדי לפגוע ו/או לגרוע מתוקפם של כתבי שיפוי שניתנו ו/או יינתנו לך על-ידי החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או מכל כיסוי ביטוחי בקשר עם כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה.

כתב פטור זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו ניתן להמחאה, אך יחול גם כלפי עיזבונך.

לעניין כתב פטור זה, משמעות המונח "נושא משרה" תפורש כמשמעותו בחוק החברות, ולרבות יועץ משפטי ומזכיר החברה.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה:

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה:

_____ _____

תאריך אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

אני מאשר את קבלת כתב פטור זה ואת הסכמתי לתנאיו:

_____ _____

תאריך חתימת נושא המשרה

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1. **דוחות כספיים**

בהתאם להוראות תקנות 56ב ו-60ג לתקנות פרטי התשקיף, מצורפים להלן הדוחות הבאים:

9.1.1. דוחותיה הכספיים המאוחדים, סולו ופרופורמה של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

9.1.2. דוחותיה הכספיים המאוחדים, וסולו ופרופורמה של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025.

9.1.3. דוחותיה הכספיים המאוחדים, וסולו ופרופורמה של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025.

9.2. **מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר**

לדוחות הכספיים כמפורט בסעיף 9.1 לעיל מצורפים דוחות הביקורת ו/או דוחות סקירה של רואה החשבון המבקר של החברה, לפי העניין. כן מצורפים מכתבי ההסכמה של רואה החשבון המבקר להכללת דוחות הביקורת, הסקירה והפרופורמה האמורים בתשקיף.

9.3. **הערכות שווי**

בהתאם לתקנה 62ב' ותקנה 6ב' לתקנות פרטי תשקיף מצורפות לתשקיף הערכות שווי ליום 30 ביוני 2025, וכן מכתב הסכמה של מעריך השווי לכלול את הערכות השווי האמורות.

9.4. **דוח אירועים**

בהתאם להוראות תקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף להלן דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שאירעו בתקופה לאחר מועד החתימה על הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2025 ועד למועד פרסום התשקיף.

25 בנובמבר 2025

לכבוד

הדירקטוריון של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

שד' קוגל 25, חולון

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה המיועד להתפרסם עד לסוף חודש נובמבר 2025 (להלן: "התשקיף")

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

1. דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023, כפי שנחתמו ביום 25 בנובמבר 2025, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כפי שנחתמו ביום 25 בנובמבר 2025, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023, כפי שנחתמו ביום 25 בנובמבר 2025, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
5. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2025 על מידע כספי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל- 1970.
6. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2025 על הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
7. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
8. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2025 על מידע כספי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.
9. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2025 על הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

זיו האפט
רואי חשבון

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

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 בדצמבר 2024

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה	1-4
דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי	6-7
דוחות מאוחדים פרופורמה על הפסד או רווח נקי	8
דוחות מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון	9-10
דוחות מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים	11-12
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה	13-77

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים פרופורמה על המצב הכספי המצורפים של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח הנקי, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע 2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב

- לאמור בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לשנים 2023 ו-2022, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה בשל המשך היוון עלויות מימון ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית.
- לאמור בביאור 1 (א) 2 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגרעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב,6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2ו (הכרה בהכנסה), 3 (עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים). החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתוכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים. שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי בנינים ודירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

1. השגת הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן.
2. בחירת מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצוע, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:
   א. בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקטים.
   ב. בדיקה שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
   ג. ביצוע בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות.
   ד. בדיקת נאותות תחשיב ההנהלה.

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב,6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשכרה של נכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 13- מדידת שווי הוגן, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (היסטוריים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתונים של נכסי נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

1. השגת הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן.
2. בחירת מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצוע, בין היתר, את הנהלים הבאים:

א. קבלת הערכות שווי ובדיקה שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים.

ב. בחינת בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי במידה ורלוונטי.

ג. ביצוע בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי.

ד. הסתייעות בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה.

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב,6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

מצבה הכספי של החברה:

על פי האמור בביאור 1 לדוחות הכספיים וכפי שפורט בפסקת הפניית תשומת הלב בדבר מצבה הכספי של החברה ובדבר הערכות ההנהלה לגבי יכולתה להמשיך בפעילותה העסקית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת משום שיכולתה של החברה לעמוד ולפרוע את התחייבויותיה כשיגיע מועד פירעונן תלויה בהתממשות של תחזית תזרימי המזומנים. התחזית כוללת הנחות ואומדנים הכרוכים בשיקול דעת משמעותי, ושינויים אפשריים באומדנים אלו עשויים להיות בעלי השפעה שלילית מהותית על תזרימי המזומנים הצפויים.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

1. הערכנו את תחזיות ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים העתידיים ואת התהליך של ההנהלה להכנתם. בחנו את הנחות המפתח, הכוללות תזרימי מזומנים צפויים משחרור הון עצמי ועודפים מחשבונות ליווי בתאגידים בנקאיים עיתוי תשלומים לגורמים מממנים.
2. בחנו את תוכניות ההנהלה, ובכלל זה את שיפור תזרים המזומנים ופעילותה העסקית של החברה.
3. קראנו את דוח הדירקטוריון על מנת להבין את התוכניות העתידיות של המופקדים על ממשל תאגידי ולזהות אי התאמה.
4. הערכנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים.

תל אביב, 25 בנובמבר 2025

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב,6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

		מאוחד	
		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	באור	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		3,561	294
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	7	2,602	3,073
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	8	68,963	32,164
חברה קשורה		57,557	40,438
חייבים ויתרות חובה	9	5,977	6,366
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	10	125,910	117,178 *)
סה"כ נכסים שוטפים		264,570	199,513 *)
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין	11	38,837	35,467
נדל"ן להשקעה	12א'	48,600	49,600
נדל"ן להשקעה בהקמה	12ב'	94,400	73,100
רכוש קבוע, נטו	13	5,470	6,287
מיסים נדחים	21	2,146	1,513 *)
סה"כ נכסים לא שוטפים		189,453	165,967 *)
		454,023	365,480 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		מאוחד	
		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	באור	אלפי ש"ח	
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	14	223,226	153,575
הלוואות מאחרים	15	91,774	94,717
צדדים קשורים ובעלי מניות	22	20,466	9,081
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	16	4,242	15,301
התחייבות למתן שירותי בניה	17	7,923	12,028 *)
ספקים ונותני שירותים	18	9,280	12,025
מס הכנסה לשלם		3,505	3,434
זכאים ויתרות זכות	19	39,539	24,669
סה"כ התחייבויות שוטפות		399,955	324,830 *)
התחייבויות לא שוטפות			
זכאים ויתרות זכות		63	63
התחייבות בגין מיסים נדחים	21	721	2,244 *)
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		784	2,307 *)
הון			
הון מניות		2	2
פרמיה על מניות		737	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה		2,504	2,504
שטרי הון	24(ב)	43,000	19,000
קרן הון בגין הפסד מועבר		114	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה		(873)	(873)
יתרת רווח		7,800	16,859 *)
סה"כ הון	24	53,284	38,343 *)
		454,023	365,480 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

25 בנובמבר 2025		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דוד אזולאי יו"ר הדירקטוריון	יוחאי אבטן מנכ"ל ודירקטור
		אברהם ישראלי חשב

		מאוחד		
		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	באור	2024	2023	2022
		אלפי ש"ח		
הכנסות	25א'	80,075	67,586 *)	19,984 *)
עלות ההכנסות	25ב'	60,868	48,805 *)	17,901 *)
רווח גולמי		19,207	18,781 *)	2,083 *)
הוצאות מכירה ושיווק	26	3,154	2,678	1,118
הנהלה וכלליות	27	3,795	3,141	1,794
דמי ניהול ויזום צדדים קשורים		-	-	5,534
הוצאות אחרות		-	63	3,805
(הפסד) רווח משערוך לנדל"ן להשקעה		(3,792)	5,859	19,188
רווח תפעולי		8,466	18,758 *)	9,019 *)
הוצאות מימון	28א'	22,395	19,529 *)	7,507 *)
הכנסות מימון	28ב'	2,785	33	20
(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה		(11,144)	(738) *)	1,532 *)
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	21	2,085	1,602 *)	(1,126) *)
(הפסד) רווח נקי לתקופה		(9,059)	864 *)	406 *)
(הפסד) רווח לתקופה המיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		(9,059)	864 *)	406 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	(16,859*)	(38,343*)
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	24,000	-	-	-	24,000
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	-	(9,059)	(9,059)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	2	737	2,504	43,000	114	(873)	7,800	53,284

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2023	2	737	2,504	-	114	(873)	(15,995*)	(18,479*)
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	19,000	-	-	-	19,000
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	-	864*	864*
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	2	737	2,504	19,000	114	(873)	(16,859*)	(38,343*)

*) הוצג מחדש ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר 2022	2	737	2,504	114	(873)	15,589	18,073
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	406*)	406*)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	2	737	2,504	114	(873)	15,995*)	18,479*)

*) הוצג מחדש ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

-

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
(הפסד) רווח נקי לשנה	(9,059)	(* 864)	(* 406)
התאמות:			
פחת	830	835	257
הוצאות מימון נטו	19,610	(* 19,496)	(* 7,487)
(הכנסות) הוצאות מיסים	(2,085)	(* (1,602)	(* 1,125)
הפסד (רווח) שערוך נדל"ן להשקעה	3,792	(5,859)	(19,188)
	22,147	(*12,870)	(* (10,319)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	387	9,674	(12,427)
(עליה) ירידה במלאי קרקעות	(3,340)	(3,572)	(9,118)
(ירידה) עליה בספקים ונותני שירותים	(2,742)	1,686	(5,262)
עליה בזכאים ויתרות זכות	7,892	7,753	7,438
עליה בזכאים ויתרות חובה זמן ארוך	-	63	-
(ירידה) עליה בהתחייבות בגין חוזים	(45,088)	(27,895)	35,027
עליה במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה ומלאי מקרקעין	(8,731)	(* (2,216)	(* (37,154)
צדדים קשורים ובעלי מניות	12,266	(1,649)	(30,912)
ירידה (עליה) בהתחייבויות לבעלי קרקע	(4,426)	(* (5,331)	(* 12,596)
מיסים ששולמו	-	(24)	(366)
	(43,782)	(* (21,511)	(* (40,180)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת	(30,694)	(* (7,777)	(* (50,094)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(13)	(999)	(3,274)
השקעה בחברה מוחזקת	-	(500)	-
נדל"ן להשקעה בהקמה	(24,092)	(33,828)	(17,788)
ירידה (עליה) במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	471	772	(2,206)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(23,634)	(34,555)	(23,268)

*) הוצג מחדש ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

-

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מבנקים ותאגידים אחרים, נטו	68,910	53,729	78,538
ריבית ששולמה	(11,314)	(11,161) *)	(5,564)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	57,596	42,568 *)	72,974
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	3,267	236	(388)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	294	58	446
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	3,561	294	58

(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

העברת מלאי לנדל"ן להשקעה	-	-	29,788
המרת חוב לבעלים לשטר הון	24,000	19,000	-

*) הוצג מחדש ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. 1) תיאור החברה

חברת אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ופועלת בישראל החל מחודש יוני 2015. החברה בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות עוסקת ביזמות נדל"ן, למגורים ומסחר וכן בהשכרת נכסי נדל"ן.

בחודש פברואר 2021, העבירו בעלי המניות של החברה, בהתאם להוראות סעיף 104ב' לפקודת מס הכנסה, את מלוא אחזקתם בחברת מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ בתמורה להקצאת 1,200 מניות של החברה. לאור כך שמדובר בצירוף עסקים תחת אותה שליטה, טיפלה החברה בצירוף עסקים זה בדומה לשיטת איחוד העניין.

מניות החברה מוחזקות על ידי ה"ה דוד אזולאי (78%) ורענן כהן (22%) באמצאות חברת א.מ.י.ד ייעוץ ויזום פרויקטים בע"מ הנמצאת בבעלותו המלאה.

החברה פועלת באמצעות קבוצת חברות כמפורט להלן:

מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ (להלן: "מגל") - התאגדה ונרשמה בישראל במאי 1996 והחלה את פעילותה העסקית בפברואר 2013. החברה עוסקת ביזמות נדל"ן, באמצעותה יזמה והקימה את פרויקט "בראשית" במרכז העיר נתניה.

מזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ (להלן: "מזמור") - התאגדה ונרשמה בישראל באוגוסט 2017 והחלה את פעילותה העסקית בפברואר 2018, באמצעותה יזמה והקימה החברה את הפרויקטים "בראשית ביזנס" ו"בראשית פמילי" בנתניה.

מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ (להלן: "בן צבי") - התאגדה ונרשמה בישראל בדצמבר 2021 ע"י חברת מזמור המחזיקה בחברת בן צבי בהחזקה מלאה (100%). בן צבי יוזמת ומקימה את פרויקט "סטורי גלי ים" נתניה.

בראשית אביב ניהול נתניה בע"מ (להלן: "בראשית") - התאגדה ונרשמה בישראל באוקטובר 2020 והחלה את פעילותה העסקית בשנת 2022 כחברה לניהול ואחזקת מבנים.

מגדלי איתן לבניה והשקעות בע"מ (להלן: "מגדלי איתן") - החברה התאגדה ונרשמה בישראל ב-10 באוגוסט, 1994 והחלה את פעילותה העסקית בשנת 1995, החברה בעלת סיווג ג' 5. ראה ביאור 22(15).

2) המצב הפיננסי

דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, כוללים הפניית תשומת לב של רו"ח המבקר כמפורט להלן: (א) התאמה בדרך של הצגה מחדש (**RESTATEMENT**) של הדוחות הכספיים לשנים 2023 ו- 2022 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה בשל המשך היוון עלויות מימון ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית. (ב) מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגירעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.

ביאור 1: - כללי (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024, ובהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, נגרמו לה הפסדים בסך של כ-9,059 אלפי ש"ח; תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-30,964 אלפי ש"ח וכן, מתקיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-31,631 אלפי ש"ח. לפרטים אודות הנתונים הפיננסיים האמורים בתקופות ההשוואה הרלוונטיות, ראה כמפורט בדוח זה להלן, וכן בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, המצורף.

1) תוכניות ההנהלה בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה הצפויות:

הנהלת החברה סבורה כי החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות:

1.1) כל הפרויקטים של החברה מלווים במלואם על ידי תאגיד בנקאי מממן.

1.2) הסכם המימון של החברה עם הגוף המממן "מניף" עודכן כך שהחברה תשיב למניף את המימון ותשלם את מלוא התמורה בגינו וכל סכום אחר המגיע למניף על פי הסכם המימון עד ליום 31 באוגוסט 2026. (קרי, דחייה של כשנים עשר (12) חודשים ביחס לתיקון השני להסכם וזאת בהתאם לשחרור העודפים בפועל). לפרטים ראו באור 32(ב) להלן.

1.3) במהלך הרבעון השני לשנת 2025, קיבלה החברה היתר לשלב ב' של פרויקט אגמים וחתמה על תוספת להסכם הליווי עם התאגיד הבנקאי המממן, וזאת לבניית שלוש (3) קומות משרדים נוספות בשטח של כ-6,500 מטר. נכון למועד חתימת הדוח, נחתמו הסכמים מחייבים למכירה ביחס למחצית משטחי שלב ב' (קרי, באופן אשר ישקף, להערכת החברה נכון למועד האמור, הכנסות בהיקף של כ-40,000 אלפי ש"ח).

1.4) הנהלת החברה מתמקדת במכירת מלאי בפרויקטים שהסתיימו ו/או לקראת השלמה אשר טרם הושלמה מכירתם ו/או מצויים בשלבי ביצוע מתקדמים. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, מכרה החברה 13 דירות.

1.5) הזרוע הקבלנית של החברה מעניקה שירותי קבלנות (באמצעות 'מגדלי איתן') בביצוע עצמי בפרויקטים של החברה בלבד ("זרוע הביצוע"). בכוונת החברה להרחיב את פעילות זרוע הביצוע כך שתכלול גם ביצוע עבור חברות יזמיות אחרות (צדדי ג').

1.6) במסגרת שינוי מבני הכפוף, בין היתר, לקבלת רולינג מרשות המיסים והשלמת ההנפקה, "פרויקט בן צבי" מתוכנן להיות מועבר לחברה בשליטת בעל השליטה (שאיננה חלק מהקבוצה), כמתואר בביאור 6(א) להלן.

ביאור 1: - כללי (המשך)

1.7 החברה נטלה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט בראשית השוק: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ.
הקבוצה	-	החברה וחברות המוחזקות שלה.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות.
צדדים קשורים	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 בדבר צדדים קשורים.
בעל עניין ובעל שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ג. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה

לאור הימשכה של מלחמת "חרבות ברזל", על כלל השלכותיה, ומבצע 'עם כלביא' נגד המשטר באיראן, נמשכת גם, בין היתר, מגמת אי-יציבות ואי-ודאות במשק הישראלי. להערכת החברה, נכון, פעילות החברה לא הושפעה באופן מהותי שכן העבודות באתרים המשיכו ללא עיכובים מהותיים. יחד עם זאת, החרפת הלחימה או הרחבתה לזירות נוספות ו/או מבצעים צבאיים נוספים דומים כנגד המשטר באיראן אשר עשויים לצאת אל הפועל בהמשך, עלולים להביא לעיכוב והארכת משך הפרויקטים של החברה, גידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות הבניה, ואף לירידה במחירי הדיור, תוך התגברות חוסר הוודאות ביחס לעמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (ועיקר, אלו המוגדרים בסיכון גבוה) עקב ירידה בחוסן הפיננסי והגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן. כל האמור עשוי להשפיע על אומדני ההכנסות, העלויות ורווחיות הפרויקטים של החברה ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים

להלן מידע לגבי תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2024.

סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות והתחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות – תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל-IAS 1"):

התיקונים בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות פורסמו בינואר 2020 (להלן: "התיקונים מינואר 2020") במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. בנוסף, התיקונים בדבר התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות פורסמו באוקטובר 2022 (להלן: "התיקונים מאוקטובר 2022") הן במטרה לשפר את המידע שחברה מספקת לגבי התחייבויות הנובעות מהסדרי הלוואות שבגינם זכותה של חברה לדחות סילוקן של התחייבויות לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח כפוף לכך שהחברה תעמוד בתנאים ספציפיים הכלולים בהסדרים אלה (להלן: "אמות מידה פיננסיות") והן כתגובה לחששות מצד משתמשים לגבי התוצאות של יישום התיקונים מינואר 2020.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל-IAS-1:

- הזכות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח צריכה להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. זכותה של החברה לדחות את סילוק ההתחייבות הנובעת מהסדר הלוואה, למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, עשויה להיות כפופה לכך שהחברה תעמוד באמות מידה פיננסיות. אמות מידה פיננסיות כאלה:
- ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות בתום תקופת הדיווח או לפניה, גם אם העמידה נבחנת לאחר תקופת הדיווח.
- לא ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות רק לאחר תקופת הדיווח.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 חודש שלאחר תאריך הדיווח.
- "סילוק לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או של מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להעביר מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב בהון, אשר מסווגת כמכשיר הוני ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הון של מכשיר פיננסי מורכב.
- נוספו הוראות גילוי המתייחסות לסילוק לאחר תקופת הדיווח של התחייבויות המסווגות כלא שוטפות, וכן למידע שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שהתחייבויות – הנובעות מהסדרי הלוואות המסווגות כלא שוטפות, כאשר זכות החברה לדוחות סילוק של התחייבויות אלה כפופה לעמידה באמות מידה פיננסיות במהלך אותה תקופה.

התיקונים ל-IAS 1 יישומו למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. להערכת החברה לתיקונים ל-IAS 1 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:
הדוחות הכספיים מציתים להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות למעט אם מפורט אחרת בביאור זה. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ג. תקופת המחזור התפעולי:
תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ויכולה להימשך בין שלוש לארבע שנים. הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות הבנייה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ד. דוחות כספיים מאוחדים:
חברות מאוחדות
הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המשוקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה:
עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. מלאי מקרקעין. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד קבלת היתר בניה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות. מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע.

ו. הכרה בהכנסה:
הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. ההכנסה נמדדת ומוכרת בהתאם לתמורה. שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל:
החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור או המשרדים כמחויבויות ביצוע. בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר.

האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי. החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד. כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

חוזי הקמה:
החברה מכירה בהכנסה מחוזי ההקמה לאורך זמן, מאחר וביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס שלכל אורך תקופת ההקמה נשלט על ידי הלקוח. קביעת החברה כי הלקוח שולט בנכס מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה, והיא נסמכת על כך שקיימת בעלות משפטית ללקוח וחזקה פיזית על הנכס.

החברה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט תשומות, למעט עלויות משפטיות מסוימות.
החברה מכירה בהכנסה בגובה העלויות שהצטברו, תנאי התשלום הטיפוסיים בפרויקטים מתבססים על אבני דרך שנקבעו במועד החתימה על החוזה ומתבססים בעיקר על קצב ההתקדמות. מסיבה זו, החברה אינה צפויה להכיר בנכסים בגין חוזים ובהתחייבויות בגין חוזים בסכומים משמעותיים ביחס לחוזים הללו.

תמורה משתנה:
החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומים אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עלויות השגת חוזה:
עבור השגת חלק מהחוזים עם לקוחותיה החברה נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה. עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים המסופקים במסגרת החוזה הספציפי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות להשגת חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך בספרים של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

הכנסות הכוללת שירותי אחריות:
במסגרת חוזיה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעו ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

יתרות חוזיות:
במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו שאינם מותנים מוצגים במסגרת הכנסות לקבל מעבודות בחוזה הקמה. סכומים שהתקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סניף מקדמות מלקוחות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

הקצאת עלויות:
המדיניות החשבונאית אותה מיישמת החברה לעניין הקצאת עלויות הבניה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, ליחידות הדיור הינה על פי יחס התמורות. במסגרת יישום גישה זו מקצה החברה את עלויות הקרקע ואת עלויות הבניה המשותפות בין יחידות הדיור באופן יחסי לתמורות הצפויות בגין כל יחידת דיור.

ז. מכשירים פיננסיים:

א) התחייבויות פיננסיות:
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ב) גריעת נכסים פיננסיים:
החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

ג) גריעת התחייבויות פיננסיות:
החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעות או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מיסים על ההכנסה:

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. **מיסים שוטפים:**
חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. **מיסים נדחים:**
הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מאוחדות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מאוחדות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

ט. חכירות:
הכרה בהכנסה :
הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

י. נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה:
נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם), המוחזק על ידי הקבוצה (בבעלות או בחכירה) לצורך הפקת דמי שכירות, או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור, או הספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן, המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח, אשר עתידים לשמש כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות לו ישירות.

לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשוויו ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

כאמור לעיל, נדל"ן להשקעה כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שוויו ההוגן, כאשר ניתן לאמוד אותו באופן מהימן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה באופן מהימן, הוא נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלויות בתקופת ההקמה, זאת עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש, או כאשר פסק השימוש בו באופן קבוע ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים, לרבות זו בדוחות כספיים ביניים, מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה, בדרך כלל, על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מדידת שווי הוגן:

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יב. הפרשות:

הפרשות בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה. להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות:

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יג. התחייבויות בשל הטבות לעובדים:

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר:

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הטבות לאחר סיום העסקה:

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת. לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן – נכסי התוכנית). נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלמם ישירות לקבוצה. ההפרשים אינם מהותיים ולכן לא הוצגו.

יד. עסקאות עם בעלי שליטה:

הלוואה שהתקבלה מבעל השליטה מוצגת במועד ההכרה לראשונה בדוחות הכספיים של החברה כהתחייבות, לפי העניין, על פי שוויה ההוגן וההפרש בגינם מטופל דרך קרן הון והוכר כקרן הון מהטבה מבעל שליטה. לאחר ההכרה לראשונה, מוצגת ההלוואה בדוחות הכספיים של החברה בעלותה המופחתת תוך יישום שיטת הריבית האפקטיבית.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות:

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- **מלאי בניינים ודירות למכירה:**
שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

- **תביעות משפטיות:**
בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

- **נכסי מיסים נדחים:**
נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

- **עבודות בניה קבלניות:**
בפרויקט עבודות בנייה קבלניות, ההכנסות וההוצאות מחוזה הקמה נזקפות לרווח והפסד, באופן יחסי לשיעור השלמת החוזה, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאותיו. החברה אומדת את היקף כלל ההכנסות, ההוצאות הצפויות, שיעור ההשלמה ומועד הסיום הצפוי של כל פרויקט. בשיקול דעתה בקביעת אומדנים אלו מתבססת החברה על מצב השוק, ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

- **קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה:**

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שוויו ההוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. בנוסף בכל תאריך דיווח, בוחנת הקבוצה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשוויו ההוגן, אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכות שווי, במטרה לבחון באם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים מהותיים בשווי ההוגן של הנכס.

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם הפיננסית, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון, בעיקר, זכויות הבניה ואופיין, העלויות הדרושות להשלמת ההקמה, מחירי שכירות חזויים והמועדים בהם הנכס יתחיל להניב הכנסות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן מהותי על תוצאות החברה ולכן החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן.

אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

- החברה הכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, אז עלויות אלו הוונו כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה היוונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימושו המיועד או למכירתו. החברה הפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות שבהן הופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה השהתה את היוון עלויות האשראי.

- **חוזים עם לקוחות:**
מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן - החברה אומדת את סך העלות להשלמת כל פרויקט בהתבסס על הערכות לגבי עלויות של חומרים, לגבי עלויות של עבודה, לגבי ביצועים של קבלני משנה ועוד. כמו כן, בפרויקטים של מכירת דירות למגורים, החברה מקצה את עלויות הפרויקט המשותפות לכלל הדירות בפרויקט.

קביעת מחיר העסקה בחוזים שכוללים תמורה משתנה - בחוזי הקמת מבנים, סכום התמורה עלול להשתנות כתוצאה מקנסות בגין איחור השלמת הבנייה. בקביעת מחיר העסקה, החברה אומדת את סכום התמורה שהחברה תהיה זכאית לה ומעריכה באיזו מידה צפוי שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה תתברר.

קביעת שיכור ההיוון בחוזים שכוללים רכיב מימון משמעותי - החברה קובעת את שיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין הלקוח במועד ההתקשרות בחוזה, אשר משקף את מאפייני האשראי של הצד שמקבל את המימון בחוזה וכן ביטחונות וערבויות כלשהם שסופקו.

ביאור 4: - תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם

להלן מידע לגבי תיקונים לתקנים שפורסמו אך טרם נכנסו לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תיקון שצוין להלן ניתן ליישום מוקדם, תוך מתן גילוי לכך, והחברה מתכננת לאמצו לראשונה במועד התחילה המחייב שלו.

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש")
IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת השוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures) (MPMs).
- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל הדוחות הראשיים או בביאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי המזומנים.

ביאור 4: - תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IFRS 18 יושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש.

בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידים מספר 2024-1, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין לאומי 18, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

באור 5: - הצגה מחדש בשל תיקון טעות

א. החברה ערכה התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לשנים 2023 ו-2022, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה בשל המשך היוון עלויות מימון ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית.

להשפעת ההצגה מחדש על הדוחות הכספיים ראה סעיף ב' להלן.

ב. השפעת שינויים חשבונאיים על הדוחות הכספיים

בהמשך לאמור לעיל, להלן ההשפעה של השינויים החשבונאיים על הדוחות הכספיים של החברה.

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי:

	ליום 31 בדצמבר 2023		
	כפי שדווח בעבר	שינוי בגין	כפי המדווח כעת
		אלפי ש"ח	
רווח והפסד			
הכנסות	66,585	1,001	67,586
עלות ההכנסות	48,063	742	48,805
הוצאות מימון	16,276	3,253	19,529
מיסים על הכנסה	913	689	1,602
רווח נקי לתקופה	3,169	(2,305)	864
מאזן			
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	498,343	(*1,299)	497,044
נכסים מיסים נדחים	1,496	63	1,559
התחייבויות למתן שרותי בניה	10,213	1,815	12,028
התחייבויות בגין מיסים נדחים	2,898	(654)	2,244
יתרת רווח	19,101	(2,397)	16,704
סה"כ הון	40,585	(2,397)	38,188

באור 5: - הצגה מחדש בשל תיקון טעות (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2022		
	כפי שדווח בעבר	שינוי בגין	כפי המדווח כעת
		אלפי ש"ח	
רווח והפסד			
הכנסות	21,030	(1,046)	19,984
עלות ההכנסות	18,975	(1,074)	17,901
הוצאות מימון	7,359	148	7,507
מיסים על ההכנסה	(1,153)	27	(1,126)
רווח נקי לתקופה	498	(92)	406

באור 6: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה

א) ביום 29 בספטמבר 2024, אישר הדירקטוריון, שינוי מבני אשר יתבצע בשני שלבים: בשלב הראשון – חברת מזמור (אזולאי) לדוד קריית שרון בע"מ (להלן: **"מזמור"**) תעביר את מלוא זכויותיה במניות מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ (להלן: **"בן צבי"**) כדיבידנד בעין לחברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ג לפקודה. בשלב השני – החברה תעביר את מלוא זכויותיה במניות בן צבי לחברה אחות חדשה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ב(ו) לפקודה. לאחר ההעברה, החברה החדשה תהיה בבעלות ה"ה דוד אזולאי (78%) ורענן כהן (22%, באמצעות חברת א.מ.י.ד יעוץ שבבעלותו המלאה) (להלן: **"בעלי הזכויות"**) (והכל יחד: **"השינוי המבני"**).

השינוי המבני כפוף לקבלת אישור מראש (החלטת מיסוי) ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים, וכן להתקיימות תנאים מתלים נוספים. לפירוט אודות קבלת החלטת המיסוי כאמור, ראה כמפורט בביאור 32(ז) להלן.

יצוין כי שינוי המבנה מבוצע לתכלית עסקית וכלכלית, ועיקרו נועד להקטין את המינוף של החברה ולחזק את מבנה ההון שלה.

ב) הנחות הפרופורמה

לאור האמור לעיל 1, הוצגו דוחות פרופורמה אלה על מנת לשקף את מצבה הכספי של החברה ואת תוצאות פעולותיה בכפוף לאמור בביאור 2 ובכפוף להנחות הפרופורמה להלן:

א. הנחות המתייחסות לדוח המאוחד הפרופורמה על המצב הכספי

- דוח מאוחד פרופורמה על המצב הכספי הוצג על מנת לשקף את מצבה הכספי של הקבוצה לו הושלמה העברת המניות לבעלי המנית לפי סעיפי 104 לחוק, ביום 1 בינואר 2021.

ב. הנחות המתייחסות לדוחות המאוחדים פרופורמה על רווח הנקי או הפסד

- דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד הוצגו על מנת לשקף את תוצאות הפעילות של הקבוצה לו הושלמה העברת המניות, ביום 1 בינואר 2021.

באור 6: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על המצב הכספי

		31 בדצמבר 2024		
	באור	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים		3,623	(62)	3,561
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי		55,617	(53,015)	2,602
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר		118,142	(49,179)	68,963
חברה קשורה		-	57,557	57,557
חייבים ויתרות חובה		9,838	(3,861)	5,977
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	6א'	470,501	(344,591)	125,910
סה"כ נכסים שוטפים		657,721	(393,151)	264,570
נכסים לא שוטפים				
מלאי מקרקעין		38,837	-	38,837
נדל"ן להשקעה		48,600	-	48,600
נדל"ן להשקעה בהקמה	6ב'	136,300	(41,900)	94,400
רכוש קבוע, נטו		10,270	(4,800)	5,470
מיסים נדחים		4,379	(2,233)	2,146
סה"כ נכסים לא שוטפים		238,386	(48,933)	189,453
		896,107	(442,084)	454,023

השפעה על הדוח על המצב הכספי (המשך)

		31 בדצמבר 2024		
	באור	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח		
התחייבויות והון:				
התחייבויות שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	ג'36	499,553	(276,327)	223,226
הלוואות מאחרים	ד'36	165,394	(73,620)	91,774
צדדים קשורים ובעלי מניות		15,350	5,116	20,466
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות		43,777	(39,535)	4,242
התחייבות למתן שירותי בניה		7,923	-	7,923
ספקים ונותני שירותים		27,968	(18,688)	9,280
מס הכנסה לשלם		3,505	-	3,505
זכאים ויתרות זכות		86,043	(46,504)	39,539
סה"כ התחייבויות שוטפות		849,513	(449,558)	399,955
התחייבויות לא שוטפות				
זכאים ויתרות זכות		63	-	63
התחייבות בגין מיסים נדחים		721	-	721
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		784	-	784
הון				
הון מניות		2	-	2
פרמיה על מניות		737	-	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה		2,504	-	2,504
שטרי הון		43,000	-	43,000
קרן הון בגין הפסד מועבר		114	-	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה		(873)	-	(873)
יתרת רווח (הפסד)		326	7,474	7,800
סה"כ הון		45,810	7,474	53,284
		896,107	(442,084)	454,023

השפעה על הדוח על המצב הכספי (המשך)

		31 בדצמבר 2023		
		נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	באור	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים		388	(94)	294
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי		4,583	(1,510)	3,073
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר		32,903	(739)	32,164
חברה קשורה		-	40,438	40,438
חייבים ויתרות חובה		7,957	(1,591)	6,366
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	ב'26	497,044 *)	(379,866)	117,178 *)
סה"כ נכסים שוטפים		542,875 *)	(343,362)	199,513 *)
נכסים לא שוטפים				
מלאי מקרקעין		35,467	-	35,467
נדל"ן להשקעה		49,600	-	49,600
נדל"ן להשקעה בהקמה	ג'26	97,939	(24,839)	73,100
רכוש קבוע, נטו		10,943	(4,656)	6,287
מיסים נדחים		1,559	(46)	1,513 *)
סה"כ נכסים לא שוטפים		195,508	(29,541)	165,967 *)
		738,383 *)	(372,903)	365,480 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

השפעה על הדוח על המצב הכספי (המשך)

		31 בדצמבר 2023		
	באור	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח		
התחייבויות והון:				
התחייבויות שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	ג'36	378,443	(224,868)	153,575
הלוואות מאחרים	ד'36	166,263	(71,546)	94,717
צדדים קשורים ובעלי מניות		5,797	3,284	9,081
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות		52,988	(37,687)	15,301
התחייבות למתן שירותי בניה		12,028 *)	-	12,028 *)
ספקים ונותני שירותים		32,887	(20,862)	12,025
מס הכנסה לשלם		3,434	-	3,434
זכאים ויתרות זכות		46,049	(21,380)	24,669
סה"כ התחייבויות שוטפות		697,888 *)	(373,058)	324,830 *)
התחייבויות לא שוטפות				
זכאים ויתרות זכות		63	-	63
התחייבות בגין מיסים נדחים		2,244 *)	-	2,244 *)
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		2,307 *)	-	2,307 *)
הון				
הון מניות		2	-	2
פרמיה על מניות		737	-	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה		2,504	-	2,504
שטרי הון		19,000	-	19,000
קרן הון בגין הפסד מועבר		114	-	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה		(873)	-	(873)
יתרת רווח		16,706 *)	153	16,859 *)
סה"כ הון		38,190 *)	153	38,343
		738,383	(372,903)	365,480 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

השפעה על הדוח על הרווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
הכנסות	204,154	(124,079)	80,075
עלות ההכנסות	166,700	(105,832)	60,868
רווח גולמי	37,454	(18,247)	19,207
הוצאות מכירה ושיווק	5,872	(2,718)	3,154
הנהלה וכלליות	4,284	(489)	3,795
רווח (הפסד) משערוך לנדל"ן להשקעה	9,077	(12,869)	(3,792)
רווח תפעולי	36,375	(27,909)	8,466
הוצאות (מימון)	61,966	(39,571)	22,395
הכנסות מימון	4,940	(2,155)	2,785
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(20,651)	9,507	(11,144)
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	4,271	(2,186)	2,085
הפסד לתקופה	(16,380)	7,321	(9,059)
הפסד לתקופה המיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(16,380)	7,321	(9,059)

השפעה על הדוח על הרווח והפסד (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
הכנסות	111,698 *)	(44,112)	67,586 *)
עלות ההכנסות	86,950 *)	(38,145)	48,805 *)
רווח גולמי	24,748 *)	(5,967)	18,781 *)
הוצאות מכירה ושיווק	4,130	(1,452)	2,678
הנהלה וכלליות	3,323	(182)	3,141
דמי ניהול ויזום צדדים קשורים	-	-	-
הוצאות אחרות	63	-	63
רווח משערוך לנדל"ן להשקעה	5,859	-	5,859
רווח תפעולי	23,091 *)	(4,333)	18,758 *)
הוצאות (הכנסות) מימון	25,123 *)	(5,594)	19,529 *)
הכנסות (הוצאות) מימון	1,477	(1,444)	33
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(555) *)	(183)	(738) *)
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	1,560 *)	42	1,602 *)
רווח נקי לתקופה	1,005 *)	(141)	864 *)
רווח לתקופה המיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	1,005 *)	(141)	864 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

השפעה על הדוח על הרווח והפסד (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
הכנסות	19,984 *)	-	19,984 *)
עלות ההכנסות	17,901 *)	-	17,901 *)
רווח גולמי	2,083 *)	-	2,083 *)
הוצאות מכירה ושיווק	1,492	(374)	1,118
הנהלה וכלליות	1,230	564	1,794
דמי ניהול ויזום צדדים קשורים	5,534	-	5,534
הוצאות אחרות	3,805	-	3,805
רווח משערוך לנדל"ן להשקעה	19,188	-	19,188
רווח תפעולי	9,210 *)	(190)	9,020 *)
הוצאות (הכנסות) מימון	8,083 *)	(576)	7,507 *)
הכנסות (הוצאות) מימון	20	-	20
רווח לפני מסים על ההכנסה	1,147	385	1,532 *)
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	1,037 *)	(89)	(1,126) *)
רווח נקי לתקופה	110 *)	296	406 *)
רווח לתקופה המיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	110 *)	296	406 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

השפעה על הדוח על תזרים המזומנים

	31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
(הפסד) רווח נקי לשנה	(16,380)	7,321	(9,059)
התאמות:			
פחת	830	-	830
הוצאות מימון נטו	57,019	(37,409)	19,610
(הכנסות) הוצאות מיסים	(4,271)	2,185	(2,085)
שערוך נדל"ן להשקעה	(9,077)	12,869	3,792
	44,501	(22,355)	22,147
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(1,509)	1,896	387
עלייה במלאי קרקעות	(3,340)	-	(3,340)
(ירידה) עליה בספקים ונותני שירותים	(4,918)	2,176	(2,742)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומס הכנסה לשלם	9,796	(1,904)	7,892
עליה בזכאים ויתרות חובה זמן ארוך	-	-	-
(ירידה) עליה בהתחייבות בגין חוזים	(89,525)	44,437	(45,088)
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה ומלאי מקרקעין	27,449	(36,180)	(8,731)
צדדים קשורים ובעלי מניות, נטו	33,187	(20,921)	12,266
ירידה (עליה) בהתחייבויות לבעלי קרקע	(4,426)	-	(4,426)
מיסים ששולמו	-	-	-
	(33,287)	(10,496)	(43,782)
מזומנים נטו, (ששימשו) שנבעו לפעילות שוטפת	(5,167)	(25,527)	(30,694)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(1,064)	1,051	(13)
השקעה בחברה מוחזקת	-	-	-
נדל"ן להשקעה בהקמה	(28,285)	4,193	(24,092)
ירידה (עליה) במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	(51,035)	51,506	471
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(80,384)	56,750	(23,634)

השפעה על הדוח על תזרים המזומנים (המשך)

	31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מבנקים ותאגידים אחרים, נטו	114,370	(45,460)	68,910
ריבית ששולמה	(25,584)	14,270	(11,314)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	88,786	(31,190)	57,596
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	3,235	32	3,267
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	388	(94)	294
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	3,623	(62)	3,561
מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים			
המרת חוב לבעלים לשטר הון	24,000	-	24,000

השפעה על הדוח על תזרים המזומנים (המשך)

	31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
(הפסד) רווח נקי לשנה	(1,005) *	141	864
התאמות:			
פחת	835	-	835
הוצאות מימון נטו	23,646 *	(4,150)	19,496 *
(הכנסות) הוצאות מיסים	(1,560) *	(42)	(1,602) *
שערוך נדל"ן להשקעה	(5,859)	-	(5,859)
	17,062 *	(4,192)	12,870 *
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	9,701	(27)	9,674
עלייה במלאי קרקעות	(3,572)	-	(3,572)
(ירידה) עליה בספקים ונותני שירותים	17,177	(15,491)	1,686
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומס הכנסה לשלם	31,584	(23,831)	7,753
עליה בזכאים ויתרות חובה זמן ארוך	63	-	63
(ירידה) עליה בהתחייבות בגין חוזים	9,052	(36,947)	(27,895)
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה ומלאי מקרקעין	(52,869) *	50,653	(2,216) *
צדדים קשורים ובעלי מניות, נטו	(1,520)	(126)	(1,649)
ירידה (עליה) בהתחייבויות לבעלי קרקע	(5,331) *	-	(5,331) *
מיסים ששולמו	(24)	-	(24)
	4,262 *	(25,773)	(21,511) *
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	22,329 *	(30,106)	(7,777) *
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(3,824)	2,825	(999)
השקעה בחברה מוחזקת	(500)	-	500
נדל"ן להשקעה בהקמה	(39,339)	5,511	(33,828)
ירידה (עליה) במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	(431)	1,203	772
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(44,094)	9,539	(34,555)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

השפעה על הדוח על תזרים המזומנים (המשך)

	31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מבנקים ותאגידים אחרים, נטו	42,367	11,362	53,729
ריבית ששולמה	(21,117) *)	9,956	(11,161) *)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	21,250 *)	21,318	42,568 *)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(515)	751	236
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	903	(845)	58
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	388	(94)	294
מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים			
המרת חוב לבעלים לשטר הון	19,000	-	19,000

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

השפעה על הדוח על תזרים המזומנים (המשך)

	31 בדצמבר 2022		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
(הפסד) רווח נקי לשנה	110 *)	296	406
התאמות:			
פחת	257	-	257
הוצאות מימון נטו	8,063 *)	(576)	7,487 *)
(הכנסות) הוצאות מיסים	1,037 *)	88	1,125 *)
שערוך נדל"ן להשקעה	(19,188)	-	(19,188)
	(9,831) *)	(488)	(10,319)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(14,037)	1,610	(12,427)
עלייה במלאי קרקעות	(9,118)	-	(9,118)
(ירידה) עליה בספקים ונותני שירותים	108	(5,370)	(5,262)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומס הכנסה לשלם	(236,631)	244,069	7,438
עליה בזכאים ויתרות חובה זמן ארוך	-	-	-
(ירידה) עליה בהתחייבות בגין חוזים	35,027	-	35,027
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה ומלאי מקרקעין	(83,399) *)	46,245	(37,154) *)
צדדים קשורים ובעלי מניות, נטו	320	(31,232)	(30,912)
ירידה (עליה) בהתחייבויות לבעלי קרקע	12,596 *)	-	12,596 *)
מיסים ששולמו	(366)	-	(366)
	(295,500) *)	255,320	(40,180)
מזומנים נטו, (ששימשו) שנבעו לפעילות שוטפת	(305,221) *)	255,127	(50,094)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(5,869)	2,595	(3,274)
השקעה בחברה מוחזקת	-	-	-
נדל"ן להשקעה בהקמה	(20,877)	3,089	(17,788)
ירידה (עליה) במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	(2,513)	307	(2,206)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(29,259)	5,991	(23,268)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

השפעה על הדוח על תזרים המזומנים (המשך)

	31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מבנקים ותאגידים אחרים, נטו	341,705	(263,167)	78,538
ריבית ששולמה	(6,768)	1,204	(5,564)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	334,937	(261,963)	72,974
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	457	845	(388)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	446	-	446
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	903	845	58
מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים			
העברת מלאי לנדל"ן להשקעה	29,788	-	29,788

באור 6א': - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
א. הרכב מלאי בניינים בהקמה, דירות מסחר ותעסוקה			
בראשית מרכז העיר	1,685	-	1,685
ההסתדרות 3-5	6,679	-	6,679
ההסתדרות 162	3,888	-	3,888
בראשית פמילי	47,633	-	47,633
בראשית ביזנס	38,664	-	38,664
סטורי גלי ים	344,591	(344,591)	-
מרבד הקסמים	27,361	-	27,361
סה"כ מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומסחר	470,501	(344,591)	125,910
ב. תנועה במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומסחר			
יתרת פתיחה	497,044	(379,865)	117,179
עלויות שהושקעו בפרויקטים במהלך השנה	140,157	37,161	177,318
בניכוי עלות המכר	(166,700)	(1,887)	(168,587)
יתרה לסוף שנה	470,501	(344,591)	125,910

באור 6א': - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
א. הרכב מלאי בניינים בהקמה, דירות מסחר ותעסוקה			
בראשית מרכז העיר	1,685	-	1,685
ההסתדרות 3-5	6,501	-	6,501
ההסתדרות 162	4,424	-	4,424
בראשית פמילי	56,899	-	56,899
בראשית ביזנס	22,688 *)	-	22,688 *)
סטורי גלי ים	379,865	(379,865)	-
מרבד הקסמים	24,981 *)	-	24,981 *)
סה"כ מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומסחר	497,044	(379,865)	117,178 *)
ב. תנועה במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומסחר			
יתרת פתיחה	438,078	(325,829)	112,249
עלויות שהושקעו בפרויקטים במהלך השנה	145,915 *)	(92,180)	53,735 *)
בניכוי עלות המכר	(86,950)	38,145	(48,805) *)
יתרה לסוף שנה	497,044 *)	(379,865)	117,178 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

באור 6ב': - נדל"ן להשקעה בהקמה

	31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה בהקמה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	97,939	(24,839)	73,100
עלויות הקמה בשנת הדווח	28,284	(4,192)	24,092
שיערוך נדל"ן	10,077	(12,869)	(2,792)
נדל"ן להשקעה בהקמה נטו ליום 31 בדצמבר 2024	136,300	41,900	94,400

	31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה בהקמה נטו ליום 31 בדצמבר 2022	57,741	(21,481)	36,260
עלויות הקמה בשנת הדווח	30,300	(3,358)	26,942
שיערוך נדל"ן	9,898	-	9,898
נדל"ן להשקעה בהקמה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	97,939	(24,839)	73,100

באור 6ג': - הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

		31 בדצמבר 2024		
		נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
			אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	P+0.8%-3%	499,553	(267,327)	232,226
חלות שוטפת של הלוואה לז"א		-	-	-
		499,553	(267,327)	232,226

		31 בדצמבר 2023		
		נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
			אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	P+0.8%-3%	378,443	(224,868)	153,575
חלות שוטפת של הלוואה לז"א		-	-	-
		378,443	(224,868)	153,575

באור 6ד': - הלוואות מאחרים

	31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
הלוואות מתאגידים אחרים P+4.4%-7.35%	156,840	(70,000)	86,840
התחייבויות בגין רווחי פרויקטים	8,554	(3,620)	4,934
	165,394	(73,620)	91,774

	31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
הלוואות מתאגידים אחרים P+4.4%-7.35%	161,500	(70,000)	91,500
התחייבויות בגין רווחי פרויקטים	4,763	(1,546)	3,217
	166,263	(71,546)	94,717

באור 7: - מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מזומנים בחשבון ליווי פיננסי	2,602	3,073

במסגרת הסכמי ליווי הפרויקטים של הקבוצה אשר נחתמו עם **הבנק המלווה** נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי והשימוש בהם בכפוף לאישור מפקח הבניה והבנק המלווה. כמו כן, הבנק המלווה יהיה רשאי, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים מהפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.

באור 8: - הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר

א. הרכב:

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
הכנסות לקבל מרוכשי דירות - פרויקט ההסתדרות 3-5	1,372	809
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר - בראשית פמילי	21,514	6,459
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר - בראשית ביזנס	35,621	17,381
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר - בראשית מרכז העיר	2,730	7,515
הכנסות לקבל מרוכשי דירות - מרבד הקסמים	7,726	-
	68,693	32,164

ב. תנועה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת השנה	32,164	11,560
גידול (קיטון) בהכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	36,799	20,604
יתרה לסוף שנה	68,693	32,164

באור 9: - חייבים ויתרות חובה

	מאוחד	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
עלויות מראש להשגת חוזים עם לקוחות – שיווק	737	1,323
עלויות מראש להשגת חוזים עם לקוחות – משפטיות	357	420
מוסדות	1,264	1,675
הוצאות מראש	827	629
לקוחות והכנסות לקבל	342	-
אחרים	2,450	2,319
	5,977	6,366

באור 10: - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה

	מאוחד	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
א. הרכב מלאי בניינים בהקמה, דירות מסחר ותעסוקה		
בראשית מרכז העיר (1)	1,685	1,685
ההסתדרות 3-5 (2)	6,679	6,501
ההסתדרות 162 (3)	3,888	4,424
בראשית פמילי (4)	47,633	56,899
בראשית ביזנס (5)	38,664	22,689
מרבד הקסמים (6)	27,361	24,980 *)
סה"כ מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומסחר	125,910	117,178 *)
סה"כ עלויות אשראי מצטברות שהוונו (1)	22,759	19,045

i. בשנת 2024 הוונו עלויות מימון בסך של 3,714 אלפי ש"ח בשיעור ריבית ממוצעת של 10%.
בשנת 2023 הוונו עלויות מימון בסך של 4,213 אלפי ש"ח בשיעור ריבית ממוצעת של 10%.

ב. תנועה במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומסחר		
יתרת פתיחה	117,178	112,249
עלויות שהושקעו בפרויקטים במהלך השנה	69,600	53,734
בניכוי עלות המכר	(60,868)	(48,805)
יתרה לסוף שנה	125,910	117,178

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

באור 10: - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה (המשך)

ג. להלן פרטים אודות מכירות המלאי הצפויות

	הסכום שנכלל בדחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024	התאמות (לתקופה שמעבר לשניים-עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025)	סה"כ (לתקופה של שניים-עשר חודשים המסתיימים ביום 31 בדצמבר 2025)
	אלפי ש"ח		
בראשית מרכז העיר (1)	1,685	-	1,685
ההסתדרות 3-5 (2)	6,679	-	6,679
ההסתדרות 162 (3)	3,888	-	3,888
בראשית פמילי (4)	47,633	4,000	43,633
בראשית ביזנס (5)	38,664	11,600	27,064
מרבד הקסמים (6)	27,361	5,472	21,889
	125,910	21,072	104,838

א. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע

(1) בראשית מרכז העיר -
באפריל 2013 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם לרכישת מקרקעין הידועים כגוש 8267 חלקה 1076 (לשעבר חלקות 567,723,724,736,740) בנתניה בשטח של כ-4.1 דונם.

הפרויקט כולל שני מגדלי דיור בני 13 קומות כל אחד המכילים בסה"כ 97 יחידות דיור ו-2,955 מ"ר מסחר וחניון.

בשלב א' של הפרויקט הוקמו החניון, המבנה המסחרי ובנין המגורים הראשון בו 49 דירות מגורים, בשלב ב' הוקם בניין המגורים השני שבו 48 יחידות דיור. הפרויקט מלווה בליווי בנקאי סגור. שלב א' אוכלס בתקופת הדווח, שלב ב' אוכלס בתחילת שנת 2023.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מכרה החברה המאוחדת את מלוא יחידות הדיור ו-574 מ"ר (ברוטו) מסחר בסך כולל של כ- 146 מיליוני ש"ח ללא מע"מ.

יתרת שטחי המסחר שנותר בבעלות החברה המאוחדת הועברו לנדל"ן להשקעה בשנת 2022 (ראה באור 10 לעיל).

נכון למועד הדוח,
בבעלות החברה 1,400 מ"ר שטחי מסחר (נטו) שמתוכם מושכרים 692 מ"ר (נטו)
בבעלות החברה 570 מ"ר שטחי משרדים (נטו),
בבעלות החברה 25 חניות במתחם, מתוכן מושכרות 5 חניות.

במהלך שנת הדוח בוטלה מכירת דירת מגורים בפרויקט (על ידי הקונה) ונמכרה מחדש במחיר הגבוה ב-520 אלפי ש"ח ממחיר הדירה שבוטלה, נתקבלה יתרת התמורה והושלמה העסקה בשנת הדוח.

(2) ההסתדרות 3-5 -
בשנים 2016 ו- 2017 התקשרה החברה יחד עם צד ג' במסגרת פעילות משותפת, בהסכם חיזוק ובניה (תמ"א 38/1) מול בעלי הדירות הקיימים בבניין מגורים בעל שתי כניסות ברחוב ההסתדרות 3 ו-5 בחולון. במועד תחילת הביצוע, הכירה החברה בזכויות בניה במקרקעין כנגד התחייבות למתן שרותי בניה לבעלי הקרקע בסך של 8 מיליוני ש"ח.

באור 10: - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה (המשך)

הפרויקט כולל ייזום ובניה של 18 יחידות דיור חדשות למכירה בתמורה לחיזוק המבנה הקיים והקמת ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות בבניין .

במהלך שנת 2020 התקבל היתר בניה. הפרויקט מלווה בליווי בנקאי סגור.

נכון למועד הדוח, החברה מכרה 13 יח"ד בפרויקט בבניינים 5 + 3 בסך כולל של 25,953 אלפי ש"ח, ללא מע"מ.

בחודש נובמבר, 2024 התקבל טופס 4 לבניין 3.

לאחר מועד הדוח, נחתמה בקשת רכישה נוספת בפרויקט.

במלך חודש מרץ, 2025 התקבל טופס 4 לבניין 5. והחלו מסירות דירות בפרויקט.

לחברה 67% בפעילות המשותפת, (ראה גם ביאור 14).

(3) ההסתדרות 162 -

בדצמבר 2021 התקשרה החברה יחד עם צד ג' במסגרת פעילות משותפת, בעסקת קומבינציה מול בעלי זכויות במקרקעין ברחוב ההסתדרות 162 בחולון המהווה מחצית מחלקה 461 בגוש 6020.

הפרויקט כולל 11 יחידות דיור וחנות. עפ"י הסכם הקומבינציה העסקה המשותפת זכאית ל-5 יחידות דיור. הפרויקט אינו מלווה ושיעור השלמת הביצוע בפרויקט הנו כ- 95%.
נכון למועד הדוח, מכרה החברה דירה אחת בסך של 1.8 מיליון לפני מע"מ בפרויקט.

למועד הדוח, נחתמו 2 הצעות רכישה מחייבות בפרויקט.

לחברה 67% בפעילות המשותפת.

(4) בראשית פמילי -

בפברואר 2018 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם לרכישת קרקע בשכונת קרית השרון, נתניה, בשטח של כ-3,679 מ"ר ובתמורה לסך של 37,000 אלפי ש"ח.

במסגרת הפרויקט יוזמת החברה המאוחדת מבנה הכולל 62 יחידות דיור וכ-1,000 מ"ר מסחר.

במהלך שנת 2022 התקבל היתר בניה. הפרויקט מלווה בליווי בנקאי סגור ולמועד הדו"ח שיעור הביצוע ההנדסי בפרויקט הנו כ-94%.

נכון למועד הדוח, מכרה החברה 36 דירות ואת כל שטחי המסחר בסך כולל של 103,700 אלפי ש"ח ללא מע"מ.

לאחר מועד הדוח, מכרה החברה 2 יח"ד נוספות ובסך כולל של 38 דירות בסך של 109,107 אלפי ש"ח, ללא מע"מ.

בנוסף, קיימות 2 בקשות רכישה נוספת לפרויקט.

באור 10: - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה (המשך)

(5) בראשית ביזנס -

ביוני 2020 זכתה חברה מאוחדת במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) לחכירה מהוונת של קרקע הידועה כגוש 7940 חלקה 337 שבאגם 3 בנתניה.

שטח המתחם הינו כ-5,027 מ"ר, סכום הרכישה הסתכם ל-11,500 אלפי ש"ח.

במסגרת הזכייה התחייבה החברה לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח בסך 13,607 אלפי ש"ח. העלות הכוללת של הזכייה כולל הוצאות הפיתוח הינה בסך של 25,107 אלפי ש"ח.

הפרויקט כולל זכויות בניה במגרש של כ-8,600 מ"ר משרדים וכ-6,000 מ"ר מסחר.
במסגרת הסכם הליווי, החברה המאוחדת ייעדה את שטחי המסחר להשכרה ואת שטחי המשרדים למכירה.

נכון למועד הדוח מכרה החברה 4,619 מ"ר משרדים בסך כולל של כ-78,777 אלפי ש"ח ללא מע"מ.

במהלך חודש אוקטובר, 2024 קיבלה החברה אישור להגדלת הזכויות ל-3 קומות משרדים נוספות בשטח של 6,400 מ"ר משרדים. החברה הגישה בקשה לקבלת היתר בניה וליווי בנקאי בפברואר 2025. החברה צופה כי במהלך רבעון שני יתקבלו כל האישורים.

לאחר מועד הדוח, במהלך חודש מרץ, 2025 התקבלה הבקשה והתקבלו אגרות לתשלום, היתר סופי צפוי להתקבל עד סוף החודש.

לפרטים בדבר השקעות החברה בשטחי המסחר, ראה גם באור 10 להלן.

(6) מרבד הקסמים -

באוקטובר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט בתחום התחדשות עירונית, תמ"א 38/1 ברחוב מרבד הקסמים 8-4 חולון הידועים כגוש 6019 חלקה 371.

הפרויקט כולל 36 יחידות דיור למכירה ובנוסף חיזוק הבניין.

נכון למועד הדוח, החברה מכרה 16 יחידות דיור, בסך כולל של כ-30,943 אלפי ש"ח.

לאחר מועד הדוח, נמכרה 2 יחידות נוספות ובסך כולל מכרה החברה 18 יחידות דיור בסך של 35,302 אלפי ש"ח. לחברה נותרו 18 יח"ד במלאי.

באור 11: - מלאי מקרקעין

	מאוחד	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
יהוד[1]	12,076	11,117
הטורים 111,113[2]	25,349	23,180
בלפור 146 בת ים[3]	1,238	1,170
השרון 13 חולון[4]	174	-
	38,837	35,467
תנועה במלאי מקרקעין:		
יתרת פתיחה	35,467	31,375
עלויות שהושקעו במקרקעין במהלך השנה	3,370	4,092
יתרה לסוף השנה	38,837	35,467

(1) יהוד -

ביוני 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת קרקע, הידועה כגוש 6727 חלקה 337 וחלק מחלקה 197 ברחוב ויצמן 60 יהוד.

שטח המגרש הינו כ-1,698 מ"ר, סכום הרכישה הסתכם ל-8,500 אלפי ש"ח.
במסגרת הפרויקט צפויים להיבנות 7 בתים צמודי קרקע.

הקרקע ריקה ופנויה, החברה החלה בהליך הוצאת היתר.

(2) הטורים -

- **מגרש 111 -** בדצמבר 2021 חברה מאוחדת חתמה הסכם לרכישת קרקע הידועה כחלקה 454 בגוש 8238 ברחוב הטורים נתניה. שטח המגרש הינו כ-1,056 מ"ר, סכום הרכישה הסתכם ל- 12,800 אלפי ש"ח. במסגרת הפרויקט מאושר לבנות 13 יח"ד.

- **מגרש 113 -** במרץ 2022 חברה מאוחדת חתמה הסכם לרכישת קרקע הידועה כגוש 8238 חלקה 456 ברחוב הטורים נתניה. שטח המגרש הינו כ- 559 מ"ר, סכום הרכישה הסתכם ל-5,700 אלפי ש"ח. במסגרת הפרויקט מאושר לבנות 6 יח"ד.

החברה המאוחדת התקשרה בהסכם עם צדדים שלישיים, בעלי זכויות במגרשים סמוכים, לבחינת ביצוע הליך תכנוני (בסמכות הועדה המקומית) ולייזום של פרויקט לבניית 44 יח"ד, כאשר חלק החברה המאוחדת הינו כ-65% במיזם המשותף.

במועד אישור הדוחות הכספיים התקבל אישור הועדה המקומית והצדדים החלו לקדם את הפרויקט.

באור 11: - מלאי מקרקעין (המשך)

(3) בלפור 146 בת ים -
פרויקט בתחום התחדשות עירונית, תמ"א 38/1 תוספת חיזוק מבנה, בגין הפרויקט הוגשה בקשה להיתר בניה לתוספת 10 יחידות דיור חדשות למבנה קיים.

בסוף חודש דצמבר 2024 הודיע העיריה על בחינה מחדש של התוכנית לרבות הגדלת הפרויקט ושיתוף בתים סמוכים נוספים לפרויקט. החברה החלה עוד לפני כן לקדם התחדשות עירונית עם מתחמים סמוכים וצופה כי תצליח לאחד קרקעות בפרויקט ולבנות את כל הפרויקט. להערכת יועציה המשפטיים של החברה הזכויות של החברה בנכס לא נפגעו.

בנוסף ממתינים להחלטת העירייה לתוכנית חליפית המחליפה את תמ"א 38/1.

(4) השרון 13 חולון -
פרויקט בתחום התחדשות עירונית, תמ"א38/2, בניין של 4 דירות שיהרסו ובמקומם יבנו 16 יח"ד נוספות, סה"כ 20 יחידות דיור. ההיתר צפוי להתקבל להערכת החברה ברבעון שני 2025.

(5) הנציב נתניה -
פרויקט בתחום התחדשות עירונית - פינוי בינוי. בתכנון המוצע יהרסו כ-183 יחידות דיור ובמקומן יבנו כ-588 יחידות דיור בתוספת מסחר ומבנה ציבור, הפרויקט הינו בשלב של לפני חתימת חוזה, כ-80% מהדיירים חתמו על הסכם עם עו"ד דיירים.

באור 12: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב

	מאוחד			
	ליום 31 בדצמבר			
	2024			2023
	קרית השרון[1]	בראשית ביזנס[2]	סה"כ	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	8,500	41,100	49,600	44,204
השקעה בנדל"ן להשקעה	-	-	-	6,885
מיון ממקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	-	-	-	2,550
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	(1,000)	(1,000)	(4,039)
	8,500	40,100	48,600	49,600

(1) דירת גג בבת-ים, מוצגת לפי שווי הוגן, שוויה קרוב לעלות הרכישה שלה ולכן לא בוצעה הערכת שווי.

(2) בסמוך לאכלוס פרויקט בראשית מרכז העיר, החברה שינתה את ייעוד שטחי המסחר והאחסנה שלא שווקו למועד זה ממלאי לנדל"ן להשקעה. הנכס כולל כ-1,218 מ"ר שטחי מסחר וכ-570 מ"ר של משרדים אשר משווקים כעת להשכרה. לאחר תאריך הדוח הושכרו 512 מ"ר משטחי המסחר.
השווי ההוגן נמדד באמצעות שמאי בלתי תלוי תוך שימוש בגישת ההשוואה.

באור 12: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה בהקמה

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר 2024	
	בראשית ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	73,100	73,100
עלויות הקמה בשנת הדווח	24,092	24,092
שיערוך נדל"ן	(2,792)	(2,792)
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2024	94,400	94,400

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר 2023	
	בראשית ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2022	36,260	36,260
עלויות הקמה בשנת הדווח	26,942	26,942
שיערוך נדל"ן	9,898	9,898
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	73,100	73,100

ג. להלן פרוטים נוספים בקשר עם נדל"ן להשקעה בהקמה:

- **בראשית ביזנס (נדל"ן להשקעה בהקמה) -**
הפרויקט כולל 4 קומות משרדים על גבי 3 קומות מסחר, החברה יעדה את שטחי המשרדים לשיווק ואת שטחי המסחר להשכרה לטיוח ארוך. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נמדד באמצעות שמאי חיצוני ובלתי תלוי. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס בעיקרו על גישת ההשוואה תוך התחשבות בעלויות הצפויות להשלמה.

ד. שווי הוגן

	מאוחד		
	ליום 31 בדצמבר 2024		
	דירת גג	בראשית	סה"כ
		אלפי ש"ח	
הערכת שווי של נדל"ן להשקעה	8,500	40,100	48,600

	מאוחד		
	ליום 31 בדצמבר 2023		
	דירת גג	בראשית	סה"כ
		אלפי ש"ח	
הערכת שווי של נדל"ן להשקעה	8,500	41,100	49,600

באור 12: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. מידע נוסף

	מאוחד		
	ליום 31 בדצמבר 2024		
	בראשית	דירת מגורים	סה"כ
	אלפי ש"ח		
הכנסות משכירות	1,236	-	1,236
הוצאות תפעוליות	714	-	714
	522	-	522

	מאוחד		
	ליום 31 בדצמבר 2023		
	בראשית	דירת מגורים	סה"כ
	אלפי ש"ח		
הכנסות משכירות	703	-	703
הוצאות תפעוליות	377	-	377
	326	-	326

באור 13: - רכוש קבוע, נטו

שנת 2024

	מאוחד							
	ליום 31 בדצמבר 2024							
	מחשבים	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	מבנה	נכס בלתי מוחשי	סה"כ
	אלפי ש"ח							
עלות								
יתרה ליום 1 בינואר 2024	126	772	170	519	5010	870	500	7,967
תוספות במשך השנה	-	-	-	-	12	-	-	12
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	126	772	170	519	5,022	870	500	7,979
פחת שנצבר								
יתרה ליום 1 בינואר 2024	90	214	105	109	1,139	23	-	1,680
תוספות במשך השנה	10	77	10	78	620	35	-	830
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	100	291	115	187	1,759	58	-	2,510
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2024	26	481	55	332	3,264	812	500	5,470

באור 13: - רכוש קבוע, נטו (המשך)

שנת 2023

	מאוחד							
	ליום 31 בדצמבר 2023							
	מחשבים	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	מבנה	נכס בלתי מוחשי	סה"כ
	אלפי ש"ח							
עלות								
יתרה ליום 1 בינואר 2023	125	772	170	519	4,882	-	-	6,468
תוספות במשך השנה	1	-	-	-	128	870	500	1,499
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	126	772	170	519	5010	870	500	7,967
פחת שנצבר								
יתרה ליום 1 בינואר 2023	66	137	86	31	524	-	-	844
תוספות במשך השנה	35	78	7	78	615	23	-	836
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	101	215	93	109	1,139	23	-	1,680
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2023	25	557	77	410	3,871	847	500	6,287

באור 14: - הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

		מאוחד	
		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	P+0.8%-3%	223,226	153,575
חלות שוטפת של הלוואה לז"א		-	-
		223,226	153,575

באור 15: - הלוואות מאחרים

		מאוחד	
		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגידים אחרים (א)	P+4.4%-7.35%	86,840	91,500
התחייבויות בגין רווחי פרויקטים (ב)		4,934	3,217
		91,774	94,717

(א) הלוואות מתאגידים אחרים -

הקבוצה נוהגת מעת לעת לחתום על מסגרות אשראי לשם עמידה בדרישות ההון העצמי במסגרת הסכמי הליווי הבנקאי. במסגרת הסדרי מימון אלה, מעניקה החברה, בהסכמת הבנק, שיעבוד שני על זכויותיה בפרויקט.

על פי רוב, מסגרות האשראי נחתמות לתקופה של 48 חודשים ממועד אישורן ונפרעות קרן וריבית בתשלום אחד, כאשר לחברה שמורה הזכות לבצע פירעונות מוקדמים חלקיים.

(ב) במסגרת הסכמי המימון להשלמת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, זכאית נותנת האשראי לתמורה נוספת כתלות ברווחיות הפרויקט, כהגדרתו בהסכם. החברה מכירה בהתחייבות זו בהתאם לרווחיות מהפרויקט ועל פני תקופת ההלוואה.

באור 16: - התחייבות בגין חוזים

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
א. תנועה בהתחייבות בגין חוזים:		
יתרה בתחילת שנת הדוח	15,301	22,593
תנועה במהלך השנה	(11,059)	(7,292)
יתרה לסוף שנת הדוח	4,242	15,301

ב. התחייבות בגין חוזים-

התחייבות בגין חוזים מהווה את התמורה ששולמה מלקוחות אשר גבוהה מאחוז ביצוע הפרויקט בפועל.

באור 17: - התחייבות למתן שירותי בניה

	מאוחד	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
הסתדרות 3-5	-	113
הסתדרות 162	111	547
מרבד הקסמים	7,396	10,469
	7,507	11,129

התחייבויות להשתתפות בשכר דירה

מרבד הקסמים	416	899

באור 18: - ספקים ונותני שירותים

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	9,094	11,288
המחאות לפירעון	186	737
	9,280	12,025

באור 19: - זכאים ויתרות זכות

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
הוצאות לשלם	5,587	1,496
עובדים ומוסדות בגין שכר	234	308
מוסדות[1]	544	424
הפרשה לבדק	388	363
ריבית לשלם	31,000	20,098
זכאים בגין רכישת קרקע[*]	1,553	1,693
אחרים	233	287
	39,539	24,669

[*] ראה באור 9(ב) - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה.
[1] כולל סך של 7,302 אלפי ש"ח בגין יתרות מע"מ, שלגביה התקבלה חוות דעת לגבי עיתוי מועד הדיווח לרשויות.

באור 20: - הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

			מאוחד	
			ליום 31 בדצמבר	
			2024	2023
			אלפי ש"ח	
הלוואה מתאגיד בנקאי	(א)	P + 0.8% - 3%	-	134
בניכוי חלות שוטפת			-	(134)
			-	-

(א) הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 2%. בהתאם לתנאי ההלוואה, ההלוואה תיפרע לשיעורין ומועד סיומה הנו בשנת 2024.

באור 21: - מיסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על הקבוצה:

1. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה הינם 23%.

2. מיסוי קבלנים
על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.
הוראות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי במיסים נדחים (ראה סעיף ג').

ב. שומות מס סופיות

1. לחברה לא הוצאו שומות סופיות מיום היוסדה.

2. לחברות המאוחדות טרם הוצאו שומות מס סופיות.

באור 21: - מיסים על הכנסה (המשך)

ג. מיסים נדחים

ההרכב:

	דוחות על המצב הכספי		דוחות על הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	31 בדצמבר				
	2024	2023	2024	2023	2022
			אלפי ש"ח		
נכסי מיסים נדחים					
הפסדים מועברים	939	893	(46)	4	(760)
הפרשים זמניים בגין פרויקטים[1]	1,848	623	(1,225)	(2,092)	(3,815)
אחרים	(1,362)	(2,248)	(886)	(211)	2,512
	1,425	(731)	(2,157)	(2,298)	(2,063)
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים			(2,157)	(2,298)	(2,063)
נכסי מיסים נדחים, נטו	1,425	(731)			

(1) בעיקר בגין הוצאות הנהלה וכלליות ומימון שלא הותרו לצורכי מס בשל הפרשים זמניים ובגין בניינים בהקמה, מלאי דירות והפרשים זמניים אחרים בגין פרויקטים.

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
במסגרת נכסים לא שוטפים	2,146	1,513
במסגרת התחייבויות לא שוטפות	721	2,244

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
		אלפי ש"ח	
מיסים שוטפים	72	696	3,127
מיסים נדחים	(2,157)	(2,298)	(2,001)
	(2,085)	(1,602)	1,126

באור 21: - מיסים על הכנסה (המשך)

ד. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה	(11,144)	(738)	1,532
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	(2,563)	(170)	352
עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
הוצאות שאינן מותרות בניכוי (הכנסות שאינן חייבות) לצורכי מס	478	(1,432)	774
מסים על ההכנסה	(2,085)	(1,602)	1,126
שיעור המס האפקטיבי	(18.7%)	(217%)	73%

באור 22: - צדדים קשורים ובעלי מניות

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
א. תנועה ביתרת צדדים קשורים ובעלי מניות:		
יתרה לתחילת שנה	9,081	22,584
זקיפת ריבית	726	2,130
דמי יזום לבעלי מניות	-	-
הלוואות בעלים, נטו	34,659	3,367
המרת חוב לשטר הון	(24,000)	(19,000)
צדדים קשורים ובעלי מניות	20,466	9,081
ב. דמי ניהול לצדדים קשורים	-	-

ג. עסקאות עם בעלי עניין

1. התקשרות החברה עם מר דוד אזולאי בהסכם להמרת חלק מהלוואות הבעלים שהועמדו על ידו

ביום 9 בפברואר 2021, התקשרו החברה ומר דוד אזולאי בהסכם, לפיו, המירה החברה חלק מהלוואות הבעלים שהעמידה מר דוד אזולאי לחברה למניות החברה, כך שהלוואה בסך של 414,780 ש"ח הומרה ל-186 מניות של החברה במחיר של 2,230 ש"ח למניה.

2. התקשרות החברה עם מר דוד אזולאי ואמיד יעוץ ויזום בהסכם החלפת מניות

ביום 25 בפברואר 2021, רכשה החברה ממר דוד אזולאי ואמיד יעוץ ויזום 100% ממניות מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ ("**מגל**") בתמורה להקצאת 1,200 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ. של החברה לבעלי המניות האמורים (בהתאם ליחס האחזקה בחברה עובר להקצאה). הרכישה בוצעה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ב' לפקודת מס הכנסה.

3. התקשרות עם מר רענן כהן, בעל מניות מהותי בחברה, בהסכם להעמדת שירותי ניהול לחברה וחברות הקבוצה

החל מחודש יוני 2022 ועד לחודש אוקטובר 2023 היה זכאי מר רענן כהן (באמצעות חברה בשליטתו) לדמי ניהול חודשיים בסך של 20 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין, בגין העמדת שירותי הניהול כאמור. תקופת ההתקשרות נקבעה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים היה רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח 90 ימים מראש. כאמור לעיל, החל מחודש נובמבר 2023, מר כהן אינו מעניק שירותי ניהול כלשהם לקבוצה.

4. פירעון הלוואות ו/או התחייבויות לדמי ייזום כלפי בעלי מניות

א. התקשרות עם מר רענן כהן להעמדת הלוואה לטובת מימון פעילות החברה

במהלך השנים העמיד מר כהן (באמצעות חברה בשליטתו) הלוואות לחברה אשר סכומן, עד למועד פירעונן הצפוי על-פי ההסכמות בין מר כהן לחברה, מסתכם לסך כולל של כ-13,000 אלפי ש"ח (קרן וריבית, לא כולל מע"מ בגין הריבית שצברה ההלוואה) (בסעיף זה - "ההלוואה"). ההלוואה נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.5% וכן, בהתאם לתנאי פירעונה כפי שאושרו על-ידי האורגנים המוסמכים בחברה במהלך חודש יוני 2022, יועדה להיפרע במספר תשלומים אשר האחרון שבהם חל בחודש ספטמבר 2023. כמו-כן, נקבע כי איחור באיזה מהתשלומים שעל החברה לשלם על-פי תנאי ההלוואה העולה על תקופה של ארבעה-עשר (14) ימים, יחייב את החברה בתשלום של ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 7.5% (על הסכום שבפיגור).

באור 22: - צדדים קשורים ובעלי מניות (המשך)

ב. החזר חוב בגין דמי ייזום

בין השנים 2013 עד 2023, צברה החברה חוב (קרן וריבית) בסכום כולל של כ – 5,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) כלפי אמיד ייעוץ בגין דמי ייזום להם הייתה זכאית אמיד ייזום בפרויקטים שיזמה וניהלה החברה בשנים אלו. בהתאם להסכמות (המקוריות) בין הצדדים, במסגרת תנאי פירעון החוב האמור, נדרשה החברה לשלם לאמיד ייעוץ, מדי חודש בחודשו, סך של כ - 50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
(ביחד בסעיף זה – "ההסכם המקורי")

ג. ביום 31 בדצמבר 2023 חתמו הצדדים על תוספת להסכם האמור (בסעיף זה – "התוספת להסכם"), אשר לפיה יתרת החוב, אשר עמדה נכון למועד האמור על סך כולל של כ-5,250 אלפי ש"ח (קרן וריבית).על-פי התוספת להסכם, יתרת החוב, תיפרע באופן שבו תשלם החברה לאמיד ייעוץ, מדי חודש בחודשו ועד למועד שבו תתבצע הנפקה ויגויס סכום המיועד לפרוע את החוב במסגרתה, סך של כ-200 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין; הריבית כאמור תשולם לאמיד ייעוץ במנה אחת וזאת בגמר פירעון כלל הפירעונות; התשלומים יבוצעו ביום האחרון לכל חודש קלנדרי, וזאת עד לפירעון מלא של יתרת החוב לאמיד ייעוץ, לרבות הריבית שנצברה בגינו; בגין החזרי ההלוואה אשר תשלומם נדחה ביחס לתנאי ההסכם המקורי, תחויב החברה בריבית פיגורים בשיעור של 7.5% אשר תיצבר עד למועד פירעון הסכומים שבפיגור בפועל (בסעיף זה – "ריבית הפיגורים"). במהלך שנת 2024, שילמה החברה בפועל למר כהן החזרי הלוואה כאמור בסכום כולל של כ – 2,000 אלפי ש"ח. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, שילמה החברה למר כהן בנוסף סך של כ-230 אלפי ש"ח. יובהר כי, כלל הסכומים שנדחו צוברים ריבית פיגורים כאמור עד למועד הפירעון הסופי בפועל.

5. שטרי הון הלוואה המירה בין בעל השליטה לבין החברה ופירעון הלוואת בעלים

לחברה קיימות התחייבות כלפי מר אזולאי ו/או חברות בשליטתו בסך כולל של כ-53,631 אלפי ש"ח כלפי חברות בשליטתו של בעל השליטה, הנובע בעיקרו משירותים שהעמידה חברה בשליטתו לטובת פרויקטים של החברה. סך של כ-43,000 אלפי ש"ח מתוך ההתחייבות האמורות הומר לשטרי הון אשר הינם נדחים בפני התחייבויות אחרות של החברה ומועד פירעונם יהא בתום תקופה של כ-5 עד כ-7 שנים ממועד הנפקתן. לפרטים אודות תנאי שטרי ההון שנחתמו בין חברות בשליטת בעל השליטה לבין החברה, וכן יתרות חו"ז של החברה כלפי בעל השליטה בגין שירותי ביצוע שסיפק לחברה במסגרת פרויקט ביזנס אגמים (באמצעות דוד אזולאי הנדסה) ראה כמפורט בביאורים 24ב' ו-22 לדוח (בהאמה).

6. ערבויות

i. על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להמציא ערבויות לרוכשי הדירות. ערבויות אלה מתבטלות לאחר מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות. היקף ערבויות חוק המכר שניתנו על ידי חברות הקבוצה, באמצעות הבנקים המלווים, ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ- 157,000 אלפי ש"ח ו- 148,000 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 22: - צדדים קשורים ובעלי מניות (המשך)

ii. מעת לעת העמיד בעל השליטה, ערבויות ו/או בטוחות אישיות לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה ו/או חברות הקבוצה, וזאת בעיקר כלפי מוסדות פיננסים מממנים – בנק מזרחי ומניף. הערבויות הועמדו לטובת הקבוצה ללא תמורה והן אינן מוגבלות בסכום.

7. התקשרות בהסכם שכירות בין חברה בת של החברה ("המשכירה") לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד אזולאי ("השוכרת")
במהלך חודש בינואר 2023 התקשרו הצדדים (להלן בס"ק זה: "השוכרת") בהסכם שכירות לפיו המשכירה תשכיר לשוכרת דירה בת 6 חדרים (אשר אליה צמודות 2 חניות ומחסן) בקומה 34 ברחוב יצחק שדה 8 בבת ים (בסעיף זה – "דירת המגורים"). תקופת השכירות נקבעה לתקופה של חמישה-עשר (15) חודשים החל מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 1 ביולי 2024 (להלן: "תקופת השכירות"). לשוכרת הוענקה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת שנים-עשר (12) חודשים (להלן: "תקופת האופציה"). דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של כ- 22,000 ש"ח ("דמי השכירות הנוכחיים"). החברה מקזזת את דמי השכירות הנוכחיים מהחו"ז הקיים לה כלפי בעל השליטה.

הצדדים האריכו את ההסכם ותקופת האופציה מעת לעת, וזאת עד להארכה האחרונה מחודש ינואר 2025, ולמשך תקופה בת 6 חודשים (קרי, עד לתום חודש יולי 2025).

8. פירוט אודות התקשרויות עיקריות עם חברות בשליטת בעל השליטה לביצוע עבודות בפרויקטים של החברה:
1) פרויקטים קיימים אשר בהם מעניקות חברות בעל השליטה שירותים לחברה:

א) בפרויקט 'אגמים' בנתניה
עבודות חפירה דיפון ושלד.

ב) פרויקט 'ההסתדרות' בחולון
בגין השירותים שהעניקה דוד אזולאי הנדסה אזרחית לפרויקט זה, וכן עבודות השלמה.

ג) התקשרות בקשר להסכם פאושלי לביצוע עבודות שלד לתמ"א 38 בפרויקטים של החברה (עבודות אשר הסתיימו נכון למועד התשקיף)
במהלך שנת 2022, התקשרו החברה ודוד אזולאי הנדסה אזרחית, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר דוד אזולאי (להלן בס"ק זה: "הקבלן"), בהסכמי פאושלי לביצוע עבודות שלד לבניית תמ"א 38 בפרויקט 'מרבד הקסמים'. בפרויקט זה, החל משנת 2024, חלף דוד אזולאי הנדסה אזרחית, מבוצעות עבודות הקבלן על ידי חברת מגדלי איתן. התמורה בגין מתן השירותים בפרויקט זה הוחזרה לחברה כהשקעה והומרה לשטרי הון.

באור 22: - צדדים קשורים ובעלי מניות (המשך)

ד) בפרויקטים נוספים של החברה

פרויקט סטורי גלי ים - במהלך חודש באוקטובר, 2022, התקשרו מזמור לדוד עסקת בן צבי בע"מ (להלן: "המזמין") ודוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "הקבלן"), בהסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון, וכן בניית מרתפים לשלושה 3 בניינים שהמזמין צפוי להקים (להלן: "פרויקט בן צבי נתניה"). בתמורה לביצוע העבודות שילמה החברה לקבלן סך כולל של כ- 53,000 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה) בתוספת מע"מ כדין.

9. בחודש דצמבר, 2023 החברה וחברת מגל הגיעו להסדר עם המפרק של י.ב. שיא משאבים בע"מ (בעבר בעלת מניות במגל), שעניינו הסדרת חובה של י.ב. שיא משאבים בע"מ לבנק מרכנתיל. בהתאם לאמור לעיל, סיווגה מכל את יתרת החוב שלה לי. ב. שיא משאבים בע"מ כחוב לטובת אמיד, אשר נושאת בפועל בתשלומי ההסדר מול הכונס.

בחודש פברואר, 2024, נחתם הסכם בין אמיד לכונס י.ב. משאבים בע"מ לרכישת חלקה (40%) בקולנוע סבוי בחולון.

ההסכם הוגש לאישור בית המשפט, נכון לחתימת הדוחות עדיין לא התקבל אישור בית משפט.

10. לעניין הסכמים עם בעלי השליטה שנחתמו לאחר תאריך המאזן, ראה באורים 31 ו-32.

באור 22: - צדדים קשורים ובעלי מניות (המשך)

11. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה ועניין:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
במסגרת התחייבויות שוטפות -		
סבוי ביצוע פרויקטים וסחר	464	352
דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ	10,355	-
דוד אזולאי	233	219
אמיד ייזום פרויקטים	4,298	5,226
	15,350	5,797
במסגרת ההון העצמי -		
שטר הון סבוי ביצוע פרויקטים בע"מ	6,700	6,700
שטר הון דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ	36,300	12,300
	43,000	19,000

12. עסקאות עם בעלי שליטה, עניין וחברות קשורות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ, ביצוע עבודות(1)	2,300	63,812	17,901
ריבית לבעל שליטה	470	470	200
ריבית לבעלי עניין	206	206	2,652
דמי ניהול לבעל שליטה	-	-	280
דמי ניהול לבעל עניין	-	229	5,730

באור 22: - צדדים קשורים ובעלי מניות (המשך)

13. ספקים וקבלני משנה (1):

חברה של בעל השליטה, המשמשת כקבלן עיקרי בחברה, עד לשנת 2023.
היקף ביצוע העבודות של החברה מהקבלן, שנחשב קבלן עיקרי הינו: 63,812 אלפי ש"ח לשנת 2023 ומהווה כ-34% מכלל העלויות של החברה, ו-17,901 אלפי ש"ח לשנת 2022 ומהווה כ-15% מכלל העלויות של החברה. החל משנת 2024 הקבלן הראשי בחברה הינו חברת קן התור בע"מ.

14. עסקאות עם בעל שליטה, בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	-	1

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	-	1

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	-	5,534

15. השקעה במגדלי איתן

ביום 11 בדצמבר 2023, התקשרה קבוצת דוד אזולאי במערכת הסכמים הכוללת הסכם השקעה והסכם הלוואה, לפיהם, השקיעה קבוצת דוד אזולאי בדרך של העמדת הלוואת בעלים בסך של 500 אלפי ש"ח במגדלי איתן שהינה חברת ביצוע בעלת סיווג ג'-5 וזאת כנגד הקצאת מניות במגדלי איתן, כך שקבוצת דוד אזולאי מחזיקה בשיעור של כ-49% מהון המניות של מגדלי איתן ויתרת הון המניות מוחזקים על ידי צד ג' שייסד את מגדלי איתן ("**המייסד**").

תנאי ההלוואה כוללים הצמדה למדד המחירים לצרכן של קרן ההלוואה וכן ריבית שנתית בשיעור של 8%. יתרת קרן ההלוואה עומדת לפירעון בתשלום אחד בתום 60 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. עוד הוסכם בין הצדדים כי קבוצת דוד אזולאי לא תהיה רשאית להעמיד לפירעון מידי את ההלוואה. כבטוחה לפירעון ההלוואה התחייבה מגדלי איתן לא לשעבד את נכסיה ולא לשלם כספים למייסד ללא הסכמתה.

נכון למועד חתימת הדוחות, קיימים תנאים מתלים להשלמת העסקה, לרבות ביחס לרכישת מלוא הונה המונפק של מגדלי איתן על ידי החברה (100%) אשר טרם התקיימו, וככל שמייסד

החברה לא יעמוד בהם, אזי תבוטל העסקה בכללותה.

באור 23: - מכשירים פיננסיים

להלן סיווג הנכסים הפיננסים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצת המכשירים פיננסים:

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים		
מזומן	3,561	294
מזומן בחשבונות ליווי	2,602	3,073
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	68,963	32,164
חייבים ויתרות חובה	5,977	6,366
	81,103	41,897
התחייבויות פיננסיות		
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	315,000	248,292
צדדים קשורים ובעלי מניות	20,466	9,081
ספקים ונותני שירותים	9,280	12,025
זכאים ויתרות זכות	39,539	24,669
	384,285	294,067

ב. גורמי סיכון פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים המזהה, מעריך ומגדיר את הסיכונים הפיננסיים בעת הצורך בהתאם למדיניות החברה שאושרה בדירקטוריון.

1. סיכוני שוק

סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מכשירים בריבית משתנה		
אשראי מתאגידים בנקאיים	223,226	153,575
הלוואות מאחרים	91,774	94,717
	315,000	248,292

ניתוח רגישות שיעור הריבית:

הטבלה שלהלן מציגה את הרגישות לשינוי אפשרי באופן סביר בשיעורי הריבית על החלק המושפע מכך בהלוואות ובאשראי מאחרים. כאשר כל המשתנים האחרים ללא שינוי, ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על הרווח לפני מס של החברה תהיה כדלקמן:

	עלייה של 25% בנקודת המוצא	ההשפעה על הרווח לפני מס
		אלפי ש"ח
2024:		
הלוואות בש"ח	1.8%	5,670
2023:		
הלוואות בש"ח	1.8%	4,469

התנועה המוערכת בנקודת המוצא עבור ניתוח הרגישות בשיעור הריבית מבוססת על סביבת השוק הנוכחית הניתנת לצפייה, לפיה קיימת תנודתיות משמעותית גבוהה יותר משנים קודמות.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון נזילות

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית והשתתפות ברווחים:

ליום 31 בדצמבר 2024

	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח					
הלוואות מתאגידים בנקאיים(*)	39,615	107,953	93,516	-	-	**241,084**
הלוואות מאחרים(**)	14,953	78,500	7,498	-	-	**100,951**
זכאים ויתרות זכות	6,598	1,941	41,000	-	-	**49,539**
ספקים ונותני שירותים	9,280	-	-	-	-	**9,280**
סה"כ	**70,446**	**188,394**	**142,014**	**-**	**-**	**400,854**

ליום 31 בדצמבר 2023

	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח					
הלוואות מתאגידים בנקאיים(*)	46,693	36,680	86,589	-	-	**169,959**
הלוואות מאחרים(**)	-	109,514	3,020	-	-	**112,534**
זכאים ויתרות זכות	2,591	20,755	4,914	-	-	**28,260**
ספקים ונותני שירותים	12,025	-	-	-	-	**12,025**
סה"כ	**61,309**	**166,949**	**94,253**	**-**	**-**	**322,778**

(*) תאריך הפירעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים מוצג ע"פ הסכם הליווי עם הבנק המלווה.

(**) תאריך הפירעון של הלוואות מאחרים, אשר ניתנו לצורך מימון פרויקטים בליווי של החברה, מוצגים ע"פ מועדי הסיום המשוערים של הפרויקטים לתאריך המאזן. היתרה מורכבת גם מהלוואה מצד שלישי (ראה ביאור 13(2)).

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, נכסים והתחייבויות בגין חוזים לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל, הלוואות מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ד. הון חוזר

להלן פירוט ההון החוזר תוך חלוקה בין נכסים והתחייבויות שיישובם בתוך 12 חודשים וסכומים שיישובם צפוי לאחר מכאן:

ליום 31 בדצמבר 2024

	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים	סך הכל
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3,561	-	3,561
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	2,602	-	2,602
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	68,963	-	68,963
חברות קשורות בגין עבודות	55,353	2,204	57,557
חייבים ויתרות חובה	5,977	-	5,977
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	104,838	21,072	125,910
סה"כ נכסים שוטפים	241,294	23,276	264,570
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	74,059	149,167	223,226
הלוואות מאחרים	45,721	46,053	91,774
צדדים קשורים ובעלי מניות	4,598	16,168	20,466
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	3,532	710	4,242
התחייבות למתן שירותי בניה	6,715	1,208	7,923
ספקים ונותני שירותים	9,280	-	9,280
מס הכנסה לשלם	-	3,505	3,505
זכאים ויתרות זכות	16,334	23,205	39,539
סה"כ התחייבויות שוטפות	159,939	240,016	399,955

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023

	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים	סך הכל
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	294	-	294
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	3,073	-	3,073
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	32,164	-	32,164
חברות קשורות בגין עבודות	-	40,438	40,438
חייבים ויתרות חובה	6,366	-	6,366
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	23,436	93,742	117,178 (*
סה"כ נכסים שוטפים	65,333	134,180	199,513 (*
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	33,181	120,394	153,575
הלוואות מאחרים	-	94,717	94,717
צדדים קשורים ובעלי מניות	5,226	3,855	9,081
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	3,060	12,241	15,301
התחייבות למתן שירותי בניה	4,425	7,603	12,028 (*
ספקים ונותני שירותים	12,025	-	12,025
מס הכנסה לשלם	3,434	-	3,434
זכאים ויתרות זכות	5,527	19,142	24,669
סה"כ התחייבויות שוטפות	66,878	257,952	324,830 (*

ביאור 24: - הון

הון מניות

א. הרכב:

לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023

	רשום		מונפק ונפרע	
	מספר המניות	ש"ח	מספר המניות	ש"ח
מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.	2,700	1	2,418	1

זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ב. שטר הון

(1) ביום 24.12.2023 החליט דירקטוריון חברת סבוי ביצוע פרויקטים וסחר בע"מ (להלן: "סבוי"), בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה על המרת חוב של חברת אמיד בסך של 6,700 אלפי ש"ח לשטרי הון.

(2) ביום 24.12.2023 החליט דירקטוריון חברת דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "יזמות") בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה על המרת חוב של חברת אמיד בסך 12,300 אלפי ש"ח לשטרי הון.

(3) להלן פירוט:

3.1. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.

3.2. שטרי ההון ניתנים לפירעון לא לפני תום חמש שנים מיום 31.12.2023 (בהתאם לתקנות מס הכנסה ובהתאם להחלטת דירקטוריון חברת אמיד).

3.3. פירעון שטרי ההון ייעשה רק בהתאם להחלטת ואישור דירקטוריון חברת אמיד.

3.4. חלילה במצב של פירוק נכסי, פירעון שטר ההון יידחה בפני ההתחייבויות אחרות ויהיה קודם לחלוקת עודפי הרכוש בלבד.

3.5. סבוי ויזמות לא יהיו רשאיות להסב, להמחות או לשעבד התחייבות מההתחייבויות אחרות או זכות מזכויותיה על פי שטרי ההון, ללא עישור מראש ובכתב מדירקטוריון חברת אמיד.

ביאור 24: - הון (המשך)

(4)

(1) ביום 29 באוגוסט, 2024 החליט דירקטוריון חברת דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "יזמות") בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה על המרת חוב של חברת אמיד בסך 6,000 אלפי ש"ח לשישה שטרי הון.

(2) להלן פירוט:

2.1. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.
2.2. שטרי ההון ניתנים לפירעון לא לפני תום חמש שנים מיום 31.08.29 (בהתאם לתקנות מס הכנסה ובהתאם להחלטת דירקטוריון חברת אמיד).
2.3. פירעון שטרי ההון ייעשה רק בהתאם להחלטת ואישור דירקטוריון חברת אמיד.
2.4. חלילה במצב של פירוק נכסי, פירעון שטר ההון יידחה בפני ההתחייבויות אחרות ויהיה קודם לחלוקת עודפי הרכוש בלבד.
2.5. סבוי ויזמות לא יהיו רשאיות להסב, להמחות או לשעבד התחייבות מההתחייבויות אחרות או זכות מזכויותיה על פי שטרי ההון, ללא עישור מראש ובכתב מדירקטוריון חברת אמיד.

(5)

(1) ביום 4 בדצמבר, 2024 החליט דירקטוריון חברת דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "יזמות") בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה על המרת חוב של חברת אמיד בסך 18,000 אלפי ש"ח לשישה שטרי הון.

(2)

2.1. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.
2.2. שטרי ההון ניתנים לפירעון לא לפני תום חמש שנים מיום 31.12.30 (בהתאם לתקנות מס הכנסה ובהתאם להחלטת דירקטוריון חברת אמיד).
2.3. פירעון שטרי ההון ייעשה רק בהתאם להחלטת ואישור דירקטוריון חברת אמיד.
2.4. חלילה במצב של פירוק נכסי, פירעון שטר ההון יידחה בפני ההתחייבויות אחרות ויהיה קודם לחלוקת עודפי הרכוש בלבד.
2.5. סבוי ויזמות לא יהיו רשאיות להסב, להמחות או לשעבד התחייבות מההתחייבויות אחרות או זכות מזכויותיה על פי שטרי ההון, ללא אישור מראש ובכתב מדירקטוריון חברת אמיד.

באור 25א' - הכנסות

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת מלאי דירות ומסחר	74,119	61,368	18,243 (*
הכנסות ממתן שירותי בניה	3,908	4,903 (*	1,179 (*
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	2,048	1,315	563
	80,075	67,586(*	19,984(*

באור 25ב' - עלות הכנסות

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
עלות מכירת דירות			
קרקע	12,911	11,188	5,564
קבלני משנה	43,999	32,387	11,982
הוצאות בניה אחרות	25	59	122
	56,935	43,634	17,668
עלות בגין שירותי בניה			
עלות בגין שירותי בניה	3,219	4,480 (*	105 (*
עלות דמי שכירות			
שכר עבודה ונלוות	714	691	127
סך-הכל עלות ההכנסות	60,868	48,805 (*	17,901 (*

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

באור 26: - הוצאות מכירה ושיווק

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
משפטיות בגין חוזים	839	663	370
פרסום	534	656	408
עלות משווקים ומתווכים	1,398	1,359	340
מוכרנים	383	-	-
	3,154	2,678	1,118

באור 27: - הנהלה וכלליות

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
שכר ונלוות	1,074	970	600
פחת	830	835	257
שירותים מקצועיים	507	391	376
אחרות	1,385	945	558
	3,795	3,141	1,794

באור 28: - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הוצאות מימון

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
אשראי מתאגידים בנקאיים	3,660	1,623	86
הוצאות מימון בגין הלוואות מבעלי עניין	-	723	2,298
הוצאות מימון בגין אשראי חוץ בנקאי	11,397	11,108	2,237
עמלות בנקים	5,300	3,123	2,886
הוצאות מימון בגין שרותי בניה	320	-	-
התחייבויות בגין רווחי פרויקטים	1,718	2,952	-
סך הוצאות מימון	22,395	19,529	7,507

באור 28: - הכנסות (הוצאות) מימון (המשך)

ב. הכנסות מימון

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
ריבית מתאגידים בנקאיים	2,785	33	6
ריבית בגין הלוואות שניתנו	-	-	14
ריבית בגין הלוואות לבעלי עניין	-	-	-
סך הכל הכנסות מימון	2,785	33	20

באור 29: - מגזרים עסקיים

א. מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים -

ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק ומכירה של קרקעות ופרויקטים בתחום הבנייה למגורים בישראל, לרבות על בסיס העיקרון של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית.

מגזר נדל"ן מניב -

פעילות זו, הנעשית באמצעות חברות בנות, מיועדת להשכרת שטחי מסחר ותעסוקה. בשלב זה כולל המגזר בעיקר נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות המיועדות להקמת מרכזי מסחר.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של מגזרי הפעילות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצעת משאבים והערכת ביצועים.

לקבוצה פעילויות נוספות (בעיקר בתחום ביצוע עבודות קבלניות) שאינן מהוות מגזרי פעילות ומוצגות במסגרת אחרים והתאמות בנתונים הכמותיים שלהלן.

באור 29: - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים עסקיים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
	יזמות	נדל"ן מגיב	אחרים והתאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	78,027	2,048	-	80,075
הכנסות בין מגזריות	-	-	-	-
סך הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות והשכרת נדל"ן	78,027	2,048	-	80,075
עלות ההכנסות	60,154	714	-	60,868
רווח גולמי	17,873	1,333	-	19,207
הוצאות תפעוליות, נטו	6,948	-	-	6,948
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	-	(3,792)	-	(3,792)
רווח (הפסד) תפעולי	10,926	(2,458)	-	8,467
הוצאות מימון				22,395
הכנסות מימון				2,785
הפסד לפני מיסים על הכנסה				(11,143)

באור 29: - מגזרים עסקיים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
	יזמות	נדל"ן מגיב	אחרים והתאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
מידע נוסף:				
נכסי המגזר	311,023	143,000	-	454,023
נכסים שלא הוקצו למגזרים	-	-	-	-
סך הנכסים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024	311,023	143,000	-	454,023
התחייבויות המגזר	300,282	100,457	-	400,739
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים	-	-	-	-
סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024	300,282	100,457	-	400,739

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
	יזמות	נדל"ן מגיב	אחרים והתאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	66,271	1,315	-	67,586
הכנסות בין מגזריות	-	-	-	-
סך הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות והשכרת נדל"ן	66,271	1,315	-	67,586
עלות ההכנסות	48,114	691	-	48,805
רווח גולמי	18,156	624	-	18,780
הוצאות תפעוליות, נטו	5,882	-	-	5,882
רווח משערוך נדל"ן להשקעה	-	5,859	-	5,859
רווח תפעולי	12,274	6,482	-	18,757
הוצאות מימון				19,529
הכנסות מימון				33
הפסד לפני מיסים על הכנסה				(739)

באור 29: - מגזרים עסקיים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
	יזמות	נדל"ן מגיב	אחרים והתאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
מידע נוסף:				
נכסי המגזר	242,779	122,700	-	365,479
נכסים שלא הוקצו למגזרים	-	-	-	-
סך הנכסים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023	242,779	122,700	-	365,479
התחייבויות המגזר	240,369	86,767	-	327,137
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים	-	-	-	-
סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023	240,369	86,767	-	327,137

באור 30: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות

להלן פרוט הערבויות והשעבודים של החברות בקבוצה (להלן :"החברות"):

א. להבטחת התחייבויותיהן של החברות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים נתן בעל השליטה בחברה ערבות אישית.

ב. מסגרות אשראי ושעבודים:

פרויקט בראשית - חברת מגל

בחודש נובמבר 2016, חתמה מגל עם תאגיד בנקאי על הסכם הליווי הכללי לפרויקט בראשית אשר התחלק לשני שלבים (ראה באור מלאי מקרקעין).
בחודש נובמבר 2016 נחתם הסכם ליווי לשלב א' של הפרויקט ובלבד שמסגרת האשראי של הפרויקט בשלמותו (שלב א'+ב') לא תעלה על סך של 127.1 מיליון ש"ח לכל נקודת זמן כדלקמן:

- מסגרת הלוואות בסך 30.5 מיליון ש"ח.
- מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-127.1 מיליון ש"ח.

בחודש מאי 2018 נחתם הסכם ליווי לשלב ב' של הפרויקט ובלבד שמסגרת האשראי של הפרויקט בשלמותו (שלב א'+ב') לא תעלה על סך של 173.5 מיליון ש"ח לכל נקודת זמן כדלקמן:

- מסגרת אשראי בסך 47.1 מיליון ש"ח.
- מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-173.5 מיליון ש"ח.

לצורך כך רשמה מגל משכנתה בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על זכויות הבעלות של מגל במקרקעין, משכון ואגרות חוב.

החברה התקשרה בהסכם עם חברת מימון חוץ בנקאי לקבלת אשראי לצורך מימון לרכישת המגרש והחזר הלוואה לתאגיד בנקאי. בתמורה להעמדת המימון כאמור, החברה רשמה משכנתה בדרגה שניה אחרי בנק מזרחי טפחות בע"מ לטובת תאגיד מימון, ללא הגבלת סכום, על כל זכויות החברה במקרקעין הידועים כחלקה 1076 (לשעבר חלקות 567,723,724,736,740) בגוש 8267 בעיר נתניה .

באור 30: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

פרויקט ההסתדרות 3-5 - שותפות אמיד ואליהו אור
בחודש דצמבר 2020, חתמו החברה וחברת אליהו אור הנדסה בע"מ עם תאגיד בנקאי על הסכם הליווי לפרויקט ההסתדרות 3-5 כאשר על פי ההסכם המסגרת הכוללת 39.5 מיליון ש"ח לכל נקודת זמן כדלקמן:

- מסגרת הלוואות של 10 מיליון ש"ח.
- מסגרת ערבויות 800 אלפי ש"ח.
- מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-28.7 מיליון ש"ח.

לצורך כך רשמה החברה משכנתה בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על זכויות הבעלות של החברה במקרקעין, משכון ואגרת חוב.

החברה חתמה על הסכם ביצוע עם קבלן מבצע שהיא חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה, עו"ד דוד אזולאי. היקף החוזה שנחתם עם הקבלן הינו 17 מיליוני ש"ח.

פרויקטים קריית השרון, הטורים ויהוד - חברת מזמור
בחודש אפריל 2021, חתמה חברת מזמור עם תאגיד בנקאי על הסכם הליווי לפרויקט קרית השרון בנתניה. כאשר על פי ההסכם המסגרת הכוללת הינה 147.9 מיליון ש"ח לכל נקודת זמן כדלקמן:

- מסגרת הלוואות של כ-61 מיליון ש"ח.
- מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך 145.88 מיליון ש"ח.
- מסגרת ערבויות ביצוע בסך 2 מיליון ש"ח.

להבטחת התחייבויות לתאגידים בנקאיים רשמה מזמור שעבודים קבועים ושוטפים על פיקדונות בבנקים, זכויות במקרקעין, זכויות החברה בפרויקטים הנבנים על ידה, לרבות התקבולים מרוכשי הדירות וזכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים, והכל כאמור ברישומי רשם החברות. מזמור רשמה משכנתה בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על זכויות הבעלות של החברה במקרקעין , משכון ואגרת חוב לפרויקטים קריית השרון, אגמים, הטורים 111 ויהוד.

ערבויות שניתנו ע"י החברות

- חברת מגל נתנה ערבות בנקאית לטובת עיריית נתניה בסכום של כ- 50 אלפי ש"ח להשלמת הליכי תכנון ורישום במרשם המקרקעין .

- חברת מגל והשותפות אמיד נתנו ערבויות לפי חוק מכר דירות בסכום של כ-11,146 אלפי ש"ח וכ-26,523 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה.

- השותפות נתנה ערבויות ביצוע לטובת פרויקט ההסתדרות בסכום של 404 אלפי ש"ח לטובת עירית חולון.

- מזמור נתנה ערבויות ביצוע לטובת פרויקט אגמים בסכום של כ-671 אלפי ש"ח לטובת החברה לפיתוח ותיירות נתניה בע"מ וערבות לפי חוק מכר דירות בסכום של 13,700 אלפי ש"ח.

- מזמור נתנה ערבויות ביצוע לטובת פרויקט קריית השרון בסכום של כ-72 אלפי ש"ח לחברת ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ. וערבויות רוכשי דירות בסך של כ-78,800 אלפי ש"ח, ערבויות כספיות של כ-65,800 אלפי ש"ח לטובת עירית נתניה וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ וערבויות פורמליות בסך של כ-1,660 אלפי ש"ח.

- להבטחת התחייבויות מזמור לתאגידים בנקאיים נרשמה ערבות צולבת בין חברת מגל לבין חברת מזמור.

באור 30: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

- להבטחת התחייבויות חברות מגל ומזמור כלפי חברת המימון החוץ בנקאי מניף שירותים פיננסים, נתנו חברות מזמור ובן צבי לחברת מניף ערבות צולבת.

- להבטחת התחייבויות החברות לתאגידים בנקאיים רשמה החברה שעבודים קבועים ושוטפים על פיקדונות בבנקים, זכויות במקרקעין, זכויות החברה בפרויקטים הנבנים על ידה, לרבות התקבולים מרוכשי הדירות וזכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים, והכל כאמור ברישומי רשם החברות.

- חברת אמיד נתנה ערבות בנקאית לטובת בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט מרבד הקסמים בסכום של כ-4,114 אלפי ש"ח להבטחת ביצוע עבודות הבניה.

- ערבויות רוכשי דירות בסך של 5,700 אלפי ש"ח, ערבויות ביצוע בסך של 800 אלפי ש"ח לטובת ערים חברה לפיתוח וערבויות כספיות בסך של 120 אלפי ש"ח לטובת שכ"ד בעלי קרקע בפרויקט.

- חברת אמיד נתנה ערבויות בדק לטובת פרויקט ההסתדרות 3-5 בסך של 340 אלפי ש"ח.

הליכים משפטיים

כנגד החברה והחברות המוחזקות מתנהלות תביעות בבתי המשפט, תביעות בענייני ליקויי בניה ואיחור במסירת דירות לדיירים.

בהתאם להערכת יועציה המשפטיים וההערכות החברה וניסיונה על בסיס הסכמי פשרה שנחתמו.

החברה הפרישה בספריה סך של 1,553 אלפי ש"ח ו-1,700 אלפי ש"ח לשנים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023, בהתאמה.

עיקר הקיטון נובע מתשלומים והתפשרויות מול הדיירים.

באור 31: - רווח והפסד פרופורמה

נחתמו הסכמי שכר חדשים עם בעל השליטה בחברה כתוצאה מההסכם החדש חל גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ועל הרווח והפסד כתוצאה מעדכון זה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
דמי ניהול כפי שהוצגו בהנהלה וכלליות	-	-	5,534
דמי ניהול ע"פ הסכם	960	960	960
סה"כ תוספת הוצאות בהנהלה וכלליות	960	960	6,494
חסכון במס	221	221	221
סה"כ גידול בהוצאות, נטו	739	739	739
(הפסד) הרווח הנקי	(9,059)	864 *)	406 *)
(הפסד) הרווח הנקי פרופורמה	(9,798)	125	(333)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

באור 32: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. הסכמים שנחתמו עם בעל השליטה:

1. להלן פירוט אודות תנאי הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון (פעיל) של מר דוד אזולאי, אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת הגיוס על-פי תשקיף זה ("**הסכם שירותי היו"ר**")
בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני ובעבור שרותי יו"ר הדירקטוריון בהיקף השווה להיקף משרה של כ-80%, החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2026 יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח והחל מיום 1 ביולי 2026, יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 95 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), ("דמי הניהול הבסיסיים"). דמי הניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ויעודכנו אחת לשנה בין עליית המדד בשנה החולפת.

במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אזולאי עשוי לשמש גם כיו"ר דירקטוריון (ו/או מנכ"ל, לפי העניין) לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת, ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון.

בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אזולאי בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי שלא יעלה על שלושה (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – "**הוצאות רכב**").

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אזולאי) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

באור 32: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

הסכם שירותי היו"ר הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת שישה (6) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אזולאי והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי ניהול היו"ר ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לשישה (6) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי היו"ר באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר אזולאי זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אזולאי ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

בנוסף, חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו שלא להתחרות בחברות הקבוצה ושלא לעשות שימוש בידע מיוחד הקשור בקבוצה שרכשו במסגרת מתן שירותי הניהול, למשך תקופה של שניים-עשר (12) חודשים ממועד סיום הסכם שירותי היו"ר, מכל סיבה שהיא.

מענק שנתי – מר אזולאי עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד בשנה הנמדדת ה-EBTIDA של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**"). "ה-**EBITDA** " משמעה - הסכום הכולל של הרווח התפעולי של החברה, בתוספת הוצאות פחת והפחתות ("**EBITDA**").

כפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אזולאי למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אזולאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אזולאי זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אזולאי בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אזולאי בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אזולאי הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

באור 32: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

2. התקשרות בהסכם שכירות בין חברה בת של החברה ("המשכירה") לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד אזולאי ("השוכרת")
במהלך חודש ינואר 2023 התקשרו הצדדים (להלן בס"ק זה: "השוכרת") בהסכם שכירות לפיו המשכירה תשכיר לשוכרת דירה בת 6 חדרים (אשר אליה צמודות 2 חניות ומחסן) בקומה 34 ברחוב יצחק שדה 8 בבת ים (בסעיף זה – דירת המגורים"). תקופת השכירות נקבעה לתקופה של חמישה-עשר (15) חודשים החל מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 1 ביולי 2024 (להלן: "תקופת השכירות"). לשוכרת הוענקה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת שנים-עשר (12) חודשים (להלן: "תקופת האופציה"). דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של כ-22,000 ש"ח ("דמי השכירות הנוכחיים"). החברה מקזזת את דמי השכירות הנוכחיים מהחו"ז הקיים לה כלפי בעל השליטה.

הצדדים האריכו את ההסכם ותקופת האופציה מעת לעת, וזאת עד להערכה האחרונה מחודש ינואר 2025, ולמשך תקופה בת 6 חודשים (קרי, עד לתום חודש יולי 2025). בסמוך לקבלת ההיתר והשלמת ההנפקה, התחייב בעל השליטה לפנות את הנכס והחברה תפעל להשכרתו לצדדים שלישיים במקביל.

3. יתרות חו"ז של החברה כלפי בעל השליטה
למועד הדוח קיימות יתרות חו"ז כלפי בעל השליטה בסך של כ-6,000 אלפי ש"ח בגין שירותי ביצוע שסיפק לחברה במסגרת פרויקט ביזנס אגמים (באמצעות דוד אזולאי הנדסה). לפרטים אודות תנאי שטרי ההון שנחתמו בין חברות בשליטת בעל השליטה לבין החברה, ראו כמפורט בביאור 22 לעיל.

ב. עדכון הסכם עם המניף

ביום 16 במרס, 2025 נחתמה תוספת להסכם עם חברת המניף.
עיקרי התוספת להסכם מובאים להלן :

(1) הוחלט לבקשת החברה להארכת פירעון ההלוואות ליום 31.8.26.

(2) ככל שבמהלך שנת 2025, החברה תגייס אגרות חוב לציבור היא תפרע למניף את הסכום כהגדרתו להלן, על חשבון חוב החברה הסכם המימון, המניף יסכים לאמור להלן:

1. נוותר כלפי בעלי האג"ח שמכוחן יגוייס הסכום הנ"ל, באופן בלתי חוזר, על כל זכויות הקיזוז שיש לנו בנוגע למקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

2. נסכים שהנאמנים של מחזיקי האג"ח ירשמו לטובתם שיעבודים על מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים, על פי מתווה שיבטיח פרעון של הסכום הנ"ל לידינו כנגד רישום השיעבודים האמורים.

3. יובהר כי לאחר שבעלי האג"ח האמורים יפרעו את החוב כלפיהם, אנו נהיה רשאים לשוב ולהיפרע מאת מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

4. בכפוף למתווה שיחתם ביננו לבין הנאמנים של מחזיקי האג"ח לענין רישום השיעבודים לטובתם, נסכים כי בנק מזרחי טפחות בע"מ ישחרר ממקרקעי אגמים ופרויקט אגמים עודפים ללא מגבלה וזאת לצורך תשלום למחזיקי האג"ח על פי התחייבויותיכם כלפיהם.

5. "הסכום הנ"ל" נכון למועד מכתבנו זה ועד יום 30.06.2025 הינו 62,000 אלפי ש"ח. לאחר מועד זה, עליכם לפנות אלינו ולקבל את הסכום הנ"ל המעודכן.

6. למען הסר ספק מובהר כי כל עוד לא יפרע לטובתנו הסכום הנ"ל עד למועד הנקוב במכתבנו זה, אין בהסכמתנו לפי מכתבנו זה כדי לגרוע מזכויותינו מכוח השיעבודים על מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים, לרבות הזכות לממש אותם.

באור 32: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

7. במהלך חודש נובמבר 2025 סיכמו החברה ומניף על מתווה למחזור החוב הקיים של החברה למניף ליום 30 בספטמבר 2025. בהתאם לכך, סך החוב הממוחזר עומד על כ-225,000 אלפי ש"ח ("**החוב**"). בהתאם להסכמות העדכניות בין הצדדים, על החוב יחול מנגנון התחשבנות לפיו החוב יישא, החל מיום 30 בספטמבר 2025, ריבית שנתית (ממוצעת) שנעה בטווח שבין פריים + 4%-5% (בסעיף זה: "**הריבית**"), כאשר אופן חישוב הריבית נותר ללא שינוי.

סך של כ-130,000 אלפי ש"ח מהחוב ייזקף למזמור לדוד עסקת בן צבי ע"מ (פרויקט "סטורי") וסך של כ-95,000 אלפי ש"ח ייזקף למזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ ומגל (פרויקטים "בראשית ביזנס אגמים", "בראשית פמילי" ופרוייקט השוק, בהתאמה).

החברה מתחייבת לשלם למניף את מלוא החוב (כהגדרתו לעיל) עד לתום תקופה בת 21 חודשים ממועד חתימת העדכון להסכם זה (היינו, כ-95 מיליון בגין הפרוייקטים שיישארו תחת החברה לאחר השלמת ההנפקה). על בסיס בקשת החברה, מניף רשאית בהתאם לשיקול דעתה, להאריך את מועד הפירעון הסופי מעת לעת, וזאת בהתאם להודעה בכתב שתמסור ליזם. מובהר כי המתווה יהיה בתוקף גם אם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') במסגרת התשקיף לא תושלם.

הביטחונות שרשמה החברה לטובת מניף, היינו מקרקעי הפרויקטים הזכויות לעודפי הפרויקטים המשועבדים למניף (בשעבוד בדרגה שנייה לאחר הבנק המממן), יוותרו ללא שינוי וימשיכו להבטיח את מלוא סכום החוב כאשר למעט האמור להלן, החברה וכל חברות הבת שלה יהיו ערבות ביחד ולחוד לכל חובות מי מהן למניף.

ביחס לפרויקט "בראשית ביזנס אגמים", ככל שההנפקה תושלם בתוך שלושה (3) חודשים ממועד חתימת המתווה העדכני, כך שמלוא זכויות החברה לקבלת עודפי הפרויקט ישועבדו במועד הרלוונטי לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בנוסף יחולו גם התנאים המפורטים להלן: (א) כנגד העברה בסך של כ-70,000 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ על רכיב הריבית) מתוך תמורת ההנפקה, אשר ישולמו מחשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות ישוחרר השעבוד הקיים למניף ביחס לזכויות האמורות; וזאת בהתאם למנגנון שיוסכם בין מניף, החברה והנאמן); (ב) לאחר הפירעון כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יעמוד חובה של מזמור לדוד על סך של 25,000 אלפי ש"ח בתוספת הריבית (כהגדרתו לעיל) שתצטבר. להערכת החברה ההלוואה כאמור צפויה להיפרע מפרויקט נוסף של החברה, "בראשית פמילי", ששיווקו צפוי להסתיים עד לתום הרבעון הראשון לשנת 2026; (ג) לאחר השלמת השינוי המבני ובכלל זה יציאת פרויקט "סטורי" מהחברה וביצוע הפרעון האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבוטל הערבות של מזמור לדוד ומגל להתחייבויות בן צבי והשעבודים על נכסי מזמור לדוד לא יבטיחו עוד את התחייבויות בן צבי, היינו תבוטל הבטוחה הצולבת של מזמור לדוד לבן צבי (לרבות ביחס לזכויות הקיזוז הקיימות למניף ממקרקעי פרוייקט אגמים) אך תיוותר ההצלבה והערבות (ובכלל זה, יתרת העודפים והנכסים המשועבדים) מבן צבי (פרויקט "סטורי") להתחייבויות של חברות הקבוצה. כמו-כן התחייבה החברה כי אשראי נוסף אשר עשוי להיות מועמד לה מעת לעת על ידי התאגיד הבנקאי הממן (בנק מזרחי) לא יעלה על עשרה (10) מיליון ש"ח ואשר אמור להיפרע בין היתר, מקרקעי פרויקט "סטורי". ככל שהחברה תיטול אשראי נוסף, קרי – מעל הסכום האמור, אזי רשאית מניף לדרוש את פירעון ההפרש (הדלתא) שיווצר (ככל שיווצר).

8. הסכם הלוואה עם חברה קשורה

בהמשך לאמור לעיל, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ - חברה אחות בשליטת בעל שליטה - כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח. החוב האמור יהווה הלוואה שהעמידה החברה לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ אשר תיפרע במלואה מתוך עודפי פרויקט בן צבי עד לא יאוחר מתום הרבעון הראשון של שנת 2028. אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ תהיה רשאית לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, באופן מלא או חלקי, ללא קנס או כל תשלום נוסף ומכל מקור שתמצא לנכון, וכן, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, להאריך את תוקף ההלוואה בשישה (6) חודשים נוספים. החל מהמועד שבו ירשמו אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר, תישא ההלוואה ריבית בשיעור התואם לשיעור הקבוע בסעיף 3ט' או 3י' (לפי העניין) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], ובכל מקרה באופן אשר אינו עולה על הריבית הנזקפת לטובת בעל השליטה בגין חו"ז החברה כלפיו. אם יוארך מועד פירעון ההלוואה כאמור לעיל, תתווסף לריבית תוספת בשיעור של 0.25% בכל אחת מהשנים הנותרות עד לפירעון הסופי ו/או עד תום תקופת ההארכה, לפי העניין.

באור 32: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. הסכמים עם נושאי משרה

מינויי נושא משרה חדשים

(א) מר יוחאי אבטן, מנכ"ל החברה

החל מיום 20 בינואר 2025 מעניק מר יוחאי אבטן שירותי ניהול במסגרת מגוון תפקידים בחברה ונכון למועד התשקיף מכהן כמנכ"ל החברה וחברות הקבוצה. בחודש יולי 2025 החל לכהן בנוסף כדירקטור.

בהתאם לתנאי הסכם הניהול בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה (**"הסכם שירותי המנכ"ל"**), יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-65 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור היקף משרה של כ-95%.

להלן פירוט אודות עדכון תנאי הסכם שירותי המנכ"ל בין החברה וחברת ניהול (חברה פרטית בשליטתו של מר אבטן) (בסעיף זה - **"חברת הניהול"**), אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה והחל מיום 1 בינואר 2026:

בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה (**"הסכם שירותי המנכ"ל"**),יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-100 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור שירותים בהיקף השווה להיקף משרה של כ-95%. דמי ניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אבטן עשוי לשמש גם כמנכ"ל, לפי העניין, לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון, הוא אינו זכאי לגמול נוסף בגין כהונתו כדירקטור.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, חברת הניהול תהא זכאית להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אבטן בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי של שלושה (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – **"הוצאות רכב"**).

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קאלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אבטן) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

הסכם שירותי המנכ"ל הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת ארבעה (4) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אבטן והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי המנכ"ל ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לארבעה (4) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי המנכ"ל באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אבטן התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר מר אבטן זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אבטן ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

מר אבטן ייכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בהתאם לתנאיה, כפי שיהיו מעת לעת ותועלק לו התחייבות לפטור ולשיפוי כמקובל מעת לעת.
מענק שנתי- מר אבטן עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד שבשנה הנמדדת ה - EBTIDA (כהגדרתה לעיל) של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**").

בכפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אבטן למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אבטן לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אבטן זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה- EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אבטן בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

בכפוף לקבלת אישורם של האורגנים המוסמכים בחברה, עשוי מר אבטן להיות זכאי למענק בשיקול דעת של עד שלוש (3) פעמים עלות שכר חודשית ובלבד שמענק כאמור לא יעלה, יחד עם הרכיב המדיד של המענק השנתי, על תקרת המענק השנתי למנכ"ל כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אבטן בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אבטן הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

באור 32: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ד. פרוייקט אגמים

- ביום 9 באפריל, 2025 נמכרה כל הקומה השביעית בפרויקט אגמים, בתמורה לסך של 26,400 אלפי ש"ח.
- ביום 21 למאי, 2025 התקבל היתר בניה לשלוש הקומות הנוספות ונחתם תוספת להסכם הליווי בפרוייקט.
- לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על מכירת חצי קומה נוספת בפרוייקט. בתמורה לסך של 14,560 אלפי ש"ח.

ה. הלוואה בחברת מגל (פרוייקט "השוק")

לאחר תאריך המאזן נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט בראשית השוק: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

ו. פרוייקט הטורים

ביום 21 במאי, 2025 החליטה הוועדה על מתן היתר חפירה ודיפון מתוקן בפרוייקט.

ההחלטה התקבלה בחברה ביום 23 ביוני, 2025.

ז. ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים המאשרת את השינוי המבני. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מספר תנאים ומגבלות לקבלת הפטור ממס, אשר עיקריהם כמפורט להלן: (א) המועד שבו יתבצע השינוי המבני יהא לא יאוחר מתשעים (90) ימים ממועד החלטת המיסוי; (ב) על המניות המועברות יחולו הוראות סעיף 104ה לפקודה לרבות הוראות סעיף 103כ(ב1) ו-(ב2) לפקודה, ובמסגרת זאת מתחייבת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ להחזיק ב-"בן צבי" למשך שנתיים לפחות ממועד השינוי המבני; (ג) על החברה לעמוד בהוראות הנוגעות לאופן חישוב רווח ההון במסגרת העברת מניות החברה הנעברת וההוראות הנוגעות למכירת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ. במסגרת ההסכמות העדכניות עם מניף כמפורט בביאור ב'(7) לעיל, ועם השינוי המבני (הכפוף להשלמת ההנפקה), בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) יועברו לחברה האחות, אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, כך שלאחר מכן, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח (לפרטים בדבר פירעון חוב זה, ראה כמפורט בביאור ב' לעיל).

באור 32: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ח. מכירות בפרוייקטים עד לפרסום הדוח

- בפרוייקט "פאמלי קרית השרון" נמכרו 6 יחידות דיור, בתמורה לסך של 18,130 אלפי ש"ח.
- בפרוייקט "מרבד הקסמים" נמכרו 4 יחידות דיור בתמורה לסך של 7,729 אלפי ש"ח.
- בפרוייקט "ההסתדרות 3-5" נמכרה 1 יחידת דיור בתמורה לסך של 2,460 אלפי ש"ח.
- בפרוייקט "ההסתדרות 162" נמכרו 3 יחידות דיור בתמורה לסך של 6,492 אלפי ש"ח.

סה"כ נמכרו 14 יחידות דיור בתמורה ל- 34,811 אלפי ש"ח.

ט. יו"ר הדירקטוריון (לשעבר)

במהלך מספר חודשים בשנת 2024, כיהן מר קליינר (המכהן כדירקטור נכון למועד פרסום התשקיף) בחברה בתפקיד יו"ר דירקטוריון אשר בגין העמדת שירותיו כאמור שילמה החברה דמי ניהול בסכומים שאינם מהותיים. נכון למועד התשקיף, הסתיימה ההתקשרות האמורה. ביום 25 בנובמבר 2025 מונה מר מיכאל קליינר כדירקטור בחברה.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת דוחות כספיים מאוחדים	1-4
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	6-7
דוחות מאוחדים על הפסד או רווח נקי	8
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	9-10
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-12
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	13-70

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים מאוחדים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב

- לאמור בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לשנים 2023 ו-2022, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה בשל המשך היוון עלויות מימון ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית
- לאמור בביאור 1 (א) 3 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגרעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב,6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2ו (הכרה בהכנסה), 3 (עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים). החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתוכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים. שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי בנינים ודירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

1. השגת הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן.
2. בחירת מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצוע, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:
   א. בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקטים.
   ב. בדיקה שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
   ג. ביצוע בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות.
   ד. בדיקת נאותות תחשיב ההנהלה.

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב,6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשכרה של נכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 13- מדידת שווי הוגן, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (היסטוריים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתונים של נכסי נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

1. השגת הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן.
2. בחירת מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצוע, בין היתר, את הנהלים הבאים:

א. קבלת הערכות שווי ובדיקה שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים.

ב. בחינת בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי במידה ורלוונטי.

ג. ביצוע בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי.

ד. הסתייעות בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה.

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב,6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

מצבה הכספי של החברה:

על פי האמור בביאור 1 לדוחות הכספיים וכפי שפורט בפסקת הפניית תשומת הלב בדבר מצבה הכספי של החברה ובדבר הערכות ההנהלה לגבי יכולתה להמשיך בפעילותה העסקית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת משום שיכולתה של החברה לעמוד ולפרוע את התחייבויותיה כשיגיע מועד פירעונן תלויה בהתממשות של תחזית תזרימי המזומנים. התחזית כוללת הנחות ואומדנים הכרוכים בשיקול דעת משמעותי, ושינויים אפשריים באומדנים אלו עשויים להיות בעלי השפעה שלילית מהותית על תזרימי המזומנים הצפויים.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

1. הערכנו את תחזיות ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים העתידיים ואת התהליך של ההנהלה להכנתם. בחנו את הנחות המפתח, הכוללות תזרימי מזומנים צפויים משחרור הון עצמי ועודפים מחשבונות ליווי בתאגידים בנקאיים עיתוי תשלומים לגורמים מממנים.
2. בחנו את תוכניות ההנהלה, ובכלל זה את שיפור תזרים המזומנים ופעילותה העסקית של החברה.
3. קראנו את דוח הדירקטוריון על מנת להבין את התוכניות העתידיות של המופקדים על ממשל תאגידי ולזהות אי התאמה.
4. הערכנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים.

תל אביב,
25 בנובמבר 2025

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב,6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

		מאוחד	
		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	באור	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		3,623	388
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	6	55,617	4,583
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	7	118,142	32,903
חייבים ויתרות חובה	8	9,838	7,957
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	9	470,501	497,044 *)
סה"כ נכסים שוטפים		657,721	542,875 *)
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין	10	38,837	35,467
נדל"ן להשקעה	11	48,600	49,600
נדל"ן להשקעה בהקמה	11	136,300	97,939
רכוש קבוע, נטו	12	10,270	10,943
מיסים נדחים	20	4,379	1,559 *)
סה"כ נכסים לא שוטפים		238,386	195,508 *)
		896,107	738,383 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		מאוחד	
		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	באור	אלפי ש"ח	
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	13	499,553	378,443
הלוואות מאחרים	14	165,394	166,263
צדדים קשורים ובעלי מניות	21	15,350	5,797
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	15	43,777	52,988
התחייבות למתן שירותי בניה	16	7,923	12,028 *)
ספקים ונותני שירותים	17	27,968	32,887
מס הכנסה לשלם		3,505	3,434
זכאים ויתרות זכות	18	86,043	46,049
סה"כ התחייבויות שוטפות		849,513	697,888 *)
התחייבויות לא שוטפות			
זכאים ויתרות זכות		63	63
התחייבות בגין מיסים נדחים	20	721	2,244 *)
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		784	2,307 *)
הון			
הון מניות		2	2
פרמיה על מניות		737	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה		2,504	2,504
שטרות הון	23(ב)	43,000	19,000
קרן הון בגין הפסד מועבר		114	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה		(873)	(873)
יתרת רווח		326	16,704 *)
סה"כ הון	23	45,810	38,188 *)
		896,107	738,383 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

25 בנובמבר 2025		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דוד אזולאי יו"ר הדירקטוריון	יוחאי אבטן מנכ"ל ודירקטור
		אברהם ישראלי חשב

		מאוחד		
		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	באור	2024	2023	2022
		אלפי ש"ח		
הכנסות	24א'	204,154	111,698 *)	19,984 *)
עלות ההכנסות	24ב'	166,700	86,950 *)	17,901 *)
רווח גולמי		37,454	24,748 *)	2,083 *)
הוצאות מכירה ושיווק	25	5,872	4,130	1,492
הנהלה וכלליות	26	4,284	3,323	1,230
דמי ניהול ויזום צדדים קשורים		-	-	5,534
הוצאות אחרות		-	63	3,805
רווח משערוך לנדל"ן להשקעה		9,077	5,859	19,188
רווח תפעולי		36,375	23,091 *)	9,210 *)
הוצאות מימון	27א'	61,966	25,123 *)	8,083 *)
הכנסות מימון	27ב'	4,940	1,477	20
(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה		(20,651)	(555) *)	1,147 *)
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	20	4,271	1,560 *)	(1,037) *)
(הפסד) רווח נקי לתקופה		(16,380)	1,005 *)	110 *)
<u>רווח לתקופה המיוחס ל:</u>				
בעלים של החברה האם		(16,380)	1,005 *)	110 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	16,706 *)	38,190 *)
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	24,000	-	-	-	24,000
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	-	(16,380)	(16,380)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	2	737	2,504	43,000	114	(873)	326	45,810

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח *)	סה"כ *)
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2023	2	737	2,504	-	114	(873)	15,699 *)	18,183 *)
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	19,000	-	-	-	19,000
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	-	1,005 *)	1,005 *)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	2	737	2,504	19,000	114	(873)	16,704 *)	38,188 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר 2022	2	737	2,504	114	(873)	15,589	18,073
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	110 (*)	110 (*)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	2	737	2,504	114	(873)	15,699(*)	18,183 (*)

*) הוצג מחדש ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
(הפסד) רווח נקי לשנה	(16,380)	1,005 *)	110 *)
התאמות:			
פחת	830	835	257
הוצאות מימון נטו	57,019	23,646 *)	8,063 *)
(הכנסות) הוצאות מיסים	(4,271)	(1,560) *)	1,037 *)
שערוך נדל"ן להשקעה	(9,077)	(5,859)	(19,188)
	44,501	17,062 *)	(9,831) *)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(1,509)	9,701	(14,037)
עלייה במלאי קרקעות	(3,340)	(3,572)	(9,118)
(ירידה) עליה בספקים ונותני שירותים	(4,918)	17,177	108
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומס הכנסה לשלם	9,796	31,584	(236,631)
עליה בזכאים ויתרות חובה זמן ארוך	-	63	-
(ירידה) עליה בהתחייבות בגין חוזים	(89,525)	9,052	35,027
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה ומלאי מקרקעין	27,449	(52,869) *)	(83,399) *)
צדדים קשורים ובעלי מניות, נטו	33,187	(1,520)	320
ירידה (עליה) בהתחייבויות לבעלי קרקע	(4,426)	(5,331) *)	12,596 *)
מיסים ששולמו	-	(24)	(366)
	(33,287)	4,262 *)	(295,500) *)
מזומנים נטו, (ששימשו) שנבעו לפעילות שוטפת	(5,167)	22,329 *)	(305,221) *)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(1,064)	(3,824)	(5,869)
השקעה בחברה מוחזקת	-	(500)	-
נדל"ן להשקעה בהקמה	(28,285)	(39,339)	(20,877)
ירידה (עליה) במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	(51,035)	(431)	(2,513)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(80,384)	(44,094)	(29,259)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מבנקים ותאגידים אחרים, נטו	114,370	42,367	341,705
ריבית ששולמה	(25,584)	(21,117) *)	(6,768)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	88,786	21,250 *)	334,937
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	3,235	(515)	457
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	388	903	446
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	3,623	388	903

(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

העברת מלאי לנדל"ן להשקעה	-	-	29,788
המרת חוב לבעלים לשטר הון	24,000	19,000	-

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. 1) תיאור החברה

חברת אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ופועלת בישראל החל מחודש יוני 2015. החברה בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות עוסקת ביזמות נדל"ן, למגורים ומסחר וכן בהשכרת נכסי נדל"ן.

בחודש פברואר 2021, העבירו בעלי המניות של החברה, בהתאם להוראות סעיף 104ב' לפקודת מס הכנסה, את מלוא אחזקתם בחברת מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ בתמורה להקצאת 1,200 מניות של החברה. לאור כך שמדובר בצירוף עסקים תחת אותה שליטה, טיפלה החברה בצירוף עסקים זה בדומה לשיטת איחוד העניין.

מניות החברה מוחזקות על ידי ה"ה דוד אזולאי (78%) ורענן כהן (22%) באמצאות חברת א.מ.י.ד ייעוץ ויזום פרויקטים בע"מ הנמצאת בבעלותו המלאה.

החברה פועלת באמצעות קבוצת חברות כמפורט להלן:

מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ (להלן: "מגל") - התאגדה ונרשמה בישראל במאי 1996 והחלה את פעילותה העסקית בפברואר 2013. החברה עוסקת ביזמות נדל"ן, באמצעותה יזמה והקימה את פרויקט "בראשית" במרכז העיר נתניה.

מזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ (להלן: "מזמור") - התאגדה ונרשמה בישראל באוגוסט 2017 והחלה את פעילותה העסקית בפברואר 2018, באמצעותה יזמה והקימה החברה את הפרויקטים "בראשית ביזנס" ו"בראשית פמלי" בנתניה.

מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ (להלן: "בן צבי") - התאגדה ונרשמה בישראל בדצמבר 2021 ע"י חברת מזמור המחזיקה בחברת בן צבי בהחזקה מלאה (100%). בן צבי יוזמת ומקימה את פרויקט "סטורי גלי ים" נתניה.

בראשית אביב ניהול נתניה בע"מ (להלן: "בראשית") - התאגדה ונרשמה בישראל באוקטובר 2020 והחלה את פעילותה העסקית בשנת 2022 כחברה לניהול ואחזקת מבנים.

מגדלי איתן לבניה והשקעות בע"מ (להלן: "מגדלי איתן") החברה התאגדה ונרשמה בישראל ב-10 באוגוסט, 1994 והחלה את פעילותה העסקית בשנת 1995, החברה בעלת סיווג ג' 5. ראה ביאור 21(16).

2) שינוי מבני

ביום 29 בספטמבר 2024, אישר הדירקטוריון, שינוי מבני אשר יתבצע בשני שלבים: בשלב הראשון – חברת מזמור (אזולאי) לדוד קריית שרון בע"מ (להלן: **"מזמור"**) תעביר את מלוא זכויותיה במניות מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ (להלן: **"בן צבי"**) כדיבידנד בעין לחברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ג לפקודה. בשלב השני – החברה תעביר את מלוא זכויותיה במניות בן צבי לחברה אחות חדשה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ב(ו) לפקודה. לאחר ההעברה, החברה החדשה תהיה בבעלות ה"ה דוד אזולאי (78%) ורענן כהן (22%, באמצעות חברת א.מ.י.ד יעוץ שבבעלותו המלאה) (להלן: **"בעלי הזכויות"**) (והכל יחד: **"השינוי המבני"**).

השינוי המבני כפוף לקבלת אישור מראש (החלטת מיסוי) ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים, וכן להתקיימות תנאים מתלים נוספים.

יצוין כי שינוי המבנה מבוצע לתכלית עסקית וכלכלית, ועיקרו נועד להקטין את המינוף של החברה ולחזק את מבנה ההון שלה. (ראה ביאור 31ח').

באור 1: - כללי (המשך)

3) המצב הפיננסי

1) דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, כוללים הפניית תשומת לב של רו"ח המבקר כמפורט להלן: (א) התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לשנים 2023 ו- 2022 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה בשל המשך היוון עלויות מימון ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית. (ב) לאמור בביאור 1(א)(3) לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגירעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף. בנוסף, דוח רו"ח המבקר הנכלל בדוחות הכספיים סולו ופרופורמה של החברה לתקופה האמורה, כוללים הפניית תשומת לב דומה במהותה.

ליום 31 בדצמבר 2024, ובהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, נגרמו לה הפסדים בסך של כ-16,380 אלפי ש"ח; תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-5,167 אלפי ש"ח וכן, מתקיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-191,792 אלפי ש"ח.

2) <u>תוכניות ההנהלה בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה הצפויות</u>:

הנהלת החברה סבורה כי החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות:

2.1) כל הפרויקטים של החברה מלווים במלואם על ידי תאגיד בנקאי מממן.

2.2) הסכם המימון של החברה עם הגוף המממן "מניף" עודכן כך שהחברה תשיב למניף את המימון ותשלם את מלוא התמורה בגינו וכל סכום אחר המגיע למניף על פי הסכם המימון עד ליום 31 באוגוסט 2026 (קרי, דחייה של כשנים עשר (12) חודשים ביחס לתיקון השני להסכם וזאת בהתאם לשחרור העודפים בפועל).

2.3) במהלך הרבעון השני לשנת 2025, קיבלה החברה היתר לשלב ב' של פרויקט אגמים וחתמה על תוספת להסכם הליווי עם התאגיד הבנקאי המממן, וזאת לבניית שלוש (3) קומות משרדים נוספות בשטח של כ-6,500 מטר. נכון למועד חתימת הדוח, נחתמו הסכמים מחייבים למכירה ביחס למחצית משטחי שלב ב' (קרי, באופן אשר ישקף, להערכת החברה נכון למועד האמור, הכנסות בהיקף של כ-40,000 אלפי ש"ח).

2.4) הנהלת החברה מתמקדת במכירת מלאי בפרויקטים שהסתיימו ו/או לקראת השלמה אשר טרם הושלמה מכירתם ו/או מצויים בשלבי ביצוע מתקדמים. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, מכרה החברה 13 דירות.

2.5) הזרוע הקבלנית של החברה מעניקה שירותי קבלנות (באמצעות 'מגדלי איתן') בביצוע עצמי בפרויקטים של החברה בלבד ("זרוע הביצוע"). בכוונת החברה, להרחיב את פעילות זרוע הביצוע כך שתכלול גם ביצוע עבור חברות יזמיות אחרות (צדדי ג').

באור 1: - כללי (המשך)

2.6) במסגרת השינוי המבני, הכפוף, בין היתר, לקבלת הרולינג והשלמת ההנפקה, "פרויקט בן צבי" מתוכנן להיות מועבר לחברה בשליטת בעל השליטה (שאיננה חלק מהקבוצה), כמתואר בסעיף 2 לעיל. במסגרת זו, יומחו גם חלק מהתחייבויותיה של החברה לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, מר דוד אזולאי, וזאת באופן אשר צפוי להקטין את יחס המינוף של החברה בשיעור של כ-5% עד כ-13% ביחס למצב הקיים, וכן להקל על תזרים המזומנים השוטף שלה. לפרטים ראו בביאור 31(ב) להלן.

2.7) לאחר תאריך המאזן נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט בראשית השוק: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ.
הקבוצה	-	החברה וחברות המוחזקות שלה.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות.
צדדים קשורים	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 בדבר צדדים קשורים.
בעל עניין ובעל שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה

לאור הימשכה של מלחמת "חרבות ברזל", על כלל השלכותיה, ומבצע 'עם כלביא' נגד המשטר באיראן, נמשכת גם, בין היתר, מגמת אי-יציבות ואי-ודאות במשק הישראלי. להערכת החברה, נכון, פעילות החברה לא הושפעה באופן מהותי שכן העבודות באתרים המשיכו ללא עיכובים מהותיים. יחד עם זאת, החרפת הלחימה או הרחבתה לזירות נוספות ו/או מבצעים צבאיים נוספים דומים כנגד המשטר באיראן אשר עשויים לצאת אל הפועל בהמשך, עלולים להביא לעיכוב והארכת משך הפרויקטים של החברה, גידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות הבניה, ואף לירידה במחירי הדיור, תוך התגברות חוסר הוודאות ביחס לעמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (ועיקר, אלו המוגדרים בסיכון גבוה) עקב ירידה בחוסן הפיננסי והגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן. כל האמור עשוי להשפיע על אומדני ההכנסות, העלויות ורווחיות הפרויקטים של החברה ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים

להלן מידע לגבי תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2024.

סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות והתחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות – תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל-IAS 1"):

התיקונים בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות פורסמו בינואר 2020 (להלן: "התיקונים מינואר 2020") במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. בנוסף, התיקונים בדבר התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות פורסמו באוקטובר 2022 (להלן: "התיקונים מאוקטובר 2022") הן במטרה לשפר את המידע שחברה מספקת לגבי התחייבויות הנובעות מהסדרי הלוואות שבגינם זכותה של חברה לדחות סילוקן של התחייבויות לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח כפוף לכך שהחברה תעמוד בתנאים ספציפיים הכלולים בהסדרים אלה (להלן: "אמות מידה פיננסיות") והן כתגובה לחששות מצד משתמשים לגבי התוצאות של יישום התיקונים מינואר 2020.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל-IAS-1:

- הזכות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח צריכה להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. זכותה של החברה לדחות את סילוק ההתחייבות הנובעת מהסדר הלוואה, למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, עשויה להיות כפופה לכך שהחברה תעמוד באמות מידה פיננסיות. אמות מידה פיננסיות כאלה:
- ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות בתום תקופת הדיווח או לפניה, גם אם העמידה נבחנת לאחר תקופת הדיווח.
- לא ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות רק לאחר תקופת הדיווח.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 חודש שלאחר תאריך הדיווח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- "סילוק לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או של מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להעביר מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב בהון, אשר מסווגת כמכשיר הוני ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הון של מכשיר פיננסי מורכב.
- נוספו הוראות גילוי המתייחסות לסילוק לאחר תקופת הדיווח של התחייבויות המסווגות כלא שוטפות, וכן למידע שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שהתחייבויות – הנובעות מהסדרי הלוואות המסווגות כלא שוטפות, כאשר זכות החברה לדוחות סילוק של התחייבויות אלה כפופה לעמידה באמות מידה פיננסיות במהלך אותה תקופה.

התיקונים ל-IAS 1 יישומו למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. להערכת החברה לתיקונים ל-IAS 1 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. <u>בסיס הצגת הדוחות הכספיים:</u>

הדוחות הכספיים מציתים להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות למעט אם מפורט אחרת בביאור זה. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ג. <u>תקופת המחזור התפעולי:</u>

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ויכולה להימשך בין שלוש לארבע שנים. הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות הבנייה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ד. <u>דוחות כספיים מאוחדים:</u>

<u>חברות מאוחדות</u>

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המשוקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. <u>מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה:</u>

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. מלאי מקרקעין. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד קבלת היתר בניה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות. מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע.

ו. **הכרה בהכנסה:**

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. ההכנסה נמדדת ומוכרת בהתאם לתמורה. שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל:

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור או המשרדים כמחויבויות ביצוע. בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר.

האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי. החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד. כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

חוזי הקמה:

החברה מכירה בהכנסה מחוזי ההקמה לאורך זמן, מאחר וביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס שלכל אורך תקופת ההקמה נשלט על ידי הלקוח. קביעת החברה כי הלקוח שולט בנכס מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה, והיא נסמכת על כך שקיימת בעלות משפטית ללקוח וחזקה פיזית על הנכס.

החברה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט תשומות, למעט עלויות משפטיות מסוימות.
החברה מכירה בהכנסה בגובה העלויות שהצטברו, תנאי התשלום הטיפוסיים בפרויקטים מתבססים על אבני דרך שנקבעו במועד החתימה על החוזה ומתבססים בעיקר על קצב ההתקדמות. מסיבה זו, החברה אינה צפויה להכיר בנכסים בגין חוזים ובהתחייבויות בגין חוזים בסכומים משמעותיים ביחס לחוזים הללו.

תמורה משתנה:
החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומים אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

עלויות השגת חוזה:
עבור השגת חלק מהחוזים עם לקוחותיה החברה נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה. עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים המסופקים במסגרת החוזה הספציפי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות להשגת חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך בספרים של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

הכנסות הכוללת שירותי אחריות:
במסגרת חוזיה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעו ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

יתרות חוזיות:
במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו שאינם מותנים מוצגים במסגרת הכנסות לקבל מעבודות בחוזה הקמה. סכומים שהתקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סניף מקדמות מלקוחות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

הקצאת עלויות:
המדיניות החשבונאית אותה מיישמת החברה לעניין הקצאת עלויות הבניה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, ליחידות הדיור הינה על פי יחס התמורות. במסגרת יישום גישה זו מקצה החברה את עלויות הקרקע ואת עלויות הבניה המשותפות בין יחידות הדיור באופן יחסי לתמורות הצפויות בגין כל יחידת דיור.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מכשירים פיננסיים:

א) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ב) גריעת נכסים פיננסיים:

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

ג) גריעת התחייבויות פיננסיות:

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעות או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

ח. מיסים על ההכנסה:

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מיסים שוטפים:

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מיסים נדחים:

הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מאוחדות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מאוחדות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

ט. חכירות:

הכרה בהכנסה :

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

י. נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם), המוחזק על ידי הקבוצה (בבעלות או בחכירה) לצורך הפקת דמי שכירות, או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור, או הספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן, המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח, אשר עתידים לשמש כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות לו ישירות.

לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשוויו ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

כאמור לעיל, נדל"ן להשקעה כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שוויו ההוגן, כאשר ניתן לאמוד אותו באופן מהימן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה באופן מהימן, הוא נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלויות בתקופת ההקמה, זאת עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש, או כאשר פסק השימוש בו באופן קבוע ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים, לרבות זו בדוחות כספיים ביניים, מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה, בדרך כלל, על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

יא. מדידת שווי הוגן:

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יב. הפרשות:

הפרשות בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה. להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות:

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יג. התחייבויות בשל הטבות לעובדים:

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר:

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה:

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת. לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד. בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן – נכסי התוכנית). נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלמם ישירות לקבוצה. ההפרשים אינם מהותיים ולכן לא הוצגו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. עסקאות עם בעלי שליטה:
הלוואה שהתקבלה מבעל השליטה מוצגת במועד ההכרה לראשונה בדוחות הכספיים של החברה כהתחייבות, לפי העניין, על פי שוויה ההוגן וההפרש בגינם מטופל דרך קרן הון והוכר כקרן הון מהטבה מבעל שליטה. לאחר ההכרה לראשונה, מוצגת ההלוואה בדוחות הכספיים של החברה בעלותה המופחתת תוך יישום שיטת הריבית האפקטיבית.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים
בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות:
בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- **מלאי בניינים ודירות למכירה:**
שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

- **תביעות משפטיות:**
בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- **נכסי מיסים נדחים:**
נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

- **עבודות בניה קבלניות:**
בפרויקט עבודות בנייה קבלניות, ההכנסות וההוצאות מחוזה הקמה נזקפות לרווח והפסד, באופן יחסי לשיעור השלמת החוזה, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאותיו. החברה אומדת את היקף כלל ההכנסות, ההוצאות הצפויות, שיעור ההשלמה ומועד הסיום הצפוי של כל פרויקט. בשיקול דעתה בקביעת אומדנים אלו מתבססת החברה על מצב השוק, ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

- **קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה:**
הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שוויו ההוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. בנוסף בכל תאריך דיווח, בוחנת הקבוצה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשוויו ההוגן, אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכות שווי, במטרה לבחון באם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים מהותיים בשווי ההוגן של הנכס.

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם הפיננסית, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון, בעיקר, זכויות הבניה ואופיין, העלויות הדרושות להשלמת ההקמה, מחירי שכירות חזויים והמועדים בהם הנכס יתחיל להניב הכנסות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן מהותי על תוצאות החברה ולכן החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן.

אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

- החברה הכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, אז עלויות אלו הוונו כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה היוונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימושו המיועד או למכירתו. החברה הפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות שבהן הופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה השהתה את היוון עלויות האשראי.

- **חוזים עם לקוחות:**
מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן - החברה אומדת את סך העלות להשלמת כל פרויקט בהתבסס על הערכות לגבי עלויות של חומרים, לגבי עלויות של עבודה, לגבי ביצועים של קבלני משנה ועוד. כמו כן, בפרויקטים של מכירת דירות למגורים, החברה מקצה את עלויות הפרויקט המשותפות לכלל הדירות בפרויקט.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

קביעת מחיר העסקה בחוזים שכוללים תמורה משתנה - בחוזי הקמת מבנים, סכום התמורה עלול להשתנות כתוצאה מקנסות בגין איחור השלמת הבנייה. בקביעת מחיר העסקה, החברה אומדת את סכום התמורה שהחברה תהיה זכאית לה ומעריכה באיזו מידה צפוי שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה תתברר.

קביעת שיכור ההיוון בחוזים שכוללים רכיב מימון משמעותי - החברה קובעת את שיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין הלקוח במועד ההתקשרות בחוזה, אשר משקף את מאפייני האשראי של הצד שמקבל את המימון בחוזה וכן ביטחונות וערבויות כלשהם שסופקו.

ביאור 4: - תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם

להלן מידע לגבי תיקונים לתקנים שפורסמו אך טרם נכנסו לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תיקון שצוין להלן ניתן ליישום מוקדם, תוך מתן גילוי לכך, והחברה מתכננת לאמצו לראשונה במועד התחילה המחייב שלו.

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש")

IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת השוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומיסים על ההכנסה.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures) (MPMs).
- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל הדוחות הראשיים או בביאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי המזומנים.

IFRS 18 יושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש.

בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידים מספר 1-2024, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין לאומי 18, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

באור 5: - הצגה מחדש בשל תיקון טעות

א. החברה ערכה התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לשנים 2023 ו-2022, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה בשל המשך היוון עלויות מימון ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית.

להשפעת ההצגה מחדש על הדוחות הכספיים ראה סעיף ב' להלן.

ב. השפעת שינויים חשבונאיים על הדוחות הכספיים
בהמשך לאמור לעיל, להלן ההשפעה של השינויים החשבונאיים על הדוחות הכספיים של החברה.

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2023

	כפי שדווח בעבר	שינוי בגין	כפי המדווח כעת
		אלפי ש"ח	
רווח והפסד			
הכנסות	110,697	1,001	111,698
עלות ההכנסות	86,298	652	86,950
הוצאות מימון	21,871	3,252	25,123
מיסים על הכנסה	(871)	(689)	(1,560)
רווח נקי לתקופה	3,310	(2,305)	1,005
מאזן			
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	498,343	(*1,299)	497,044
נכסים מיסים נדחים	1,496	63	1,559
התחייבויות למתן שרותי בניה	10,213	1,815	12,028
התחייבויות בגין מיסים נדחים	2,898	(654)	2,244
יתרת רווח	19,101	(2,395)	16,706
סה"כ הון	40,585	(2,395)	38,190

ליום 31 בדצמבר 2022

	כפי שדווח בעבר	שינוי בגין	כפי המדווח כעת
		אלפי ש"ח	
רווח והפסד			
הכנסות	21,030	(1,046)	19,984
עלות ההכנסות	18,976	(1,075)	17,901
הוצאות מימון	7,935	148	8,083
מיסים על ההכנסה	1,064	(27)	1,037
רווח נקי לתקופה	202	(92)	110

באור 6: - מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מזומנים בחשבון ליווי פיננסי	55,617	4,583

במסגרת הסכמי ליווי הפרויקטים של הקבוצה אשר נחתמו עם **הבנק המלווה** נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי והשימוש בהם בכפוף לאישור מפקח הבניה והבנק המלווה. כמו כן, הבנק המלווה יהיה רשאי, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים מהפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.

באור 7: - הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר

א. הרכב:

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
הכנסות לקבל מרוכשי דירות - פרויקט ההסתדרות 3-5	1,373	809
הכנסות לקבל מרוכשי דירות סטורי ים	49,179	739
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר - בראשית פמילי	21,514	6,459
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר – בראשית ביזנס	35,621	17,381
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר - בראשית מרכז העיר	2,730	7,515
הכנסות לקבל מרוכשי דירות – מרבד הקסמים	7,725	-
	118,142	32,903

ב. תנועה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת השנה	32,902	11,560
גידול (קיטון) בהכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	85,239	21,343
יתרה לסוף שנה	118,142	32,903

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

	מאוחד	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
עלויות מראש להשגת חוזים עם לקוחות – שיווק	2,558	1,722
עלויות מראש להשגת חוזים עם לקוחות – משפטיות	1,478	1,207
מוסדות	1,264	1,675
הוצאות מראש	827	629
לקוחות והכנסות לקבל	342	174
אחרים	3,370	2,550
	9,838	7,957

באור 9: - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה

	מאוחד	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
א. הרכב מלאי בניינים בהקמה, דירות מסחר ותעסוקה		
בראשית מרכז העיר[1]	1,685	1,685
ההסתדרות 3-5[2]	6,679	6,501
ההסתדרות 162[3]	3,888	4,424
בראשית פמילי[4]	47,633	56,899
בראשית ביזנס[5]	38,664	22,688 *)
סטורי גלי ים[6]	344,592	379,865
מרבד הקסמים[7]	27,361	24,981 *)
סה"כ מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומסחר	470,501	497,044
סה"כ עלויות אשראי מצטברות שהוונו(1)	60,737	56,287

(1) בשנת 2024 הוונו עלויות מימון בסך של 4,450 אלפי ש"ח בשיעור ריבית ממוצעת של 10%.
בשנת 2023 הוונו עלויות מימון בסך של 26,009 אלפי ש"ח בשיעור ריבית ממוצעת של 10%.

ב. תנועה במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומסחר		
יתרת פתיחה	497,044	438,078
עלויות שהושקעו בפרויקטים במהלך השנה	140,157	145,915 *)
בניכוי עלות המכר	(166,700)	(86,950)
יתרה לסוף שנה	470,501	497,044 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

באור 9: - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה (המשך)

ג. להלן פרטים אודות מכירות המלאי הצפויות

	הסכום שנכלל בדחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024	התאמות (לתקופה שמעבר לשניים-עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025)	סה"כ (לתקופה של שניים-עשר חודשים המסתיימים ביום 31 בדצמבר 2025)
	אלפי ש"ח		
בראשית מרכז העיר[1]	1,685	-	1,685
ההסתדרות 3-5[2]	6,679	-	6,679
ההסתדרות 162[3]	3,888	-	3,888
בראשית פמילי[4]	47,633	4,000	43,633
בראשית ביזנס[5]	38,664	11,600	27,064
סטורי גלי ים[6]	344,592	229,728	114,864
מרבד הקסמים[7]	27,361	5,472	21,889
	470,501	250,800	219,701

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע

(1) בראשית מרכז העיר -

באפריל 2013 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם לרכישת מקרקעין הידועים כגוש 8267 חלקה 1076 (לשעבר חלקות 567,723,724,736,740) בנתניה בשטח של כ-4.1 דונם.

הפרויקט כולל שני מגדלי דיור בני 13 קומות כל אחד המכילים בסה"כ 97 יחידות דיור ו-2,955 מ"ר מסחר וחניון.

בשלב א' של הפרויקט הוקמו החניון, המבנה המסחרי ובנין המגורים הראשון בו 49 דירות מגורים, בשלב ב' הוקם בניין המגורים השני שבו 48 יחידות דיור. הפרויקט מלווה בליווי בנקאי סגור. שלב א' אוכלס בתקופת הדווח, שלב ב' אוכלס בתחילת שנת 2023.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מכרה החברה המאוחדת את מלוא יחידות הדיור ו-574 מ"ר (ברוטו) מסחר בסך כולל של כ-146 מיליוני ש"ח ללא מע"מ.

יתרת שטחי המסחר שנותר בבעלות החברה המאוחדת הועברו לנדל"ן להשקעה בשנת 2022 (ראה באור 10 לעיל).

נכון למועד הדוח,
בבעלות החברה 1,400 מ"ר שטחי מסחר (נטו) שמתוכם מושכרים 692 מ"ר (נטו)
בבעלות החברה 570 מ"ר שטחי משרדים (נטו),
בבעלות החברה 25 חניות במתחם, מתוכן מושכרות 5 חניות.

במהלך שנת הדוח בוטלה מכירת דירת מגורים בפרויקט (על ידי הקונה) ונמכרה מחדש במחיר הגבוה ב-520 אלפי ש"ח ממחיר הדירה שבוטלה, נתקבלה יתרת התמורה והושלמה העסקה בשנת הדוח.

(2) ההסתדרות 3-5 -

בשנים 2016 ו- 2017 התקשרה החברה יחד עם צד ג' במסגרת פעילות משותפת, בהסכם חיזוק ובניה (תמ"א 38/1) מול בעלי הדירות הקיימים בבניין מגורים בעל שתי כניסות ברחוב ההסתדרות 3 ו-5 בחולון. במועד תחילת הביצוע, הכירה החברה בזכויות בניה במקרקעין כנגד התחייבות למתן שרותי בניה לבעלי הקרקע בסך של 8 מיליוני ש"ח.

באור 9: - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה (המשך)

הפרויקט כולל ייזום ובניה של 18 יחידות דיור חדשות למכירה בתמורה לחיזוק המבנה הקיים והקמת ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות בבניין .

במהלך שנת 2020 התקבל היתר בניה. הפרויקט מלווה בליווי בנקאי סגור.

נכון למועד הדוח, החברה מכרה 13 יח"ד בפרויקט בבניינים 5 + 3 בסך כולל של 25,953 אלפי ש"ח, ללא מע"מ.

בחודש נובמבר, 2024 התקבל טופס 4 לבניין 3.

לאחר מועד הדוח, נחתמה בקשת רכישה נוספת בפרויקט.

במלך חודש מרץ, 2025 התקבל טופס 4 לבניין 5. והחלו מסירות דירות בפרויקט.

לחברה 67% בפעילות המשותפת, (ראה גם ביאור 14).

(3) ההסתדרות 162 -

בדצמבר 2021 התקשרה החברה יחד עם צד ג' במסגרת פעילות משותפת, בעסקת קומבינציה מול בעלי זכויות במקרקעין ברחוב ההסתדרות 162 בחולון המהווה מחצית מחלקה 461 בגוש 6020.

הפרויקט כולל 11 יחידות דיור וחנות. עפ"י הסכם הקומבינציה העסקה המשותפת זכאית ל-5 יחידות דיור. הפרויקט אינו מלווה ושיעור השלמת הביצוע בפרויקט הנו כ- 95%.
נכון למועד הדוח, מכרה החברה דירה אחת בסך של 1.8 מיליון לפני מע"מ בפרויקט.

למועד הדוח, נחתמו 2 הצעות רכישה מחייבות בפרויקט.

לחברה 67% בפעילות המשותפת.

(4) בראשית פמילי -

בפברואר 2018 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם לרכישת קרקע בשכונת קרית השרון, נתניה, בשטח של כ- 3,679 מ"ר ובתמורה לסך של 37,000 אלפי ש"ח.

במסגרת הפרויקט יוזמת החברה המאוחדת מבנה הכולל 62 יחידות דיור וכ- 1,000 מ"ר מסחר.

במהלך שנת 2022 התקבל היתר בניה. הפרויקט מלווה בליווי בנקאי סגור ולמועד הדו"ח שיעור הביצוע ההנדסי בפרויקט הנו כ- 94%.

נכון למועד הדוח, מכרה החברה 36 דירות ואת כל שטחי המסחר בסך כולל של 103,700 אלפי ש"ח ללא מע"מ.

לאחר מועד הדוח, מכרה החברה 2 יח"ד נוספות ובסך כולל של 38 דירות בסך של 109,107 אלפי ש"ח, ללא מע"מ.

בנוסף, קיימות 2 בקשות רכישה נוספת לפרויקט.

באור 9: - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה (המשך)

(5) בראשית ביזנס -

ביוני 2020 זכתה חברה מאוחדת במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) לחכירה מהוונת של קרקע הידועה כגוש 7940 חלקה 337 שבאגם 3 בנתניה.

שטח המתחם הינו כ-5,027 מ"ר, סכום הרכישה הסתכם ל- 11,500 אלפי ש"ח.

במסגרת הזכייה התחייבה החברה לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח בסך 13,607 אלפי ש"ח. העלות הכוללת של הזכייה כולל הוצאות הפיתוח הינה בסך של 25,107 אלפי ש"ח.

הפרויקט כולל זכויות בניה במגרש של כ8,600 מ"ר משרדים וכ-6,000 מ"ר מסחר.
במסגרת הסכם הליווי, החברה המאוחדת ייעדה את שטחי המסחר להשכרה ואת שטחי המשרדים למכירה.

נכון למועד הדוח מכרה החברה 4,619 מ"ר משרדים בסך כולל של כ- 78,777 אלפי ש"ח ללא מע"מ.

במהלך חודש אוקטובר, 2024 קיבלה החברה אישור להגדלת הזכויות ל-3 קומות משרדים נוספות בשטח של 6,400 מ"ר משרדים. החברה הגישה בקשה לקבלת היתר בניה וליווי בנקאי בפברואר 2025. החברה צופה כי במהלך רבעון שני יתקבלו כל האישורים.

לאחר מועד הדוח, במהלך חודש מרץ, 2025 התקבלה הבקשה והתקבלו אגרות לתשלום, היתר סופי צפוי להתקבל עד סוף החודש.

לפרטים בדבר השקעות החברה בשטחי המסחר, ראה גם באור 10 להלן.

(6) בן צבי -

בדצמבר 2021 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם לרכישת מגרש בשטח של 8,300 מ"ר ברחוב בן צבי בנתניה, בתמורה ל - 295 מיליון ש"ח. במועד הרכישה כבר בוצעו הליכים תכנוניים לביצוע פרויקט הכולל כ- 300 יחידות דיור וכ-1,617 מ"ר מסחר.

במהלך חודש יוני 2022 התקבל היתר בניה לחפירה ודיפון כולל עוגנים ובניית גדר, בחודש אוקטובר 2023 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

נכון למועד הדוח, מכרה החברה 182 יחידות דיור בפרויקט בסך כולל של כ-469,869 אלפי ש"ח ללא מע"מ.
החברה סגרה הסכם שכירות על שטח מסחרי בסך של 512 מ"ר (ברוטו) מתוך 1,617 מ"ר (ברוטו) בבעלותה.

לאחר מועד הדוח, מכרה החברה 5 דירות נוספות ובסך כולל של 187 יחידות דיור בפרויקט בסך של כ-480,297 אלפי ש"ח ללא מע"מ. יתרת הדירות שלא נמכרו 113 יח"ד.
לחברה קיימות 2 בקשות רכישה בפרויקט.

(7) מרבד הקסמים -

באוקטובר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט בתחום התחדשות עירונית, תמ"א 38/1 ברחוב מרבד הקסמים 4-8 חולון הידועים כגוש 6019 חלקה 371.

הפרויקט כולל 36 יחידות דיור למכירה ובנוסף חיזוק הבניין.

נכון למועד הדוח, החברה מכרה 16 יחידות דיור, בסך כולל של כ-30,943 אלפי ש"ח.

לאחר מועד הדוח, נמכרה 2 יחידות נוספות ובסך כולל מכרה החברה 18 יחידות דיור בסך של 35,302 אלפי ש"ח. לחברה נותרו 18 יח"ד במלאי.

באור 10: - מלאי מקרקעין

	מאוחד	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
יהוד (1)	12,076	11,117
הטורים 111,113 (2)	25,349	23,180
בלפור 146 בת ים (3)	1,238	1,170
השרון 13 חולון (4)	174	-
	38,837	35,467
תנועה במלאי מקרקעין:		
יתרת פתיחה	35,467	31,375
עלויות שהושקעו במקרקעין במהלך השנה	3,370	4,092
יתרה לסוף השנה	38,837	35,467

(1) יהוד -

ביוני 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת קרקע, הידועה כגוש 6727 חלקה 337 וחלק מחלקה 197 ברחוב ויצמן 60 יהוד.

שטח המגרש הינו כ-1,698 מ"ר, סכום הרכישה הסתכם ל-8,500 אלפי ש"ח.
במסגרת הפרויקט צפויים להיבנות 7 בתים צמודי קרקע.

הקרקע ריקה ופנויה, החברה החלה בהליך הוצאת היתר, צפי לקבלת היתר והתחלת עבודות דצמבר, 2025.

(2) הטורים -

- **מגרש 111 -** בדצמבר 2021 חברה מאוחדת חתמה הסכם לרכישת קרקע הידועה כחלקה 454 בגוש 8238 ברחוב הטורים נתניה. שטח המגרש הינו כ- 1,056 מ"ר, סכום הרכישה הסתכם ל- 12,800 אלפי ש"ח. במסגרת הפרויקט מאושר לבנות 13 יח"ד.

- **מגרש 113 -** במרס 2022 חברה מאוחדת חתמה הסכם לרכישת קרקע הידועה כגוש 8238 חלקה 456 ברחוב הטורים נתניה. שטח המגרש הינו כ- 559 מ"ר, סכום הרכישה הסתכם ל- 5,700 אלפי ש"ח. במסגרת הפרויקט מאושר לבנות 6 יח"ד.

החברה המאוחדת התקשרה בהסכם עם צדדים שלישיים, בעלי זכויות במגרשים סמוכים, לבחינת ביצוע הליך תכנוני (בסמכות הועדה המקומית) ולייזום של פרויקט לבניית 44 יח"ד, כאשר חלק החברה המאוחדת הינו כ- 65% במיזם המשותף.

במועד אישור הדוחות הכספיים התקבל אישור הועדה המקומית והצדדים החלו לקדם את הפרויקט.

לאחר מועד הדוח, הוגשה בקשה להיתר בפברואר 2025 צפי לקבלת היתר בניה לתחילת עבודות יוני, 2025.

באור 10: - מלאי מקרקעין (המשך)

(3) בלפור 146 בת ים -
פרויקט בתחום התחדשות עירונית, תמ"א 38/1 תוספת חיזוק מבנה, בגין הפרויקט הוגשה בקשה להיתר בניה לתוספת 10 יחידות דיור חדשות למבנה קיים.

בסוף חודש דצמבר 2024 הודיע העיריה על בחינה מחדש של התוכנית לרבות הגדלת הפרויקט ושיתוף בתים סמוכים נוספים לפרויקט. החברה החלה עוד לפני כן לקדם התחדשות עירונית עם מתחמים סמוכים וצופה כי תצליח לאחד קרקעות בפרויקט ולבנות את כל הפרויקט. להערכת יועציה המשפטיים של החברה הזכויות של החברה בנכס לא נפגעו.

בנוסף ממתינים להחלטת העירייה לתוכנית חליפית המחליפה את תמ"א 38/1.

(4) השרון 13 חולון -
פרויקט בתחום התחדשות עירונית, תמ"א38/2, בניין של 4 דירות שיהרסו ובמקומם יבנו 16 יח"ד נוספות, סה"כ 20 יחידות דיור. ההיתר צפוי להתקבל להערכת החברה ברבעון שני 2025.

(5) הנציב נתניה -
פרויקט בתחום התחדשות עירונית -פינוי בינוי. בתכנון המוצע יהרסו כ- 183 יחידות דיור ובמקומן יבנו כ- 588 יחידות דיור בתוספת מסחר ומבנה ציבור, הפרויקט הינו בשלב חתימות, נכון למועד הדוח עדיין לא הגיע החברה לרוב הנדרש.

באור 11: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב

	מאוחד			
	ליום 31 בדצמבר			
	2024			2023
	קרית השרון (1)	בראשית ביזנס (2)	סה"כ	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	8,500	41,100	49,600	44,203
השקעה בנדל"ן להשקעה	-	-	-	6,885
מיון ממקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	-	-	-	2,550
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	(1,000)	(1,000)	(4,039)
	8,500	40,100	48,600	49,600

(1) דירת גג בבת-ים, מוצגת לפי שווי הוגן, שוויה קרוב לעלות הרכישה שלה ולכן לא בוצעה הערכת שווי.

(2) בסמוך לאכלוס פרויקט בראשית מרכז העיר, החברה שינתה את ייעוד שטחי המסחר והאחסנה שלא שווקו למועד זה ממלאי לנדל"ן להשקעה. הנכס כולל כ-1,218 מ"ר שטחי מסחר וכ-570 מ"ר של משרדים אשר משווקים כעת להשכרה. לאחר תאריך הדוח הושכרו 512 מ"ר משטחי המסחר.
השווי ההוגן נמדד באמצעות שמאי בלתי תלוי תוך שימוש בגישת ההשוואה.

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה בהקמה

	מאוחד		
	ליום 31 בדצמבר 2024		
	סטורי גלי ים	בראשית ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	24,839	73,100	97,939
עלויות הקמה בשנת הדווח	4,192	24,092	28,284
שיערוך נדל"ן	12,869	(2,792)	10,077
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2024	41,900	94,400	136,300

	מאוחד		
	ליום 31 בדצמבר 2023		
	סטורי גלי ים	בראשית ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2022	21,481	36,260	57,741
עלויות הקמה בשנת הדווח	3,358	26,942	30,300
שיערוך נדל"ן	-	9,898	9,898
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	24,839	73,100	97,939

ג. להלן פרוטים נוספים בקשר עם נדל"ן להשקעה בהקמה:

- **בראשית ביזנס (נדל"ן להשקעה בהקמה) -**
הפרויקט כולל 4 קומות משרדים על גבי 3 קומות מסחר, החברה יעדה את שטחי המשרדים לשיווק ואת שטחי המסחר להשכרה לטיוח ארוך. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נמדד באמצעות שמאי חיצוני ובלתי תלוי. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס בעיקרו על גישת ההשוואה תוך התחשבות בעלויות הצפויות להשלמה.

- **סטורי גלי ים (נדל"ן להשקעה) -**
הפרויקט כולל 300 יח"ד בשלושה מגדלים הבנויים מעל חניון משותף עם חזית מסחר בשטח של כ-1,000 מ"ר. החברה יעדה את שטחי המסחר בפרויקט להשכרה. ליום 31 בדצמבר, 2022 החברה העריכה כי השווי ההוגן של הנדל"ן בהתאם לשווי הזכויות בקרקע בתוספת להשקעות בבניה לפי מפתח הקצאת העלויות בדוח ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט ("דוח האפס") אשר נערך על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי בחודש דצמבר.

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. שווי הוגן

	מאוחד		
	ליום 31 בדצמבר 2024		
	דירת גג	בראשית	סה"כ
	אלפי ש"ח		
הערכת שווי של נדל"ן להשקעה	8,500	40,100	48,600

	מאוחד		
	ליום 31 בדצמבר 2023		
	דירת גג	בראשית	סה"כ
	אלפי ש"ח		
הערכת שווי של נדל"ן להשקעה	8,500	41,100	49,600

ה. מידע נוסף

	מאוחד		
	ליום 31 בדצמבר 2024		
	בראשית	דירת מגורים	סה"כ
	אלפי ש"ח		
הכנסות משכירות	1,236	-	1,236
הוצאות תפעוליות	714	-	714
	522	-	522

	מאוחד		
	ליום 31 בדצמבר 2023		
	בראשית	דירת מגורים	סה"כ
	אלפי ש"ח		
הכנסות משכירות	703	-	703
הוצאות תפעוליות	377	-	377
	326	-	326

באור 12: - רכוש קבוע, נטו

שנת 2024

	מאוחד							
	ליום 31 בדצמבר 2024							
	מחשבים	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	מבנה	נכס בלתי מוחשי	סה"כ
	אלפי ש"ח							
עלות								
יתרה ליום 1 בינואר 2024	153	1,000	220	519	10,125	870	500	13,388
תוספות במשך השנה	20	-	32	-	1,012	-	-	1,064
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	173	1,000	252	519	11,137	870	500	14,451
פחת שנצבר								
יתרה ליום 1 בינואר 2024	(100)	(241)	(108)	(109)	(1,864)	(23)	-	(2,445)
תוספות במשך השנה	(22)	(100)	(15)	(78)	(1,487)	(35)	-	(1,737)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	(122)	(341)	(123)	(187)	(3,351)	(58)	-	(4,182)
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2024	51	659	130	332	7,786	812	500	10,270

שנת 2023

	מאוחד							
	ליום 31 בדצמבר 2023							
	מחשבים	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	מבנה	נכס בלתי מוחשי	סה"כ
	אלפי ש"ח							
עלות								
יתרה ליום 1 בינואר 2023	146	970	207	519	7,222	-	-	9,064
תוספות במשך השנה	7	30	13	-	2,904	870	500	4,324
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	153	1,000	220	519	10,125	870	500	13,388
פחת שנצבר								
יתרה ליום 1 בינואר 2023	(68)	(141)	(87)	(31)	(543)	-	-	(870)
תוספות במשך השנה	(32)	(100)	(21)	(78)	(1,321)	(23)	-	(1,575)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	(100)	(241)	(108)	(109)	(1,864)	(23)	-	(2,445)
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2023	53	759	112	410	8,261	847	500	10,943

באור 13: - הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

			מאוחד	
			ליום 31 בדצמבר	
			2024	2023
			אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגידים בנקאיים		P+0.8%-3%	499,553	378,443

באור 14: - הלוואות מאחרים

			מאוחד	
			ליום 31 בדצמבר	
			2024	2023
			אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגידים אחרים	(א)	P+4.4%-7.35%	156,840	161,500
התחייבויות בגין רווחי פרויקטים	(ב)		8,554	4,763
			165,394	166,263

(א) הלוואות מתאגידים אחרים -
הקבוצה נוהגת מעת לעת לחתום על מסגרות אשראי לשם עמידה בדרישות ההון העצמי במסגרת הסכמי הליווי הבנקאי. במסגרת הסדרי מימון אלה, מעניקה החברה, בהסכמת הבנק, שיעבוד שני על זכויותיה בפרויקט.
על פי רוב, מסגרות האשראי נחתמות לתקופה של 48 חודשים ממועד אישורן ונפרעות קרן וריבית בתשלום אחד, כאשר לחברה שמורה הזכות לבצע פירעונות מוקדמים חלקיים.

(ב) במסגרת הסכמי המימון להשלמת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, זכאית נותנת האשראי לתמורה נוספת כתלות ברווחיות הפרויקט, כהגדרתו בהסכם. החברה מכירה בהתחייבות זו בהתאם לרווחיות מהפרויקט ועל פני תקופת ההלוואה.

באור 15: - התחייבות בגין חוזים

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
א. תנועה בהתחייבות בגין חוזים:		
יתרה בתחילת שנת הדוח	52,988	22,593
תנועה במהלך השנה	(9,211)	30,395
יתרה לסוף שנת הדוח	43,777	52,988

ב. התחייבות בגין חוזים-
התחייבות בגין חוזים מהווה את התמורה ששולמה מלקוחות אשר גבוהה מאחוז ביצוע הפרויקט בפועל.

באור 16: - א. התחייבות למתן שירותי בניה

	מאוחד	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
ההסתדרות 3-5	-	113
ההסתדרות 162	111	547
מרבד הקסמים	7,396	10,469 (*)
	7,507	11,129 (*)

ב. התחייבויות להשתתפות בשכ"ד

מרבד הקסמים	416	899
סה"כ	7,923	12,028 (*)

באור 17: - ספקים ונותני שירותים

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	26,966	31,644
המחאות לפירעון	1,002	1,243
	27,968	32,887

באור 18: - זכאים ויתרות זכות

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
הוצאות לשלם	5,587	1,496
עובדים ומוסדות בגין שכר	414	382
מוסדות	7,309	7,499[1]
הפרשה לבדק	388	363
ריבית לשלם	70,541	34,312
זכאים בגין רכישת קרקע (*)	1,553	1,693
אחרים	250	303
	86,043	46,049

*) הוצג מחדש ראה ביאור 5.

(1) כולל סך של 7,302 אלפי ש"ח בגין יתרות מע"מ, שלגביה התקבלה חוות דעת לגבי עיתוי מועד הדיווח לרשויות.

באור 19: - הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

		מאוחד	
		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	
הלוואה מתאגיד בנקאי (א)	P + 0.8% - 3%	-	869
בניכוי חלות שוטפת		-	(869)
		-	-

(א) הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 2%. בהתאם לתנאי ההלוואה, ההלוואה תיפרע לשיעורין ומועד סיומה הנו בשנת 2024.

באור 20: - מיסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על הקבוצה:

1. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה הינם 23%.

2. מיסוי קבלנים

על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.
הוראות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי במיסים נדחים (ראה סעיף ג').

ב. שומות מס סופיות

1. לחברה לא הוצאו שומות סופיות מיום היוסדה.
2. לחברות המאוחדות טרם הוצאו שומות מס סופיות.

באור 20: - מיסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים

ההרכב:

	דוחות על המצב הכספי		דוחות על הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	31 בדצמבר				
	2024	2023	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח				
נכסי מיסים נדחים					
הפסדים מועברים	939	893	(46)	4	(760)
הפרשים זמניים בגין פרויקטים[1]	7,053	669 *)	(6,383)	(2,049) *)	(3,841) *)
אחרים	(4,334)	(2,247) *)	2,086	(211)	2,512
	3,658	(685) *)	(4,343)	(2,256) *)	(2,089) *)
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים			(4,343)	(2,256) *)	(2,089) *)
נכסי מיסים נדחים, נטו	3,658	(685) *)			

(1) בעיקר בגין הוצאות הנהלה וכלליות ומימון שלא הותרו לצורכי מס בשל הפרשים זמניים ובגין בניינים בהקמה, מלאי דירות והפרשים זמניים אחרים בגין פרויקטים.

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
במסגרת נכסים לא שוטפים	4,379	1,559 *)
במסגרת התחייבויות לא שוטפות	721	2,244 *)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
מיסים שוטפים	72	696	3,126
מיסים נדחים	(4,343)	(2,256) *)	(2,089) *)
	(4,271)	(1,560) *)	1,037 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

באור 20: - מיסים על הכנסה (המשך)

ד. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה	(20,651)	(555) *)	1,147 *)
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	(4,750)	(128) *)	264 *)
עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
הוצאות שאינן מותרות בניכוי (הכנסות שאינן חייבות) לצורכי מס	478	(1,432)	773
מסים על ההכנסה	(4,272)	(1,560) *)	1,037 *)
שיעור המס האפקטיבי	(20.7%)	(281%)	90%

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

באור 21: - צדדים קשורים ובעלי מניות

א. תנועה ביתרת צדדים קשורים ובעלי מניות:

	מאוחד	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת שנה	5,797	22,667
זקיפת ריבית	726	2,130
הלוואות מצדדים קשורים	32,827	-
המרת חוב לשטר הון	(24,000)	(19,000)
צדדים קשורים ובעלי מניות	15,350	5,797

באור 21: - צדדים קשורים ובעלי מניות (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין

1. התקשרות החברה עם מר דוד אזולאי בהסכם להמרת חלק מהלוואות הבעלים שהועמדו על ידו

ביום 9 בפברואר 2021, התקשרו החברה ומר דוד אזולאי בהסכם, לפיו, המירה החברה חלק מהלוואות הבעלים שהעמידה מר דוד אזולאי לחברה למניות החברה, כך שהלוואה בסך של 414,780 ש"ח הומרה ל-186 מניות של החברה במחיר של 2,230 ש"ח למניה.

2. התקשרות החברה עם מר דוד אזולאי ואמיד יעוץ ויזום בהסכם החלפת מניות

ביום 25 בפברואר 2021, רכשה החברה ממר דוד אזולאי ואמיד יעוץ ויזום 100% ממניות מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ ("**מגל**") בתמורה להקצאת 1,200 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ. של החברה לבעלי המניות האמורים (בהתאם ליחס האחזקה בחברה עובר להקצאה). הרכישה בוצעה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ב' לפקודת מס הכנסה.

3. התקשרות עם מר רענן כהן, בעל מניות מהותי בחברה, בהסכם להעמדת שירותי ניהול לחברה וחברות הקבוצה

החל מחודש יוני 2022 ועד לחודש אוקטובר 2023 היה זכאי מר רענן כהן (באמצעות חברה בשליטתו) לדמי ניהול חודשיים בסך של 20 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין, בגין העמדת שירותי הניהול כאמור. תקופת ההתקשרות נקבעה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים היה רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח 90 ימים מראש. כאמור לעיל, החל מחודש נובמבר 2023, מר כהן אינו מעניק שירותי ניהול כלשהם לקבוצה.

4. פירעון הלוואות ו/או התחייבויות לדמי ייזום כלפי בעלי מניות

א. התקשרות עם מר רענן כהן להעמדת הלוואה לטובת מימון פעילות החברה

במהלך השנים העמיד מר כהן (באמצעות חברה בשליטתו) הלוואות לחברה אשר סכומן, עד למועד פירעונן הצפוי על-פי ההסכמות בין מר כהן לחברה, מסתכם לסך כולל של כ-13,000 אלפי ש"ח (קרן וריבית, לא כולל מע"מ בגין הריבית שצברה ההלוואה) (בסעיף זה - "**ההלוואה**"). ההלוואה נשאה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.5% וכן, בהתאם לתנאי פירעונה כפי שאושרו על-ידי האורגנים המוסמכים בחברה במהלך חודש יוני 2022, יועדה להיפרע במספר תשלומים אשר האחרון שבהם חל בחודש ספטמבר 2023. כמו-כן, נקבע כי איחור באיזה מהתשלומים שעל החברה לשלם על-פי תנאי ההלוואה העולה על תקופה של ארבעה-עשר (14) ימים, יחייב את החברה בתשלום של ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 7.5% (על הסכום שבפיגור).

ב. החזר חוב בגין דמי ייזום

בין השנים 2013 עד 2023, צברה החברה חוב (קרן וריבית) בסכום כולל של כ-5,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) כלפי אמיד ייעוץ בגין דמי ייזום להם הייתה זכאית אמיד ייזום בפרויקטים שיזמה וניהלה החברה בשנים אלו. בהתאם להסכמות (המקוריות) בין הצדדים, במסגרת תנאי פירעון החוב האמור, נדרשה החברה לשלם לאמיד ייעוץ, מדי חודש בחודשו, סך של כ-50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
(ביחד בסעיף זה – "**ההסכם המקורי**")

באור 21: - צדדים קשורים ובעלי מניות (המשך)

ג. ביום 31 בדצמבר 2023 חתמו הצדדים על תוספת להסכם האמור (בסעיף זה – "**התוספת להסכם**"), אשר לפיה יתרת החוב, אשר עמדה נכון למועד האמור על סך כולל של כ-5,250 אלפי ש"ח (קרן וריבית).על-פי התוספת להסכם, יתרת החוב, תיפרע באופן שבו תשלם החברה לאמיד ייעוץ, מדי חודש בחודשו ועד למועד שבו תתבצע הנפקה ויגויס סכום המיועד לפרוע את החוב במסגרתה, סך של כ-200 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין; הריבית כאמור תשולם לאמיד ייעוץ במנה אחת וזאת בגמר פירעון כלל הפירעונות; התשלומים יבוצעו ביום האחרון לכל חודש קלנדרי, וזאת עד לפירעון מלא של יתרת החוב לאמיד ייעוץ, לרבות הריבית שנצברה בגינו; בגין החזרי ההלוואה אשר תשלומם נדחה ביחס לתנאי ההסכם המקורי, תחויב החברה בריבית פיגורים בשיעור של 7.5% אשר תיצבר עד למועד פירעון הסכומים שבפיגור בפועל (בסעיף זה – "**ריבית הפיגורים**"). במהלך שנת 2024, שילמה החברה בפועל למר כהן החזרי הלוואה כאמור בסכום כולל של כ – 2,000 אלפי ש"ח. כמו כן, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, שילמה החברה למר כהן בנוסף סך של כ-230 אלפי ש"ח. יובהר כי, כלל הסכומים שנדחו צוברים ריבית פיגורים כאמור עד למועד הפירעון הסופי בפועל.

5. <u>שטרי הון הלוואה המירה בין בעל השליטה לבין החברה ופירעון הלוואת בעלים</u>

לחברה קיימות התחייבות כלפי מר אזולאי ו/או חברות בשליטתו בסך כולל של כ-53,631 אלפי ש"ח כלפי חברות בשליטתו של בעל השליטה, הנובע בעיקרו משירותים שהעמידה חברה בשליטתו לטובת פרוייקטים של החברה. סך של כ-43,000 אלפי ש"ח מתוך ההתחייבות האמורות הומר לשטרי הון אשר הינם נדחים בפני התחייבויות אחרות של החברה ומועד פירעונם יהא בתום תקופה של כ-5 עד כ-7 שנים ממועד הנפקתן. לפרטים אודות תנאי שטרי ההון שנחתמו בין חברות בשליטת בעל השליטה לבין החברה, וכן יתרות חו"ז של החברה כלפי בעל השליטה בגין שירותי ביצוע שסיפק לחברה במסגרת פרוייקט ביזנס אגמים (באמצעות דוד אזולאי הנדסה), ראה כמפורט בביאור 23(ב) להלן.

6. <u>ערבויות</u>

א. על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להמציא ערבויות לרוכשי הדירות. ערבויות אלה מתבטלות לאחר מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות. היקף ערבויות חוק המכר שניתנו על ידי חברות הקבוצה, באמצעות הבנקים המלווים, ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-157,000 אלפי ש"ח ו-148,000 אלפי ש"ח בהתאמה.

ב. מעת לעת העמיד בעל השליטה, ערבויות ו/או בטוחות אישיות לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה ו/או חברות הקבוצה, וזאת בעיקר כלפי מוסדות פיננסים מממנים – בנק מזרחי ומניף. הערבויות הועמדו לטובת הקבוצה ללא תמורה והן אינן מוגבלות בסכום.

7. התקשרות בהסכם שכירות בין חברה בת של החברה ("**המשכירה**") לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד אזולאי ("**השוכרת**")

במהלך חודש בינואר 2023 התקשרו הצדדים (להלן בס"ק זה: "**השוכרת**") בהסכם שכירות לפיו המשכירה תשכיר לשוכרת דירה בת 6 חדרים (אשר אליה צמודות 2 חניות ומחסן) בקומה 34 ברחוב יצחק שדה 8 בבת ים (בסעיף זה – "**דירת המגורים**"). תקופת השכירות נקבעה לתקופה של חמישה-עשר (15) חודשים החל מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 1 ביולי 2024 (להלן: "**תקופת השכירות**"). לשוכרת הוענקה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת שנים-עשר (12) חודשים (להלן: "**תקופת האופציה**"). דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של כ- 22,000 ש"ח ("**דמי השכירות הנוכחיים**"). החברה מקזזת את דמי השכירות הנוכחיים מהחו"ז הקיים לה כלפי בעל השליטה.

הצדדים האריכו את ההסכם ותקופת האופציה מעת לעת, וזאת עד להארכה האחרונה מחודש ינואר 2025, ולמשך תקופה בת 6 חודשים (קרי, עד לתום חודש יולי 2025).

8. פירוט אודות התקשרויות עיקריות עם חברות בשליטת בעל השליטה לביצוע עבודות בפרוייקטים של החברה:

1) פרוייקטים קיימים אשר בהם מעניקות חברות בעל השליטה שירותים לחברה:

א) בפרוייקט 'אגמים' בנתניה.

עבודות חפירה דיפון ושלד.

ב) פרוייקט 'ההסתדרות' בחולון

בגין השירותים שהעניקה דוד אזולאי הנדסה אזרחית לפרוייקט זה, וכן עבודות השלמה.

ג) התקשרות בקשר להסכם פאושלי לביצוע עבודות שלד לתמ"א 38 בפרויקטים של החברה (עבודות אשר הסתיימו נכון למועד התשקיף) -

במהלך שנת 2022, התקשרו החברה ודוד אזולאי הנדסה אזרחית, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר דוד אזולאי (להלן בס"ק זה: "**הקבלן**"), בהסכמי פאושלי לביצוע עבודות שלד לבניית תמ"א 38 בפרויקט 'מרבד הקסמים'. בפרוייקט זה, החל משנת 2024, חלף דוד אזולאי הנדסה אזרחית, מבוצעות עבודות הקבלן על ידי חברת מגדלי איתן. התמורה בגין מתן השירותים בפרוייקט זה הוחזרה לחברה כהשקעה והומרה לשטרי הון.

ד) ביצוע עבודות בפרוייקטים נוספים של החברה

פרויקט סטורי גלי ים - במהלך חודש באוקטובר, 2022, התקשרו מזמור לדוד עסקת בן צבי בע"מ (להלן: "**המזמין**") ודוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "**הקבלן**"), בהסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון, וכן בניית מרתפים לשלושה 3 בניינים שהמזמין צפוי להקים (להלן: "**פרויקט בן צבי נתניה**"). בתמורה לביצוע העבודות שילמה החברה לקבלן סך כולל של כ- 53,000 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה) בתוספת מע"מ כדין.

9. בחודש דצמבר 2023 החברה וחברת מגל הגיעו להסדר עם המפרק של י.ב. שיא משאבים בע"מ (בעבר בעלת מניות במגל), שעניינו הסדרת חובה של י.ב. שיא משאבים בע"מ לבנק מרכנתיל. בהתאם לאמור לעיל, סיווגה מכל את יתרת החוב שלה לי. ב. שיא משאבים בע"מ כחוב לטובת אמיד, אשר נושאת בפועל בתשלומי ההסדר מול הכונס.

בחודש פברואר 2024, נחתם הסכם בין אמיד לכונס י.ב. משאבים בע"מ לרכישת חלקה (40%) בקולנוע סבוי בחולון.

ההסכם הוגש לאישור בית המשפט, נכון לחתימת הדוחות עדיין לא התקבל אישור בית משפט.

10. לעניין הסכמים עם בעלי השליטה שנחתמו לאחר תאריך המאזן, ראה באור 30, 31.

באור 21: - צדדים קשורים ובעלי מניות (המשך)

11. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה ועניין:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
במסגרת התחייבויות שוטפות -		
סבוי ביצוע פרויקטים וסחר	464	352
דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ	10,355	-
דוד אזולאי	233	219
אמיד ייזום פרויקטים	4,298	5,226
	15,350	5,797
במסגרת ההון העצמי -		
שטר הון סבוי ביצוע פרויקטים בע"מ	6,700	6,700
שטר הון דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ	36,300	12,300
	43,000	19,000

באור 21: - צדדים קשורים ובעלי מניות (המשך)

12. עסקאות עם בעלי שליטה, עניין וחברות קשורות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ, ביצוע עבודות(1)	2,300	63,812	17,901
ריבית לבעל שליטה	470	470	200
ריבית לבעלי עניין	206	206	2,652
דמי ניהול לבעל שליטה	-	-	280
דמי ניהול לבעל עניין	-	229	5,730

13. ספקים וקבלני משנה (1):

חברה של בעלי השליטה, המשמשת כקבלן עיקרי בחברה, עד לשנת 2023.
היקף ביצוע העבודות של החברה מהקבלן, שנחשב קבלן עיקרי הינו: 63,812 אלפי ש"ח לשנת 2023 ומהווה כ-34% מכלל העלויות של החברה, ו-17,901 אלפי ש"ח לשנת 2022 ומהווה כ-15% מכלל העלויות של החברה. החל משנת 2024 הקבלן הראשי בחברה הינו חברת קן התור בע"מ.

14. עסקאות עם בעל שליטה, בעל עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	-	1

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	-	1

באור 21: - צדדים קשורים ובעלי מניות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	-	5,534

15. השקעה במגדלי איתן

ביום 11 בדצמבר 2023, התקשרה קבוצת דוד אזולאי במערכת הסכמים הכוללת, הסכם השקעה והסכם הלוואה, לפיהם, השקיעה קבוצת דוד אזולאי בדרך של העמדת הלוואת בעלים בסך של 500 אלפי ש"ח במגדלי איתן שהינה חברת ביצוע בעלת סיווג ג' -5 וזאת כנגד הקצאת מניות במגדלי איתן, כך שקבוצת דוד אזולאי מחזיקה בשיעור של 49% מהון המניות של מגדלי איתן ויתרת הון המניות מוחזקים על ידי צד ג' שייסד את מגדלי איתן ("**המייסד**").

תנאי ההלוואה כוללים הצמדה למדד המחירים לצרכן של קרן ההלוואה וכן ריבית שנתית בשיעור של 8%. יתרת קרן ההלוואה עומדת לפירעון בתשלום אחד בתום 60 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. עוד הוסכם בין הצדדים כי קבוצת דוד אזולאי לא תהיה רשאית להעמיד לפירעון מידי את ההלוואה. כבטוחה לפירעון ההלוואה התחייבה מגדלי איתן לא לשעבד את נכסיה ולא לשלם כספים למייסד ללא הסכמתה.

נכון למועד חתימת הדוחות, קיימים תנאים מתלים להשלמת העסקה, לרבות ביחס לרכישת מלוא הונה המונפק של מגדלי איתן על ידי החברה (100%) אשר טרם התקיימו, וכלל שמייסד החברה לא יעמוד בהם, אזי תבוטל העסקה בכללותה.

באור 22: - מכשירים פיננסיים

להלן סיווג הנכסים הפיננסים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצת המכשירים פיננסים:

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים		
מזומן	3,623	388
מזומן בחשבונות ליווי	55,617	4,583
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	118,142	32,903
חייבים ויתרות חובה	3,710	6,263
	181,094	44,137
התחייבויות פיננסיות		
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	664,940	544,706
צדדים קשורים ובעלי מניות	15,650	5,797
ספקים ונותני שירותים	27,968	32,885
זכאים ויתרות זכות	87,457	46,048
	796,015	629,436

ב. גורמי סיכון פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים המזהה, מעריך ומגדיר את הסיכונים הפיננסיים בעת הצורך בהתאם למדיניות החברה שאושרה בדירקטוריון.

1. סיכוני שוק

סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מכשירים בריבית משתנה		
אשראי מתאגידים בנקאיים	499,553	378,443
הלוואות מאחרים	165,387	166,263
	664,940	544,706

ניתוח רגישות שיעור הריבית:

הטבלה שלהלן מציגה את הרגישות לשינוי אפשרי באופן סביר בשיעורי הריבית על החלק המושפע מכך בהלוואות ובאשראי מאחרים. כאשר כל המשתנים האחרים ללא שינוי, ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על הרווח לפני מס של החברה תהיה כדלקמן:

	עלייה של 25% בנקודת המוצא	ההשפעה על הרווח לפני מס
		אלפי ש"ח
2024:		
הלוואות בש"ח	1.8%	14,393
2023:		
הלוואות בש"ח	1.8%	9,800

התנועה המוערכת בנקודת המוצא עבור ניתוח הרגישות בשיעור הריבית מבוססת על סביבת השוק הנוכחית הניתנת לצפייה, לפיה קיימת תנודתיות משמעותית גבוהה יותר משנים קודמות.

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון נזילות

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית והשתתפות ברווחים:

ליום 31 בדצמבר 2024

	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח					
הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)	36,380	86,589	252,307	139,417	-	**514,693**
הלוואות מאחרים(**)	113,800	91,100	-	-	-	**204,900**
זכאים ויתרות זכות	11,279	7,729	71,339	-	-	**90,347**
ספקים ונותני שירותים	27,968	-	-	-	-	**27,968**
סה"כ	**189,427**	**185,418**	**323,646**	**139,417**	**-**	**837,908**

ליום 31 בדצמבר 2023

	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח					
הלוואות מתאגידים בנקאיים(*)	46,693	36,380	86,589	252,707	3,339	**425,708**
הלוואות מאחרים(**)	-	113,800	92,380	-	-	**206,180**
זכאים ויתרות זכות	18,929	19,100	11,400	-	-	**49,429**
ספקים ונותני שירותים	32,887	-	-	-	-	**32,887**
סה"כ	**98,509**	**169,280**	**190,369**	**252,707**	**3,339**	**714,204**

(*) תאריך הפירעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים מוצג ע"פ הסכם הליווי עם הבנק המלווה.

(**) תאריך הפירעון של הלוואות מאחרים, אשר ניתנו לצורך מימון פרויקטים בליווי של החברה, מוצגים ע"פ מועדי הסיום המשוערים של הפרויקטים לתאריך המאזן. היתרה מורכבת גם מהלוואה מצד שלישי (ראה ביאור 13(2)).

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, נכסים והתחייבויות בגין חוזים לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל, הלוואות מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ד. הון חוזר

להלן פירוט ההון החוזר תוך חלוקה בין נכסים והתחייבויות שיישובם בתוך 12 חודשים וסכומים שיישובם צפוי לאחר מכאן:

ליום 31 בדצמבר 2024

	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים	סך הכל
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3,623	-	3,623
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	55,617	-	55,617
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	118,142	-	118,142
חייבים ויתרות חובה	9,838	-	9,838
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	219,701	250,800	470,501
סה"כ נכסים שוטפים	406,921	250,800	657,721
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	75,615	423,938	499,553
הלוואות מאחרים	45,721	119,673	165,394
צדדים קשורים ובעלי מניות	4,598	10,752	15,350
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	20,442	23,335	43,777
התחייבות למתן שירותי בניה	6,715	1,208	7,923
ספקים ונותני שירותים	27,968	-	27,968
מס הכנסה לשלם	3,505	-	3,505
זכאים ויתרות זכות	38,282	47,761	86,043
סה"כ התחייבויות שוטפות	222,846	626,667	849,513

באור 22: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023

	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים	סך הכל
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	388	-	388
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	4,583	-	4,583
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	32,903	-	32,903
חייבים ויתרות חובה	7,957	-	7,957
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	99,409	397,635	497,044 *)
סה"כ נכסים שוטפים	145,240	397,635	542,875 *)
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	47,129	331,314	378,443
הלוואות מאחרים	-	166,263	166,263
צדדים קשורים ובעלי מניות	5,226	571	5,797
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	10,598	42,390	52,988
התחייבות למתן שירותי בניה	2,406	9622	12,028 *)
ספקים ונותני שירותים	32,887	-	32,887
מס הכנסה לשלם	-	3,434	3,434
זכאים ויתרות זכות	18,970	27,078	46,048
סה"כ התחייבויות שוטפות	117,215	580,673	697,888 *)

ביאור 23: - הון

הון מניות

א. הרכב:

לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023

	רשום		מונפק ונפרע	
	מספר המניות	ש"ח	מספר המניות	ש"ח
מניות רגילות 1				
ש"ח ע.נ.	270	1	2,418	1

זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ב. שטרי הון

(1) ביום 24 בדצמבר, 2023 החליט דירקטוריון חברת סבוי ביצוע פרויקטים וסחר בע"מ (להלן: "סבוי"), בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה על המרת חוב של חברת אמיד בסך של 6,700 אלפי ש"ח לשטרי הון.

(2) ביום 24 בדצמבר, 2023 החליט דירקטוריון חברת דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "יזמות") בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה על המרת חוב של חברת אמיד בסך 12,300 אלפי ש"ח לשטרי הון.

(3)

3.1. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.

3.2. שטרי ההון ניתנים לפירעון לא לפני תום חמש שנים מיום 31.12.2028 (בהתאם לתקנות מס הכנסה ובהתאם להחלטת דירקטוריון חברת אמיד).

3.3. פירעון שטרי ההון ייעשה רק בהתאם להחלטת ואישור דירקטוריון חברת אמיד.

3.4. חלילה במצב של פירוק נכסי, פירעון שטר ההון יידחה בפני ההתחייבויות אחרות ויהיה קודם לחלוקת עודפי הרכוש בלבד.

3.5. סבוי ויזמות לא יהיו רשאיות להסב, להמחות או לשעבד התחייבות מההתחייבויות אחרות או זכות מזכויותיה על פי שטרי ההון, ללא עישור מראש ובכתב מדירקטוריון חברת אמיד.

ביאור 23: - הון

(4)

(1) ביום 29 באוגוסט, 2024 החליט דירקטוריון חברת דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "יזמות") בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה על המרת חוב של חברת אמיד בסך 6,000 אלפי ש"ח לשישה שטרי הון.

(2) להלן פירוט:

2.1. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.
2.2. שטרי ההון ניתנים לפירעון לא לפני תום חמש שנים מיום 31.08.29 (בהתאם לתקנות מס הכנסה ובהתאם להחלטת דירקטוריון חברת אמיד).
2.3. פירעון שטרי ההון ייעשה רק בהתאם להחלטת ואישור דירקטוריון חברת אמיד.
2.4. חלילה במצב של פירוק נכסי, פירעון שטר ההון יידחה בפני ההתחייבויות אחרות ויהיה קודם לחלוקת עודפי הרכוש בלבד.
2.5. סבוי ויזמות לא יהיו רשאיות להסב, להמחות או לשעבד התחייבות מההתחייבויות אחרות או זכות מזכויותיה על פי שטרי ההון, ללא עישור מראש ובכתב מדירקטוריון חברת אמיד.

(5)

(1) ביום 4 בדצמבר, 2024 החליט דירקטוריון חברת דוד אזולאי הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "יזמות") בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה על המרת חוב של חברת אמיד בסך 18,000 אלפי ש"ח לשישה שטרי הון.

(2) להלן פירוט:

2.1. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.
2.2. שטרי ההון ניתנים לפירעון לא לפני תום חמש שנים מיום 31.12.30 (בהתאם לתקנות מס הכנסה ובהתאם להחלטת דירקטוריון חברת אמיד).
2.3. פירעון שטרי ההון ייעשה רק בהתאם להחלטת ואישור דירקטוריון חברת אמיד.
2.4. חלילה במצב של פירוק נכסי, פירעון שטר ההון יידחה בפני ההתחייבויות אחרות ויהיה קודם לחלוקת עודפי הרכוש בלבד.
2.5. סבוי ויזמות לא יהיו רשאיות להסב, להמחות או לשעבד התחייבות מההתחייבויות אחרות או זכות מזכויותיה על פי שטרי ההון, ללא אישור מראש ובכתב מדירקטוריון חברת אמיד.

באור 24א' - הכנסות

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת מלאי דירות ומסחר	198,198	105,480*)	18,013 *)
הכנסות ממתן שירותי בניה	3,908	4,903 *)	1,179 *)
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	2,048	1,315*)	792 *)
	204,154	111,698*)	19,984 *)

באור 24ב' - עלות הכנסות

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
עלות מכירת דירות			
קרקע	62,805	29,538	5,564
קבלני משנה	99,937	52,182	11,982
הוצאות בניה אחרות	25	59	122
	162,767	81,779	17,668
עלות בגין שירותי בניה			
עלות בגין שירותי בניה	3,219	4,480 *)	105 *)
עלות דמי שכירות			
שכר עבודה ונלוות	714	691	128
סך-כל עלות ההכנסות	166,700	86,950 *)	17,901 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

באור 25: - הוצאות מכירה ושיווק

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
משפטיות בגין חוזים	1,421	531	370
פרסום	1,365	1,662	664
עלות משווקים ומתווכים	2,698	1,628	324
מוכרנים	388	309	134
	5,872	4,130	1,492

באור 26: - הנהלה וכלליות

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
שכר ונלוות	1,074	970	600
פחת	830	835	254
כיבודים, מתנות ותרומות	60	35	-
אחזקה וחשמל	229	112	-
שירותים מקצועיים	659	404	376
משפטיות	386	283	-
משרדיות	272	244	-
רכבים ונסיעות	187	58	-
מיסים ואגרות	89	6	-
אחרות	498	376	-
	4,284	3,323	1,230

באור 27: - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הוצאות מימון

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
אשראי מתאגידים בנקאיים	26,772	4,789	86
הוצאות מימון בגין הלוואות מבעלי עניין	773	1,479	2,238
הוצאות מימון בגין אשראי חוץ בנקאי	21,078	7,657 *)	2,237
עמלות בנקים	9,232	8,096 *)	2,896
התחייבויות בגין רווחי פרויקטים	3,791	2,691 *)	626 *)
התחייבויות מימון בגין שרותי בניה	320	411 *)	-
סך הוצאות מימון	61,966	25,123 *)	8,083 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

באור 27: - הכנסות (הוצאות) מימון (המשך)

ב. הכנסות מימון

	מאוחד		
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
ריבית מתאגידים בנקאיים	15	1,477	6
רכיב מימון משמעותי	4,925	-	-
ריבית בגין הלוואות שניתנו	-	-	14
סך הכל הכנסות מימון	4,940	1,477	20

באור 28: - מגזרים עסקיים

א. מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים -
ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק ומכירה של קרקעות ופרויקטים בתחום הבנייה למגורים בישראל, לרבות על בסיס העיקרון של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית.

מגזר נדל"ן מניב -
פעילות זו, הנעשית באמצעות חברות בנות, מיועדת להשכרת שטחי מסחר ותעסוקה. בשלב זה כולל המגזר בעיקר נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות המיועדות להקמת מרכזי מסחר.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של מגזרי הפעילות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצעת משאבים והערכת ביצועים.

לקבוצה פעילויות נוספות (בעיקר בתחום ביצוע עבודות קבלניות) שאינן מהוות מגזרי פעילות ומוצגות במסגרת אחרים והתאמות בנתונים הכמותיים שלהלן.

באור 28: - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים עסקיים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
	יזמות	נדל"ן מגיב	אחרים והתאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	202,107	2,048	-	204,154
הכנסות בין מגזריות	-	-	-	-
סך הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות והשכרת נדל"ן	202,107	2,048	-	204,154
עלות ההכנסות	165,985	714	-	166,700
רווח גולמי	36,121	1,333	-	37,455
הוצאות תפעוליות, נטו	10,155	-	-	10,155
רווח משערוך נדל"ן להשקעה	-	9,077	-	9,077
רווח תפעולי	25,966	10,410	-	36,375
הוצאות מימון				61,966
הכנסות מימון				4,940
הפסד לפני מיסים על הכנסה				(20,651)

באור 28: - מגזרים עסקיים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
	יזמות	נדל"ן מגיב	אחרים והתאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
מידע נוסף:				
נכסי המגזר	711,207	184,900	-	896,107
נכסים שלא הוקצו למגזרים	-	-	-	-
סך הנכסים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024	711,207	184,900	-	896,107
התחייבויות המגזר	715,940	134,425	-	850,365
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים	-	-	-	-
סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024	715,940	134,357	-	850,365

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
	יזמות	נדל"ן מגיב	אחרים והתאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	110,383 *)	1,315	-	111,698 *)
הכנסות בין מגזריות	-	-	-	-
סך הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות והשכרת נדל"ן	110,383 *)	1,315	-	111,698 *)
עלות ההכנסות	86,259 *)	691	-	86,950 *)
רווח גולמי	24,124 *)	624	-	24,747 *)
הוצאות תפעוליות, נטו	7,515	-	-	7,515
רווח משערוך נדל"ן להשקעה	-	5,859	-	5,859
רווח תפעולי	16,609 *)	6,483	-	23,092 *)
הוצאות מימון				25,123 *)
הכנסות מימון				1,477
הפסד לפני מיסים על הכנסה				(554) *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

באור 28: - מגזרים עסקיים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
	יזמות	נדל"ן מגיב	אחרים והתאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
מידע נוסף:				
נכסי המגזר	590,844 *)	147,539 *)	-	738,383 *)
נכסים שלא הוקצו למגזרים	-	-	-	-
סך הנכסים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023	590,844 *)	147,539 *)	-	738,383 *)
התחייבויות המגזר	594,876 *)	105,318 *)	-	700,195 *)
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים	-	-	-	-
סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023	594,876 *)	105,318 *)	-	700,195 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5.

באור 29: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות

להלן פרוט הערבויות והשעבודים של החברות בקבוצה (להלן :"החברות"):

א. להבטחת התחייבויותיהן של החברות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים נתן בעל השליטה בחברה ערבות אישית.

ב. מסגרות אשראי ושעבודים:

פרויקט בראשית - חברת מגל

בחודש נובמבר 2016, חתמה מגל עם תאגיד בנקאי על הסכם הליווי הכללי לפרויקט בראשית אשר התחלק לשני שלבים (ראה באור מלאי מקרקעין).
בחודש נובמבר 2016 נחתם הסכם ליווי לשלב א' של הפרויקט ובלבד שמסגרת האשראי של הפרויקט בשלמותו (שלב א'+ב') לא תעלה על סך של 127.1 מיליון ש"ח לכל נקודת זמן כדלקמן:

- מסגרת הלוואות בסך 30.5 מיליון ש"ח.
- מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-127.1 מיליון ש"ח.

בחודש מאי 2018 נחתם הסכם ליווי לשלב ב' של הפרויקט ובלבד שמסגרת האשראי של הפרויקט בשלמותו (שלב א'+ב') לא תעלה על סך של 173.5 מיליון ש"ח לכל נקודת זמן כדלקמן:

- מסגרת אשראי בסך 47.1 מיליון ש"ח.
- מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-173.5 מיליון ש"ח.

לצורך כך רשמה מגל משכנתה בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על זכויות הבעלות של מגל במקרקעין, משכון ואגרות חוב.

החברה התקשרה בהסכם עם חברת מימון חוץ בנקאי לקבלת אשראי לצורך מימון לרכישת המגרש והחזר הלוואה לתאגיד בנקאי. בתמורה להעמדת המימון כאמור, החברה רשמה משכנתה בדרגה שניה אחרי בנק מזרחי טפחות בע"מ לטובת תאגיד מימון, ללא הגבלת סכום, על כל זכויות החברה במקרקעין הידועים כחלקה 1076 (לשעבר חלקות 567,723,724,736,740) בגוש 8267 בעיר נתניה .

באור 29: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

פרויקט ההסתדרות 5-3- שותפות אמיד ואליהו אור
בחודש דצמבר 2020, חתמו החברה וחברת אליהו אור הנדסה בע"מ עם תאגיד בנקאי על הסכם הליווי לפרויקט ההסתדרות 5-3 כאשר על פי ההסכם המסגרת הכוללת 39.5 מיליון ש"ח לכל נקודת זמן כדלקמן:

- מסגרת הלוואות של 10 מיליון ש"ח.
- מסגרת ערבויות 800 אלפי ש"ח.
- מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-28.7 מיליון ש"ח.

לצורך כך רשמה החברה משכנתה בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על זכויות הבעלות של החברה במקרקעין, משכון ואגרת חוב.

החברה חתמה על הסכם ביצוע עם קבלן מבצע שהיא חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה, עו"ד דוד אזולאי. היקף החוזה שנחתם עם הקבלן הינו 17 מיליוני ש"ח.

פרויקטים קריית השרון, הטורים ויהוד - חברת מזמור
בחודש אפריל 2021, חתמה חברת מזמור עם תאגיד בנקאי על הסכם הליווי לפרויקט קרית השרון בנתניה. כאשר על פי ההסכם המסגרת הכוללת הינה 147.9 מיליון ש"ח לכל נקודת זמן כדלקמן:

- מסגרת הלוואות של כ-61 מיליון ש"ח.
- מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך 145.88 מיליון ש"ח.
- מסגרת ערבויות ביצוע בסך 2 מיליון ש"ח.

להבטחת התחייבויות לתאגידים בנקאיים רשמה מזמור שעבודים קבועים ושוטפים על פיקדונות בבנקים, זכויות במקרקעין, זכויות החברה בפרויקטים הנבנים על ידה, לרבות התקבולים מרוכשי הדירות וזכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים, והכל כאמור ברישומי רשם החברות. מזמור רשמה משכנתה בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על זכויות הבעלות של החברה במקרקעין , משכון ואגרת חוב לפרויקטים קריית השרון, אגמים, הטורים 111 ויהוד.

פרויקט בן צבי - חברת בן צבי
להבטחת התחייבויות לתאגידים בנקאיים רשמו החברות מזמור ובן צבי שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושנייה על כל זכויות החברה, זכויות במקרקעין, זכויות החברה בפרויקטים הנבנים על ידה, לרבות התקבולים מרוכשי הדירות וזכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים, והכל כאמור ברישומי רשם החברות.

באור 29: - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

ערבויות שניתנו ע"י החברות

- חברת מגל נתנה ערבות בנקאית לטובת עיריית נתניה בסכום של כ- 50 אלפי ש"ח להשלמת הליכי תכנון ורישום במרשם המקרקעין .

- חברת מגל והשותפות אמיד נתנו ערבויות לפי חוק מכר דירות בסכום של כ-11,146 אלפי ש"ח וכ-26,523 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בהתאמה.

- השותפות נתנה ערבויות ביצוע לטובת פרויקט ההסתדרות בסכום של 404 אלפי ש"ח לטובת עירית חולון.

- מזמור נתנה ערבויות ביצוע לטובת פרויקט אגמים בסכום של כ-671 אלפי ש"ח לטובת החברה לפיתוח ותיירות נתניה בע"מ וערבות לפי חוק מכר דירות בסכום של 13,700 אלפי ש"ח.

- מזמור נתנה ערבויות ביצוע לטובת פרויקט קריית השרון בסכום של כ-72 אלפי ש"ח לחברת ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ. וערבויות רוכשי דירות בסך של כ-78,800 אלפי ש"ח, ערבויות כספיות של כ-65,800 אלפי ש"ח לטובת עירית נתניה וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ וערבויות פורמליות בסך של כ-1,660 אלפי ש"ח.

- להבטחת התחייבויות מזמור לתאגידים בנקאיים נרשמה ערבות צולבת בין חברת מגל לבין חברת מזמור.

- להבטחת התחייבויות חברות מגל ומזמור כלפי חברת המימון החוץ בנקאי מניף שירותים פיננסים, נתנו חברות מזמור ובן צבי לחברת מניף ערבות צולבת.

- להבטחת התחייבויות החברות לתאגידים בנקאיים רשמה החברה שעבודים קבועים ושוטפים על פיקדונות בבנקים, זכויות במקרקעין, זכויות החברה בפרויקטים הנבנים על ידה, לרבות התקבולים מרוכשי הדירות וזכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים, והכל כאמור ברישומי רשם החברות.

- חברת אמיד נתנה ערבות בנקאית לטובת בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט מרבד הקסמים בסכום של כ-4,114 אלפי ש"ח להבטחת ביצוע עבודות הבניה.

- ערבויות רוכשי דירות בסך של 5,700 אלפי ש"ח, ערבויות ביצוע בסך של 800 אלפי ש"ח לטובת ערים חברה לפיתוח וערבויות כספיות בסך של 120 אלפי ש"ח לטובת שכ"ד בעלי קרקע בפרויקט.

- חברת אמיד נתנה ערבויות בדק לטובת פרויקט ההסתדרות 3-5 בסך של 340 אלפי ש"ח.

הליכים משפטיים

כנגד החברה והחברות המוחזקות מתנהלות תביעות בבתי המשפט, תביעות בענייני ליקויי בניה ואיחור במסירת דירות לדיירים.

בהתאם להערכת יועציה המשפטיים וההערכות החברה וניסיונה על בסיס הסכמי פשרה שנחתמו.

החברה הפרישה בספריה סך של 1,553 אלפי ש"ח ו-1,700 אלפי ש"ח לשנים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023, בהתאמה.

עיקר הקיטון נובע מתשלומים והתפשרויות מול הדיירים.

באור 30: - רווח והפסד פרופורמה

נחתמו הסכמי שכר עם בעל השליטה בחברה (ראה ביאור 31א(1)) כתוצאה מההסכם החדש חל גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ועל הרווח והפסד כתוצאה מעדכון זה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
דמי ניהול כפי שהוצגו בהנהלה וכלליות	-	-	5,534
דמי ניהול ע"פ הסכם	960	960	960
סה"כ תוספת הוצאות בהנהלה וכלליות	960	960	960
חסכון במס	221	221	221
סה"כ גידול בהוצאות, נטו	739	739	739
(הפסד) רווח הנקי	(16,380)	1,122 (*)	202
הרווח (הפסד) הנקי פרופורמה	(17,119)	383 (*)	(537)

באור 31: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. הסכמים שנחתמו עם בעל השליטה:

1. להלן פירוט אודות תנאי הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון (פעיל) של מר דוד אזולאי, אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת הגיוס על-פי תשקיף זה ("**הסכם שירותי היו"ר**")
בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני ובעבור שרותי יו"ר הדירקטוריון בהיקף השווה להיקף משרה של כ-80%, החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2026 יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח והחל מיום 1 ביולי 2026, יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 95 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), ("דמי הניהול הבסיסיים"). דמי הניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ויעודכנו אחת לשנה בין עליית המדד בשנה החולפת.

במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אזולאי עשוי לשמש גם כיו"ר דירקטוריון (ו/או מנכ"ל, לפי העניין) לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת, ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון.

בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אזולאי בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי שלא יעלה על שלושה (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – "**הוצאות רכב**").

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אזולאי) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

הסכם שירותי היו"ר הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת שישה (6) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אזולאי והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי ניהול היו"ר ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לשישה (6) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי היו"ר באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר אזולאי זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אזולאי ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

בנוסף, חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו שלא להתחרות בחברות הקבוצה ושלא לעשות שימוש בידע מיוחד הקשור בקבוצה שרכשו במסגרת מתן שירותי הניהול, למשך תקופה של שניים-עשר (12) חודשים ממועד סיום הסכם שירותי היו"ר, מכל סיבה שהיא.

<u>מענק שנתי</u> – מר אזולאי עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד בשנה הנמדדת ה-EBTIDA של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**"). "ה-**EBITDA** " משמעה - הסכום הכולל של הרווח התפעולי של החברה, בתוספת הוצאות פחת והפחתות ("**EBITDA**").

כפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אזולאי למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אזולאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אזולאי זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אזולאי בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אזולאי בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אזולאי הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

2. התקשרות בהסכם שכירות בין חברה בת של החברה ("המשכירה") לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד אזולאי ("השוכרת")
במהלך חודש ינואר 2023 התקשרו הצדדים (להלן בס"ק זה: "השוכרת") בהסכם שכירות לפיו המשכירה תשכיר לשוכרת דירה בת 6 חדרים (אשר אליה צמודות 2 חניות ומחסן) בקומה 34 ברחוב יצחק שדה 8 בבת ים (בסעיף זה – דירת המגורים"). תקופת השכירות נקבעה לתקופה של חמישה-עשר (15) חודשים החל מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 1 ביולי 2024 (להלן: "תקופת השכירות"). לשוכרת הוענקה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת שנים-עשר (12) חודשים (להלן: "תקופת האופציה"). דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של כ-22,000 ש"ח ("דמי השכירות הנוכחיים"). החברה מקזזת את דמי השכירות הנוכחיים מהחו"ז הקיים לה כלפי בעל השליטה.

הצדדים האריכו את ההסכם ותקופת האופציה מעת לעת, וזאת עד להערכה האחרונה מחודש ינואר 2025, ולמשך תקופה בת 6 חודשים (קרי, עד לתום חודש יולי 2025). בסמוך לקבלת ההיתר והשלמת ההנפקה, התחייב בעל השליטה לפנות את הנכס והחברה תפעל להשכרתו לצדדים שלישיים במקביל.

3. יתרות חו"ז של החברה כלפי בעל השליטה
למועד הדוח קיימות יתרות חו"ז כלפי בעל השליטה בסך של כ-6,000 אלפי ש"ח בגין שירותי ביצוע שסיפק לחברה במסגרת פרויקט ביזנס אגמים (באמצעות דוד אזולאי הנדסה). לפרטים אודות תנאי שטרי ההון שנחתמו בין חברות בשליטת בעל השליטה לבין החברה, ראו כמפורט בביאור 23 לעיל.

ב. עדכון הסכם עם המניף

ביום 16 במרס, 2025 נחתמה תוספת להסכם עם חברת המניף.
עיקרי התוספת להסכם מובאים להלן :

(1) הוחלט לבקשת החברה להארכת פירעון ההלוואות ליום 31.8.26.

(2) ככל שבמהלך שנת 2025, החברה תגייס אגרות חוב לציבור היא תפרע למניף את הסכום כהגדרתו להלן, על חשבון חוב החברה הסכם המימון, המניף יסכים לאמור להלן:

1. נוותר כלפי בעלי האג"ח שמכוחן יגוייס הסכום הנ"ל, באופן בלתי חוזר, על כל זכויות הקיזוז שיש לנו בנוגע למקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

2. נסכים שהנאמנים של מחזיקי האג"ח ירשמו לטובתם שעבודים על מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים, על פי מתווה שיבטיח פירעון של הסכום הנ"ל לידינו כנגד רישום השעבודים האמורים.

3. יובהר כי לאחר שבעלי האג"ח האמורים יפרעו את החוב כלפיהם, אנו נהיה רשאים לשוב ולהיפרע מאת מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

4. בכפוף למתווה שיחתם ביננו לבין הנאמנים של מחזיקי האג"ח לעניין רישום השעבודים לטובתם, נסכים כי בנק מזרחי טפחות בע"מ ישחרר ממקרקעי אגמים ופרויקט אגמים עודפים ללא מגבלה וזאת לצורך תשלום למחזיקי האג"ח על פי התחייבויותיכם כלפיהם.

5. "הסכום הנ"ל" נכון למועד מכתבנו זה ועד יום 30.06.2025 הינו 62,000 ש"ח. לאחר מועד זה, עליכם לפנות אלינו ולקבל את הסכום הנ"ל המעודכן.

6. למען הסר ספק מובהר כי כל עוד לא יפרע לטובתנו הסכום הנ"ל עד למועד הנקוב במכתבנו זה, אין בהסכמתנו לפי מכתבנו זה כדי לגרוע מזכויותינו מכוח השעבודים על מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים, לרבות הזכות לממש אותם

7. במהלך חודש נובמבר 2025 סיכמו החברה ומניף על מתווה למחזור החוב הקיים של החברה למניף ליום 30 בספטמבר 2025. בהתאם לכך, סך החוב הממוחזר עומד על כ-225,000 אלפי ש"ח ("**החוב**"). בהתאם להסכמות העדכניות בין הצדדים, על החוב יחול מנגנון התחשבנות לפיו החוב יישא, החל מיום 30 בספטמבר 2025, ריבית שנתית (ממוצעת) שנעה בטווח שבין פריים + 4%-5% (בסעיף זה: "**הריבית**"), כאשר אופן חישוב הריבית נותר ללא שינוי.

סך של כ-130,000 אלפי ש"ח מהחוב ייזקף למזמור לדוד עסקת בן צבי ע"מ (פרויקט "סטורי") וסך של כ-95,000 אלפי ש"ח ייזקף למזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ ומגל (פרויקטים "בראשית ביזנס אגמים", "בראשית פמילי" ופרוייקט השוק, בהתאמה).

החברה מתחייבת לשלם למניף את מלוא החוב (כהגדרתו לעיל) עד לתום תקופה בת 21 חודשים ממועד חתימת העדכון להסכם זה (היינו, כ-95 מיליון בגין הפרוייקטים שיישארו תחת החברה לאחר השלמת ההנפקה). על בסיס בקשת החברה, מניף רשאית בהתאם לשיקול דעתה, להאריך את מועד הפירעון הסופי מעת לעת, וזאת בהתאם להודעה בכתב שתמסור ליזם. מובהר כי המתווה יהיה בתוקף גם אם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') במסגרת התשקיף לא תושלם.

הביטחונות שרשמה החברה לטובת מניף, היינו מקרקעי הפרויקטים הזכויות לעודפי הפרויקטים המשועבדים למניף (בשעבוד בדרגה שנייה לאחר הבנק הממן), יוותרו ללא שינוי וימשיכו להבטיח את מלוא סכום החוב כאשר למעט האמור להלן, החברה וכל חברות הבת שלה יהיו ערבות ביחד ולחוד לכל חובות מי מהן למניף.

ביחס לפרויקט "בראשית ביזנס אגמים", ככל שההנפקה תושלם בתוך שלושה (3) חודשים ממועד חתימת המתווה העדכני, כך שמלוא זכויות החברה לקבלת עודפי הפרויקט ישועבדו במועד הרלוונטי לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בנוסף יחולו גם התנאים המפורטים להלן: (א) כנגד העברה בסך של כ-70,000 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ על רכיב הריבית) מתוך תמורת ההנפקה, אשר ישולמו מחשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות ישוחרר השעבוד הקיים למניף ביחס לזכויות האמורות; וזאת בהתאם למנגנון שיוסכם בין מניף, החברה והנאמן); (ב) לאחר הפירעון כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יעמוד חובה של מזמור לדוד על סך של 25,000 אלפי ש"ח בתוספת הריבית (כהגדרתו לעיל) שתצטבר. להערכת החברה ההלוואה כאמור צפויה להיפרע מפרויקט נוסף של החברה, "בראשית פמילי", ששיווקו צפוי להסתיים עד לתום הרבעון הראשון לשנת 2026; (ג) לאחר השלמת השינוי המבני ובכלל זה יציאת פרויקט "סטורי" מהחברה וביצוע הפרעון האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבוטל הערבות של מזמור לדוד ומגל להתחייבויות בן צבי והשעבודים על נכסי מזמור לדוד לא יבטיחו עוד את התחייבויות בן צבי, היינו תבוטל הבטוחה הצולבת של מזמור לדוד לבן צבי (לרבות ביחס לזכויות הקיזוז הקיימות למניף ממקרקעי פרוייקט אגמים) אך תיוותר ההצלבה והערבות (ובכלל זה, יתרת העודפים והנכסים המשועבדים) מבן צבי (פרויקט "סטורי") להתחייבויות של חברות הקבוצה. כמו-כן התחייבה החברה כי אשראי נוסף אשר עשוי להיות מועמד לה מעת לעת על ידי התאגיד הבנקאי הממן (בנק מזרחי) לא יעלה על עשרה (10) מיליון ש"ח ואשר אמור להיפרע בין היתר, מקרקעי פרויקט "סטורי". ככל שהחברה תיטול אשראי נוסף, קרי – מעל הסכום האמור, אזי רשאית מניף לדרוש את פירעון ההפרש (הדלתא) שיווצר (ככל שיווצר).

8. הסכם הלוואה עם חברה קשורה

בהמשך לאמור לעיל, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ - חברה אחות בשליטת בעל שליטה - כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח. החוב האמור יהווה הלוואה שהעמידה החברה לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ אשר תיפרע במלואה מתוך עודפי פרויקט בן צבי עד לא יאוחר מתום הרבעון הראשון של שנת 2028. אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ תהיה רשאית לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, באופן מלא או חלקי, ללא קנס או כל תשלום נוסף ומכל מקור שתמצא לנכון, וכן, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, להאריך את תוקף ההלוואה בשישה (6) חודשים נוספים. החל מהמועד שבו ירשמו אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר, תישא ההלוואה ריבית בשיעור התואם לשיעור הקבוע בסעיף 3ט' או 3י' (לפי העניין) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], ובכל מקרה באופן אשר אינו עולה על הריבית הנזקפת לטובת בעל השליטה בגין חו"ז החברה כלפיו. אם יוארך מועד פירעון ההלוואה כאמור לעיל, תתווסף לריבית תוספת בשיעור של 0.25% בכל אחת מהשנים הנותרות עד לפירעון הסופי ו/או עד תום תקופת ההארכה, לפי העניין.

באור 31: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. הסכמים עם נושאי משרה

מינויי נושא משרה חדשים

(א) מר יוחאי אבטן, מנכ"ל החברה

החל מיום 20 בינואר 2025 מעניק מר יוחאי אבטן שירותי ניהול במסגרת מגוון תפקידים בחברה ונכון למועד התשקיף מכהן כמנכ"ל החברה וחברות הקבוצה. בחודש יולי 2025 החל לכהן בנוסף כדירקטור.

בהתאם לתנאי הסכם הניהול בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה (**"הסכם שירותי המנכ"ל"**), יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-65 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור היקף משרה של כ-95%.

להלן פירוט אודות עדכון תנאי הסכם שירותי המנכ"ל בין החברה וחברת ניהול (חברה פרטית בשליטתו של מר אבטן) (בסעיף זה - **"חברת הניהול"**), אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה והחל מיום 1 בינואר 2026:

בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה (**"הסכם שירותי המנכ"ל"**),יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-100 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור שירותים בהיקף השווה להיקף משרה של כ-95%. דמי ניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אבטן עשוי לשמש גם כמנכ"ל, לפי העניין, לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון, הוא אינו זכאי לגמול נוסף בגין כהונתו כדירקטור.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, חברת הניהול תהא זכאית להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אבטן בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי של שלושה (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – **"הוצאות רכב"**).

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קאלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אבטן) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

הסכם שירותי המנכ"ל הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת ארבעה (4) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אבטן והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי המנכ"ל ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לארבעה (4) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי המנכ"ל באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אבטן התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר מר אבטן זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אבטן ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

מר אבטן ייכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בהתאם לתנאיה, כפי שיהיו מעת לעת ותועלק לו התחייבות לפטור ולשיפוי כמקובל מעת לעת.
מענק שנתי- מר אבטן עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד שבשנה הנמדדת ה - EBTIDA (כהגדרתה לעיל) של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**").

בכפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אבטן למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אבטן לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אבטן זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה- EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אבטן בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

בכפוף לקבלת אישורם של האורגנים המוסמכים בחברה, עשוי מר אבטן להיות זכאי למענק בשיקול דעת של עד שלוש (3) פעמים עלות שכר חודשית ובלבד שמענק כאמור לא יעלה, יחד עם הרכיב המדיד של המענק השנתי, על תקרת המענק השנתי למנכ"ל כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אבטן בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אבטן הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

באור 31: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ד. פרויקט אגמים

- ביום 9 באפריל, 2025 נמכרה כל הקומה השביעית בפרויקט אגמים, בתמורה לסך של 26,400 אלפי ש"ח.
- ביום 21 למאי, 2025 התקבל היתר בניה לשלוש הקומות הנוספות ונחתם תוספת להסכם הליווי בפרויקט.
- לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על מכירת חצי קומה נוספת בפרויקט. בתמורה לסך של 14,560 אלפי ש"ח.

ה. הלוואה בחברת מגל (פרויקט "השוק")

לאחר תאריך המאזן נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט [בראשית השוק]: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

ו. פרויקט הטורים

ביום 21 במאי, 2025 החליטה הוועדה על מתן היתר חפירה ודיפון מתוקן בפרויקט.

ההחלטה התקבלה בחברה ביום 23 ביוני, 2025.

ז. מכירות בפרויקטים עד לפרסום הדוח

- בפרויקט "בן צבי" מכרה החברה 8 יחידות דיור בתמורה לסך של 23,581 אלפי ש"ח.
- בפרויקט "פאמלי קרית השרון" נמכרו 6 יחידות דיור, בתמורה לסך של 18,130 אלפי ש"ח.
- בפרויקט "מרבד הקסמים" נמכרו 4 יחידות דיור בתמורה לסך של 7,729 אלפי ש"ח.
- בפרויקט "ההסתדרות 5-3" נמכרה 1 יחידת דיור בתמורה לסך של 2,460 אלפי ש"ח.
- בפרויקט "ההסתדרות 162" נמכרו 3 יחידות דיור בתמורה לסך של 6,492 אלפי ש"ח.

סה"כ נמכרו 22 יחידות דיור בתמורה ל-58,392 אלפי ש"ח.

ח. ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים המאשרת את השינוי המבני. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מספר תנאים ומגבלות לקבלת הפטור ממס, אשר עיקריהם כמפורט להלן: (א) המועד שבו יתבצע השינוי המבני יהא לא יאוחר מתשעים (90) ימים ממועד החלטת המיסוי; (ב) על המניות המועברות יחולו הוראות סעיף 104ה לפקודה לרבות הוראות סעיף 103כ(ב1) ו-(ב2) לפקודה, ובמסגרת זאת מתחייבת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ להחזיק ב-"בן צבי" למשך שנתיים לפחות ממועד השינוי המבני; (ג) על החברה לעמוד בהוראות הנוגעות לאופן חישוב רווח ההון במסגרת העברת מניות החברה הנעברת וההוראות הנוגעות למכירת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ. במסגרת ההסכמות העדכניות עם מניף כמפורט בביאור ב'(7) לעיל, ועם השינוי המבני (הכפוף להשלמת ההנפקה), בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) יועברו לחברה האחות, אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, כך שלאחר מכן, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח (לפרטים בדבר פירעון חוב זה, ראה כמפורט בביאור ב'2(7) לעיל).

באור 31: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ט. יו"ר דירקטוריון (לשעבר)

במהלך מספר חודשים בשנת 2024, כיהן מר קליינר (המכהן כדירקטור נכון למועד פרסום התשקיף) בחברה בתפקיד יו"ר דירקטוריון אשר בגין העמדת שירותיו כאמור שילמה החברה דמי ניהול בסכומים שאינם מהותיים. נכון למועד התשקיף, הסתיימה ההתקשרות האמורה. ביום 25 בנובמבר 2025 מונה מר מיכאל קליינר כדירקטור בחברה.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר 2024

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים	2-4
מידע כספי נפרד:	
נתונים על המצב הכספי	6-7
נתונים על הרווח הכולל הנקי	8
נתונים על השינויים בהון	9-10
נתונים על תזרימי המזומנים	11-12
ביאורים לדוחות הכספיים	13-19

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של חברת אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב

- לאמור בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לשנים 2023 ו-2022, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה בשל המשך היוון עלויות מימון ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית.
- לאמור בביאור 1 (ב) 3 לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים ותזרים מזומנים שליליי מפעילות שוטפת. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2)שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתוכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים. שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי בנינים ודירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

1. השגת הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן.
2. בחירת מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצוע, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:

א. בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקטים.

ב. בדיקה שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.

ג. ביצוע בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות.

ד. בדיקת נאותות תחשיב ההנהלה.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשכרה של נכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 13- מדידת שווי הוגן, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (היסטוריים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתונים של נכסי נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה. בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה.

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

1. השגת הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן.
2. בחירת מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצוע, בין היתר, את הנהלים הבאים:

א. קבלת הערכות שווי ובדיקה שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים.

ב. בחינת בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי במידה ורלוונטי.

ג. ביצוע בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי.

ד. הסתייעות בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה.

מצבה הכספי של החברה:

על פי האמור בביאור 1 לדוחות הכספיים וכפי שפורט בפסקת הפניית תשומת הלב בדבר מצבה הכספי של החברה ובדבר הערכות ההנהלה לגבי יכולתה להמשיך בפעילותה העסקית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת משום שיכולתה של החברה לעמוד ולפרוע את התחייבויותיה כשיגיע מועד פירעונן תלויים בהתממשות של תחזית תזרימי המזומנים. התחזית כוללת הנחות ואומדנים הכרוכים בשיקול דעת משמעותי, ושינויים אפשריים באומדנים אלו עשויים להיות בעלי השפעה שלילית מהותית על תזרימי המזומנים הצפויים.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

1. הערכנו את תחזיות ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים העתידיים ואת התהליך של ההנהלה להכנתם. בחנו את הנחות המפתח, הכוללות תזרימי מזומנים צפויים משחרור הון עצמי ועודפים מחשבונות ליווי בתאגידים בנקאיים עיתוי תשלומים לגורמים מממנים.
2. בחנו את תוכניות ההנהלה, ובכלל זה את שיפור תזרים המזומנים ופעילותה העסקית של החברה.
3. קראנו את דוח הדירקטוריון על מנת להבין את התוכניות העתידיות של המופקדים על ממשל תאגידי ולזהות אי התאמה.
4. הערכנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים.

תל אביב, 25 בנובמבר 2025

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | פתח תקווה 077-7784180 | מודיעין עילית 08-9744111 | נצרת 04-6555888 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3	2,642	132
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	4	129	1,039
הכנסות לקבל מרוכשי דירות		9,097	809
חייבים ויתרות חובה		4,338	4,522
צדדים קשורים	7	66,519	40,532
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה		37,928	35,906 *)
סה"כ נכסים שוטפים		120,653	82,940 *)
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות		332	19,300 *)
מלאי מקרקעין		1,412	1,170
רכוש קבוע, נטו		1,336	1,492
מיסים נדחים	6	-	756 *)
סה"כ נכסים לא שוטפים		3,080	22,718 *)
		123,733	105,658 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים		17,348	2,473
התחייבות בגין חוזים		52	160
התחייבות למתן שירותי בניה		7,923	12,028 *)
ספקים ונותני שירותים		5,873	9,528
מס הכנסה לשלם		72	-
זכאים ויתרות זכות		1,153	808
צדדים קשורים		2,011	352
סה"כ התחייבויות שוטפות		34,432	25,349 *)
התחייבויות לא שוטפות			
צדדים קשורים		42,798	41,373
התחייבות בגין מיסים נדחים	6	693	748
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		43,491	42,121
הון			
הון מניות		2	2
פרמיה על מניות		737	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה		2,504	2,504
שטרי הון		43,000	19,000
קרן הון בגין הפסד מועבר		114	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה		(873)	(873)
יתרת רווח		326	16,704 *)
סה"כ הון		45,810	38,188 *)
		123,733	105,658 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

25 בנובמבר 2025		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דוד אזולאי יו"ר הדירקטוריון	יוחאי אבטן מנכ"ל ודירקטור
		אברהם ישראלי חשב

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
	ביאור	אלפי ש"ח		
הכנסות		19,209	6,599 *)	6,569 *)
עלות ההכנסות		13,135	5,860 *)	4,801 *)
רווח גולמי		6,074	739 *)	1,768 *)
הוצאות מכירה ושיווק		758	338	262
הנהלה וכלליות		1,690	1,477	938
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		18,968	(2,396) *)	(9)
(הפסד) רווח תפעולי		(15,342)	1,320	577
הוצאות מימון		545	764 *)	443 *)
הכנסות מימון		(281)	(33)	(6)
(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה		(15,606)	589	140
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	6	774	(416) *)	30 *)
(הפסד) רווח נקי לתקופה		(16,380)	1,005 *)	110 *)
<u>(הפסד) רווח לתקופה המיוחס ל:</u>				
בעלים של החברה האם		(16,380)	1,005 *)	110 *)
זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	-
		(16,380)	1,005 *)	110 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ
נתונים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרות הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	(* 16,706	(* 38,190
המרת חוב לבעלים לשטר הון	-	-	-	24,000	-	-	-	24,000
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	-	(16,380)	(16,380)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	2	737	2,504	43,000	114	(873)	326	45,810

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרות הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח *)	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2023	2	737	2,504	-	114	(873)	(* 15,701	(* 18,185
המרת חוב לבעלים לשטר הון	-	-	-	19,000	-	-	-	19,000
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	-	(* 1,005	(* 1,005
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	2	737	2,504	19,000	114	(873)	(* 16,706	(* 38,190

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
				אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2022	2	737	2,504	114	(873)	15,591	18,075
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	110 *)	110 *)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	2	737	2,504	114	(873)	15,701 *)	18,185 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
(הפסד) רווח לשנה	(16,380)	1,005 (*)	110 (*)
התאמות:			
פחת רכוש קבוע	157	161	161
הוצאות (הכנסות) מיסים	774	(416)	30 (*)
הוצאות מימון, נטו	264	731	437 (*)
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות	18,968	(2,396) (*)	(9)
	20,163	(1,920) (*)	619 (*)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	186	(2,432)	(181)
עלייה במלאי קרקעות	(242)	(182)	(109)
עלייה במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה	(2,022)	(6,583) (*)	(17,739) (*)
ירידה בצדדים קשורים, נטו	1,912	8,886	3,151
(ירידה) עלייה בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	(3,655)	8,353	901
עלייה בזכאים ויתרות זכות	342	63	354
(ירידה) עלייה במקדמות מלקוחות	(8,130)	1,538	(1,019)
(ירידה) עלייה בהתחייבות לבעלי קרקע	(4,426)	(5,331) (*)	12,596 (*)
	(16,034)	4,312	(2,046)
מזומנים נטו, (ששימשו) שנבעו לפעילות שוטפת	(12,252)	3,397 (*)	(1,317) (*)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע, נטו	-	-	(4)
השקעה בחברה מוחזקת	-	(500)	-
ירידה (עלייה) במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	910	5	(339)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	910	(495)	(343)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

(**) בשנת 2022 רכשה החברה 3 עגורנים בסכום כולל של כ-5 מיליון ש"ח, סכום של כ-2 מיליון טרם שולם עד לתום שנת המס.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי לזמן קצר מבנקים ותאגידים אחרים, נטו	14,748	(2,338)	1,969
ריבית ששולמה	(896)	(134)	(41)
פירעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים, נטו	-	(330)	(264)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	13,852	(2,802)	1,664
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	2,510	99	4
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	132	33	29
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	2,642	132	33

(א) **מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

המרת חוב לבעלים לשטר הון	24,000	19,000	-

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ביאור 1 - <u>כללי</u>

א. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ב. **1)** **<u>החברה</u>** - אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן – "החברה"), הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל כחברה פרטית מוגבלת במניות בשנת 2015 כתובתה הרשמית היא שדרות קוגל 25, חולון.
החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות ועסקה משותפת, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים ולמסחר בישראל.

2) **<u>שינוי מבני</u>**

ביום 29 בספטמבר 2024, אישר הדירקטוריון, שינוי מבני אשר יתבצע בשני שלבים: בשלב הראשון – חברת מזמור (אזולאי) לדוד קריית שרון בע"מ (להלן: **"מזמור"**) תעביר את מלוא זכויותיה במניות דוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ (להלן: **"בן צבי"**) כדיבידנד בעין לחברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ג לפקודה. בשלב השני – החברה תעביר את מלוא זכויותיה במניות בן צבי לחברה אחות חדשה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ב(ו) לפקודה. לאחר ההעברה, החברה החדשה תהיה בבעלות ה"ה דוד אזולאי (78%) ורענן כהן (22%, באמצעות חברת א.מ.י.ד יעוץ שבבעלותו המלאה) (להלן: **"בעלי הזכויות"**) (והכל יחד: **"השינוי המבני"**).

השינוי המבני כפוף לקבלת אישור מראש (החלטת מיסוי) ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים, וכן להתקיימות תנאים מתלים נוספים.

יצוין כי שינוי המבנה מבוצע לתכלית עסקית וכלכלית, ועיקרו נועד להקטין את המינוף של החברה ולחזק את מבנה ההון שלה (ראה ביאור 29').

3) **<u>מצב פיננסי</u>**
לחברה נוצרו השנה הפסדים בסך 16,380 אלפי ש"ח, ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך 12,252 אלפי ש"ח והון החוזר חיובי בסך 86,221 אלפי ש"ח, ובנטרול צדדים קשורים (חברות מאוחדות) סך של 19,702 אלפי ש"ח.

להערכת ההנהלה, החברה תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות :

- כל הפרויקטים של החברה מלווים במלואם על ידי תאגידים בנקאיים.
- דחיית מועד פירעון הלוואות מחברת "המניף" עד לתאריך 31 באוגוסט, 2026. (ראה ביאור 31(ב)) לדוחות כספיים מאוחדים השנתיים.
- מתן מיקוד מצד הנהלת החברה לשיפור המכירות.
- הוצאת "פרויקט בן צבי" כמתואר בסעיף 2 לעיל והקטנת יחס המינוף.

ביאור 1 - <u>כללי</u> (המשך)

ג. **פרסום תשקיף** - בחודש מרס 2025 הגישה החברה לרשות ניירות ערך טיוטת תשקיף. מבנה ההנפקה טרם גובש. למידע נוסף, ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2024.

ד. **עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים** - ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ה. **אירועים לאחר תאריך המאזן** - ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 2 - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u>

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן - **הדוחות המאוחדים**), פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

(א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

(ב) השקעות (עודף התחייבויות על נכסים) בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

(ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח (הפסד) כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

(ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח (הפסד) כולל אחר.

(ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

(ו) הלוואות ושטרי הון שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגים בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ביאור 2 - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

(ז) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלבנטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח (ההפסד) הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

ביאור 3 - <u>מזומנים ושווי מזומנים</u>

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מזומן בש"ח	2,642	132

ביאור 4 - <u>מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי</u>

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מזומנים בחשבונות ליווי[*]	129	1,039

[*] יתרות בחשבונות בנקים שנפתחו במסגרת חוזים עם בנקים לקבלת ליווי בנקאי לפרויקטים. חשבונות אלו משועבדים ונדרש אישור הבנק להשתמש בכספי הפיקדונות.

ביאור 5 - <u>מכשירים פיננסיים</u>

א. <u>ניהול סיכון נזילות</u>

החברה מנהלת את סיכון הנזילות בהתאם לצרכיה על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים וביצוע תחזיות כספיות המתעדכנות מעת לעת, ובכלל זאת, שמירה על אמצעים פיננסיים (לרבות מסגרות אשראי והלוואות), פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים להתקבל, לרבות פיקוח ותכנון של התשלומים לקבלנים, ספקים ונותני שירותים. הפיקוח על הנזילות מתבצע בשתי רמות: נזילות קצרת טווח ונזילות ארוכת טווח. הנזילות בטווח הקצר נמדדת על בסיס חודשי בעוד שהנזילות ארוכת הטווח נמדדת על בסיס רבעוני.

ביאור 5 - <u>מכשירים פיננסיים</u> (המשך)

ב. <u>טבלאות סיכון ריבית ונזילות</u>

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויותיה הפיננסיות של החברה, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית, בהתאם למועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן ובהתעלם מהשלכות צפויות של מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה.

ליום 31 בדצמבר 2024

	הערך בספרים	עד שנה	שנים 1-2	שנים 2-3	שנים 3-4 ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	17,348	2,043	404	306	17,815	20,568
התחייבויות לבעלי קרקע בגין שירותי בניה	7,923	1,507	6,416	-	-	7,923
זכאים אחרים ויתרות זכות	1,225	1,225	-	-	-	1,225
ספקים, קבלנים ונותני שירותים	5,874	5,874	-	-	-	5,874
	32,370	10,649	6,820	306	17,815	35,590

ליום 31 בדצמבר 2023

	הערך בספרים	עד שנה	שנים 1-2	שנים 2-3	שנים 3-4 ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	2,473	2,403	404	306	102	3,215
התחייבויות לבעלי קרקע בגין שירותי בניה	12,028	1,507	10,521	-	-	12,028
זכאים אחרים ויתרות זכות	808	808	-	-	-	808
ספקים, קבלנים ונותני שירותים	9,530	9,530	-	-	-	9,530
	24,839	14,248	10,925	306	102	25,581

ביאור 6 - **מיסים על ההכנסה**

א. הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
מיסים נדחים			
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים	702	(381)	58
הוצאות מיסים שוטפים	72	-	-
סה"כ הוצאות מס	774	(381)	58

ב. יתרות מיסים שוטפים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסי מיסים שוטפים	-	756
התחייבויות מיסים שוטפים	693	748

ג. מידע נוסף

(א) בהתאם לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, החל מיום 1.1.2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

(ב) **שומות מס סופיות למועד הדוח** - לחברה לא הוצאו שומות מס מיום היוסדה.

ביאור 7 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
במסגרת הנכסים השוטפים -		
בעלי מניות וצדדים קשורים:		
מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ	10,249	839
מגדלי איתן לבניה והשקעות בע"מ	998	-
מזמור לדוד עסקה בן צבי בע"מ	55,156	39,627
בראשית אביב ניהול נתניה	116	66
	65,519	40,532
במסגרת התחייבויות שוטפות -		
סבוי ביצוע פרויקטים וסחר בע"מ	2,011	352
	2,011	352
במסגרת התחייבויות לא שוטפות -		
מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ	-	2,972
מגל מ. (אביב נתניה) בע"מ	42,798	38,401
	42,798	41,373

ביאור 8 - התקשרויות ועסקאות עם בעלי שליטה

ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 9 - אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

א. ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

ב. ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים המאשרת את השינוי המבני. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מספר תנאים ומגבלות לקבלת הפטור ממס, אשר עיקריהם כמפורט להלן: (א) המועד שבו יתבצע השינוי המבני יהא לא יאוחר מתשעים (90) ימים ממועד החלטת המיסוי; (ב) על המניות המועברות יחולו הוראות סעיף 104ה לפקודה לרבות הוראות סעיף 103כ(ב1) ו-(ב2) לפקודה, ובמסגרת זאת מתחייבת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ להחזיק ב-"בן צבי" למשך שנתיים לפחות ממועד השינוי המבני; (ג) על החברה לעמוד בהוראות הנוגעות לאופן חישוב רווח ההון במסגרת העברת מניות החברה הנעברת וההוראות הנוגעות למכירת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ. במסגרת ההסכמות העדכניות עם מניף כמפורט בביאור ב'(7) לעיל, ועם השינוי המבני (הכפוף להשלמת ההנפקה), בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) יועברו לחברה האחות, אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, כך שלאחר מכן, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח (לפרטים בדבר פירעון חוב זה, ראה כמפורט בביאור ב' לעיל).

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקרים

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה	1
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי	2-3
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על הרווח הנקי	4
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון	5-6
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים	7-8
ביאורים לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה	9-25

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: **"הקבוצה"**), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד פרופורמה על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

- לאמור בביאור 1 (ב) לדוחות הכספיים פרופורמה בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגרעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.
- לאמור בבאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה מהמשך היוון עלויות מימון ועיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית.

תל אביב, 25 בנובמבר 2025.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | פתח תקווה 077-7784180 | מודיעין עילית 08-9744111 | נצרת 04-6555888 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי

		ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		בלתי מבוקר		מבוקר
	ביאור	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים		349	5,060	3,561
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי		5,009	1,830	2,602
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר		99,849	47,446	68,963
חברה קשורה		15,307	52,713	57,557
חייבים ויתרות חובה		6,609	4,800	5,977
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה		114,527	113,345 *)	125,910
סה"כ נכסים שוטפים		241,650	225,194 *)	264,570
נכסים לא שוטפים:				
מלאי מקרקעין		40,538	37,227	38,837
נדל"ן להשקעה		46,300	49,600	48,600
נדל"ן להשקעה בהקמה	4	96,500	83,604	94,400
רכוש קבוע, נטו		5,059	5,884	5,470
מסים נדחים		3,707	1,570 *)	2,146
סה"כ נכסים לא שוטפים		192,104	177,885 *)	189,453
		433,754	403,079 *)	454,023

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים השנתיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	247,755	195,384	223,226
הלוואות מאחרים	55,964	91,215	91,774
צדדים קשורים ובעלי מניות	19,193	18,112	20,466
התחייבות בגין חוזים	3,789	6,558	4,242
התחייבות למתן שירותי בניה	5,153	11,173 (*)	7,923
ספקים ונותני שירותים	4,174	8,171	9,280
מס הכנסה לשלם	3,706	3,447	3,505
זכאים ויתרות זכות	42,878	31,910	39,539
סה"כ התחייבויות שוטפות	382,612	365,970 (*)	399,955
התחייבויות לא שוטפות			
זכאים ויתרות זכות	63	63	63
התחייבות בגין מיסים נדחים	946	1,920 (*)	721
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,009	1,983 (*)	784
הון			
הון מניות	2	2	2
פרמיה על מניות	737	737	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	2,504	2,504
שטרי הון	43,000	19,000	43,000
קרן הון בגין הפסד מועבר	114	114	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(873)	(873)	(873)
יתרת רווח	4,649	13,642 (*)	7,800
סה"כ הון	50,133	35,126 (*)	53,284
	433,754	403,079 (*)	454,023

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים השנתיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

25 בנובמבר 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דוד אזולאי יו"ר הדירקטוריון	יוחאי אבטן מנכ"ל ודירקטור	אברהם ישראלי חשב

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על הרווח הנקי

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות	49,218	44,873 *)	23,671	29,407 *)	80,075
עלות ההכנסות	38,760	34,209 *)	19,116	22,460 *)	60,868
רווח גולמי	10,458	10,664 *)	4,555	6,947 *)	19,207
הוצאות מכירה ושיווק	1,709	1,371	500	683	3,154
הנהלה וכלליות	1,328	1,837	530	630	3,795
הפסד משיערוך נדל"ן להשקעה	(1,650)	-	(1,650)	-	(3,792)
רווח תפעולי	5,771	7,456 *)	1,875	5,634 *)	8,466
הוצאות מימון	11,998	11,056 *)	6,273	6,029 *)	22,395
הכנסות מימון	1,941	16	1,070	8	2,785
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(4,286)	(3,584) *)	(3,328)	(387) *)	(11,144)
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	1,135	367 *)	878	(305) *)	2,085
הפסד לתקופה	(3,151)	(3,217) *)	(2,450)	(692) *)	(9,059)
הפסד לתקופה המיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	(3,151)	(3,217) *)	(2,450)	(692) *)	(9,059)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים השנתיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	7,800	53,284
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(3,151)	(3,151)
יתרה ליום 30 ביוני 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	4,649	50,133

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	16,859 *)	38,343 *)
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(3,217) *)	(3,217) *)
יתרה ליום 30 ביוני 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	13,642 *)	35,126 *)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 באפריל 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	7,099	52,583
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(2,450)	(2,450)
יתרה ליום 30 ביוני 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	4,649	50,133

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים השנתיים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 באפריל 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	14,334 *)	35,818 *)
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(692) *)	(692) *)
יתרה ליום 30 ביוני 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	13,642 *)	35,126 *)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	16,859*)	38,343*)
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	24,000	-	-	-	24,000
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	-	(9,059)	(9,059)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	2	737	2,504	43,000	114	(873)	7,800	53,284

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים השנתיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
הפסד לתקופה	(3,151)	(3,217) *)	(2,450)	(692) *)	(9,059)
התאמות:					
פחת	412	415	206	207	830
הוצאות מימון נטו	10,057	11,040	5,202	6,021	19,610
הכנסות מיסים	(1,135)	(367) *)	(878)	305 *)	(2,085)
הפסד משיערוך נדל"ן להשקעה	1,650	-	1,650	-	3,792
	10,984	11,088 *)	6,180	6,533 *)	22,147
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(632)	1,566	(2,666)	1,771	387
עלייה במלאי מקרקעין	(1,701)	(1,744)	(852)	(962)	(3,340)
(ירידה) עלייה בספקים ונותני שירותים	(5,105)	(3,858) *)	26	(2,049) *)	(2,742)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	1,099	5,631	(2,736)	5,505	7,892
ירידה בהתחייבות בגין חוזים	(29,398)	(24,024)	(11,901)	(14,607)	(45,088)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה ומלאי מקרקעין	11,383	3,834 *)	8,431	5,725 *)	(8,731)
ירידה (עלייה) צדדים קשורים ובעלי מניות	15,977	(9,260)	2,325	(2,698)	12,266
ירידה בהתחייבויות למתן שרותי בניה	(2,831)	(1,025) *)	(1,377)	(805) *)	(4,426)
	(11,208)	(28,880) *)	(8,750)	(8,120) *)	(43,782)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת	(3,375)	(21,009)	(5,020)	(2,279)	(30,694)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
רכישת רכוש קבוע	(1)	(12)	(1)	-	(13)
נדל"ן להשקעה בהקמה	(1,450)	(10,504)	(555)	(5,614)	(24,092)
(ירידה) עלייה במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	(2,407)	1,243	(2,769)	(241)	471
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(3,858)	(9,273)	(3,325)	(5,855)	(23,634)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים השנתיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי מבנקים ותאגידים אחרים, נטו	13,499	41,069	8,535	14,794	68,910
ריבית ששולמה	(9,478)	(6,021)	(2,826)	(4,158)	(11,315)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	4,021	35,048	5,709	10,636	57,595
(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים	(3,212)	4,766	(2,636)	2,502	3,267
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	3,561	294	2,985	2,558	294
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	349	5,060	349	5,060	3,561
מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
המרת חוב לבעלים לשטר הון	-	-	-	-	24,000
המחאת חוב חברה קשורה להלוואות מאחרים (ראה ביאור 6ח')	25,000	-	25,000	-	-

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

ביאורים לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה

ביאור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה).

ב. המצב הפיננסי

1) דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2025, כוללים הפניית תשומת לב של רו"ח המבקר כמפורט להלן: (א) התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה מהמשך היוון עלויות מימון ועיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית. (ב) מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגירעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.

ליום 30 ביוני 2025, ובהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה, נגרמו לה הפסדים בסך של כ-3,151 אלפי ש"ח; תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-3,375 אלפי ש"ח וכן מתקיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-140,962 אלפי ש"ח. לפרטים אודות הנתונים הפיננסיים האמורים בתקופות ההשוואה הרלוונטיות, ראה כמפורט בדוח זה להלן, וכן בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

2) <u>תוכניות ההנהלה בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה הצפויות</u>:

הנהלת החברה סבורה כי החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות:

2.1 כל הפרויקטים של החברה מלווים במלואם על ידי תאגיד בנקאי מממן.

2.2 הסכם המימון של החברה עם הגוף המממן "מניף" עודכן כך שהחברה תשיב למניף את המימון ותשלם את מלוא התמורה בגינו וכל סכום אחר המגיע למניף על פי הסכם המימון עד ליום 31 באוגוסט 2026. (קרי, דחייה של כשנים עשר (12) חודשים ביחס לתיקון השני להסכם וזאת בהתאם לשחרור העודפים בפועל). לפרטים ראו באור 6 להלן.

2.3 במהלך הרבעון השני לשנת 2025, קיבלה החברה היתר לשלב ב' של פרויקט אגמים וחתמה על תוספת להסכם הליווי עם התאגיד הבנקאי המממן, וזאת לבניית שלוש (3) קומות משרדים נוספות בשטח של כ-6,500 מטר. נכון למועד חתימת הדוח, נחתמו הסכמים מחייבים למכירה ביחס למחצית משטחי שלב ב' (קרי, באופן אשר ישקף, להערכת החברה נכון למועד האמור, הכנסות בהיקף של כ-40,000 אלפי ש"ח). בנוסף הגדיל הבנק המלווה את מסגרת חשבון הליווי של הפרויקט לכ-204 מיליון ש"ח.

2.4 הנהלת החברה מתמקדת במכירת מלאי בפרויקטים שהסתיימו ו/או לקראת השלמה אשר טרם הושלמה מכירתם ו/או מצויים בשלבי ביצוע מתקדמים.. מתחילת שנת 2025 ועד לתום הרבעון השלישי, מכרה החברה שלושים וחמישה (35) דירות ומשרדים בפרויקטים שלה והתקשרה בשבעה (7) כתבי התחייבות למכירת דירות. בנוסף, מנהלת החברה משא ומתן להתקשרויות במספר פרויקטים חדשים במסגרת תחומי פעילותה וכן להתקשרויות ושיתופי פעולה ראשוניים לביצוע פרויקטים עבור צדדים שלישיים על בסיס זרוע הביצוע של החברה.

ביאור 1: - כללי (המשך)

2.5 הזרוע הקבלנית של החברה מעניקה שירותי קבלנות (באמצעות, 'מגדלי איתן') בביצוע עצמי בפרויקטים של החברה בלבד ("זרוע הביצוע"). בכוונת החברה, להרחיב את פעילות זרוע הביצוע כך שהיא תכלול גם ביצוע עבור חברות יזמיות אחרות (צדדי ג').

2.6 במסגרת השינוי המבני, הכפוף, בין היתר, לקבלת הרולינג והשלמת ההנפקה, "פרויקט בן צבי" מתוכנן להיות מועבר לחברה בשליטת בעל השליטה (שאיננה חלק מהקבוצה), כמתואר ביאור 5 להלן. כמו כן, יומחו חלק מהתחייבויות החברה ל אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, מר דוד אזולאי, וזאת באופן אשר צפוי להקטין את יחס המינוף של החברה בשיעור של כ-5% עד כ-13% ביחס למצב הקיים, וכן להקל על תזרים המזומנים השוטף שלה.

2.7 החברה נטלה שתי הלוואות במסגרת פרויקט בראשית השוק: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

2.8 כמו כן לאחר תאריך הדוחות קיבלה החברה מסגרת ערבויות נוספת מהבנק בסך של עד 18,000 אלפי ש"ח, לטובת פיתוח עסקיה ועסקאות חדשות.

ג. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה

לאור הימשכה של מלחמת "חרבות ברזל", על כלל השלכותיה, ומבצעים צבאיים נוספים ('עם כלביא' ומרכבות גדעון), נמשכת גם, בין היתר, מגמת אי-יציבות ואי-ודאות במשק הישראלי. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פעילות החברה לא הושפעה באופן מהותי שכן העבודות באתרים המשיכו ללא עיכובים מהותיים. יחד עם זאת, החרפת הלחימה או הרחבתה לזירות נוספות ו/או מבצעים צבאיים נוספים אשר עשויים לצאת אל הפועל בהמשך, עלולים להביא לעיכוב והארכת משך הפרויקטים של החברה, גידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות הבניה, ואף לירידה במחירי הדיור, תוך התגברות חוסר הוודאות ביחס לעמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (ועיקר, אלה המוגדרים בסיכון גבוה) עקב ירידה בחוסן הפיננסי והגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן. כל האמור עשוי להשפיע על אומדני ההכנסות, העלויות ורווחיות הפרויקטים של החברה ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024.

באור 3: - הצגה מחדש בשל תיקון טעות

א. החברה ערכה התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה בשל המשך היוון עלויות מימון לאחר קבלת היתר לחפירה ודיפון, ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר. ותיקון טעות בהכרה בהכנסות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית.

להשפעת ההצגה מחדש על הדוחות הכספיים ראה סעיף ב' להלן.

ב. השפעת שינויים חשבונאיים על הדוחות הכספיים

בהמשך לאמור לעיל, להלן ההשפעה של השינויים החשבונאיים על הדוחות הכספיים של החברה.

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי:

	ליום 30 ביוני 2024		
	כפי שדווח בעבר	שינוי בגין	כפי המדווח כעת
		אלפי ש"ח	
רווח והפסד			
הכנסות	44,459	414	44,873
עלות ההכנסות	33,286	923	34,209
הוצאות מימון	10,884	172	11,056
מיסים על הכנסה	190	177	367
הפסד לתקופה	(2,623)	(594)	(3,217)
מאזן			
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	116,366	(3,021)	113,345
נכסים מיסים נדחים	1,330	240	1,570
התחייבויות למתן שרותי בניה	9,765	1,408	11,173
התחייבויות בגין מיסים נדחים	2,574	(654)	1,920
יתרת רווח	16,633	(2,991)	13,642
סה"כ הון	38,117	(2,991)	35,126

באור 4: - נדל"ן להשקעה בהקמה

	מאוחד	
	ליום 30 ביוני 2025	
	בראשית	
	ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2024	94,400	94,400
עלויות הקמה בשנת הדוח	1,450	1,450
שיערוך נדל"ן	650	650
	96,500	96,500

	מאוחד	
	ליום 30 ביוני2024	
	בראשית	
	ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	73,100	73,100
עלויות הקמה בשנת הדוח	10,504	10,504
שיערוך נדל"ן	-	-
	83,604	83,604

באור 5: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה

א) ביום 29 בספטמבר 2024, אישר הדירקטוריון, שינוי מבני אשר יתבצע בשני שלבים: בשלב הראשון – חברת מזמור (אזולאי) לדוד קריית שרון בע"מ (להלן: **"מזמור"**) תעביר את מלוא זכויותיה במניות מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ (להלן: **"בן צבי"**) כדיבידנד בעין לחברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ג לפקודה. בשלב השני – החברה תעביר את מלוא זכויותיה במניות בן צבי לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, חברה אחות של החברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ב(ו) לפקודה. לאחר ההעברה, החברה החדשה תהיה בבעלות ה"ה דוד אזולאי (78%) ורענן כהן (22%, באמצעות חברת א.מ.י.ד יעוץ שבבעלותו המלאה) (להלן: **"בעלי הזכויות"**) (והכל יחד: **"השינוי המבני"**).

השינוי המבני כפוף לקבלת אישור מראש (החלטת מיסוי) ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים, וכן להתקיימות תנאים מתלים נוספים.

יצוין כי שינוי המבנה מבוצע לתכלית עסקית וכלכלית, ועיקרו נועד להקטין את המינוף של החברה ולחזק את מבנה ההון שלה. ראה גם ביאורים 6(ג)(6) ו-6(ח).

באור 5: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

ב) הנחות הפרופורמה

לאור האמור לעיל 1, הוצגו דוחות פרופורמה אלה על מנת לשקף את מצבה הכספי של החברה ואת תוצאות פעולותיה בכפוף לאמור בביאור 2 ובכפוף להנחות הפרופורמה להלן:

א. הנחות המתייחסות לדוח המאוחד הפרופורמה על המצב הכספי

- דוח מאוחד פרופורמה על המצב הכספי הוצג על מנת לשקף את מצבה הכספי של הקבוצה לו הושלמה העברת המניות לבעלי המנית לפי סעיפי 104 לחוק, ביום 1 בינואר 2021.

- במסגרת השינוי המבני יועבר, בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, שלאחריו יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח (ראה גם כמפורט בביאור 6(ח) להלן.

ב. הנחות המתייחסות לדוחות המאוחדים פרופורמה על רווח הנקי או הפסד

- דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד הוצגו על מנת לשקף את תוצאות הפעילות של הקבוצה לו הושלמה העברת המניות, ביום 1 בינואר 2021.

השפעה על הדוח על המצב הכספי

	30 ביוני 2025		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	596	(247)	349
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	5,204	(195)	5,009
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	192,357	(92,508)	99,849
חברה קשורה	-	15,307	15,307
חייבים ויתרות חובה	12,163	(5,554)	6,609
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	428,867	(314,340)	114,527
צדדים קשורים	1,766	(1,766)	-
סה"כ נכסים שוטפים	640,953	(399,303)	241,650
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין	40,538	-	40,538
נדל"ן להשקעה	46,300	-	46,300
נדל"ן להשקעה בהקמה	141,620	(45,120)	96,500
רכוש קבוע, נטו	9,822	(4,763)	5,059
מיסים נדחים	7,519	(3,812)	3,707
סה"כ נכסים לא שוטפים	245,799	(53,695)	192,104
	886,752	(452,998)	433,754

באור 5: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על המצב הכספי (המשך)

	30 ביוני 2025		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	544,590	(296,835)	247,755
הלוואות מאחרים	155,230	(99,266)	55,964
צדדים קשורים ובעלי מניות	17,482	1,711	19,193
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	8,110	(4,321)	3,789
התחייבות למתן שירותי בניה	5,153	-	5,153
ספקים ונותני שירותים	22,135	(17,961)	4,174
מס הכנסה לשלם	3,706	-	3,706
זכאים ויתרות זכות	91,969	(49,091)	42,878
סה"כ התחייבויות שוטפות	848,375	(465,763)	382,612
התחייבויות לא שוטפות			
זכאים ויתרות זכות	63	-	63
התחייבות בגין מיסים נדחים	946	-	946
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,009	-	1,009
הון			
הון מניות	2	-	2
פרמיה על מניות	737	-	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	-	2,504
שטרי הון	43,000	-	43,000
קרן הון בגין הפסד מועבר	114	-	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(873)	-	(873)
יתרת (הפסד) רווח	(8,116)	12,765	4,649
סה"כ הון	37,368	12,765	50,133
	886,752	(452,998)	433,754

באור 5: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על המצב הכספי (המשך)

	30 ביוני 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	7,805	(2,745)	5,060
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	4,181	(2,351)	1,830
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	58,974	(11,528)	47,446
חברה קשורה		52,713	52,713
חייבים ויתרות חובה	7,728	(2,928)	4,800
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	484,967 *)	(371,622)	113,345 *)
סה"כ נכסים שוטפים	563,655 *)	(338,461)	225,194 *)
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין	37,227	-	37,227
נדל"ן להשקעה	49,600	-	49,600
נדל"ן להשקעה בהקמה	121,940	(38,336)	83,604
רכוש קבוע, נטו	11,121	(5,237)	5,884
מיסים נדחים	2,010 *)	(440)	1,570 *)
סה"כ נכסים לא שוטפים	221,898 *)	(44,013)	177,885 *)
	785,553 *)	(382,474)	403,079 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 5: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על המצב הכספי (המשך)

	30 ביוני 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	430,577	(235,193)	195,384
הלוואות מאחרים	169,357	(78,142)	91,215
צדדים קשורים ובעלי מניות	15,412	2,700	18,112
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	32,013	(25,455)	6,558
התחייבות למתן שירותי בניה	11,173 *)	-	11,173 *)
ספקים ונותני שירותים	29,241 *)	(21,070)	8,171
מס הכנסה לשלם	3,447	-	3,447
זכאים ויתרות זכות	58,698	(26,787)	31,911
סה"כ התחייבויות שוטפות	749,918 *)	(383,948)	365,970 *)
התחייבויות לא שוטפות			
זכאים ויתרות זכות	63	-	63
התחייבות בגין מיסים נדחים	1,920 *)	-	1,920 *)
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,983 *)	-	1,983 *)
הון			
הון מניות	2	-	2
פרמיה על מניות	737	-	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	-	2,504
שטרי הון	19,000	-	19,000
קרן הון בגין הפסד מועבר	114	-	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(873)	-	(873)
יתרת רווח	12,168 *)	1,474	13,642 *)
סה"כ הון	33,652 *)	1,474	35,126 *)
	785,553 *)	(382,474)	403,079 *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 5: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על רווח או הפסד

	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
הכנסות	148,115	(98,897)	49,218
עלות ההכנסות	124,353	(85,593)	38,760
רווח גולמי	23,762	(13,304)	10,458
הוצאות מכירה ושיווק	4,674	(2,965)	1,709
הנהלה וכלליות	1,780	(452)	1,328
הפסד משיערוך נדל"ן להשקעה	1,650	-	1,650
רווח תפעולי	15,658	(9,887)	5,771
הוצאות מימון	30,296	(18,298)	11,998
הכנסות מימון	3,481	(1,540)	1,941
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(11,157)	6,871	(4,286)
הכנסות מיסים על ההכנסה	2,715	(1,580)	1,135
הפסד לתקופה	(8,442)	5,291	(3,151)
הפסד לתקופה המיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(8,442)	5,291	(3,151)

באור 5: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על רווח או הפסד (המשך)

	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
הכנסות	68,009	(44,338)	23,671
עלות ההכנסות	57,078	(37,962)	19,116
רווח גולמי	10,931	(6,376)	4,555
הוצאות מכירה ושיווק	2,076	(1,576)	500
הנהלה וכלליות	865	(335)	530
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	1,650	-	1,650
רווח תפעולי	6,340	(4,465)	1,875
הוצאות (מימון)	16,273	(10,000)	6,273
הכנסות מימון	1,857	(787)	1,070
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(8,076)	4,748	(3,328)
הכנסות מיסים על ההכנסה	1,969	(1,091)	878
הפסד לתקופה	(6,107)	3,657	(2,450)
הפסד לתקופה המיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(6,107)	3,657	(2,450)

באור 5: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על רווח או הפסד (המשך)

	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
הכנסות	81,962 *)	(37,089)	44,873 *)
עלות ההכנסות	65,327 *)	(31,118)	34,209 *)
רווח גולמי	16,635 *)	(5,971)	10,664 *)
הוצאות מכירה ושיווק	2,211	(840)	1,371
הנהלה וכלליות	2,000	(163)	1,837
רווח משערוך לנדל"ן להשקעה	12,137	(12,137)	-
רווח תפעולי	24,561 *)	(17,105)	7,456 *)
הוצאות (מימון)	29,874 *)	(18,818)	11,056 *)
הכנסות מימון	16	-	16
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(5,297) *)	1,713	(3,584) *)
הכנסות מיסים על ההכנסה	761 *)	(394)	367 *)
הפסד לתקופה	(4,536) *)	1,319	(3,217) *)
הפסד לתקופה המיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(4,536) *)	1,319	(3,217) *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 5: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על רווח או הפסד (המשך)

	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
הכנסות	55,963 *)	(26,556)	29,407 *)
עלות ההכנסות	44,473 *)	(22,013)	22,460 *)
רווח גולמי	11,490 *)	(4,543)	6,947 *)
הוצאות מכירה ושיווק	1,062	(379)	683
הנהלה וכלליות	716	(86)	630
רווח תפעולי	9,712 *)	(4,078)	5,634 *)
הוצאות מימון	16,926 *)	(10,897)	6,029 *)
הכנסות מימון	8	-	8
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(7,206) *)	6,819	(387) *)
הכנסות מיסים על ההכנסה	1,263 *)	(1,568)	(305) *)
הפסד לתקופה	(5,943) *)	5,251	(692) *)
הפסד לתקופה המיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(5,943) *)	5,251	(692) *)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

א. הסכמים שנחתמו עם בעל השליטה:

1. להלן פירוט אודות תנאי הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון (פעיל) של מר דוד אזולאי, אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת הגיוס על-פי התשקיף ("הסכם שירותי היו"ר")

בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני ובעבור שרותי יו"ר הדירקטוריון בהיקף השווה להיקף משרה של כ-80%, החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2026 , יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח והחל מיום 1 ביולי 2026, יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 95 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס) ("דמי הניהול הבסיסיים"). דמי הניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ויעודכנו אחת לשנה בין עליית המדד בשנה החולפת.

במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אזולאי עשוי לשמש גם כיו"ר דירקטוריון (ו/או מנכ"ל, לפי העניין) לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת, ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון.

בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אזולאי בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי שלא יעלה על שלושה (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – "**הוצאות רכב**").

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אזולאי) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

הסכם שירותי היו"ר הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת שישה (6) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אזולאי והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי ניהול היו"ר ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לשישה (6) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי היו"ר באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר אזולאי זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אזולאי ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

בנוסף, חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו שלא להתחרות בחברות הקבוצה ושלא לעשות שימוש בידע מיוחד הקשור בקבוצה שרכשו במסגרת מתן שירותי הניהול, למשך תקופה של שניים-עשר (12) חודשים ממועד סיום הסכם שירותי היו"ר, מכל סיבה שהיא.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

מענק שנתי – מר אזולאי עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד בשנה הנמדדת ה-EBTIDA של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**"). "ה-**EBITDA** " משמעה - הסכום הכולל של הרווח התפעולי של החברה, בתוספת הוצאות פחת והפחתות ("**EBITDA**").

כפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אזולאי למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אזולאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אזולאי זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אזולאי בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אזולאי בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אזולאי הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

2. התקשרות בהסכם שכירות בין חברה בת של החברה ("המשכירה") לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד אזולאי ("השוכרת")

במהלך חודש ינואר 2023 התקשרו הצדדים (להלן בס"ק זה: "השוכרת") בהסכם שכירות לפיו המשכירה תשכיר לשוכרת דירה בת 6 חדרים (אשר אליה צמודות 2 חניות ומחסן) בקומה 34 ברחוב יצחק שדה 8 בבת ים (בסעיף זה – דירת המגורים"). תקופת השכירות נקבעה לתקופה של חמישה-עשר (15) חודשים החל מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 1 ביולי 2024 (להלן: "תקופת השכירות"). לשוכרת הוענקה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת שנים-עשר (12) חודשים (להלן: "תקופת האופציה"). דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של כ-22,000 ש"ח ("דמי השכירות הנוכחיים"). החברה מקזזת את דמי השכירות הנוכחיים מהחו"ז הקיים לה כלפי בעל השליטה.

הצדדים האריכו את ההסכם ותקופת האופציה מעת לעת, וזאת עד להארכה האחרונה מחודש ינואר 2025, ולמשך תקופה בת 6 חודשים (קרי, עד לתום חודש יולי 2025). בסמוך לקבלת ההיתר והשלמת ההנפקה, התחייב בעל השליטה לפנות את הנכס והחברה תפעל להשכרתו לצדדים שלישיים במקביל.

3. יתרות חו"ז של החברה כלפי בעל השליטה

למועד הדוח קיימות יתרות חו"ז כלפי בעל השליטה בסך של כ-6,000 אלפי ש"ח בגין שירותי ביצוע שסיפק לחברה במסגרת פרוייקט ביזנס אגמים (באמצעות דוד אזולאי הנדסה). לפרטים אודות תנאי שטרי ההון שנחתמו בין חברות בשליטת בעל השליטה לבין החברה, ראו כמפורט בביאור 22 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ב. השפעה על הרווח והפסד

כתוצאה מהסכמי השכר החדשים עם בעל השליטה בחברה, להלן ההשפעה על הוצאות הנהלה וכלליות ועל הרווח והפסד.

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
דמי ניהול כפי שהוצגו בהנהלה וכלליות	-	-	-
דמי ניהול ע"פ הסכם	480	480	960
סה"כ תוספת הוצאות בהנהלה וכלליות	480	480	960
חסכון במס	110	110	221
סה"כ גידול בהוצאות, נטו	370	370	739
הפסד לתקופה	(3,151)	(3,217)	(9,059)
הפסד לתקופה פרופורמה	(3,521)	(3,587)	(9,798)

ג. עדכון הסכם עם המניף

ביום 16 במרס, 2025 נחתמה תוספת להסכם עם מניף. יובהר, כי נכון למועד חתימת דוח זה, החברה פועלת מול מניף לעדכון תנאי הסכם המימון לרבות עדכון אפשרי של תנאי ההלוואות.

עיקרי התוספת להסכם מובאים להלן :

(1) הוחלט לבקשת החברה להאריך את מועד פירעון ההלוואות עד ליום 31.8.26.

(2) ככל שבמהלך שנת 2025, החברה תגייס אגרות חוב לציבור היא תפרע למניף את הסכום כהגדרתו להלן, על חשבון חוב החברה על פי הסכם המימון, וכן תינתנה הסכמות מניף כמפורט להלן:

1. מניף יוותרו כלפי בעלי האג"ח שמכוחן יגוייס הסכום הנ"ל, באופן בלתי חוזר, על כל זכויות הקיזוז שיש למניף בנוגע למקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

2. מניף מסכימים שהנאמנים של מחזיקי האג"ח ירשמו לטובתם שיעבודים על מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים, על פי מתווה שיבטיח פרעון של הסכום הנ"ל ליד מניף כנגד רישום השיעבודים האמורים.

3. יובהר כי לאחר שבעלי האג"ח האמורים יפרעו את החוב כלפיהם, מניף יהיו רשאים לשוב ולהיפרע מאת מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

4. בכפוף למתווה שיחתם בין מניף לבין הנאמנים של מחזיקי האג"ח לענין רישום השיעבודים לטובתם, מניף יסכימו כי בנק מזרחי טפחות בע"מ ישחרר ממקרקעי אגמים ופרויקט אגמים עודפים ללא מגבלה וזאת לצורך תשלום למחזיקי האג"ח על פי התחייבויות החברה כלפיהם.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

5. "הסכום הנ"ל" נכון למועד מכתב זה זה ועד יום 30.06.2025 הינו 62,000 ש"ח. לאחר מועד זה, תבצע החברה פנייה נוספת לקבלת אישור מניף.

6. במהלך חודש נובמבר 2025 סיכמו החברה ומניף על מתווה למחזור החוב הקיים של החברה למניף ליום 30 בספטמבר 2025. בהתאם לכך, סך החוב הממוחזר עומד על כ-225,000 אלפי ש"ח ("**החוב**"). בהתאם להסכמות העדכניות בין הצדדים, על החוב יחול מנגנון התחשבנות לפיו החוב יישא, החל מיום 30 בספטמבר 2025, ריבית שנתית (ממוצעת) שנעה בטווח שבין פריים + 4%-5% (בסעיף זה: "**הריבית**"), כאשר אופן חישוב הריבית נותר ללא שינוי.

סך של כ-130,000 אלפי ש"ח מהחוב ייזקף למזמור לדוד עסקת בן צבי ע"מ (פרויקט "סטורי") וסך של כ-95,000 אלפי ש"ח ייזקף למזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ ומגל (פרויקטים "בראשית ביזנס אגמים", "בראשית פמילי" ופרוייקט השוק, בהתאמה).

החברה מתחייבת לשלם למניף את מלוא החוב (כהגדרתו לעיל) עד לתום תקופה בת 21 חודשים ממועד חתימת העדכון להסכם זה (היינו, כ-95 מיליון בגין הפרוייקטים שיישארו תחת החברה לאחר השלמת ההנפקה). על בסיס בקשת החברה, מניף רשאית בהתאם לשיקול דעתה, להאריך את מועד הפירעון הסופי מעת לעת, וזאת בהתאם להודעה בכתב שתמסור ליזם. מובהר כי המתווה יהיה בתוקף גם אם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') במסגרת התשקיף לא תושלם.

הביטחונות שרשמה החברה לטובת מניף, היינו מקרקעי הפרויקטים הזכויות לעודפי הפרויקטים המשועבדים למניף (בשעבוד בדרגה שנייה לאחר הבנק הממן), יוותרו ללא שינוי וימשיכו להבטיח את מלוא סכום החוב כאשר למעט האמור להלן, החברה וכל חברות הבת שלה יהיו ערבות ביחד ולחוד לכל חובות מי מהן למניף.

ביחס לפרויקט "בראשית ביזנס אגמים", ככל שההנפקה תושלם בתוך שלושה (3) חודשים ממועד חתימת המתווה העדכני, כך שמלוא זכויות החברה לקבלת עודפי הפרויקט ישועבדו במועד הרלוונטי לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בנוסף יחולו גם התנאים המפורטים להלן: (א) כנגד העברה בסך של כ-70,000 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ על רכיב הריבית) מתוך תמורת ההנפקה, אשר ישולמו מחשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות ישוחרר השעבוד הקיים למניף ביחס לזכויות האמורות; וזאת בהתאם למנגנון שיוסכם בין מניף, החברה והנאמן); (ב) לאחר הפירעון כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יעמוד חובה של מזמור לדוד על סך של 25,000 אלפי ש"ח בתוספת הריבית (כהגדרתו לעיל) שתצטבר. להערכת החברה ההלוואה כאמור צפויה להיפרע מפרויקט נוסף של החברה, "בראשית פמילי", ששיווקו צפוי להסתיים עד לתום הרבעון הראשון לשנת 2026; (ג) לאחר השלמת השינוי המבני ובכלל זה יציאת פרויקט "סטורי" מהחברה וביצוע הפרעון האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבוטל הערבות של מזמור לדוד ומגל להתחייבויות בן צבי והשעבודים על נכסי מזמור לדוד לא יבטיחו עוד את התחייבויות בן צבי, היינו תבוטל הבטוחה הצולבת של מזמור לדוד לבן צבי (לרבות ביחס לזכויות הקיזוז הקיימות למניף ממקרקעי פרוייקט אגמים) אך תיוותר ההצלבה והערבות (ובכלל זה, יתרת העודפים והנכסים המשועבדים) מבן צבי (פרויקט "סטורי") להתחייבויות של חברות הקבוצה. כמו-כן התחייבה החברה כי אשראי נוסף אשר עשוי להיות מועמד לה מעת לעת על ידי התאגיד הבנקאי הממן (בנק מזרחי) לא יעלה על עשרה (10) מיליון ש"ח ואשר אמור להיפרע בין היתר, מקרקעי פרויקט "סטורי". ככל שהחברה תיטול אשראי נוסף, קרי – מעל הסכום האמור, אזי רשאית מניף לדרוש את פירעון ההפרש (הדלתא) שיווצר (ככל שיווצר).

7. <u>הסכם הלוואה עם חברה קשורה</u>

בהמשך לאמור לעיל, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ - חברה אחות בשליטת בעל שליטה - כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח. החוב האמור יהווה הלוואה שהעמידה החברה לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ אשר תיפרע במלואה מתוך עודפי פרויקט בן צבי עד לא יאוחר מתום הרבעון הראשון של שנת 2028. אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ תהיה רשאית לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, באופן מלא או חלקי, ללא קנס או כל תשלום נוסף ומכל מקור שתמצא לנכון, וכן, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, להאריך את תוקף ההלוואה בשישה (6) חודשים נוספים.

החל מהמועד שבו ירשמו אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר, תישא ההלוואה ריבית בשיעור התואם לשיעור הקבוע בסעיף 3ט' או 3י' (לפי העניין) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], ובכל מקרה באופן אשר אינו עולה על הריבית הנזקפת לטובת בעל השליטה בגין חו"ז החברה כלפיו. אם יוארך מועד פירעון ההלוואה כאמור לעיל, תתווסף לריבית תוספת בשיעור של 0.25% בכל אחת מהשנים הנותרות עד לפירעון הסופי ו/או עד תום תקופת ההארכה, לפי העניין.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ד. הסכמים עם נושאי משרה

מינויי נושא משרה חדשים

(א) מר יוחאי אבטן, מנכ"ל החברה

החל מיום 20 בינואר 2025 כיהן מר יוחאי אבטן במגוון תפקידים ניהוליים, ונכון למועד חתימת הדוחות מכהן כמנכ"ל החברה וחברות הקבוצה. בחודש יולי, 2025 החל לכהן כדירקטור.

בהתאם לתנאי הסכם הניהול בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה ("הסכם שירותי המנכ"ל"), יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-65 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור היקף משרה של כ-95%.

להלן פירוט אודות עדכון תנאי הסכם שירותי המנכ"ל בין החברה וחברת ניהול (חברה פרטית בשליטתו של מר אבטן) (בסעיף זה - "**חברת הניהול**"), אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה והחל מיום 1 בינואר 2026:

בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה ("**הסכם שירותי המנכ"ל**"),יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-100 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור שירותים בהיקף השווה להיקף משרה של כ-95%. דמי ניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אבטן עשוי לשמש גם כמנכ"ל, לפי העניין, לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון, הוא אינו זכאי לגמול נוסף בגין כהונתו כדירקטור.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, חברת הניהול תהא זכאית להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אבטן בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי של שלוש (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – "**הוצאות רכב**").

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קאלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אבטן) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

הסכם שירותי המנכ"ל הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת ארבעה (4) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אבטן והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי המנכ"ל ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לארבעה (4) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי המנכ"ל באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אבטן התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר מר אבטן זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אבטן ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

מר אבטן ייכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בהתאם לתנאיה, כפי שיהיו מעת לעת ותועלק לו התחייבות לפטור ולשיפוי כמקובל מעת לעת.
מענק שנתי- מר אבטן עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד שבשנה הנמדדת ה - EBTIDA (כהגדרתה לעיל) של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**").

בכפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אבטן למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אבטן לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אבטן זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה- EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אבטן בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

בכפוף לקבלת אישורם של האורגנים המוסמכים בחברה, עשוי מר אבטן להיות זכאי למענק בשיקול דעת של עד שלוש (3) פעמים עלות שכר חודשית ובלבד שמענק כאמור לא יעלה, יחד עם הרכיב המדיד של המענק השנתי, על תקרת המענק השנתי למנכ"ל כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אבטן בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אבטן הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

ה. **פרויקט אגמים**

- ביום 9 באפריל, 2025 נחתם חוזה למכירת כל הקומה השביעית בפרויקט אגמים, בתמורה לסך של 26,400 אלפי ש"ח, ליום הדוח לא הבשילו התנאים להכרה בהכנסה.

- ביום 21 למאי, 2025 התקבל היתר בניה לשלוש הקומות הנוספות ונחתמה תוספת להסכם הליווי בפרוייקט.

- ביום 30 ליוני 2025, חתמה החברה על מכירת חצי קומה נוספת בפרוייקט. בתמורה לסך של 14,560 אלפי ש"ח וקיבלה 15% תמורה מהעסקה.

- בחודש יולי, 2025, נחתם ואושר הסכם הליווי לתוספת שאושרה.

ו. **הלוואה בחברת מגל (פרויקט "בראשית השוק")**

בחודש יוני, 2025 נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט [בראשית השוק]: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל חודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

ז. **פרויקט הטורים**

ביום 21 במאי, 2025 החליטה הוועדה על מתן היתר חפירה ודיפון מתוקן בפרוייקט.

ההחלטה התקבלה בחברה ביום 23 ביוני, 2025 וביום 22 ביולי התקבל האישור החתום במשרדי החברה.

ח. **שינוי מבנה**

ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים המאשרת את השינוי המבני. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מספר תנאים ומגבלות לקבלת הפטור ממס, אשר עיקריהם כמפורט להלן: (א) המועד שבו יתבצע השינוי המבני יהא לא יאוחר מתשעים (90) ימים ממועד החלטת המיסוי; (ב) על המניות המועברות יחולו הוראות סעיף 104ה לפקודה לרבות הוראות סעיף 103כ(ב1) ו-(ב2) לפקודה, ובמסגרת זאת מתחייבת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ להחזיק ב-"בן צבי" למשך שנתיים לפחות ממועד השינוי המבני; (ג) על החברה לעמוד בהוראות הנוגעות לאופן חישוב רווח ההון במסגרת העברת מניות החברה הנעברת וההוראות הנוגעות למכירת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ. במסגרת ההסכמות העדכניות עם מניף כמפורט בביאור ב'(7) לעיל, ועם השינוי המבני (הכפוף להשלמת ההנפקה), בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) יועברו לחברה האחות, אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, כך שלאחר מכן, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח (לפרטים בדבר פירעון חוב זה, ראה כמפורט בביאור 5(ג)(6) לעיל).

ט. יו"ר דירקטוריון (לשעבר)

במהלך מספר חודשים בשנת 2024, כיהן מר קליינר (המכהן כדירקטור נכון למועד פרסום התשקיף) בחברה בתפקיד יו"ר דירקטוריון אשר בגין העמדת שירותיו כאמור שילמה החברה דמי ניהול בסכומים שאינם מהותיים. נכון למועד התשקיף, הסתיימה ההתקשרות האמורה. ביום 25 בנובמבר 2025 מונה מר מיכאל קליינר כדירקטור בחברה.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקרים

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים	1
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי	2-3
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח הנקי	4
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון	5-6
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים	7-8
ביאורים לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים	9-16

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: **"הקבוצה"**), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

- לאמור בביאור 1 (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגרעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לגבי הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.
- לאמור בבאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה בשל המשך היוון עלויות מימון ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית.

תל אביב, 25 בנובמבר 2025.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | פתח תקווה 077-7784180 | מודיעין עילית 08-9744111 | נצרת 04-6555888 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

	ביאור	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		בלתי מבוקר		מבוקר
		אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים		596	7,805	3,623
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי		5,204	4,181	55,617
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר		192,357	58,974	118,142
חייבים ויתרות חובה		12,163	7,728	9,471
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה		428,867	484,967 (*	470,501
צדדים קשורים		1,766	-	367
סה"כ נכסים שוטפים		640,953	563,655 (*	657,721
נכסים לא שוטפים:				
מלאי מקרקעין		40,538	37,227	38,837
נדל"ן להשקעה		46,300	49,600	48,600
נדל"ן להשקעה בהקמה	4	141,620	121,940	136,300
רכוש קבוע, נטו		9,822	11,121	10,270
מיסים נדחים		7,519	2,010 (*	4,379
סה"כ נכסים לא שוטפים		245,799	221,898 (*	238,386
		886,752	785,553 (*	896,107

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	544,590	430,577	499,553
הלוואות מאחרים	155,230	169,357	165,394
צדדים קשורים ובעלי מניות	17,482	15,412	15,350
התחייבות בגין חוזים	8,110	32,013	43,777
התחייבות למתן שירותי בניה	5,153	11,173 (*)	7,923
ספקים ונותני שירותים	22,135	29,241 (*)	27,968
מס הכנסה לשלם	3,706	3,447	3,505
זכאים ויתרות זכות	91,969	58,698	86,043
סה"כ התחייבויות שוטפות	848,375	749,918 (*)	849,513
התחייבויות לא שוטפות			
זכאים ויתרות זכות	63	63	63
התחייבות בגין מיסים נדחים	946	1,920 (*)	721
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,009	1,983 (*)	784
הון			
הון מניות	2	2	2
פרמיה על מניות	737	737	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	2,504	2,504
שטרי הון	43,000	19,000	43,000
קרן הון בגין הפסד מועבר	114	114	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(873)	(873)	(873)
(גירעון) יתרת רווח	(8,116)	12,168 (*)	326
סה"כ הון	37,368	33,652 (*)	45,810
	886,752	785,553 (*)	896,107

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

25 בנובמבר 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דוד אזולאי יו"ר הדירקטוריון	יוחאי אבטן מנכ"ל ודירקטור	אברהם ישראלי חשב

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות	148,115	81,962 *)	68,009	55,963 *)	204,154
עלות ההכנסות	124,353	65,327 *)	57,078	44,473 *)	166,700
רווח גולמי	23,762	16,635 *)	10,931	11,490 *)	37,454
הוצאות מכירה ושיווק	4,674	2,211	2,076	1,062	5,872
הנהלה וכלליות	1,780	2,000	865	716	4,284
הפסד (רווח) משיערוך נדל"ן להשקעה	1,650	(12,137)	1,650	-	(9,077)
רווח תפעולי	15,658	24,561 *)	6,340	9,712 *)	36,375
הוצאות מימון	30,296	29,874 *)	16,273	16,926 *)	61,966
הכנסות מימון	3,481	16	1,857	8	4,940
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(11,157)	(5,297) *)	(8,076)	(7,206) *)	(20,651)
הכנסות מיסים על ההכנסה	2,715	761 *)	1,969	1,263 *)	4,271
הפסד לתקופה	**(8,442)**	**(4,536) *)**	**(6,107)**	**(5,943) *)**	**(16,380)**
הפסד לתקופה המיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	**(8,442)**	**(4,536) *)**	**(6,107)**	**(5,943) *)**	**(16,380)**

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרות הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח (גירעון)	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	326	45,810
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(8,442)	(8,442)
יתרה ליום 30 ביוני 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	(8,116)	37,368

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרות הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	16,706 (*)	38,190 (*)
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(4,536) (*)	(4,536) (*)
יתרה ליום 30 ביוני 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	12,168 (*)	33,652 (*)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרות הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(גירעון)	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 באפריל 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	(2,009)	43,475
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(6,107)	(6,107)
יתרה ליום 30 ביוני 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	(8,116)	37,368

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרות הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 באפריל 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	(* 18,111)	(* 39,595)
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(* (5,943)	(* (5,943)
יתרה ליום 30 ביוני 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	(* 12,168)	(* 33,652)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרות הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	(* 16,706)	(* 38,190)
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	24,000	-	-	-	24,000
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	-	(16,380)	(16,380)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	2	737	2,504	43,000	114	(873)	326	45,810

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
הפסד לתקופה	(8,442)	(4,536) *)	(6,107)	(5,943) *)	(16,380)
התאמות:					
פחת	412	415	206	207	830
הוצאות מימון נטו	26,815	29,858 *)	14,417	16,918 *)	57,019
הוצאות (הכנסות) מיסים	(2,715)	(761) *)	(1,970)	(1,263) *)	(4,271)
הפסד (רווח) משיערוך נדל"ן להשקעה	1,650	(12,137)	1,650	-	(9,077)
	26,162	17,375 *)	14,303	15,862 *)	44,501
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(2,693)	747	(3,141)	1,336	(1,509)
עליה במלאי מקרקעין	(1,701)	(1,744)	(852)	(962)	(3,340)
(ירידה) עלייה בספקים ונותני שירותים	(5,829)	(3,647) *)	778	479 *)	(4,918)
(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות	(4,978)	(743)	(2,075)	1,432	9,796
ירידה בהתחייבות בגין חוזים	(106,402)	(47,046)	(54,017)	(31,405)	(89,525)
ירידה במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה ומלאי מקרקעין	42,136	12,511 *)	17,860	12,232 *)	27,449
עליה בצדדים קשורים ובעלי מניות	733	9,079	2,415	5,288	33,185
ירידה בהתחייבויות למתן שירותי בניה	(2,831)	(1,025) *)	(1,377)	(805) *)	(4,426)
	(81,565)	(31,868) *)	(40,409)	(12,405) *)	(33,288)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת	(63,845)	(19,029)	(32,213)	(2,486)	(5,167)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
רכישת רכוש קבוע	(466)	(1,027)	(5)	(9)	(1,064)
נדל"ן להשקעה בהקמה	(4,670)	(11,863)	(2,259)	(6,549)	(28,285)
ירידה (עליה) במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	50,414	401	(2,915)	(1,868)	(51,035)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	45,278	(12,489)	(5,179)	(8,426)	(80,384)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי מבנקים ותאגידים אחרים, נטו	34,005	51,394	41,689	24,607	114,370
ריבית ששולמה	(18,465)	(12,459)	(6,747)	(8,637)	(25,584)
מזומנים נטו, שנבעו לפעילות מימון	15,540	38,935	34,942	15,970	88,786
(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים	(3,027)	7,417	(2,450)	5,058	3,235
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	3,623	388	3,046	2,747	388
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	596	7,805	596	7,805	3,623
מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
המרת חוב לבעלים לשטר הון	-	-	-	-	24,000

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

ביאור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. **המצב הפיננסי**

1. דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, כוללים הפניית תשומת לב של רו"ח המבקר כמפורט להלן: (א) התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה בשל המשך היוון עלויות מימון ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר ותיקון טעות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית. (ב) אמור בביאור 1(א)(3) לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגירעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.

   ליום 30 ביוני 2025, ובהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, נגרמו לה הפסדים בסך של כ-8,442 אלפי ש"ח; תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-63,845 אלפי ש"ח וכן, מתקיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-207,422 אלפי ש"ח.

2. <u>תוכניות ההנהלה בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה הצפויות</u>:

   הנהלת החברה סבורה כי החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות:

   2.1. כל הפרויקטים של החברה מלווים במלואם על ידי תאגיד בנקאי מממן.

   2.2. הסכם המימון של החברה עם הגוף המממן "מניף" עודכן כך שהחברה תשיב למניף את המימון ותשלם את מלוא התמורה בגינו וכל סכום אחר המגיע למניף על פי הסכם המימון עד ליום 31 באוגוסט 2026. (קרי, דחייה של כשנים עשר (12) חודשים ביחס לתיקון השני להסכם וזאת בהתאם לשחרור העודפים בפועל). לפרטים ראו באור 5 להלן.

   2.3. במהלך הרבעון השני לשנת 2025, קיבלה החברה היתר לשלב ב' של פרויקט אגמים וחתמה על תוספת להסכם הליווי עם התאגיד הבנקאי המממן, וזאת לבניית שלוש (3) קומות משרדים נוספות בשטח של כ-6,500 מטר. נכון למועד חתימת הדוח, נחתמו הסכמים מחייבים למכירה ביחס למחצית משטחי שלב ב' (קרי, באופן אשר ישקף, להערכת החברה נכון למועד האמור, הכנסות בהיקף של כ-40,000 אלפי ש"ח). בנוסף, הגדיל הבנק המלווה את מסגרת חשבון הליווי של הפרוייקט לכ-204 מיליון ש"ח.

   2.4. הנהלת החברה מתמקדת במכירת מלאי בפרויקטים שהסתיימו ו/או לקראת השלמה אשר טרם הושלמה מכירתם ו/או מצויים בשלבי ביצוע מתקדמים. מתחילת שנת 2025 ועד לתום הרבעון השלישי, מכרה החברה שלושים וחמישה (35) דירות ומשרדים בפרויקטים שלה והתקשרה בשבעה (7) כתבי התחייבות למכירת דירות. בנוסף, מנהלת החברה משא ומתן להתקשרויות במספר פרויקטים חדשים במסגרת תחומי פעילותה וכן להתקשרויות ושיתופי פעולה ראשוניים לביצוע פרויקטים עבור צדדים שלישיים על בסיס זרוע הביצוע של החברה.

   2.5. הזרוע הקבלנית של החברה מעניקה שירותי קבלנות (באמצעות 'מגדלי איתן') בביצוע עצמי בפרויקטים של החברה בלבד ("זרוע הביצוע"). בכוונת החברה, להרחיב את פעילות זרוע הביצוע כך שהיא תכלול גם ביצוע עבור חברות יזמיות אחרות (צדדי ג').

ביאור 1: - כללי (המשך)

2.6. במסגרת השינוי המבני, הכפוף, בין היתר, לקבלת הרולינג והשלמת ההנפקה, "פרויקט בן צבי" מתוכנן להיות מועבר לחברה בשליטת בעל השליטה (שאיננה חלק מהקבוצה), כמתואר בסעיף 5 להלן. כמו כן, יומחו גם חלק מהתחייבויות החברה לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, מר דוד אזולאי, וזאת באופן אשר צפוי להקטין את יחס המינוף של החברה בשיעור של כ-5% עד כ-13% ביחס למצב הקיים, וכן להקל על תזרים המזומנים השוטף שלה.

2.7. החברה נטלה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט "בראשית השוק": (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

2.8. כמו כן לאחר תאריך הדוחות קיבלה החברה מסגרת ערבויות נוספת מהבנק בסך של עד 18,000 אלפי ש"ח, לטובת פיתוח עסקיה ועסקאות חדשות.

ג. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה

לאור הימשכה של מלחמת "חרבות ברזל", על כלל השלכותיה, ומבצעים צבאיים נוספים ('עם כלביא' ומרכבות גדעון), נמשכת גם, בין היתר, מגמת אי-יציבות ואי-ודאות במשק הישראלי. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פעילות החברה לא הושפעה באופן מהותי שכן העבודות באתרים המשיכו ללא עיכובים מהותיים. יחד עם זאת, החרפת הלחימה או הרחבתה לזירות נוספות ו/או מבצעים צבאיים נוספים אשר עשויים לצאת אל הפועל בהמשך, עלולים להביא לעיכוב והארכת משך הפרויקטים של החברה, גידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות הבניה, ואף לירידה במחירי הדיור, תוך התגברות חוסר הוודאות ביחס לעמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (ועיקר, אלה המוגדרים בסיכון גבוה) עקב ירידה בחוסן הפיננסי והגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן. כל האמור עשוי להשפיע על אומדני ההכנסות, העלויות ורווחיות הפרויקטים של החברה ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024.

באור 3: - הצגה מחדש בשל תיקון טעות

א. החברה ערכה התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טעות שנבעה בשל המשך היוון עלויות מימון לאחר קבלת היתר לחפירה ודיפון, ובעיתוי הכרת הנכס הכשיר. ותיקון טעות בהכרה בהכנסות בהצגה של פרויקטים בהתחדשות עירונית.

להשפעת ההצגה מחדש על הדוחות הכספיים ראה סעיף ב' להלן.

ב. השפעת שינויים חשבונאיים על הדוחות הכספיים

בהמשך לאמור לעיל, להלן ההשפעה של השינויים החשבונאיים על הדוחות הכספיים של החברה.

השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי:

	ליום 30 ביוני 2024		
	כפי שדווח בעבר	שינוי בגין	כפי המדווח כעת
		אלפי ש"ח	
רווח והפסד			
הכנסות	81,637	325	81,962
עלות ההכנסות	64,404	923	65,327
הוצאות מימון	29,702	172	29,874
מיסים על הכנסה	584	177	761
הפסד לתקופה	(3,942)	(594)	(4,536)
מאזן			
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	487,987	(3,020)	484,967
נכסים מיסים נדחים	1,770	240	2,010
התחייבויות למתן שירותי בניה	9,765	1,408	11,173
התחייבויות בגין מיסים נדחים	2,574	(654)	1,920
יתרת רווח	15,159	(2,991)	12,168
סה"כ הון	36,643	(2,991)	33,652

באור 4: - נדל"ן להשקעה בהקמה

	מאוחד		
	ליום 30 ביוני 2025		
	סטורי גלי ים	בראשית ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2024	41,900	94,400	136,300
עלויות הקמה בשנת הדוח	3,220	1,450	4,670
שיערוך נדל"ן	-	650	650
	45,120	96,500	141,620

	מאוחד		
	ליום 30 ביוני 2024		
	סטורי גלי ים	בראשית ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	24,839	73,100	97,939
עלויות הקמה בשנת הדוח	1,359	10,505	11,864
שיערוך נדל"ן	12,137	-	12,137
	38,335	83,605	121,940

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

א. הסכמים שנחתמו עם בעל השליטה:

1. להלן פירוט אודות תנאי הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון (פעיל) של מר דוד אזולאי, אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת הגיוס על-פי התשקיף ("הסכם שירותי היו"ר").
בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני ובעבור שרותי יו"ר הדירקטוריון בהיקף השווה להיקף משרה של כ-80%, החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2026 יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח והחל מיום 1 ביולי 2026, יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 95 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), ("דמי הניהול הבסיסיים"). דמי הניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ויעודכנו אחת לשנה בין עליית המדד בשנה החולפת.

   במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אזולאי עשוי לשמש גם כיו"ר דירקטוריון (ו/או מנכ"ל לפי העניין) לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת, ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון.

   בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אזולאי בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי שלא יעלה על שלושה (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – "**הוצאות רכב**").

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אזולאי) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

הסכם שירותי היו"ר הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת שישה (6) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אזולאי והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי ניהול היו"ר ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לשישה (6) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי היו"ר באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר אזולאי זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אזולאי ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

בנוסף, חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו שלא להתחרות בחברות הקבוצה ושלא לעשות שימוש בידע מיוחד הקשור בקבוצה שרכשו במסגרת מתן שירותי הניהול, למשך תקופה של שניים-עשר (12) חודשים ממועד סיום הסכם שירותי היו"ר, מכל סיבה שהיא.

מענק שנתי – מר אזולאי עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד בשנה הנמדדת ה-EBTIDA של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**"). "ה-**EBITDA** " משמעה - הסכום הכולל של הרווח התפעולי של החברה, בתוספת הוצאות פחת והפחתות ("**EBITDA**").

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

כפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אזולאי למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אזולאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אזולאי זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אזולאי בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אזולאי בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אזולאי הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

2. <u>התקשרות בהסכם שכירות בין חברה בת של החברה ("המשכירה") לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד אזולאי ("השוכרת")</u>

במהלך חודש ינואר 2023 התקשרו הצדדים (להלן בס"ק זה: "השוכרת") בהסכם שכירות לפיו המשכירה תשכיר לשוכרת דירה בת 6 חדרים (אשר אליה צמודות 2 חניות ומחסן) בקומה 34 ברחוב יצחק שדה 8 בבת ים (בסעיף זה – דירת המגורים"). תקופת השכירות נקבעה לתקופה של חמישה-עשר (15) חודשים החל מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 1 ביולי 2024 (להלן: "תקופת השכירות"). לשוכרת הוענקה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת שנים-עשר (12) חודשים (להלן: "תקופת האופציה"). דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של כ-22,000 ש"ח ("דמי השכירות הנוכחיים"). החברה מקזזת את דמי השכירות הנוכחיים מהחו"ז הקיים לה כלפי בעל השליטה.

הצדדים האריכו את ההסכם ותקופת האופציה מעת לעת, וזאת עד להערכה האחרונה מחודש ינואר 2025, ולמשך תקופה בת 6 חודשים (קרי, עד לתום חודש יולי 2025). בסמוך לקבלת ההיתר והשלמת ההנפקה, התחייב בעל השליטה לפנות את הנכס והחברה תפעל להשכרתו לצדדים שלישיים במקביל.

3. <u>יתרות חו"ז של החברה כלפי בעל השליטה</u>

למועד הדוח קיימות יתרות חו"ז כלפי בעל השליטה בסך של כ-6,000 אלפי ש"ח בגין שירותי ביצוע שסיפק לחברה במסגרת פרוייקט ביזנס אגמים (באמצעות דוד אזולאי הנדסה). לפרטים אודות תנאי שטרי ההון שנחתמו בין חברות בשליטת בעל השליטה לבין החברה, ראו כמפורט בביאור 21 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ב. השפעה על הרווח והפסד

כתוצאה מהסכמי שכר חדשים עם בעל השליטה בחברה, להלן ההשפעה והגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ועל הרווח והפסד.

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
דמי ניהול כפי שהוצגו בהנהלה וכלליות	-	-	-
דמי ניהול ע"פ הסכם	480	480	960
סה"כ תוספת הוצאות בהנהלה וכלליות	480	480	960
חסכון במס	110	110	221
סה"כ גידול בהוצאות, נטו	370	370	739
הפסד	(8,442)	(4,536)	(16,680)
הפסד פרופורמה	(8,812)	(4,906)	(17,419)

ג. עדכון הסכם עם המניף

ביום 16 במרס, 2025 נחתמה תוספת להסכם עם מניף. נכון למועד חתימת דוח זה, החברה פועלת מול מניף לעדכון תנאי הסכם המימון לרבות עדכון אפשרי של תנאי ההלוואות.

עיקרי התוספת להסכם מובאים להלן :

(1) הוחלט לבקשת החברה להאריך את מועד פירעון ההלוואות עד ליום 31.8.26.

(2) ככל שבמהלך שנת 2025, החברה תגייס אגרות חוב לציבור היא תפרע למניף את הסכום כהגדרתו להלן, על חשבון חוב החברה על פי הסכם המימון, וכן תינתנה הסכמות מניף כמפורט להלן:

1. מניף יוותרו כלפי בעלי האג"ח שמכוחן יגוייס הסכום הנ"ל, באופן בלתי חוזר, על כל זכויות הקיזוז שיש למניף בנוגע למקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

2. מניף מסכימים שהנאמנים של מחזיקי האג"ח ירשמו לטובתם שיעבודים על מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים, על פי מתווה שיבטיח פרעון של הסכום הנ"ל ליד מניף כנגד רישום השיעבודים האמורים.

3. יובהר כי לאחר שבעלי האג"ח האמורים יפרעו את החוב כלפיהם, מניף יהיו רשאים לשוב ולהיפרע מאת מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

4. בכפוף למתווה שיחתם בין מניף לבין הנאמנים של מחזיקי האג"ח לענין רישום השיעבודים לטובתם, מניף יסכימו כי בנק מזרחי טפחות בע"מ ישחרר ממקרקעי אגמים ופרויקט אגמים עודפים ללא מגבלה וזאת לצורך תשלום למחזיקי האג"ח על פי התחייבויות החברה כלפיהם.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

5. "הסכום הנ"ל" נכון למועד מכתב זה זה ועד יום 30.06.2025 הינו 62,000 ש"ח. לאחר מועד זה, תבצע החברה פנייה נוספת לקבלת אישור מניף.

6. במהלך חודש נובמבר 2025 סיכמו החברה ומניף על מתווה למחזור החוב הקיים של החברה למניף ליום 30 בספטמבר 2025. בהתאם לכך, סך החוב הממוחזר עומד על כ-225,000 אלפי ש"ח ("החוב"). בהתאם להסכמות העדכניות בין הצדדים, על החוב יחול מנגנון התחשבנות לפיו החוב יישא, החל מיום 30 בספטמבר 2025, ריבית שנתית (ממוצעת) שנעה בטווח שבין פריים + 4%-5% (בסעיף זה: "הריבית"), כאשר אופן חישוב הריבית נותר ללא שינוי.

סך של כ-130,000 אלפי ש"ח מהחוב ייזקף למזמור לדוד עסקת בן צבי ע"מ (פרויקט "סטורי") וסך של כ-95,000 אלפי ש"ח ייזקף למזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ ומגל (פרויקטים "בראשית ביזנס אגמים", "בראשית פמילי" ופרוייקט השוק, בהתאמה).

החברה מתחייבת לשלם למניף את מלוא החוב (כהגדרתו לעיל) עד לתום תקופה בת 21 חודשים ממועד חתימת העדכון להסכם זה (היינו, כ-95 מיליון בגין הפרוייקטים שיישארו תחת החברה לאחר השלמת ההנפקה). על בסיס בקשת החברה, מניף רשאית בהתאם לשיקול דעתה, להאריך את מועד הפירעון הסופי מעת לעת, וזאת בהתאם להודעה בכתב שתמסור ליזם. מובהר כי המתווה יהיה בתוקף גם אם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') במסגרת התשקיף לא תושלם.

הביטחונות שרשמה החברה לטובת מניף, היינו מקרקעי הפרויקטים הזכויות לעודפי הפרויקטים המשועבדים למניף (בשעבוד בדרגה שנייה לאחר הבנק הממן), יוותרו ללא שינוי וימשיכו להבטיח את מלוא סכום החוב כאשר למעט האמור להלן, החברה וכל חברות הבת שלה יהיו ערבות ביחד ולחוד לכל חובות מי מהן למניף.

ביחס לפרויקט "בראשית ביזנס אגמים", ככל שההנפקה תושלם בתוך שלושה (3) חודשים ממועד חתימת המתווה העדכני, כך שמלוא זכויות החברה לקבלת עודפי הפרויקט ישועבדו במועד הרלוונטי לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בנוסף יחולו גם התנאים המפורטים להלן: (א) כנגד העברה בסך של כ-70,000 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ על רכיב הריבית) מתוך תמורת ההנפקה, אשר ישולמו מחשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות ישוחרר השעבוד הקיים למניף ביחס לזכויות האמורות; וזאת בהתאם למנגנון שיוסכם בין מניף, החברה והנאמן); (ב) לאחר הפירעון כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יעמוד חובה של מזמור לדוד על סך של 25,000 אלפי ש"ח בתוספת הריבית (כהגדרתו לעיל) שתצטבר. להערכת החברה ההלוואה כאמור צפויה להיפרע מפרויקט נוסף של החברה, "בראשית פמילי", ששיווקו צפוי להסתיים עד לתום הרבעון הראשון לשנת 2026; (ג) לאחר השלמת השינוי המבני ובכלל זה יציאת פרויקט "סטורי" מהחברה וביצוע הפרעון האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבוטל הערבות של מזמור לדוד ומגל להתחייבויות בן צבי והשעבודים על נכסי מזמור לדוד לא יבטיחו עוד את התחייבויות בן צבי, היינו תבוטל הבטוחה הצולבת של מזמור לדוד לבן צבי (לרבות ביחס לזכויות הקיזוז הקיימות למניף ממקרקעי פרוייקט אגמים) אך תיוותר ההצלבה והערבות (ובכלל זה, יתרת העודפים והנכסים המשועבדים) מבן צבי (פרויקט "סטורי") להתחייבויות של חברות הקבוצה. כמו-כן התחייבה החברה כי אשראי נוסף אשר עשוי להיות מועמד לה מעת לעת על ידי התאגיד הבנקאי הממן (בנק מזרחי) לא יעלה על עשרה (10) מיליון ש"ח ואשר אמור להיפרע בין היתר, מקרקעי פרויקט "סטורי". ככל שהחברה תיטול אשראי נוסף, קרי – מעל הסכום האמור, אזי רשאית מניף לדרוש את פירעון ההפרש (הדלתא) שיווצר (ככל שיווצר).

7. <u>הסכם הלוואה עם חברה קשורה</u>

בהמשך לאמור לעיל, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ - חברה אחות בשליטת בעל שליטה - כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח. החוב האמור יהווה הלוואה שהעמידה החברה לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ אשר תיפרע במלואה

מתוך עודפי פרויקט בן צבי עד לא יאוחר מתום הרבעון הראשון של שנת 2028. אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ תהיה רשאית לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, באופן מלא או חלקי, ללא קנס או כל תשלום נוסף ומכל מקור שתמצא לנכון, וכן, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, להאריך את תוקף ההלוואה בשישה (6) חודשים נוספים. החל מהמועד שבו ירשמו אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר, תישא ההלוואה ריבית בשיעור התואם לשיעור הקבוע בסעיף 3ט' או 3י' (לפי העניין) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], ובכל מקרה באופן אשר אינו עולה על הריבית הנזקפת לטובת בעל השליטה בגין חו"ז החברה כלפיו. אם יוארך מועד פירעון ההלוואה כאמור לעיל, תתווסף לריבית תוספת בשיעור של 0.25% בכל אחת מהשנים הנותרות עד לפירעון הסופי ו/או עד תום תקופת ההארכה, לפי העניין.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ד. הסכמים עם נושאי משרה

מינויי נושא משרה חדשים

(א) מר יוחאי אבטן, מנכ"ל החברה

החל מיום 20 בינואר 2025 כיהן מר יוחאי אבטן במגוון תפקידים ניהוליים, ונכון למועד חתימת הדוחות מכהן כמנכ"ל החברה, וחברות הקבוצה בחודש יולי 2025, החל לכהן כדירקטור.

בהתאם לתנאי הסכם הניהול בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה ("הסכם שירותי המנכ"ל"), יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-65 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור היקף משרה של כ-95%.

להלן פירוט אודות עדכון תנאי הסכם שירותי המנכ"ל בין החברה וחברת ניהול (חברה פרטית בשליטתו של מר אבטן) (בסעיף זה - "**חברת הניהול**"), אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה והחל מיום 1 בינואר 2026:

בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה ("**הסכם שירותי המנכ"ל**"), יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-100 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור שירותים בהיקף השווה להיקף משרה של כ-95%. דמי ניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אבטן עשוי לשמש גם כמנכ"ל, לפי העניין, לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון, הוא אינו זכאי לגמול נוסף בגין כהונתו כדירקטור.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, חברת הניהול תהא זכאית להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אבטן בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי של שלושה (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – "**הוצאות רכב**").

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קאלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אבטן) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

הסכם שירותי המנכ"ל הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת ארבעה (4) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אבטן והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי המנכ"ל ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לארבעה (4) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי המנכ"ל באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אבטן התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר מר אבטן זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אבטן ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

מר אבטן ייכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בהתאם לתנאיה, כפי שיהיו מעת לעת ותוענק לו התחייבות לפטור ולשיפוי כמקובל מעת לעת.

מענק שנתי- מר אבטן עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד שבשנה הנמדדת ה - EBTIDA (כהגדרתה לעיל) של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**").

בכפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אבטן למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אבטן לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אבטן זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה- EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אבטן בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

בכפוף לקבלת אישורם של האורגנים המוסמכים בחברה, עשוי מר אבטן להיות זכאי למענק בשיקול דעת של עד שלוש (3) פעמים עלות שכר חודשית ובלבד שמענק כאמור לא יעלה, יחד עם הרכיב המדיד של המענק השנתי, על תקרת המענק השנתי למנכ"ל כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אבטן בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אבטן הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ה. פרויקט אגמים

- ביום 9 באפריל, 2025 נחתם חוזה למכירת כל הקומה השביעית בפרויקט אגמים, בתמורה לסך של 26,400 אלפי ₪, ליום הדוח לא הבשילו התנאים להכרה בהכנסה.
- ביום 21 למאי, 2025 התקבל היתר בניה לשלוש הקומות הנוספות ונחתמה תוספת להסכם הליווי בפרוייקט.
- ביום 30 ביוני, 2025 חתמה החברה על מכירת חצי קומה נוספת בפרוייקט. בתמורה לסך של 14,560 אלפי ש"ח וקיבלה 15% תמורה מהעסקה.
- בחודש יולי, 2025 נחתם ואושר הסכם הליווי לתוספת מאושרת.

ו. הלוואה בחברת מגל (פרוייקט "בראשית השוק")

בחודש יוני, 2025 נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט [בראשית השוק]: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

ז. פרויקט הטורים

ביום 21 במאי, 2025 החליטה הוועדה על מתן היתר חפירה ודיפון מתוקן בפרוייקט.

ההחלטה התקבלה בחברה ביום 23 ביוני, 2025, וביום 22 ביולי התקבל האישור החתום במשרדי החברה.

ח. שינוי מבנה

ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים המאשרת את השינוי המבני. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מספר תנאים ומגבלות לקבלת הפטור ממס, אשר עיקריהם כמפורט להלן: (א) המועד שבו יתבצע השינוי המבני יהא לא יאוחר מתשעים (90) ימים ממועד החלטת המיסוי; (ב) על המניות המועברות יחולו הוראות סעיף 104ה לפקודה לרבות הוראות סעיף 103כ(ב1) ו-(ב2) לפקודה, ובמסגרת זאת מתחייבת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ להחזיק ב-"בן צבי" למשך שנתיים לפחות ממועד השינוי המבני; (ג) על החברה לעמוד בהוראות הנוגעות לאופן חישוב רווח ההון במסגרת העברת מניות החברה הנעברת וההוראות הנוגעות למכירת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ. במסגרת ההסכמות העדכניות עם מניף כמפורט בביאור ב'(7) לעיל, ועם השינוי המבני (הכפוף להשלמת ההנפקה), בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) יועברו לחברה האחות, אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, כך שלאחר מכן, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח (לפרטים בדבר פירעון חוב זה, ראה כמפורט בביאור 5(ג)(6) לעיל).

ט. יו"ר דירקטוריון (לשעבר)

במהלך מספר חודשים בשנת 2024, כיהן מר קליינר (המכהן כדירקטור נכון למועד פרסום התשקיף) בחברה בתפקיד יו"ר דירקטוריון אשר בגין העמדת שירותיו כאמור שילמה החברה דמי ניהול בסכומים שאינם מהותיים. נכון למועד התשקיף, הסתיימה ההתקשרות האמורה. ביום 25 בנובמבר 2025 מונה מר מיכאל קליינר כדירקטור בחברה.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 ביוני 2025

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'	2
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של החברה	3-4
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה	5
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה	6-7
מידע נוסף	8

לכבוד
בעלי המניות של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: **"החברה"**) ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב
לאמור בביאור 1 (ב) לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לגבי הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.

תל-אביב, 25 בנובמבר 2025

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | פתח תקווה 077-7784180 | מודיעין עילית 08-9744111 | נצרת 04-6555888 | אילת 08-6339911
משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il
BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ
נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	111	4,542	2,642
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	2,390	1,261	129
הכנסות לקבל מרוכשי דירות	23,895	1,858	9,097
חייבים ויתרות חובה	5,301	3,309	4,338
צדדים קשורים	66,201	52,287	66,519
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה	32,038	32,678 (*)	37,928
סה"כ נכסים שוטפים	129,936	95,935 (*)	120,653
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות	-	15,318 (*)	332
מלאי מקרקעין	1,444	1,419	1,412
רכוש קבוע, נטו	1,260	1,413	1,336
מיסים נדחים	-	780 (*)	-
סה"כ נכסים לא שוטפים	2,704	18,930 (*)	3,080
	132,640	114,865 (*)	123,733

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	28,158	7,057	17,348
התחייבות בגין חוזים	-	440	52
התחייבות למתן שירותי בניה	5,153	11,173 *)	7,923
ספקים ונותני שירותים	2,796	4,585 *)	5,873
מס הכנסה לשלם	272	14	72
זכאים ויתרות זכות	1,237	2,661	1,153
צדדים קשורים	2,140	3,158	2,011
סה"כ התחייבויות שוטפות	39,756	29,088 *)	34,432
התחייבויות לא שוטפות			
עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות	9,626	-	-
צדדים קשורים	44,944	51,532	42,798
התחייבות בגין מיסים נדחים	946	593	693
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	55,516	52,125	43,491
הון			
הון מניות	2	2	2
פרמיה על מניות	737	737	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	2,504	2,504
שטרי הון	43,000	19,000	43,000
קרן הון בגין הפסד מועבר	114	114	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(873)	(873)	(873)
יתרת (הפסד) רווח	(8,116)	12,168 *)	326
סה"כ הון	37,368	33,652 *)	45,810
	132,640	114,865 *)	123,733

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

דוד אזולאי	יוחאי אבטן	אברהם ישראלי
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל ודירקטור	חשב

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 25 בנובמבר 2025

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות	20,422	6,652 *)	7,151	6,497 *)	19,209
עלות ההכנסות	17,096	6,051 *)	5,685	5,920 *)	13,135
רווח גולמי	3,326	601 *)	1,466	577 *)	6,074
הוצאות מכירה ושיווק	643	211	239	87	758
הנהלה וכלליות	586	742	270	239	1,690
חלק החברה בהפסד חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	9,958	3,982	6,705	5,922	18,968
הפסד תפעולי	(7,861)	(4,334) *)	(5,748)	(5,671) *)	(15,342)
הוצאות מימון	624	383 *)	459	286 *)	545
הכנסות מימון	(497)	(16)	(278)	(8)	(281)
הפסד לפני מיסים על ההכנסה	(7,988)	(4,701) *)	(5,929)	(5,949) *)	(15,606)
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	454	(165) *)	178	(6) *)	774
הפסד לתקופה	(8,442)	(4,536) *)	(6,107)	(5,943) *)	(16,380)
(הפסד) לתקופה המיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	(8,442)	(4,536) *)	(6,107)	(5,943) *)	(16,380)
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-
	(8,442)	(4,536) *)	(6,107)	(5,943) *)	(16,380)

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
הפסד לתקופה	(8,442)	(4,536) *	(6,107)	(5,943) *	(16,380)
התאמות:					
פחת רכוש קבוע	76	79	38	38	157
הוצאות (הכנסות) מיסים	454	(165) *	178	(6) *	774
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	127	367 *	181	278 *	264
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות	9,958	3,982	6,705	5,922	18,968
	10,615	4,263 *	7,102	6,232 *	20,163
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(964)	1,212	(2,698)	137	186
עלייה במלאי קרקעות	(32)	(249)	(3)	(227)	(242)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה	5,890	3,228 *	2,578	4,096 *	(2,022)
ירידה (עלייה) בצדדים קשורים, נטו	3,197	1,567	3,942	(1,313)	1,912
(ירידה) עלייה בספקים ונותני שירותים	(3,077)	(4,945) *	500	(2,823) *	(3,655)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	35	1,836	(2,848)	2,045	342
(ירידה) עלייה התחייבויות בגין חוזים	(14,352)	(768)	(4,171)	(663)	(8,130)
ירידה בהתחייבות למתן שרותי בניה	(2,831)	(1,025) *	(1,377)	(805) *	(4,426)
	(12,134)	856 *	(4,077)	447 *	(16,035)
מזומנים נטו, (ששימשו) שנבעו לפעילות שוטפת	(9,961)	583	(3,082)	736	(12,252)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
(עלייה) ירידה במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	(2,261)	(222)	(1,292)	(198)	910
מזומנים נטו, (ששימשו) שנבעו לפעילות השקעה	(2,261)	(222)	(1,292)	(198)	910

*) הוצג מחדש, ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
עלייה באשראי לזמן קצר מבנקים ותאגידים אחרים	10,764	4,244	2,735	4,096	14,748
ריבית ששולמה	(1,073)	(195)	(650)	(167)	(896)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	9,691	4,049	2,085	3,929	13,852
(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(2,531)	4,410	(2,289)	4,467	2,510
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	2,642	132	2,400	75	132
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	111	4,542	111	4,542	2,642
מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
המרת חוב לבעלים לשטר הון	-	-	-	-	24,000

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ביאור 1 - כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. **מצב פיננסי**

בהמשך לאמור בדוח הסקירה של הרואה חשבון המבקר, בתקופת הדוח לחברה נגרמו הפסדים בסך 8,442 אלפי ש"ח תזרים מזומנים שלילי בתקופה מפעילות שוטפת בסך 9,961 אלפי ש"ח והון חוזר חיובי בסך 23,979 אלפי ש"ח בנטרול חו"ז חברות קשורות. (בשנת 2024, תזרים מזומנים שלילי בסך 12,252 אלפי ש"ח והיו חוזר חיובי בסך 19,702 אלפי ש"ח בנטרול חו"ז חברות קשורות).

ההנהלה נוקטת בפעולות שוטפות על מנת לעמוד בכל התחייבויותיה כמתואר להלן ולהערכת הנהלת החברה, החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות :

- כל הפרויקטים של החברה מלווים במלואם על ידי תאגידים בנקאיים.
- דחיית מועד פירעון הלוואות של החברה מחברת "מניף" עד לתאריך 31 באוגוסט 2026.

ביאור 1: - כללי (המשך)

-

- מתן מיקוד מצד הנהלת החברה לשיפור המכירות.
- הוצאת "פרויקט בן צבי" כמתואר בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים, והקטנת יחס המינוף.
- כמו כן לאחר תאריך הדוחות קיבלה החברה מסגרת ערבויות נוספת מהבנק בסך של עד 18,000 אלפי ש"ח, לטובת פיתוח עסקיה ועסקאות חדשות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 (ראה גם ביאור 1(א)(2) בדוחות הכספיים המאוחדים).

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ולרוב יכולה להימשך כארבע שנים. הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות הבנייה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ביאור 3 - אירועים מהותיים ברבעון ולאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 4 - שינוי מבנה

ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים המאשרת את השינוי המבני. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מספר תנאים ומגבלות לקבלת הפטור ממס, אשר עיקריהם כמפורט להלן: (א) המועד שבו יתבצע השינוי המבני יהא לא יאוחר מתשעים (90) ימים ממועד החלטת המיסוי; (ב) על המניות המועברות יחולו הוראות סעיף 104ה לפקודה לרבות הוראות סעיף 103כ(ב1) ו-(ב2) לפקודה, ובמסגרת זאת מתחייבת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ להחזיק ב-"בן צבי" למשך שנתיים לפחות ממועד השינוי המבני; (ג) על החברה לעמוד בהוראות הנוגעות לאופן חישוב רווח ההון במסגרת העברת מניות החברה הנעברת וההוראות הנוגעות למכירת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ. במסגרת ההסכמות העדכניות עם מניף כמפורט בביאור ב'(7) לעיל, ועם השינוי המבני (הכפוף להשלמת ההנפקה), בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) יועברו לחברה האחות, אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, כך שלאחר מכן, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח (לפרטים בדבר פירעון חוב זה, ראה כמפורט בביאור ב' לעיל).

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025

בלתי מבוקרים

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה	1
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי	2-3
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על הרווח הנקי	4
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון	5-6
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים	7-8
ביאורים לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה	9-27

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: **"הקבוצה"**), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד פרופורמה על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

- לאמור בביאור 1 (ב) לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגרעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לגבי הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.

תל אביב, 25 בנובמבר, 2025.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | פתח תקווה 077-7784180 | מודיעין עילית 08-9744111 | נצרת 04-6555888 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

		ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		בלתי מבוקר		מבוקר
	ביאור	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים		4,642	3,601	3,561
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי		4,696	927	2,602
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר		112,968	57,527	68,963
חברה קשורה		15,595	52,600	57,557
חייבים ויתרות חובה		7,309	7,225	5,977
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה		141,965	113,896	125,910
סה"כ נכסים שוטפים		287,175	235,776	264,570
נכסים לא שוטפים:				
מלאי מקרקעין		14,510	38,051	38,837
נדל"ן להשקעה		46,300	49,600	48,600
נדל"ן להשקעה בהקמה	3	99,143	87,268	94,400
רכוש קבוע, נטו		4,853	5,677	5,470
מסים נדחים		4,817	1,319	2,146
סה"כ נכסים לא שוטפים		169,623	181,915	189,453
		456,798	417,691	454,023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	266,575	210,224	223,226
הלוואות מאחרים	95,000	91,491	91,774
צדדים קשורים ובעלי מניות	20,677	15,274	20,466
התחייבות בגין חוזים	3,854	4,730	4,242
התחייבות למתן שירותי בניה	3,793	9,501	7,923
ספקים ונותני שירותים	4,796	9,492	9,280
מס הכנסה לשלם	3,686	3,453	3,505
זכאים ויתרות זכות	10,583	33,080	39,539
סה"כ התחייבויות שוטפות	408,964	377,245	399,955
התחייבויות לא שוטפות			
זכאים ויתרות זכות	63	63	63
התחייבות בגין מיסים נדחים	818	1,287	721
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	881	1,350	784
הון			
הון מניות	2	2	2
פרמיה על מניות	737	737	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	2,504	2,504
שטרי הון	43,000	25,000	43,000
קרן הון בגין הפסד מועבר	114	114	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(873)	(873)	(873)
יתרת רווח	1,469	11,612	7,800
סה"כ הון	46,953	39,096	53,284
	456,798	417,691	454,023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

25 בנובמבר, 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דוד אזולאי יו"ר הדירקטוריון	יוחאי אבטן מנכ"ל ודירקטור	אברהם ישראלי חשב

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על הרווח הנקי

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות	70,609	58,743	21,391	13,870	80,075
עלות ההכנסות	55,017	45,393	16,257	11,184	60,868
רווח גולמי	15,592	13,350	5,134	2,686	19,207
הוצאות מכירה ושיווק	3,176	2,183	1,467	812	3,154
הנהלה וכלליות	2,118	3,220	790	1,383	3,795
הפסד משיערוך נדל"ן להשקעה	1,650	-	-	-	3,792
רווח תפעולי	8,648	7,947	2,877	491	8,466
הוצאות מימון	20,565	16,325	8,567	5,270	22,395
הכנסות מימון	3,365	2,387	1,424	372,2	2,785
(הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(8,552)	(5,991)	(4,266)	(2,407)	(11,144)
הכנסות מיסים על ההכנסה	2,221	744	1,086	377	2,085
(הפסד) לתקופה	**(6,331)**	**(5,247)**	**(3,180)**	**(2,030)**	**(9,059)**
הפסד לתקופה המיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	**(6,331)**	**(5,247)**	**(3,180)**	**(2,030)**	**(9,059)**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	7,800	53,284
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(6,331)	(6,331)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	1,469	46,953

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	16,859 *)	38,343 *)
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	6,000	-	-	-	6,000
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(5,247)	(5,247)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	2	737	2,504	25,000	114	(873)	11,612	39,096

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 ביולי 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	4,649	50,133
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(3,180)	(3,180)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	1,469	46,953

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 ביולי 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	13,642 *)	35,126 *)
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	6,000	-	-	-	6,000
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(2,030)	(2,030)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	2	737	2,504	25,000	114	(873)	11,612	39,096

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	16,859*)	38,343*)
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	24,000	-	-	-	24,000
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	-	(9,059)	(9,059)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	2	737	2,504	43,000	114	(873)	7,800	53,284

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
(הפסד) לתקופה	(6,331)	(5,247)	(3,180)	(2,030)	(9,059)
התאמות:					
פחת	618	622	206	207	830
הוצאות מימון נטו	17,200	13,937	7,143	2,897	19,610
(הכנסות) הוצאות מיסים	(2,221)	(744)	(1,086)	(377)	(2,085)
הפסד משיערוך נדל"ן להשקעה	1,650	-	-	-	3,792
	17,247	13,815	6,263	2,727	22,147
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(1,331)	(861)	(700)	(2,426)	387
(עלייה) ירידה במלאי מקרקעין	(1,023)	(2,521)	678	(777)	(3,340)
(ירידה) עלייה בספקים ונותני שירותים	(4,486)	(2,531)	620	1,326	(2,742)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	3,024	4,248	1,925	(1,383)	7,892
ירידה בהתחייבות בגין חוזים	(41,028)	(33,561)	(11,630)	(9,537)	(45,088)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה ומלאי מקרקעין	9,294	3,283	(2,089)	(551)	(8,731)
ירידה (עלייה) צדדים קשורים ובעלי מניות	17,639	(6,002)	1,662	3,258	12,266
ירידה בהתחייבויות למתן שרותי בניה	(4,190)	(2,778)	(1,359)	(1,753)	(4,426)
תשלום מס	(172)	-	(172)	-	-
	(22,272)	(40,723)	(11,064)	(11,843)	(43,782)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת	(11,357)	(32,155)	(7,981)	(11,146)	(30,694)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
רכישת רכוש קבוע	(1)	(12)	-	-	(13)
נדל"ן להשקעה בהקמה	(4,093)	(14,168)	(2,643)	(3,664)	(24,092)
(ירידה) עלייה במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	(2,094)	2,145	313	902	471
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(6,188)	(12,035)	(2,330)	(2,762)	(23,634)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי מבנקים ותאגידים אחרים, נטו	32,319	55,908	18,820	14,839	68,910
ריבית ששולמה	(13,694)	(8,411)	(4,216)	(2,391)	(11,315)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון	18,625	47,497	14,604	12,448	57,595
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	1,081	3,307	4,293	(1,459)	3,267
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	3,561	294	349	5,060	294
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	4,642	3,601	4,642	3,601	3,561
מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
המרת חוב לבעלים לשטר הון	-	6,000	-	6,000	24,000

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

ביאור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה).

ב. המצב הפיננסי

1) דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, כוללים הפניית תשומת לב של רו"ח המבקר כמפורט להלן: כאמור בביאור 1(א)(3) לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגירעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף. בנוסף, דוח רו"ח המבקר הנכלל בדוחות הכספיים סולו ופרופורמה של החברה לתקופה האמורה, כוללים הפניית תשומת לב דומה במהותה.

ליום 30 בספטמבר 2025, ובהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה, נגרמו לה הפסדים בסך של כ-6,331 אלפי ש"ח; תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-11,357 אלפי ש"ח וכן מתקיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 121,789 אלפי ש"ח. לפרטים אודות הנתונים הפיננסיים האמורים בתקופות ההשוואה הרלוונטיות, ראה כמפורט בדוח זה להלן, וכן בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

2) <u>תוכניות ההנהלה בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה הצפויות</u>:

הנהלת החברה סבורה כי החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות:

2.1 כל הפרויקטים של החברה מלווים במלואם על ידי תאגיד בנקאי מממן.

2.2 הסכם המימון של החברה עם הגוף המממן "מניף" עודכן כך שהחברה תשיב למניף את המימון ותשלם את מלוא התמורה בגינו וכל סכום אחר המגיע למניף על פי הסכם המימון עד ליום 31 באוגוסט 2026. (קרי, דחייה של כ – שנים עשר (12) חודשים ביחס לתיקון השני להסכם וזאת בהתאם לשחרור העודפים בפועל), ראה ביאור 6(ג) להלן.

2.3 במהלך הרבעון השני לשנת 2025, קיבלה החברה היתר לשלב ב' של פרויקט אגמים וחתמה על תוספת להסכם הליווי עם התאגיד הבנקאי המממן, וזאת לבניית שלוש (3) קומות משרדים נוספות בשטח של כ - 6,500 מטר. נכון למועד חתימת הדוח, נחתמו הסכמים מחייבים למכירה ביחס למחצית משטחי שלב ב' (קרי, באופן אשר ישקף, להערכת החברה נכון למועד האמור, הכנסות בהיקף של כ - 40,000 אלפי ש"ח). בנוסף הגדיל הבנק המלווה את מסגרת חשבון הליווי של הפרוייקט לכ-204 מיליון ש"ח.

2.4 הנהלת החברה מתמקדת במכירת מלאי בפרויקטים שהסתיימו ו/או לקראת השלמה אשר טרם הושלמה מכירתם ו/או מצויים בשלבי ביצוע מתקדמים.. מתחילת שנת 2025 ועד לתום הרבעון השלישי, מכרה החברה שלושים וחמישה (35) דירות ומשרדים בפרויקטים שלה והתקשרה בשבעה (7) כתבי התחייבות למכירת דירות. בנוסף, מנהלת החברה משא ומתן להתקשרויות במספר פרויקטים חדשים במסגרת תחומי פעילותה וכן להתקשרויות ושיתופי פעולה ראשוניים לביצוע פרויקטים עבור צדדים שלישיים על בסיס זרוע הביצוע של החברה.

ביאור 1: - כללי (המשך)

2.5 הזרוע הקבלנית של החברה מעניקה שירותי קבלנות (באמצעות, 'מגדלי איתן') בביצוע עצמי בפרויקטים של החברה בלבד ("זרוע הביצוע"). בכוונת החברה, להרחיב את פעילות זרוע הביצוע כך שהיא תכלול גם ביצוע עבור חברות יזמיות אחרות (צדדי ג').

2.6 במסגרת השינוי המבני, הכפוף, בין היתר, לקבלת הרולינג והשלמת ההנפקה, "פרויקט בן צבי" מתוכנן להיות מועבר לחברה בשליטת בעל השליטה (שאיננה חלק מהקבוצה), כמתואר ביאור 5 להלן. כמו כן, יומחו חלק מהתחייבויות החברה ל אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, מר דוד אזולאי, וזאת באופן אשר צפוי להקטין את יחס המינוף של החברה בשיעור של כ-5% עד כ-13% ביחס למצב הקיים, וכן להקל על תזרים המזומנים השוטף שלה.

2.7 החברה נטלה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט בראשית השוק: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של 233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

2.8 כמו כן בתקופת הדווח קיבלה החברה מסגרת ערבויות נוספת מהבנק בסך של כ-18,000 אלפי ש"ח, לטובת פיתוח עסקיה ועסקאות חדשות.

ג. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה

לאור הימשכה של מלחמת "חרבות ברזל", על כלל השלכותיה, ומבצעים צבאיים נוספים ('עם כלביא' ומרכבות גדעון), נמשכת גם, בין היתר, מגמת אי-יציבות ואי-ודאות במשק הישראלי. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פעילות החברה לא הושפעה באופן מהותי שכן העבודות באתרים המשיכו ללא עיכובים מהותיים. יחד עם זאת, החרפת הלחימה או הרחבתה לזירות נוספות ו/או מבצעים צבאיים נוספים אשר עשויים לצאת אל הפועל בהמשך, עלולים להביא לעיכוב והארכת משך הפרויקטים של החברה, גידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות הבניה, ואף לירידה במחירי הדיור, תוך התגברות חוסר הוודאות ביחס לעמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (ועיקר, אלה המוגדרים בסיכון גבוה) עקב ירידה בחוסן הפיננסי והגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן. כל האמור עשוי להשפיע על אומדני ההכנסות, העלויות ורווחיות הפרויקטים של החברה ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024.

באור 3: - נדל"ן להשקעה בהקמה

	מאוחד	
	ליום 30 בספטמבר 2025	
	בראשית ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2024	94,400	94,400
עלויות הקמה בשנת הדוח	4,093	4,093
שיערוך נדל"ן	650	650
	99,143	99,143

	מאוחד	
	ליום 30 בספטמבר 2024	
	בראשית ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	73,100	73,100
עלויות הקמה בשנת הדוח	14,168	14,168
שיערוך נדל"ן	-	-
	87,268	87,268

באור 4: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה

א) ביום 29 בספטמבר 2024, אישר הדירקטוריון, שינוי מבני אשר יתבצע בשני שלבים: בשלב הראשון – חברת מזמור (אזולאי) לדוד קריית שרון בע"מ (להלן: **"מזמור"**) תעביר את מלוא זכויותיה במניות מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה בע"מ (להלן: **"בן צבי"**) כדיבידנד בעין לחברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ג לפקודה. בשלב השני – החברה תעביר את מלוא זכויותיה במניות בן צבי ל אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, חברה אחות של החברה, ללא תמורה ובפטור ממס לפי סעיף 104ב(ו) לפקודה. לאחר ההעברה, החברה החדשה תהיה בבעלות ה"ה דוד אזולאי (78%) ורענן כהן (22%, באמצעות חברת א.מ.י.ד יעוץ שבבעלותו המלאה) (להלן: **"בעלי הזכויות"**) (והכל יחד: **"השינוי המבני"**).

השינוי המבני כפוף לקבלת אישור מראש (החלטת מיסוי) ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים, וכן להתקיימות תנאים מתלים נוספים.

יצוין כי שינוי המבנה מבוצע לתכלית עסקית וכלכלית, ועיקרו נועד להקטין את המינוף של החברה ולחזק את מבנה ההון שלה.

ראה גם ביאורים 5(ג) ו- 5(ח).

באור 4: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

ב) הנחות הפרופורמה

לאור האמור לעיל 1, הוצגו דוחות פרופורמה אלה על מנת לשקף את מצבה הכספי של החברה ואת תוצאות פעולותיה בכפוף לאמור בביאור 2 ובכפוף להנחות הפרופורמה להלן:

א. הנחות המתייחסות לדוח המאוחד הפרופורמה על המצב הכספי

- דוח מאוחד פרופורמה על המצב הכספי הוצג על מנת לשקף את מצבה הכספי של הקבוצה לו הושלמה העברת המניות לבעלי המנית לפי סעיפי 104 לחוק, ביום 1 בינואר 2021.
- במסגרת השינוי המבני יועבר, בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, שלאחריו יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח (ראה גם כמפורט בביאורים 5(ג) ו- 5(ח) להלן.

ב. הנחות המתייחסות לדוחות המאוחדים פרופורמה על רווח הנקי או הפסד

- דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד הוצגו על מנת לשקף את תוצאות הפעילות של הקבוצה לו הושלמה העברת המניות, ביום 1 בינואר 2021.

השפעה על הדוח על המצב הכספי

	30 בספטמבר 2025		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5,041	(399)	4,642
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	4,902	(206)	4,696
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	242,748	(129,780)	112,968
חברה קשורה	1,250	14,345	15,595
חייבים ויתרות חובה	13,869	(6,560)	7,309
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	444,731	(302,766)	141,965
סה"כ נכסים שוטפים	712,541	(425,366)	287,175
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין	14,510	-	14,510
נדל"ן להשקעה	46,300	-	46,300
נדל"ן להשקעה בהקמה	145,709	(46,566)	99,143
רכוש קבוע, נטו	9,373	(4,520)	4,853
מיסים נדחים	10,810	(5,993)	4,817
סה"כ נכסים לא שוטפים	226,702	(57,079)	169,623
	939,243	(482,445)	456,798

באור 4: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על המצב הכספי (המשך)

	30 בספטמבר 2025		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	592,103	(325,528)	266,575
הלוואות מאחרים	197,027	(102,027)	95,000
צדדים קשורים ובעלי מניות	21,113	(436)	20,677
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	5,406	(1,552)	3,854
התחייבות למתן שירותי בניה	3,793	-	3,793
ספקים ונותני שירותים	22,545	(17,749)	4,796
מס הכנסה לשלם	3,686	-	3,686
זכאים ויתרות זכות	65,799	(55,216)	10,583
סה"כ התחייבויות שוטפות	911,472	(502,508)	408,964
התחייבויות לא שוטפות			
זכאים ויתרות זכות	63	-	63
התחייבות בגין מיסים נדחים	818	-	818
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	881	-	881
הון			
הון מניות	2	-	2
פרמיה על מניות	737	-	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	-	2,504
שטרי הון	43,000	-	43,000
קרן הון בגין הפסד מועבר	114	-	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(873)	-	(873)
יתרת (הפסד) רווח	(18,594)	17,125	1,469
סה"כ הון	26,890	17,125	46,953
	939,243	(482,445)	456,798

באור 4: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על המצב הכספי (המשך)

	30 בספטמבר 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3,966	(365)	3,601
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	3,469	(2,542)	927
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר	85,855	(28,328)	57,527
חברה קשורה	-	52,600	52,600
חייבים ויתרות חובה	10,611	(3,386)	7,225
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה	478,071	(364,175)	113,896
סה"כ נכסים שוטפים	581,972	(346,196)	235,776
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין	38,051	-	38,051
נדל"ן להשקעה	49,600	-	49,600
נדל"ן להשקעה בהקמה	126,996	(39,728)	87,268
רכוש קבוע, נטו	10,700	(5,023)	5,677
מיסים נדחים	2,958	(1,642)	1,319
סה"כ נכסים לא שוטפים	228,305	(46,390)	181,915
	810,277	(392,586)	417,691

באור 4: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על המצב הכספי (המשך)

	30 בספטמבר 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	475,646	(265,422)	210,224
הלוואות מאחרים	164,300	(72,809)	91,491
צדדים קשורים ובעלי מניות	12,873	2,401	15,274
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	15,348	(10,618)	4,730
התחייבות למתן שירותי בניה	9,501	-	9,501
ספקים ונותני שירותים	29,465	(19,973)	9,492
מס הכנסה לשלם	3,453	-	3,453
זכאים ויתרות זכות	64,731	(31,651)	33,080
סה"כ התחייבויות שוטפות	775,317	(398,072)	377,245
התחייבויות לא שוטפות			
זכאים ויתרות זכות	63	-	63
התחייבות בגין מיסים נדחים	1,287	-	1,287
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,350	-	1,350
הון			
הון מניות	2	-	2
פרמיה על מניות	737	-	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	-	2,504
שטרי הון	25,000	-	25,000
קרן הון בגין הפסד מועבר	114	-	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(873)	-	(873)
יתרת רווח	6,126	5,486	11,612
סה"כ הון	33,610	5,486	39,096
	810,277	**(392,586)**	**417,691**

באור 4: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על רווח או הפסד

	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
הכנסות	208,744	(138,135)	70,609
עלות ההכנסות	176,601	(121,584)	55,017
רווח גולמי	32,143	(16,551)	15,592
הוצאות מכירה ושיווק	7,416	(4,240)	3,176
הנהלה וכלליות	2,872	(754)	2,118
הפסד משיערוך נדל"ן להשקעה	1,650	-	1,650
רווח תפעולי	20,205	(11,557)	8,648
הוצאות מימון	52,089	(31,524)	20,565
הכנסות מימון	6,983	(3,618)	3,365
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(24,901)	16,349	(8,552)
הכנסות מיסים על ההכנסה	5,981	(3,760)	2,221
הפסד לתקופה	**(18,920)**	**12,589**	**(6,331)**
הפסד לתקופה המיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	**(18,920)**	**12,589**	**(6,331)**

באור 4: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על רווח או הפסד (המשך)

	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
הכנסות	60,629	(39,238)	21,391
עלות ההכנסות	52,248	(35,992)	16,257
רווח גולמי	8,381	(3,246)	5,134
הוצאות מכירה ושיווק	2,742	(1,273)	1,467
הנהלה וכלליות	1,092	(303)	790
רווח תפעולי	4,547	(1,670)	2,877
הוצאות (מימון)	21,793	(13,226)	8,567
הכנסות מימון	3,502	(2,078)	1,424
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(13,744)	9,478	(4,266)
הכנסות מיסים על ההכנסה	3,266	(2,180)	1,086
הפסד לתקופה	**(10,478)**	**7,298**	**(3,180)**
הפסד לתקופה המיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	**(10,478)**	**7,298**	**(3,180)**

באור 4: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על רווח או הפסד (המשך)

	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
		אלפי ש"ח	
הכנסות	131,724	(72,981)	58,743
עלות ההכנסות	107,399	(62,006)	45,393
רווח גולמי	24,325	(10,975)	13,350
הוצאות מכירה ושיווק	3,988	(1,805)	2,183
הנהלה וכלליות	3,612	(392)	3,220
רווח משערוך לנדל"ן להשקעה	(12,137)	12,137	-
רווח תפעולי	28,862	(20,915)	7,947
הוצאות (מימון	45,288	(28,963)	16,325
הכנסות מימון	3,509	(1,122)	2,387
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(12,917)	6,926	(5,991)
הכנסות מיסים על ההכנסה	2,337	(1,593)	744
הפסד לתקופה	**(10,580)**	5,333	**(5,247)**
הפסד לתקופה המיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	**(10,580)**	5,333	**(5,247)**

באור 4: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

השפעה על הדוח על רווח או הפסד (המשך)

	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024		
	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
הכנסות	49,762	(35,892)	13,870
עלות ההכנסות	42,072	(30,888)	11,184
רווח גולמי	7,690	(5,004)	2,686
הוצאות מכירה ושיווק	1,777	(965)	812
הנהלה וכלליות	1,612	(229)	1,383
הפסד (רווח) משיערוך נדל"ן להשקעה	-	-	-
רווח תפעולי	4,301	(3,810)	491
הוצאות מימון	15,415	(10,145)	5,270
הכנסות מימון	3,496	(1,124)	2,371
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(7,618)	5,211	(2,407)
הכנסות מיסים על ההכנסה	1,576	(1,199)	377
הפסד לתקופה	**(6,042)**	4,012	**(2,030)**
הפסד לתקופה המיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	**(6,042)**	4,012	**(2,030)**

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

א. הסכמים שנחתמו עם בעל השליטה:

1. להלן פירוט אודות תנאי הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון (פעיל) של מר דוד אזולאי, אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת הגיוס על-פי התשקיף ("הסכם שירותי היו"ר")

בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני ובעבור שרותי יו"ר הדירקטוריון בהיקף השווה להיקף משרה של כ-80%, החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2026 יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח והחל מיום 1 ביולי 2026, יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 95 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס) ("דמי הניהול הבסיסיים"). דמי הניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ויעודכנו אחת לשנה בין עליית המדד בשנה החולפת.

במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אזולאי עשוי לשמש גם כיו"ר דירקטוריון (ו/או מנכ"ל, לפי העניין) לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת, ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון.

בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אזולאי בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי שלא יעלה על שלוש (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – "**הוצאות רכב**").

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אזולאי) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

הסכם שירותי היו"ר הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת שישה (6) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אזולאי והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי ניהול היו"ר ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לשישה (6) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי היו"ר באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר אזולאי זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אזולאי ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

בנוסף, חברת הניהול ומר אזולאי התחייבו שלא להתחרות בחברות הקבוצה ושלא לעשות שימוש בידע מיוחד הקשור בקבוצה שרכשו במסגרת מתן שירותי הניהול, למשך תקופה של שניים-עשר (12) חודשים ממועד סיום הסכם שירותי היו"ר, מכל סיבה שהיא.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

מענק שנתי – מר אזולאי עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד בשנה הנמדדת ה-EBTIDA של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**"). "ה-**EBITDA** " משמעה - הסכום הכולל של הרווח התפעולי של החברה, בתוספת הוצאות פחת והפחתות ("**EBITDA**").

כפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אזולאי למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אזולאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אזולאי זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אזולאי בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אזולאי בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אזולאי הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

2. התקשרות בהסכם שכירות בין חברה בת של החברה ("המשכירה") לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד אזולאי ("השוכרת")

במהלך חודש ינואר 2023 התקשרו הצדדים (להלן בס"ק זה: "השוכרת") בהסכם שכירות לפיו המשכירה תשכיר לשוכרת דירה בת 6 חדרים (אשר אליה צמודות 2 חניות ומחסן) בקומה 34 ברחוב יצחק שדה 8 בבת ים (בסעיף זה – דירת המגורים"). תקופת השכירות נקבעה לתקופה של חמישה-עשר (15) חודשים החל מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 1 ביולי 2024 (להלן: "תקופת השכירות"). לשוכרת הוענקה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת שנים-עשר (12) חודשים (להלן: "תקופת האופציה"). דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של כ-22,000 ש"ח ("דמי השכירות הנוכחיים"). החברה מקזזת את דמי השכירות הנוכחיים מהחו"ז הקיים לה כלפי בעל השליטה.

הצדדים האריכו את ההסכם ותקופת האופציה מעת לעת, וזאת עד להארכה האחרונה מחודש ינואר 2025, ולמשך תקופה בת 6 חודשים (קרי, עד לתום חודש יולי 2025).

בסמוך לקבלת ההיתר והשלמת ההנפקה, התחייב בעל השליטה לפנות את הנכס והחברה תפעל להשכרתו לצדדים שלישיים במקביל.

3. יתרות חו"ז של החברה כלפי בעל השליטה

למועד הדוח קיימות יתרות חו"ז כלפי בעל השליטה בסך של כ-6,000 אלפי ש"ח בגין שירותי ביצוע שסיפק לחברה במסגרת פרוייקט ביזנס אגמים (באמצעות דוד אזולאי הנדסה). בנוסף לאמור לעיל, צפויות להתווסף יתרות חו"ז נוספות כלפי חברות בשליטת מר אזולאי בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח בגין עבודות ביצוע נוספות שהעניקו לטובת הפרויקט האמור. לפרטים אודות תנאי שטרי ההון שנחתמו בין חברות בשליטת בעל השליטה לבין החברה, ראו כמפורט בביאור 22 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ב. השפעה על הרווח והפסד

כתוצאה מהסכמי השכר החדשים עם בעל השליטה בחברה, להלן ההשפעה על הוצאות הנהלה וכלליות ועל הרווח והפסד.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
דמי ניהול כפי שהוצגו בהנהלה וכלליות	-	-	-
דמי ניהול ע"פ הסכם	720	720	960
סה"כ תוספת הוצאות בהנהלה וכלליות	720	720	960
חסכון במס	166	166	221
סה"כ גידול בהוצאות, נטו	554	554	739
הפסד לתקופה	(5,854)	(5,247)	(9,059)
הפסד לתקופה פרופורמה	(6,408)	(5,801)	(9,798)

ג. עדכון הסכם עם המניף

ביום 16 במרס, 2025 נחתמה תוספת להסכם עם מניף. יובהר, כי נכון למועד חתימת דוח זה, החברה פועלת מול מניף לעדכון תנאי הסכם המימון לרבות עדכון אפשרי של תנאי ההלוואות.

עיקרי התוספת להסכם מובאים להלן :

(1) הוחלט לבקשת החברה להאריך את מועד פירעון ההלוואות עד ליום 31.8.26.

(2) ככל שבמהלך שנת 2025, החברה תגייס אגרות חוב לציבור היא תפרע למניף את הסכום כהגדרתו להלן, על חשבון חוב החברה על פי הסכם המימון, וכן תינתנה הסכמות מניף כמפורט להלן:

1. מניף יוותרו כלפי בעלי האג"ח שמכוחן יגוייס הסכום הנ"ל, באופן בלתי חוזר, על כל זכויות הקיזוז שיש למניף בנוגע למקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

2. מניף מסכימים שהנאמנים של מחזיקי האג"ח ירשמו לטובתם שעבודים על מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים, על פי מתווה שיבטיח פרעון של הסכום הנ"ל ליד מניף כנגד רישום השעבודים האמורים.

3. יובהר כי לאחר שבעלי האג"ח האמורים יפרעו את החוב כלפיהם, מניף יהיו רשאים לשוב ולהיפרע מאת מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

4. בכפוף למתווה שיחתם בין מניף לבין הנאמנים של מחזיקי האג"ח לענין רישום השעבודים לטובתם, מניף יסכימו כי בנק מזרחי טפחות בע"מ ישחרר ממקרקעי אגמים ופרויקט אגמים עודפים ללא מגבלה וזאת לצורך תשלום למחזיקי האג"ח על פי התחייבויות החברה כלפיהם.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

5. "הסכום הנ"ל" נכון למועד מכתב זה זה ועד יום 30.06.2025 הינו 62,000 ש"ח. לאחר מועד זה, תבצע החברה פנייה נוספת לקבלת אישור מניף. לשעבודים על מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים, לרבות הזכות לממש אותם.

6. במהלך חודש נובמבר 2025 סיכמו החברה ומניף על מתווה למחזור החוב הקיים של החברה למניף ליום 30 בספטמבר 2025. בהתאם לכך, סך החוב הממוחזר עומד על כ-225,000 אלפי ש"ח ("**החוב**"). בהתאם להסכמות העדכניות בין הצדדים, על החוב יחול מנגנון התחשבנות לפיו החוב יישא, החל מיום 30 בספטמבר 2025, ריבית שנתית (ממוצעת) שנעה בטווח שבין פריים + 4%-5% (בסעיף זה: "**הריבית**"), כאשר אופן חישוב הריבית נותר ללא שינוי.

סך של כ-130,000 אלפי ש"ח מהחוב ייזקף למזמור לדוד עסקת בן צבי ע"מ (פרויקט "סטורי") וסך של כ-95,000 אלפי ש"ח ייזקף למזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ ומגל (פרויקטים "בראשית ביזנס אגמים", "בראשית פמילי" ופרוייקט השוק, בהתאמה).

החברה מתחייבת לשלם למניף את מלוא החוב (כהגדרתו לעיל) עד לתום תקופה בת 21 חודשים ממועד חתימת העדכון להסכם זה (היינו, כ-95 מיליון בגין הפרוייקטים שיישארו תחת החברה לאחר השלמת ההנפקה). על בסיס בקשת החברה, מניף רשאית בהתאם לשיקול דעתה, להאריך את מועד הפירעון הסופי מעת לעת, וזאת בהתאם להודעה בכתב שתמסור ליזם. מובהר כי המתווה יהיה בתוקף גם אם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') במסגרת התשקיף לא תושלם.

הביטחונות שרשמה החברה לטובת מניף, היינו מקרקעי הפרויקטים הזכויות לעודפי הפרויקטים המשועבדים למניף (בשעבוד בדרגה שנייה לאחר הבנק הממן), יוותרו ללא שינוי וימשיכו להבטיח את מלוא סכום החוב כאשר למעט האמור להלן, החברה וכל חברות הבת שלה יהיו ערבות ביחד ולחוד לכל חובות מי מהן למניף.

ביחס לפרויקט "בראשית ביזנס אגמים", ככל שההנפקה תושלם בתוך שלושה (3) חודשים ממועד חתימת המתווה העדכני, כך שמלוא זכויות החברה לקבלת עודפי הפרויקט ישועבדו במועד הרלוונטי לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בנוסף יחולו גם התנאים המפורטים להלן: (א) כנגד העברה בסך של כ-70,000 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ על רכיב הריבית) מתוך תמורת ההנפקה, אשר ישולמו מחשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות ישוחרר השעבוד הקיים למניף ביחס לזכויות האמורות; וזאת בהתאם למנגנון שיוסכם בין מניף, החברה והנאמן); (ב) לאחר הפירעון כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יעמוד חובה של מזמור לדוד על סך של 25,000 אלפי ש"ח בתוספת הריבית (כהגדרתו לעיל) שתצטבר. להערכת החברה ההלוואה כאמור צפויה להיפרע מפרויקט נוסף של החברה, "בראשית פמילי", ששיווקו צפוי להסתיים עד לתום הרבעון הראשון לשנת 2026; (ג) לאחר השלמת השינוי המבני ובכלל זה יציאת פרויקט "סטורי" מהחברה וביצוע הפרעון האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבוטל הערבות של מזמור לדוד ומגל להתחייבויות בן צבי והשעבודים על נכסי מזמור לדוד לא יבטיחו עוד את התחייבויות בן צבי, היינו תבוטל הבטוחה הצולבת של מזמור לדוד לבן צבי (לרבות ביחס לזכויות הקיזוז הקיימות למניף ממקרקעי פרוייקט אגמים) אך תיוותר ההצלבה והערבות (ובכלל זה, יתרת העודפים והנכסים המשועבדים) מבן צבי (פרויקט "סטורי") להתחייבויות של חברות הקבוצה. כמו-כן התחייבה החברה כי אשראי נוסף אשר עשוי להיות מועמד לה מעת לעת על ידי התאגיד הבנקאי הממן (בנק מזרחי) לא יעלה על עשרה (10) מיליון ש"ח ואשר אמור להיפרע בין היתר, מקרקעי פרויקט "סטורי". ככל שהחברה תיטול אשראי נוסף, קרי – מעל הסכום האמור, אזי רשאית מניף לדרוש את פירעון ההפרש (הדלתא) שיווצר (ככל שיווצר).

לאור האמור לעיל החברה רשמה הוצאה של 1,353 אלפי ש"ח בדוחותיה הרבעון השלישי, לשנת 2025.

7. <u>הסכם הלוואה עם חברה קשורה</u>

בהמשך לאמור לעיל, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ - חברה אחות בשליטת בעל שליטה - כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח. החוב האמור יהווה הלוואה שהעמידה החברה לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ אשר תיפרע במלואה מתוך עודפי פרויקט בן צבי עד לא יאוחר מתום הרבעון הראשון של שנת 2028. אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ תהיה רשאית לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, באופן מלא או חלקי, ללא קנס או כל תשלום נוסף ומכל מקור שתמצא לנכון, וכן, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, להאריך

את תוקף ההלוואה בשישה (6) חודשים נוספים. החל מהמועד שבו ירשמו אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר, תישא ההלוואה ריבית בשיעור התואם לשיעור הקבוע בסעיף 3ט' או 3י' (לפי העניין) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], ובכל מקרה באופן אשר אינו עולה על הריבית הנזקפת לטובת בעל השליטה בגין חו"ז החברה כלפיו. אם יוארך מועד פירעון ההלוואה כאמור לעיל, תתווסף לריבית תוספת בשיעור של 0.25% בכל אחת מהשנים הנותרות עד לפירעון הסופי ו/או עד תום תקופת ההארכה, לפי העניין.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ד. הסכמים עם נושאי משרה

מינויי נושא משרה חדשים

(א) מר יוחאי אבטן, מנכ"ל החברה

החל מיום 20 בינואר 2025 כיהן מר יוחאי אבטן במגוון תפקידים ניהוליים, ונכון למועד חתימת התשקיף מכהן כמנכ"ל החברה וחברות הקבוצה בחודש יולי, 2025 החל לכהן כדירקטור.

בהתאם לתנאי הסכם הניהול בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה ("הסכם שירותי המנכ"ל"), יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-65 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור היקף משרה של כ-95%.

להלן פירוט אודות עדכון תנאי הסכם שירותי המנכ"ל בין החברה וחברת ניהול (חברה פרטית בשליטתו של מר אבטן) (בסעיף זה - "**חברת הניהול**"), אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה והחל מיום 1 בינואר 2026:

בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה ("**הסכם שירותי המנכ"ל**"),יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-100 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור שירותים בהיקף השווה להיקף משרה של כ-95%. דמי ניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אבטן עשוי לשמש גם כמנכ"ל, לפי העניין, לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון, הוא אינו זכאי לגמול נוסף בגין כהונתו כדירקטור.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, חברת הניהול תהא זכאית להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אבטן בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי של שלוש (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – "**הוצאות רכב**").

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קאלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אבטן) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

הסכם שירותי המנכ"ל הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת ארבעה (4) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אבטן והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי המנכ"ל ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לארבעה (4) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי המנכ"ל באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אבטן התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר מר אבטן זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אבטן ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

מר אבטן ייכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בהתאם לתנאיה, כפי שיהיו מעת לעת ותועלק לו התחייבות לפטור ולשיפוי כמקובל מעת לעת.
מענק שנתי- מר אבטן עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד שבשנה הנמדדת ה - EBTIDA (כהגדרתה לעיל) של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**").

בכפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אבטן למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אבטן לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אבטן זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה- EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אבטן בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

בכפוף לקבלת אישורם של האורגנים המוסמכים בחברה, עשוי מר אבטן להיות זכאי למענק בשיקול דעת של עד שלוש (3) פעמים עלות שכר חודשית ובלבד שמענק כאמור לא יעלה, יחד עם הרכיב המדיד של המענק השנתי, על תקרת המענק השנתי למנכ"ל כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אבטן בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אבטן הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ה. פרויקט אגמים

- ביום 9 באפריל, 2025 נחתם חוזה למכירת כל הקומה השביעית בפרויקט אגמים, בתמורה לסך של 26,400 אלפי ₪, ליום הדוח לא הבשילו התנאים להכרה בהכנסה.
- ביום 21 למאי, 2025 התקבל היתר בניה לשלוש הקומות הנוספות ונחתמה תוספת להסכם הליווי בפרוייקט.
- ביום 30 ליוני 2025, חתמה החברה על מכירת חצי קומה נוספת בפרויקט. בתמורה לסך של 14,560 אלפי ש"ח וקיבלה 15% תמורה מהעסקה.
- בחודש יולי, 2025, נחתם ואושר הסכם הליווי לתוספת שאושרה.

ו. הלוואה בחברת מגל (פרויקט "בראשית השוק")

בחודש יוני, 2025 נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט [בראשית השוק]: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל חודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

ז. פרויקט הטורים

ביום 21 במאי, 2025 החליטה הוועדה על מתן היתר חפירה ודיפון מתוקן בפרויקט.

ההחלטה התקבלה בחברה ביום 23 ביוני, 2025 וביום 22 ביולי התקבל האישור החתום במשרדי החברה.

ח. שינוי מבנה

ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים המאשרת שינוי מבנה המורכב משני שלבים בפטור ממס בקבוצת אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ.

בשלב הראשון לשינוי המבנה, תעביר חברת מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ את מלוא זכויותיה בחברת מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה (להלן: "הנכס המועבר") לחברת אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ, בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ג לפקודה. במסגרת השלב השני לשינוי המבנה, תעביר אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ את מלוא זכויותיה בנכס המועבר לחברת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, שהינה חברה אחות, וזאת בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ב(ו) לפקודה, והכל בתוקף ממועד ההעברה בפועל.

במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מספר תנאים ומגבלות לקבלת הפטור ממס, אשר עיקריהם כמפורט להלן: (א) המועד שבו יתבצע השינוי המבני יהא לא יאוחר מתשעים (90) ימים ממועד החלטת המיסוי; (ב) על המניות המועברות יחולו הוראות סעיף 104ה לפקודה לרבות הוראות סעיף 103כ(ב1) ו-(ב2) לפקודה, ובמסגרת זאת מתחייבת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ להחזיק ב-"בן צבי" למשך שנתיים לפחות ממועד השינוי המבני; (ג) על החברה לעמוד בהוראות הנוגעות לאופן חישוב רווח ההון במסגרת העברת מניות החברה הנעברת וההוראות הנוגעות למכירת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ. במסגרת השינוי המבני יועבר, בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, שלאחריו יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ט. יו"ר דירקטוריון (לשעבר)

במהלך מספר חודשים בשנת 2024, כיהן מר קליינר (המכהן כדירקטור נכון למועד פרסום התשקיף) בחברה בתפקיד יו"ר דירקטוריון אשר בגין העמדת שירותיו כאמור שילמה החברה דמי ניהול בסכומים שאינם מהותיים. נכון למועד התשקיף, הסתיימה ההתקשרות האמורה. ביום 25 בנובמבר 2025 מונה מר מיכאל קליינר כדירקטור בחברה.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

בלתי מבוקרים

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
סקירת דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים	1
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי	2-3
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח הנקי	4
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון	5-6
דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים	7-8
ביאורים לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים	9-18

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: **"הקבוצה"**), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

- לאמור בביאור 1 (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגרעון בהון החוזר. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לגבי הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.

תל אביב, 25 בנובמבר, 2025.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | פתח תקווה 077-7784180 | מודיעין עילית 08-9744111 | נצרת 04-6555888 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

	ביאור	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		בלתי מבוקר		מבוקר
		אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים		5,041	3,966	3,623
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי		4,902	3,469	55,617
הכנסות לקבל מרוכשי דירות ומסחר		242,748	85,855	118,142
צדדים קשורים		1,250	-	367
חייבים ויתרות חובה		13,869	10,611	9,471
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה		444,731	478,071	470,501
סה"כ נכסים שוטפים		712,541	581,972	657,721
נכסים לא שוטפים:				
מלאי מקרקעין		14,510	38,051	38,837
נדל"ן להשקעה		46,300	49,600	48,600
נדל"ן להשקעה בהקמה	3	145,709	126,996	136,300
רכוש קבוע, נטו		9,373	10,700	10,270
מיסים נדחים		10,810	2,958	4,379
סה"כ נכסים לא שוטפים		226,702	228,305	238,386
		939,243	810,277	896,107

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	592,103	475,646	499,553
הלוואות מאחרים	197,027	164,300	165,394
צדדים קשורים ובעלי מניות	21,113	12,873	15,350
התחייבות בגין חוזים	5,406	15,348	43,777
התחייבות למתן שירותי בניה	3,793	9,501	7,923
ספקים ונותני שירותים	22,545	29,465	27,968
מס הכנסה לשלם	3,686	3,453	3,505
זכאים ויתרות זכות	65,799	64,731	86,043
סה"כ התחייבויות שוטפות	911,472	775,317	849,513
התחייבויות לא שוטפות			
זכאים ויתרות זכות	63	63	63
התחייבות בגין מיסים נדחים	818	1,287	721
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	881	1,350	784
הון			
הון מניות	2	2	2
פרמיה על מניות	737	737	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	2,504	2,504
שטרי הון	43,000	25,000	43,000
קרן הון בגין הפסד מועבר	114	114	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(873)	(873)	(873)
(גירעון) יתרת רווח	(18,594)	6,126	326
סה"כ הון	26,890	33,610	45,810
	939,243	810,277	896,107

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

25 בנובמבר, 2025		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דוד אזולאי יו"ר הדירקטוריון	יוחאי אבטן מנכ"ל ודירקטור
		אברהם ישראלי חשב

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח הנקי

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות	208,744	131,724	60,629	49,762	204,154
עלות ההכנסות	176,601	107,399	52,248	42,072	166,700
רווח גולמי	32,143	24,325	8,381	7,690	37,454
הוצאות מכירה ושיווק	7,416	3,988	2,742	1,777	5,872
הנהלה וכלליות	2,872	3,612	1,092	1,612	4,284
הפסד (רווח) משיערוך נדל"ן להשקעה	1,650	(12,137)	-	-	9,077
רווח תפעולי	20,205	28,862	4,547	4,301	36,375
הוצאות מימון	52,089	45,288	21,793	15,414	61,966
הכנסות מימון	6,983	3,509	3,502	3,495	4,940
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(24,901)	(12,917)	(13,744)	(7,618)	(20,651)
הכנסות מיסים על ההכנסה	5,981	2,337	3,266	1,576	4,271
הפסד לתקופה	**(18,920)**	**(10,580)**	**(10,478)**	**(6,042)**	**(16,380)**
הפסד לתקופה המיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	**(18,920)**	**(10,580)**	**(10,478)**	**(6,042)**	**(16,380)**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח (גירעון)	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	326	45,810
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(18,920)	(18,920)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	(18,594)	26,890

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	(* 16,706	(* 38,190
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	6,000	-	-	-	6,000
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(10,580)	(10,580)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	2	737	2,504	25,000	114	(873)	6,126	33,610

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(גירעון)	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 ביולי 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	(8,116)	37,368
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(10,478)	(10,478)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	2	737	2,504	43,000	114	(873)	(18,594)	26,890

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024:

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 ביולי 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	(* 12,168	(* 33,652
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	6,000	-	-	-	6,000
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	(6,042)	(6,042)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	2	737	2,504	25,000	114	(873)	6,126	33,610

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן הון בגין הפסד מועבר	קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	737	2,504	19,000	114	(873)	(* 16,706	(* 38,190
המרת חוב לשטר הון	-	-	-	24,000	-	-	-	24,000
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	-	(16,380)	(16,380)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	2	737	2,504	43,000	114	(873)	326	45,810

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
הפסד לתקופה	(18,920)	(10,580)	(10,478)	(6,042)	(16,380)
התאמות:					
פחת	618	622	206	207	830
הוצאות מימון נטו	45,106	41,777	18,290	11,919	57,019
הוצאות (הכנסות) מיסים	(5,981)	(2,337)	(3,266)	(1,576)	(4,271)
הפסד (רווח) משיערוך נדל"ן להשקעה	1,650	(12,137)	-	-	(9,077)
	41,393	30,262	15,230	10,550	44,501
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(4,399)	(2,566)	(1,706)	(3,314)	(1,509)
(עלייה) ירידה במלאי מקרקעין	(1,023)	(2,521)	678	(777)	(3,340)
(ירידה) עלייה בספקים ונותני שירותים	(5,420)	(3,423)	409	224	(4,918)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	78	(3,011)	5,056	(2,268)	9,796
ירידה בהתחייבות בגין חוזים	(155,997)	(87,096)	(49,594)	(40,050)	(89,525)
ירידה במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה, מסחר ותעסוקה ומלאי מקרקעין	51,877	19,643	9,741	7,132	27,449
תשלום מס	(172)	-	(172)	-	-
עלייה בצדדים קשורים ובעלי מניות	4,877	12,955	4,144	3,876	33,185
ירידה בהתחייבויות למתן שירותי בניה	(4,190)	(2,578)	(1,358)	(1,752)	(4,426)
	(114,369)	(68,797)	(32,804)	(36,929)	(33,288)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת	(91,896)	(51,450)	(28,052)	(32,421)	(5,167)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
רכישת רכוש קבוע	(478)	(1,049)	(12)	(22)	(1,064)
נדל"ן להשקעה בהקמה	(8,760)	(16,920)	(4,090)	(5,057)	(28,285)
ירידה (עלייה) במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	50,715	1,114	301	713	(51,035)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	41,477	(16,855)	(3,801)	(4,366)	(80,384)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
אשראי מבנקים ותאגידים אחרים, נטו	81,519	90,463	47,514	39,069	114,370
ריבית ששולמה	(29,682)	(18,580)	(11,216)	(6,121)	(25,584)
מזומנים נטו, שנבעו לפעילות מימון	51,837	71,883	36,298	32,948	88,786
(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים	1,418	3,578	4,445	(3,839)	3,235
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	3,623	388	596	7,805	388
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	5,041	3,966	5,041	3,966	3,623
מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
המרת חוב לבעלים לשטר הון	-	6,000	-	6,000	24,000

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים.

ביאורים לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

ביאור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. המצב הפיננסי

1) דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, כוללים הפניית תשומת לב של רו"ח המבקר כמפורט להלן: כאמור בביאור 1(א)(3) לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת וגירעון בהון החוזר. בביאור מתוארים הפעולות בהן נוקטת החברה לרבות הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף. בנוסף, דוח רו"ח המבקר הנכלל בדוחות הכספיים סולו ופרופורמה של החברה לתקופה האמורה, כוללים הפניית תשומת לב דומה במהותה.

ליום 30 בספטמבר 2025, ובהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, נגרמו לה הפסדים בסך של כ-18,920 אלפי ש"ח; תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 91,896 אלפי ש"ח וכן, מתקיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-198,931 אלפי ש"ח.

2) תוכניות ההנהלה בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה הצפויות:

הנהלת החברה סבורה כי החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות:

2.1 כל הפרויקטים של החברה מלווים במלואם על ידי תאגיד בנקאי מממן.

2.2 הסכם המימון של החברה עם הגוף המממן "מניף" עודכן כך שהחברה תשיב למניף את המימון ותשלם את מלוא התמורה בגינו וכל סכום אחר המגיע למניף על פי הסכם המימון עד ליום 31 באוגוסט 2026. (קרי, דחייה של כ –12 שנים עשר (חודשים ביחס לתיקון השני להסכם וזאת בהתאם לשחרור העודפים בפועל), ראה ביאור 5(ג) להלן.

2.3 במהלך הרבעון השני לשנת 2025, קיבלה החברה היתר לשלב ב' של פרויקט אגמים וחתמה על תוספת להסכם הליווי עם התאגיד הבנקאי המממן, וזאת לבניית שלוש (3) קומות משרדים נוספות בשטח של כ – 6,500 מטר. נכון למועד חתימת הדוח, נחתמו הסכמים מחייבים למכירה ביחס למחצית משטחי שלב ב' (קרי, באופן אשר ישקף, להערכת החברה נכון למועד האמור, הכנסות בהיקף של כ – 40,000 אלפי ש"ח). בנוסף הגדיל הבנק המלווה את מסגרת חשבון הליווי של הפרוייקט לכ-204 מיליון ש"ח.

2.4 הנהלת החברה מתמקדת במכירת מלאי בפרויקטים שהסתיימו ו/או לקראת השלמה אשר טרם הושלמה מכירתם ו/או מצויים בשלבי ביצוע מתקדמים. מתחילת שנת 2025 ועד לתום הרבעון השלישי, מכרה החברה שלושים וחמישה (35) דירות ומשרדים בפרויקטים שלה והתקשרה בשבעה (7) כתבי התחייבות למכירת דירות. בנוסף, מנהלת החברה משא ומתן להתקשרויות במספר פרויקטים חדשים במסגרת תחומי פעילותה וכן להתקשרויות ושיתופי פעולה ראשוניים לביצוע פרויקטים עבור צדדים שלישיים על בסיס זרוע הביצוע של החברה.

2.5 הזרוע הקבלנית של החברה מעניקה שירותי קבלנות (באמצעות 'מגדלי איתן') בביצוע עצמי בפרויקטים של החברה בלבד ("זרוע הביצוע"). בכוונת החברה, להרחיב את פעילות זרוע הביצוע כך שהיא תכלול גם ביצוע עבור חברות יזמיות אחרות (צדדי ג').

ביאור 1: - כללי (המשך)

2.6 במסגרת השינוי המבני, הכפוף, בין היתר, לקבלת הרולינג והשלמת ההנפקה, "פרויקט בן צבי" מתוכנן להיות מועבר לחברה בשליטת בעל השליטה (שאיננה חלק מהקבוצה), כמתואר בסעיף 5 להלן. כמו כן, יומחו גם חלק מהתחייבויות החברה לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, מר דוד אזולאי, וזאת באופן אשר צפוי להקטין את יחס המינוף של החברה בשיעור של כ-5% עד כ-13% ביחס למצב הקיים, וכן להקל על תזרים המזומנים השוטף שלה.

2.7 החברה נטלה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט "בראשית השוק": (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ- 233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

2.8 כמו כן קיבלה החברה מסגרת ערבויות נוספת מהבנק בסך של עד כ- 18,000 אלפי ש"ח, לטובת פיתוח עסקיה ועסקאות חדשות.

ג. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה

לאור הימשכה של מלחמת "חרבות ברזל", על כלל השלכותיה, ומבצעים צבאיים נוספים ('עם כלביא' ומרכבות גדעון), נמשכת גם, בין היתר, מגמת אי-יציבות ואי-ודאות במשק הישראלי. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פעילות החברה לא הושפעה באופן מהותי שכן העבודות באתרים המשיכו ללא עיכובים מהותיים. יחד עם זאת, החרפת הלחימה או הרחבתה לזירות נוספות ו/או מבצעים צבאיים נוספים אשר עשויים לצאת אל הפועל בהמשך, עלולים להביא לעיכוב והארכת משך הפרויקטים של החברה, גידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות הבניה, ואף לירידה במחירי הדיור, תוך התגברות חוסר הוודאות ביחס לעמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (ועיקר, אלה המוגדרים בסיכון גבוה) עקב ירידה בחוסן הפיננסי והגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן. כל האמור עשוי להשפיע על אומדני ההכנסות, העלויות ורווחיות הפרויקטים של החברה ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024.

באור 3: - נדל"ן להשקעה בהקמה

	מאוחד		
	ליום 30 בספטמבר 2025		
	סטורי גלי ים	בראשית ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2024	41,900	94,400	136,300
עלויות הקמה בשנת הדוח	4,666	4,093	8,759
שיערוך נדל"ן	-	650	650
	46,566	99,143	145,709

	מאוחד		
	ליום 30 בספטמבר 2024		
	סטורי גלי ים	בראשית ביזנס	סה"כ
	אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה נטו ליום 31 בדצמבר 2023	24,839	73,100	97,939
עלויות הקמה בשנת הדוח	2,752	14,168	16,920
שיערוך נדל"ן	12,137	-	12,137
	39,728	87,268	126,996

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

א. הסכמים שנחתמו עם בעל השליטה:

1. להלן פירוט אודות תנאי הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון (פעיל) של מר דוד אזולאי, אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת הגיוס על-פי התשקיף ("הסכם שירותי היו"ר").

בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני ובעבור שרותי יו"ר הדירקטוריון בהיקף השווה להיקף משרה של כ-80%, החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2026 יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח והחל מיום 1 ביולי 2026, יהא זכאי מר אזולאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 95 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס) ("דמי הניהול הבסיסיים"). דמי הניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ויעודכנו אחת לשנה בין עליית המדד בשנה החולפת.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, חברת הניהול תהא זכאית להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אבטן בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי של שלוש (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה - "**הוצאות רכב**").

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קאלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אבטן) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

הסכם שירותי המנכ"ל הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת ארבעה (4) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אבטן והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי המנכ"ל ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לארבעה (4) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי המנכ"ל באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אבטן התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר מר אבטן זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אבטן ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

מר אבטן ייכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בהתאם לתנאיה, כפי שיהיו מעת לעת ותוענק לו התחייבות לפטור ולשיפוי כמקובל מעת לעת.

מענק שנתי- מר אבטן עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד שבשנה הנמדדת ה - EBTIDA (כהגדרתה לעיל) של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**").

בכפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אבטן למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אבטן לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אבטן זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה- EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אבטן בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

בכפוף לקבלת אישורם של האורגנים המוסמכים בחברה, עשוי מר אבטן להיות זכאי למענק בשיקול דעת של עד שלוש (3) פעמים עלות שכר חודשית ובלבד שמענק כאמור לא יעלה, יחד עם הרכיב המדיד של המענק השנתי, על תקרת המענק השנתי למנכ"ל כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אבטן בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אבטן הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

2. התקשרות בהסכם שכירות בין חברה בת של החברה ("המשכירה") לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד אזולאי ("השוכרת")

במהלך חודש ינואר 2023 התקשרו הצדדים (להלן בס"ק זה: "השוכרת") בהסכם שכירות לפיו המשכירה תשכיר לשוכרת דירה בת 6 חדרים (אשר אליה צמודות 2 חניות ומחסן) בקומה 34 ברחוב יצחק שדה 8 בבת ים (בסעיף זה – דירת המגורים"). תקופת השכירות נקבעה לתקופה של חמישה-עשר (15) חודשים החל מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 1 ביולי 2024 (להלן: "תקופת השכירות"). לשוכרת הוענקה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת שנים-עשר (12) חודשים (להלן: "תקופת האופציה"). דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של כ-22,000 ש"ח ("דמי השכירות הנוכחיים"). החברה מקזזת את דמי השכירות הנוכחיים מהחו"ז הקיים לה כלפי בעל השליטה.

הצדדים האריכו את ההסכם ותקופת האופציה מעת לעת, וזאת עד להערכה האחרונה מחודש ינואר 2025, ולמשך תקופה בת 6 חודשים (קרי, עד לתום חודש יולי 2025).

בסמוך לקבלת ההיתר והשלמת ההנפקה, התחייב בעל השליטה לפנות את הנכס והחברה תפעל להשכרתו לצדדים שלישיים במקביל.

3. יתרות חו"ז של החברה כלפי בעל השליטה

למועד הדוח קיימות יתרות חו"ז כלפי בעל השליטה בסך של כ-6,000 אלפי ש"ח בגין שירותי ביצוע שסיפק לחברה במסגרת פרוייקט ביזנס אגמים (באמצעות דוד אזולאי הנדסה). בנוסף לאמור לעיל, צפויות להתווסף יתרות חו"ז נוספות כלפי חברות בשליטת מר אזולאי בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח בגין עבודות ביצוע נוספות שהעניקו לטובת הפרויקט האמור. לפרטים אודות תנאי שטרי ההון שנחתמו בין חברות בשליטת בעל השליטה לבין החברה, ראו כמפורט בביאור 22 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

ב. השפעה על הרווח והפסד

כתוצאה מהסכמי שכר חדשים עם בעל השליטה בחברה, להלן ההשפעה והגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ועל הרווח והפסד.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
דמי ניהול כפי שהוצגו בהנהלה וכלליות	-	-	-
דמי ניהול ע"פ הסכם	720	720	960
סה"כ תוספת הוצאות בהנהלה וכלליות	720	720	960
חסכון במס	166	166	221
סה"כ גידול בהוצאות, נטו	554	554	739
הפסד	(18,443)	(10,580)	(16,680)
הפסד פרופורמה	(18,997)	(11,134)	(17,419)

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ג. עדכון הסכם עם המניף

ביום 16 במרס, 2025 נחתמה תוספת להסכם עם מניף. נכון למועד חתימת דוח זה, החברה פועלת מול מניף לעדכון תנאי הסכם המימון לרבות עדכון אפשרי של תנאי ההלוואות.

עיקרי התוספת להסכם מובאים להלן :

(1) הוחלט לבקשת החברה להאריך את מועד פירעון ההלוואות עד ליום 31.8.26.

(2) ככל שבמהלך שנת 2025, החברה תגייס אגרות חוב לציבור היא תפרע למניף את הסכום כהגדרתו להלן, על חשבון חוב החברה על פי הסכם המימון, וכן תינתנה הסכמות מניף כמפורט להלן:

1. מניף יוותרו כלפי בעלי האג"ח שמכוחן יגויס הסכום הנ"ל, באופן בלתי חוזר, על כל זכויות הקיזוז שיש למניף בנוגע למקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

2. מניף מסכימים שהנאמנים של מחזיקי האג"ח ירשמו לטובתם שעבודים על מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים, על פי מתווה שיבטיח פירעון של הסכום הנ"ל ליד מניף כנגד רישום השעבודים האמורים.

3. יובהר כי לאחר שבעלי האג"ח האמורים יפרעו את החוב כלפיהם, מניף יהיו רשאים לשוב ולהיפרע מאת מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים.

4. בכפוף למתווה שיחתם בין מניף לבין הנאמנים של מחזיקי האג"ח לענין רישום השעבודים לטובתם, מניף יסכימו כי בנק מזרחי טפחות בע"מ ישחרר ממקרקעי אגמים ופרויקט אגמים עודפים ללא מגבלה וזאת לצורך תשלום למחזיקי האג"ח על פי התחייבויות החברה כלפיהם.

5. "הסכום הנ"ל" נכון למועד מכתב זה זה ועד יום 30.06.2025 הינו 62,000 ש"ח. לאחר מועד זה, תבצע החברה פנייה נוספת לקבלת אישור מניף. לשעבודים על מקרקעי אגמים ופרויקט אגמים, לרבות הזכות לממש אותם.

6. במהלך חודש נובמבר 2025 סיכמו החברה ומניף על מתווה למחזור החוב הקיים של החברה למניף ליום 30 בספטמבר 2025. בהתאם לכך, סך החוב הממוחזר עומד על כ-225,000 אלפי ש"ח ("**החוב**"). בהתאם להסכמות העדכניות בין הצדדים, על החוב יחול מנגנון התחשבנות לפיו החוב יישא, החל מיום 30 בספטמבר 2025, ריבית שנתית (ממוצעת) שנעה בטווח שבין פריים + 4%-5% (בסעיף זה: "**הריבית**"), כאשר אופן חישוב הריבית נותר ללא שינוי.

סך של כ-130,000 אלפי ש"ח מהחוב ייזקף למזמור לדוד עסקת בן צבי ע"מ (פרויקט "סטורי") וסך של כ-95,000 אלפי ש"ח ייזקף למזמור (אזולאי) לדוד קריית השרון בע"מ ומגל (פרויקטים "בראשית ביזנס אגמים", "בראשית פמילי" ופרוייקט השוק, בהתאמה).

החברה מתחייבת לשלם למניף את מלוא החוב (כהגדרתו לעיל) עד לתום תקופה בת 21 חודשים ממועד חתימת העדכון להסכם זה (היינו, כ-95 מיליון בגין הפרוייקטים שיישארו תחת החברה לאחר השלמת ההנפקה). על בסיס בקשת החברה, מניף רשאית בהתאם לשיקול דעתה, להאריך את מועד הפירעון הסופי מעת לעת, וזאת בהתאם להודעה בכתב שתמסור ליזם. מובהר כי המתווה יהיה בתוקף גם אם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') במסגרת התשקיף לא תושלם.

הביטחונות שרשמה החברה לטובת מניף, היינו מקרקעי הפרויקטים הזכויות לעודפי הפרויקטים המשועבדים למניף (בשעבוד בדרגה שנייה לאחר הבנק המממן), יוותרו ללא שינוי וימשיכו להבטיח את מלוא סכום החוב כאשר למעט האמור להלן, החברה וכל חברות הבת שלה יהיו ערבות ביחד ולחוד לכל חובות מי מהן למניף.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ביחס לפרויקט "בראשית ביזנס אגמים", ככל שההנפקה תושלם בתוך שלושה (3) חודשים ממועד חתימת המתווה העדכני, כך שמלוא זכויות החברה לקבלת עודפי הפרויקט ישועבדו במועד הרלוונטי לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בנוסף יחולו גם התנאים המפורטים להלן: (א) כנגד העברה בסך של כ-70,000 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ על רכיב הריבית) מתוך תמורת ההנפקה, אשר ישולמו מחשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות ישוחרר השעבוד הקיים למניף ביחס לזכויות האמורות; וזאת בהתאם למנגנון שיוסכם בין מניף, החברה והנאמן); (ב) לאחר הפירעון כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יעמוד חובה של מזמור לדוד על סך של 25,000 אלפי ש"ח בתוספת הריבית (כהגדרתו לעיל) שתצטבר. להערכת החברה ההלוואה כאמור צפויה להיפרע מפרויקט נוסף של החברה, "בראשית פמילי", ששיווקו צפוי להסתיים עד לתום הרבעון הראשון לשנת 2026; (ג) לאחר השלמת השינוי המבני ובכלל זה יציאת פרויקט "סטורי" מהחברה וביצוע הפרעון האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבוטל הערבות של מזמור לדוד ומגל להתחייבויות בן צבי והשעבודים על נכסי מזמור לדוד לא יבטיחו עוד את התחייבויות בן צבי, היינו תבוטל הבטוחה הצולבת של מזמור לדוד לבן צבי (לרבות ביחס לזכויות הקיזוז הקיימות למניף ממקרקעי פרוייקט אגמים) אך תיוותר ההצלבה והערבות (ובכלל זה, יתרת העודפים והנכסים המשועבדים) מבן צבי (פרויקט "סטורי") להתחייבויות של חברות הקבוצה. כמו-כן התחייבה החברה כי אשראי נוסף אשר עשוי להיות מועמד לה מעת לעת על ידי התאגיד הבנקאי הממן (בנק מזרחי) לא יעלה על עשרה (10) מיליון ש"ח ואשר אמור להיפרע בין היתר, מקרקעי פרויקט "סטורי". ככל שהחברה תיטול אשראי נוסף, קרי – מעל הסכום האמור, אזי רשאית מניף לדרוש את פירעון ההפרש (הדלתא) שיווצר (ככל שיווצר).

לאור האמור לעיל החברה תרשום הוצאה של כ- 1,353 אלפי ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2025.

7. הסכם הלוואה עם חברה קשורה

בהמשך לאמור לעיל, יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ - חברה אחות בשליטת בעל שליטה - כלפי החברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח. החוב האמור יהווה הלוואה שהעמידה החברה לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ אשר תיפרע במלואה מתוך עודפי פרויקט בן צבי עד לא יאוחר מתום הרבעון הראשון של שנת 2028. אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ תהיה רשאית לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, באופן מלא או חלקי, ללא קנס או כל תשלום נוסף ומכל מקור שתמצא לנכון, וכן, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, להאריך את תוקף ההלוואה בשישה (6) חודשים נוספים. החל מהמועד שבו ירשמו אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר, תישא ההלוואה ריבית בשיעור התואם לשיעור הקבוע בסעיף 3ט' או 3י' (לפי העניין) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], ובכל מקרה באופן אשר אינו עולה על הריבית הנזקפת לטובת בעל השליטה בגין חו"ז החברה כלפיו. אם יוארך מועד פירעון ההלוואה כאמור לעיל, תתווסף לריבית תוספת בשיעור של 0.25% בכל אחת מהשנים הנותרות עד לפירעון הסופי ו/או עד תום תקופת ההארכה, לפי העניין.

ד. הסכמים עם נושאי משרה

מינויי נושא משרה חדשים

(א) מר יוחאי אבטן, מנכ"ל החברה

החל מיום 20 בינואר 2025 כיהן מר יוחאי אבטן במגוון תפקידים ניהוליים, ונכון למועד חתימת התשקיף מכהן כמנכ"ל החברה וחברות הקבוצה בחודש יולי, 2025 החל לכהן כדירקטור.

בהתאם לתנאי הסכם הניהול בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה ("הסכם שירותי המנכ"ל"), יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-65 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור היקף משרה של כ-95%.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

להלן פירוט אודות עדכון תנאי הסכם שירותי המנכ"ל בין החברה וחברת ניהול (חברה פרטית בשליטתו של מר אבטן) (בסעיף זה - "**חברת הניהול**"), אשר יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה והחל מיום 1 בינואר 2026:

בהתאם לתנאי הסכם הניהול העדכני בגין שירותיו של מר אבטן כמנכ"ל החברה ("**הסכם שירותי המנכ"ל**"),יהא זכאי מר אבטן לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-100 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס), עבור שירותים בהיקף השווה להיקף משרה של כ-95%. דמי ניהול יעלו באופן אוטומטי מדי שנה בשיעור של 5% ביחס לדמי הניהול הבסיסיים וזאת עד לסך אשר לא יעלה על 120 אלפי ש"ח וכפוף להוראות כל דין. במסגרת תפקידו כאמור ולפי הנדרש, מר אבטן עשוי לשמש גם כמנכ"ל, לפי העניין, לחברות הקבוצה הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת ללא כל תמורה נוספת ובהיקף שיידרש בהתאם להנחיות הדירקטוריון, הוא אינו זכאי לגמול נוסף בגין כהונתו כדירקטור.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, חברת הניהול תהא זכאית להחזר בגין הוצאות שימוש ואחזקה של מר אבטן בכלי רכב שתעמיד חברת הניהול לרשותו (על חשבונה), לרבות הוצאות דלק, ביטוח, פחת וגילום שווי המס בקשר לשימוש ברכב בסך חודשי של שלוש (3) אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כחוק (בסעיף זה – "**הוצאות רכב**").

כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית לקבלת החזר הוצאות שיוצאו במסגרת העמדת שירותי הניהול, ובכלל זה, בגין הוצאות נסיעה לחו"ל; וכן שלא ליתן את שירותי הניהול למשך עשרים וארבעה (24) ימי עבודה בכל שנה קאלנדרית. לצד זאת, תהא זכאית חברת הניהול (ו/או מר אבטן) לתנאים נלווים כמקובל בקבוצה מעת לעת, לרבות תקשורת, ציוד מחשוב, וכיוצ"ב.

הסכם שירותי המנכ"ל הינו לתקופה בלתי קצובה ממועד כניסת ההסכם לתוקף, בכפוף לחידוש תוקפו במסגרת המועדים הקבועים בדין. כל צד להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות לאחר שנתן לצד השני הודעה מוקדמת ובכתב בת ארבעה (4) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך חברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול באמצעות מר אבטן והיא תובא בחשבון לצורך מתן מלוא התמורה כאמור בהסכם שירותי המנכ"ל ולצורך חישוב המענק השנתי (כמפורט להלן). יחד עם זאת, שמורה לחברה הזכות שלא לנצל את תקופת ההודעה המוקדמת במלואה או בחלקה ולוותר על קבלת השירותים בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובלבד שתשלם לנותן השירותים את התמורה והתנאים הנלווים בהתאם להסכם זה עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף, תהא זכאית חברת הניהול לסכום השווה לארבעה (4) חודשי דמי ניהול והוצאות רכב בגין תקופת הסתגלות.

על אף האמור לעיל, תהא רשאית הקבוצה לסיים את הסכם שירותי המנכ"ל באופן מיידי (וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום חלף ההודעה המוקדמת וללא תקופת הסתגלות) וזאת בנסיבות שבהן ניתן לשלול פיצויי פיטורין מעובד על-פי דין ("**נסיבות חמורות**").

חברת הניהול ומר אבטן התחייבו כלפי הקבוצה לשמירה על סודיות במהלך תקופת הסכם שירותי היו"ר ולתקופה של שנים-עשר (12) חודשים לאחר סיומה. כמו-כן, לא תהיינה לחברת הניהול ו/או למר מר אבטן זכויות כלשהן בקניין הרוחני אשר נוצר על-ידי מר אבטן ו/או בעזרתו במסגרת שירותי הניהול והן תהוונה חלק מקניינה הבלעדי של הקבוצה.

מר אבטן ייכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בהתאם לתנאיה, כפי שיהיו מעת לעת ותועמק לו התחייבות לפטור ולשיפוי כמקובל מעת לעת.

מענק שנתי- מר אבטן עשוי להיות זכאי למענק שנתי (מדיד) עבור שנה מסוימת כמפורט בסעיף זה להלן, ובלבד שבשנה הנמדדת ה - EBTIDA (כהגדרתה לעיל) של החברה תעמוד על 10,000 אלפי ש"ח, לכל הפחות ("**תנאי הסף**").

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

בכפוף לעמידה בתנאי הסף בשנה הנמדדת כאמור לעיל, יהא זכאי מר אבטן למענק שנתי בסכום השווה לשיעור של 1% מה-EBITDA של החברה באותה שנה (החל מהשקל הראשון ולרבות בגין שנת 2026 במלואה). במידה ובמהלך השנה הנמדדת תתקשר החברה בפרוייקט חדש (כהגדרתו להלן) באחד מתחומי פעילותה, אשר היקף רווחיותו עבור החברה יעמוד על למעלה מ: (א) 5% בגין פרוייקט ביצוע באמצעות הזרוע הקבלנית של החברה; או (ב) יעמוד על למעלה מ-10% בפרוייקט יזמי; יהא זכאי מר אבטן לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה-EBITDA של החברה בשנה הנמדדת (החל מהשקל הראשון), ובמידה שתתקשר בפרוייקט נוסף ומעלה, קרי – החל מהפרויקט השני בשנה הנמדדת, העונה לאחד מהפרמטרים האמורים, יהא מר אבטן זכאי לסכום השווה לשיעור של 0.5% נוספים מה- EBITDA (ובמצטבר – 2% מה-EBITDA). בכל מקרה, סך המענק השנתי עבור מר אבטן בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 2,500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

בכפוף לקבלת אישורם של האורגנים המוסמכים בחברה, עשוי מר אבטן להיות זכאי למענק בשיקול דעת של עד שלוש (3) פעמים עלות שכר חודשית ובלבד שמענק כאמור לא יעלה, יחד עם הרכיב המדיד של המענק השנתי, על תקרת המענק השנתי למנכ"ל כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי המענק אינו מהווה חלק מהשכר לצורך ביצוע הפרשות פנסיוניות.

ככל שהעסקתו של מר אבטן בחברה (בין כעובד ובין כנותן שירותים, לרבות אם שונה מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה) תסתיים קודם להשלמת שנה קלנדארית מלאה, מכל סיבה שהיא, המענק השנתי יחושב בהתאם לחלק היחסי של השנה הקלנדרית בו מר אבטן הועסק בפועל בחברה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת בין אם ניתנה ובין אם לאו, בהנחה שלא אירעו נסיבות חמורות).

ה. פרויקט אגמים

- ביום 9 באפריל, 2025 נחתם חוזה למכירת כל הקומה השביעית בפרויקט אגמים, בתמורה לסך של 26,400 אלפי ₪, ליום הדוח לא הבשילו התנאים להכרה בהכנסה.
- ביום 21 למאי, 2025 התקבל היתר בניה לשלוש הקומות הנוספות ונחתמה תוספת להסכם הליווי בפרויקט.
- ביום 30 ביוני, 2025 חתמה החברה על מכירת חצי קומה נוספת בפרויקט. בתמורה לסך של 14,560 אלפי ש"ח וקיבלה 15% תמורה מהעסקה.
- בחודש יולי, 2025 נחתם ואושר הסכם הליווי לתוספת מאושרת.

ו. הלוואה בחברת מגל (פרויקט "בראשית השוק")

בחודש יוני, 2025 נטלה החברה שתי הלוואות במסגרת הפרויקט [בראשית השוק]: (1) הלוואת "בלון" בסך של 1,900 אלפי ש"ח, בריבית פריים פלוס 2%, כאשר הריבית נפרעת כל בחודש והקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025; (2) הלוואת "שפיצר" בסך של 18,700 אלפי ש"ח, בנויה על החזר חודשי קבוע של תשלומי קרן וריבית, עם תקופת גרייס בת חמישה (5) חודשים על הקרן, אחריה מתחילה החברה להחזיר תשלום חודשי קבוע בסך של כ-כ-233 אלפי ש"ח הכולל קרן וריבית פריים פלוס 2%. מועד פירעון ההלוואה 30 ביוני 2035.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)

ז. פרויקט הטורים

ביום 21 במאי, 2025 החליטה הוועדה על מתן היתר חפירה ודיפון מתוקן בפרויקט.

ההחלטה התקבלה בחברה ביום 23 ביוני, 2025, וביום 22 ביולי התקבל האישור החתום במשרדי החברה.

ח. שינוי מבנה

ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים המאשרת שינוי מבנה המורכב משני שלבים בפטור ממס בקבוצת אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ.

בשלב הראשון לשינוי המבנה, תעביר חברת מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ את מלוא זכויותיה בחברת מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה (להלן: "הנכס המועבר") לחברת אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ, בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ג לפקודה. במסגרת השלב השני לשינוי המבנה, תעביר אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ את מלוא זכויותיה בנכס המועבר לחברת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, שהינה חברה אחות, וזאת בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ב(ו) לפקודה, והכל בתוקף ממועד ההעברה בפועל.

במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מספר תנאים ומגבלות לקבלת הפטור ממס, אשר עיקריהם כמפורט להלן: (א) המועד שבו יתבצע השינוי המבני יהא לא יאוחר מתשעים (90) ימים ממועד החלטת המיסוי; (ב) על המניות המועברות יחולו הוראות סעיף 104ה לפקודה לרבות הוראות סעיף 103כ(ב1) ו-(ב2) לפקודה, ובמסגרת זאת מתחייבת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ להחזיק ב-"בן צבי" למשך שנתיים לפחות ממועד השינוי המבני; (ג) על החברה לעמוד בהוראות הנוגעות לאופן חישוב רווח ההון במסגרת העברת מניות החברה הנעברת וההוראות הנוגעות למכירת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ. במסגרת השינוי המבני יועבר, בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, שלאחריו יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח.

ט. יר"ר דירקטוריון (לשעבר)

במהלך מספר חודשים בשנת 2024, כיהן מר קליינר (המכהן כדירקטור נכון למועד פרסום התשקיף) בחברה בתפקיד יו"ר דירקטוריון אשר בגין העמדת שירותיו כאמור שילמה החברה דמי ניהול בסכומים שאינם מהותיים. נכון למועד התשקיף, הסתיימה ההתקשרות האמורה. ביום 25 בנובמבר 2025, מונה מר מיכאל קליינר כדירקטור בחברה.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 בספטמבר 2025

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'	2
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של החברה	3-4
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה	5
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה	6-7
מידע נוסף	8-9

לכבוד
בעלי המניות של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: **"החברה"**) ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב

- לאמור בביאור 1 (ב) 3 לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה לגבי הגברת מאמצי שיווק והוצאת פרויקט להקטנת יחס המינוף.

תל-אביב, 25 בנובמבר, 2025

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | פתח תקווה 077-7784180 | מודיעין עילית 08-9744111 | נצרת 04-6555888 | אילת 08-6339911
משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il
BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4,545	3,565	2,642
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	2,029	559	129
הכנסות לקבל מרוכשי דירות	25,101	5,278	9,097
חייבים ויתרות חובה	5,669	5,164	4,338
צדדים קשורים	63,244	52,205	66,519
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה	28,387	34,748	37,928
סה"כ נכסים שוטפים	128,975	101,519	120,653
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות	-	8,102	332
מלאי מקרקעין	1,452	1,460	1,412
רכוש קבוע, נטו	1,222	1,374	1,336
מיסים נדחים	-	530	-
סה"כ נכסים לא שוטפים	2,674	11,466	3,080
	131,649	112,985	123,733

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ

נתונים על המצב הכספי (המשך)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	26,642	11,251	17,348
התחייבות בגין חוזים	-	63	52
התחייבות למתן שירותי בניה	3,793	9,501	7,923
ספקים ונותני שירותים	3,085	6,212	5,873
מס הכנסה לשלם	252	20	72
זכאים ויתרות זכות	1,257	882	1,153
צדדים קשורים	3,190	1,228	2,011
סה"כ התחייבויות שוטפות	38,219	29,157	34,432
התחייבויות לא שוטפות			
עודף הפסדים על השקעה בחברות מוחזקות	20,187	-	-
צדדים קשורים	45,535	49,531	42,798
התחייבות בגין מיסים נדחים	818	687	693
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	66,540	50,218	43,491
הון			
הון מניות	2	2	2
פרמיה על מניות	737	737	737
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	2,504	2,504	2,504
שטרי הון	43,000	25,000	43,000
קרן הון בגין הפסד מועבר	114	114	114
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	(873)	(873)	(873)
יתרת (הפסד) רווח	(18,594)	6,126	326
סה"כ הון	26,890	33,610	45,810
	131,649	112,985	123,733

דוד אזולאי	יוחאי אבטן	אברהם ישראלי
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל ודירקטור	חשב

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 25 בנובמבר, 2025

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות	26,349	12,630	5,927	5,980	19,209
עלות ההכנסות	22,169	10,209	5,073	4,158	13,135
רווח גולמי	4,180	2,421	854	1,822	6,074
הוצאות מכירה ושיווק	1,090	333	447	122	758
הנהלה וכלליות	811	1,096	225	354	1,690
חלק החברה בהפסד חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	20,519	11,198	10,561	7,216	18,968
הפסד תפעולי	(18,240)	(10,206)	(10,379)	(5,870)	(15,342)
הוצאות מימון	1,023	204	399	1	545
הכנסות מימון	(822)	(15)	(325)	(179)	(281)
הפסד לפני מיסים על ההכנסה	(18,441)	(10,395)	(10,453)	(5,692)	(15,606)
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	479	185	25	350	774
הפסד לתקופה	(18,920)	(10,580)	(10,478)	(6,042)	(16,380)
<u>(הפסד) לתקופה המיוחס ל:</u>					
בעלים של החברה האם	(18,920)	(10,580)	(10,478)	(6,042)	(16,380)
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-
	(18,920)	(10,580)	(10,478)	(6,042)	(16,380)

הביאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
הפסד לתקופה	(18,920)	(10,580)	(10,453)	(6,042)	(16,380)
התאמות:					
פחת רכוש קבוע	115	118	39	38	157
הוצאות מיסים	478	186	24	351	774
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	201	189	74	(177)	264
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות	20,519	11,198	10,561	7,216	18,968
	21,313	11,691	10,698	7,428	20,163
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(1,332)	(640)	(368)	(1,855)	186
עלייה במלאי קרקעות	(40)	(290)	(8)	(41)	(242)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה	9,541	1,158	3,651	(2,070)	(2,022)
ירידה (עלייה) בצדדים קשורים, נטו	7,978	3,968	4,781	2,401	1,912
(ירידה) עלייה בספקים ונותני שירותים	(2,789)	(3,317)	288	1,629	(3,655)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	103	73	68	(1,763)	342
(ירידה) עלייה התחייבויות בגין חוזים	(15,234)	(4,566)	(882)	(3,798)	(8,130)
ירידה בהתחייבות למתן שרותי בניה	(4,190)	(2,777)	(1,359)	(1,753)	(4,426)
מיסים ששולמו	(172)	-	(172)	-	-
	(6,135)	(6,391)	5,999	(7,250)	(16,035)
מזומנים נטו, (ששימשו) שנבעו לפעילות שוטפת	(3,743)	(5,280)	6,219	(5,864)	(12,252)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
(עלייה) ירידה במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	(1,900)	480	361	702	910
מזומנים נטו, (ששימשו) שנבעו לפעילות השקעה	(1,900)	480	361	702	910

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
עלייה באשראי לזמן קצר מבנקים ותאגידים אחרים	9,179	8,694	(1,585)	4,450	14,748
ריבית ששולמה	(1,633)	(460)	(561)	(265)	(896)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	7,546	8,234	(2,146)	4,185	13,852
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	1,903	3,434	4,434	(977)	2,510
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	2,642	132	111	4,542	132
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	4,545	3,565	4,545	3,565	2,642
מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
המרת חוב לבעלים לשטר הון	-	6,000	-	6,000	24,000

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מידע נוסף

ביאור 1 - כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. מצב פיננסי

בהמשך לאמור בדוח הסקירה של הרואה חשבון המבקר, בתקופת הדוח לחברה נגרמו הפסדים בסך 18,920 אלפי ש"ח תזרים מזומנים שלילי בתקופה מפעילות שוטפת בסך 3,743 אלפי ש"ח והון חוזר חיובי בסך 27,512 אלפי ש"ח בנטרול חו"ז חברות קשורות. (בשנת 2024, תזרים מזומנים שלילי בסך 12,252 אלפיי ש"ח והיו חוזר חיובי בסך 19,702 אלפי ש"ח בנטרול חו"ז חברות קשורות).

ההנהלה נוקטת בפעולות שוטפות על מנת לעמוד בכל התחייבויותיה כמתואר להלן ולהערכת הנהלת החברה, החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות :

- כל הפרויקטים של החברה מלווים במלואם על ידי תאגידים בנקאיים.
- דחיית מועד פירעון הלוואות של החברה מחברת "מניף" עד לתאריך 31 באוגוסט 2026.
- מתן מיקוד מצד הנהלת החברה לשיפור המכירות.
- הוצאת "פרויקט בן צבי" כמתואר בביאור 4 להלן, והקטנת יחס המינוף.
- כמו כן לאחר תאריך הדוחות קיבלה החברה מסגרת ערבויות נוספת מהבנק בסך של עד 18,000 אלפי ש"ח, לטובת פיתוח עסקיה ועסקאות חדשות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 (ראה גם ביאור 1(א)(2) בדוחות הכספיים המאוחדים).

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ולרוב יכולה להימשך כארבע שנים. הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות הבנייה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ביאור 3 - שינוי מבנה

ביום 31 באוגוסט 2025 התקבלה החלטת מיסוי ממחלקת מיזוגים ופיצולים ברשות המיסים המאשרת שינוי מבנה המורכב משני שלבים בפטור ממס בקבוצת אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ.

בשלב הראשון לשינוי המבנה, תעביר חברת מזמור (אזולאי) לדוד קרית השרון בע"מ את מלוא זכויותיה בחברת מזמור לדוד עסקת בן צבי נתניה (להלן: "הנכס המועבר") לחברת אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ, בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ג לפקודה. במסגרת השלב השני לשינוי המבנה, תעביר אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ את מלוא זכויותיה בנכס המועבר לחברת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, שהינה חברה אחות, וזאת בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ב(ו) לפקודה, והכל בתוקף ממועד ההעברה בפועל.

במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מספר תנאים ומגבלות לקבלת הפטור ממס, אשר עיקריהם כמפורט להלן: (א) המועד שבו יתבצע השינוי המבני יהא לא יאוחר מתשעים (90) ימים ממועד החלטת המיסוי; (ב) על המניות המועברות יחולו הוראות סעיף 104ה לפקודה לרבות הוראות סעיף 103כ(ב1) ו-(ב2) לפקודה, ובמסגרת זאת מתחייבת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ להחזיק ב-"בן צבי" למשך שנתיים לפחות ממועד השינוי המבני; (ג) על החברה לעמוד בהוראות הנוגעות לאופן חישוב רווח ההון במסגרת העברת מניות החברה הנעברת וההוראות הנוגעות למכירת אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ. במסגרת השינוי המבני יועבר, בין היתר, סך של כ-25,000 אלפי ש"ח מהתחייבות הקבוצה (למניף) לאמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ, שלאחריו יוותר חוב של אמיד יזמות ונדל"ן 2 בע"מ לחברה בסך של כ-15,000 אלפי ש"ח.

ביאור 4 - אירועים מהותיים ברבעון ולאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים.

<u>דוח אירועים</u>

להלן דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ("**תקנות פרטי תשקיף**"):

לא חלו אירועים (כמשמעותם בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף) מהותיים ממועד החתימה על הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, שנחתמו ביום 25 בנובמבר 2025, ועד למועד פרסום התשקיף.

דוד אזולאי יו"ר הדירקטוריון	יוחאי אבטן מנכ"ל ודירקטור	אברהם ישראלי חשב

תאריך: 25 בנובמבר 2025

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1. **חוות דעת עורך - דין**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

FISCHER
F|B|C|&|Co
www.fbclawyers.com
דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103 | טל: 972.3.694.4111, פקס. 972.3.609.1116

26 בנובמבר 2025

לכבוד

<u>אמיד נדל"ן ויזמות בע"מ</u>

א.ג.נ,

הנדון: **<u>תשקיף הנפקה להשלמה של אגרות חוב (סדרה א') ותשקיף מדף של אמיד נדל"ן ויזמות בע"מ ("התשקיף", "אגרות החוב " ו-"החברה", בהתאמה)</u>**

לבקשתכם, הרינו לאשר כי:

1. הזכויות הנלוות לאגרות החוב ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.
2. החברה מוסמכת להנפיק את אגרות החוב באופן המתואר בתשקיף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.
4. אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

גל פניני, עו"ד אנה קוזלובסקי, עו"ד גל ברוק, עו"ד

10.2. **<u>הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם</u>**

לאחר פרסום התשקיף החברה תפרסם הודעה משלימה שבמסגרתה תפורטנה ההוצאות הקשורות בפרסום התשקיף.

למעט ההוצאות כאמור לעיל, למועד התשקיף החברה לא שילמה ולא התחייבה לשלם כל עמלה בקשר עם ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף.

10.3. **<u>הקצאת ניירות ערך בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, שלא בתמורה מלאה במזומנים</u>**

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף לא התבצעה כל הקצאה של ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים.

10.4. **<u>עיון במסמכים</u>**

ניתן לעיין בתשקיף, ובתקנון החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (מגנ"א) www.magna.isa.gov.il, באתר הבורסה בכתובת https://maya.tase.co.il/ ובמשרדי החברה, בשעות העבודה המקובלות ולאחר תיאום מראש.

פרק 11 - חתימות

החברה

אמיד יזמות ונדל"ן בע"מ _____

הדירקטורים

דוד אזולאי, יו"ר הדירקטוריון _____

יוחאי אבטן, דירקטור _____

מיכאל קליינר, דירקטור _____