



דוח תקופתי

31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

פרק א'

תיאור עסקי החברה

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ג'

דוחות כספיים מאוחדים ומידע כספי
נפרד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2025

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'

הצהרות מנהלים

פרק ו'

כתב הסכמה



פרק א' תיאור עסקי החברה

תוכן העניינים

- פרק א' – תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ג' – דוחות כספיים
- פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' – הצהרות מנהלים

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים מפורט

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה..... א - 3
2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה..... א - 6
3. חלוקת דיבידנדים..... א - 7

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות החברה..... א - 9
5. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה..... א - 10

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6. תיאור פעילות החברה – תחום נדלין יזמי..... א - 14
7. תמצית תוצאות הפעילות..... א - 23
8. גילוי ברמה המצרפית..... א - 24
9. גילוי טבלאי בדבר פרויקטים בחברה שאינם פרויקטים מהותיים מאוד..... א - 33
10. פרויקטים מהותיים מאוד..... א - 54

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

11. תחרות..... א - 96
12. רכוש קבוע ומשרדי חברה..... א - 97
13. הון אנושי..... א - 97
14. הון חוזר..... א - 98
15. מימון ואשראי..... א - 99
16. מיסוי..... א - 104
17. הליכים משפטיים..... א - 105
18. יעדים ואסטרטגיה עסקית..... א - 106
19. גורמי סיכון..... א - 107

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 20 בפברואר 1996 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בשם – "דלטא אשכול יזמות בע"מ". ביום 1 במאי 1996 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

בחודש ינואר 2021 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

כמו כן, הנפיקה החברה לציבור במועדים שונים אגרות חוב. לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') ותנאיהן, ראה סעיף 2 בפרק ב' - דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

1.2 תחום פעילותה של החברה

נכון למועד הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים של בניה למגורים ו/או מסחר ו/או לתעסוקה ו/או אחסנה ו/או שימושים אחרים בישראל (להלן: "תחום הפעילות"), בין היתר, בדרך של עסקאות קומבינציה בעין או תמורות והתחדשות עירונית הכוללים פרויקטים מסוג פיננסי-בינוי על מסלוליהם השונים (להלן: "פיננסי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38")¹.

בתחום הפעילות, פועלת החברה, בין היתר, לאיתור קרקעות המתאימות לעסקאות מסוג קומבינציה או תמורות ובתחום ההתחדשות העירונית. לאחר שאיתרה מקרקעין אשר עונים על דרישותיה, מתקשרת החברה בהסכמים לצורך רכישת הזכויות בהם, פועלת לקבלת היתרים אשר עונים לתכניותיה בקשר עם המקרקעין, מקימה (לרבות באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדיור בפרויקט ו/או המסחר ו/או התעסוקה ו/או אחסנה ו/או שימושים אחרים, לפי העניין. למען הסר ספק יובהר כי, החברה אינה עוסקת בפרויקטים שאינם יזמיים כגון: ארגון ו/או טיפול בקבוצות רכישה או רכישת קרקע באמצעות קבוצת רוכשים.

¹ פרויקטים של החברה במסגרת תמ"א 38 הינם, על פי רוב, במסלול של תמ"א 38/2.

החזקות החברה ובעלי מניותיה

1.3.

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה מר אבי טורסקי, יו"ר הדירקטוריון ומר יהודה ידידיה, מנכ"ל החברה ודירקטור בה (להלן: "**בעלי השליטה**"), המחזיקים, כל אחד, ב-5,000,000 מניות של החברה. למיטב ידיעת החברה, מר אבי טורסקי מחזיק במניות החברה באמצעות חברת סי-טי-איי ניהול והשקעות בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית ובעלות ובשליטה מלאה של מר אבי טורסקי (להלן בהתאמה: "**מר טורסקי**" ו-"**סי-טי-איי**"). כמו כן, מר יהודה ידידיה מחזיק במניות החברה באמצעות חברת נופר-ירדן בניה פיתוח והשקעות בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה פרטית ובעלות ובשליטה מלאה של מר יהודה ידידיה (להלן: "**מר ידידיה**" ו-"**נופר-ירדן**", בהתאמה).

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה פועלים בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה וקיים ביניהם הסכם בעלי מניות בעל מנגנונים סטנדרטים.

הסכם תיחום פעילות

1.4.

ביום 28 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 20 בפברואר 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעלי השליטה, אשר עיקריו מפורטים להלן (להלן: "**הסדר תיחום הפעילות**"):

(1) בהתאם להסדר תיחום הפעילות, ומבלי לגרוע מהוראות הדין, בעלי השליטה התחייבו, כי כל עוד הינם בעלי שליטה בחברה, בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם, יפעלו בתחום פעילות החברה באמצעות החברה (לרבות חברות בנות של החברה) בלבד, וזאת בכפוף לאמור להלן:

(א) בעלי השליטה התחייבו כי לא ירכשו ו/או ייזמו ו/או יפתחו פרויקטים בעצמם ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם, במישרין ו/או בעקיפין, בתחום הפעילות של החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע העסקאות האמורות, כמפורט בס"ק (ב) להלן (להלן: "**זכות הסירוב הראשונה**").

(ב) בעלי השליטה התחייבו כי בכל מקרה בו יוצעו להם עסקאות ו/או פרויקטים חדשים בישראל בתחום פעילות החברה אשר הם יהיו מעוניינים לבצע באופן אישי או באמצעות תאגידים בשליטתם שאינם החברה, אזי הם יפנו לחברה בהצעה לקבל את העסקה על עצמה (להלן: "**ההצעה**"). ההצעה תובא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (ללא נוכחות דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם בדיון ובהחלטה), אשר יידרשו לבחון את ההצעה וייתנו את החלטתם ביחס להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש להם בבואם לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החברה תודיע לבעלי השליטה בתוך 7 ימי עסקים ממועד ההצעה האם בכוונתה לקבל את ההצעה אם לאו, בהתאם להחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

(ג) בכל מקרה של היעדר היענות החברה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לוועדת הביקורת ודירקטוריון בבואם לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, או דחיית ההצעה מצד החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, כאמור לעיל), יראו את ההצעה כהצעה שנדחתה, ובמקרה כזה, יהיו בעלי השליטה (במישרין או בעקיפין) רשאים לקבל את ההצעה ולבצע את העסקאות בעצמם.

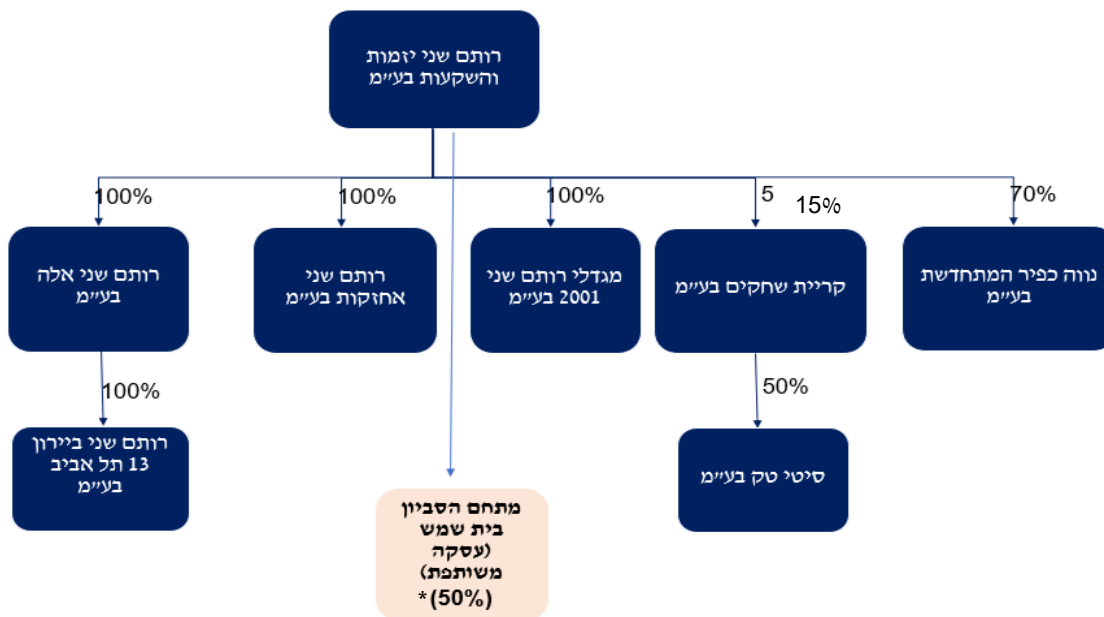
(ד) ההסדר האמור לעיל יהיה בתוקף כל עוד החברה הינה חברה ציבורית ובעלי השליטה ישמשו כעובדי החברה ו/או כבעלי שליטה בה.

(2) ההתחייבות לתיחום פעילות ומתן זכות הסירוב הראשונה לחברה, כמפורט לעיל, ניתנו לחברה ללא כל תמורה.

(3) יצוין כי האמור לעיל לא יחול ביחס לעסקאות כמפורט להלן: (א) בתחום הנדל"ן שיבוצעו על ידי בעלי השליטה, למטרות פרטיות ו/או שימוש האישי בהיקפים שאינם מהותיים לחברה (לרבות כאלו שבעלי השליטה שותפים בהם); (ב) בתחום הנדל"ן שאינו נדל"ן יזמי כגון: ארגון ו/או טיפול בקבוצות רכישה או רכישת קרקע באמצעות קבוצת רוכשים בפרויקטים בהם בעלי השליטה נמנים על חברי קבוצת הרכישה; (ג) רכישה (שאינה ייזום) של נכסי נדל"ן להשקעה בישראל למטרות השקעה פאסיבית; ו-(ד) פעילות מחוץ לישראל (ללא מגבלות ובכלל זה בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל). במקרים אלו, כל אחד מבעלי השליטה לא יהיה חייב כאמור בס"ק 1(א) ו-1(ב) לעיל.

1.5 מבנה החזקות

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון לסמוך למועד פרסום הדוח:



(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 5(א)4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.6. להלן מפורטים, למיטב ידיעת החברה, המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה, המחזיקים בסמוך למועד פרסום הדוח, בשיעור של למעלה מ-25% ממניות חברות הקבוצה או בזכויות בעסקאות משותפות:

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה על ידי החברה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה על ידי השותף	הערות
קריית שחקים בע"מ	החברה	15.5%	מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "מבנה")	84.5%	לפרטים נוספים אודות קריית שחקים בע"מ וההחזקה בחברת סיטי טק בע"מ על ידי החברה, מבנה וגליל ים, ראה סעיף 9.9 להלן.
סיטי טק בע"מ	קריית שחקים	8%	קיבוץ גליל ים	92%	
נווה כפיר התחדשות עירונית בע"מ	החברה	70%	איפסילון התחדשות עירונית בע"מ	30%	ראה ביאור 5(א) לדוחת הכספיים המאוחדים
מתחם הסביון בית שמש	עסקה משותפת של החברה	50%	אחדות מתחם הסביון בית שמש בע"מ	50%	ראה ביאור 5(א)(4) לדוחת הכספיים המאוחדים

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

2.1. השינויים שחלו בהון החברה בשנתיים האחרונות

2.1.1. השינויים שחלו בהון הרשום של החברה

בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה.

2.1.2. השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	התמורה שנתקבלה/ שנתקבל בגין המניות (אלפי ש"ח)	הון מונפק ונפרע בש"ח
11.9.2025-7.12.2025	רכישת מניות ע"י החברה (מניות רדומות)	49,660	1,691,719	49,660
19.3.2025-11.12.2025	מימוש אופציות סחירות	48,614	1,233,101	48,614
3.2.2025-11.2.2026	מימוש אופציות לא סחירות	124,799	-	124,799

2.1.2.1. רכישת מניות על ידי החברה

ביום 9 באפריל 2025 החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת בסך של עד 9.7 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 9 באפריל 2025 ועד ליום 8 באפריל 2027. לפרטים נוספים אודות תכנית רכישת המניות ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026727).

יצוין כי, נכון למועד פרסום הדוח, נרכשו 49,660 מניות בהתאם לתכנית רכישת המניות בהיקף כספי בסך 1,692 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 10 בספטמבר 2025, 11 בספטמבר 2025, 14 בספטמבר 2025, 16 בספטמבר 2025, 17 בספטמבר 2025, 18 בספטמבר 2025, 21 בספטמבר 2025, 29 בספטמבר 2025, 29 בספטמבר 2025, 5 באוקטובר 2025, 9 באוקטובר 2025, 15 באוקטובר 2025, 16 באוקטובר 2025, 19 באוקטובר 2025, 20 באוקטובר 2025, 21 באוקטובר 2025, 22 באוקטובר 2025, 23 באוקטובר 2025, 26 באוקטובר 2025, 28 באוקטובר 2025,

29 באוקטובר 2025, 2 בנובמבר 2025, 3 בנובמבר 2025, 4 בנובמבר 2025, 9 בנובמבר 2025, 12 בנובמבר, 16 בנובמבר 2025, 18 בנובמבר 2025, 23 בנובמבר 2025, 26 בנובמבר 2025, 30 בנובמבר 2025, 1 בדצמבר 2025, 2 בדצמבר 2025, 3 בדצמבר 2025, 4 בדצמבר 2025 ו-7 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-068203, 2025-01-068645, 2025-01-068991, 2025-01-069710, 2025-01-070021, 2025-01-070432, 2025-01-070920, 2025-01-072485, 2025-01-072908, 2025-01-074038, 2025-01-074477, 2025-01-075355, 2025-01-075703, 2025-01-076507, 2025-01-077252, 2025-01-078252, 2025-01-078735, 2025-01-079156, 2025-01-079815, 2025-01-080210, 2025-01-080776, 2025-01-081150, 2025-01-081651, 2025-01-082381, 2025-01-083008, 2025-01-083440, 2025-01-084837, 2025-01-086333, 2025-01-087434, 2025-01-088411, 2025-01-088785, 2025-01-090175, 2025-01-092496, 2025-01-092978, 2025-01-094206, 2025-01-094814, 2025-01-095410, 2025-01-095835, 2025-01-096381 ו-097154).

2.1.2.2. מימוש אופציות לא סחירות

בתקופת הדוח, הקצתה החברה סך כולל של 116,843 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 178,103 אופציות לא סחירות שהוענקו ללא תמורה לנושאי משרה ולעובדי החברה. לאחר תאריך המאזן, הקצתה החברה סך כולל של 7,956 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 12,562 אופציות לא סחירות שהוענקו ללא תמורה לנושאי משרה ולעובדי החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.4 בפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

2.1.2.3. מימוש אופציות (סדרה 2) של החברה

בתקופת הדוח במועדים שונים, הקצתה החברה סך כולל של 48,614 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 48,614 אופציות סחירות תמורת סך כולל של כ-1,233 אלפי ש"ח. האופציות הסחירות הוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף אשר פרסמה החברה ביום 25 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-076194) מכוח תשקיף מדף אשר פורסם ביום 27 ביוני 2024, הנושא תאריך 28 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-065280).

3. חלוקת דיבידנדים

3.1. ביום 9 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.9920025 ש"ח. בשל מימוש אופציות במהלך התקופה חל עדכון בסכום הדיבידנד למניה לסך של כ-0.9918927 ש"ח וביום 5 במאי 2025 שולם הדיבידנד. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מהימים 10 באפריל 2025, 21 באפריל 2025 ו-23 באפריל 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-026726, 2025-01-028360 ו-2025-01-028696, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

3.2. ביום 15 באפריל 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.9926987 ש"ח וביום 6 במאי 2024 שולם הדיבידנד. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מהימים 15 באפריל 2024 ו-24 באפריל 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-042849 ו-2024-01-045240, בהתאמה).

3.3. נכון למועד הדוח לא קיימת בחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

3.4. מגבלות על חלוקת דיבידנד

3.4.1. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, על פי שטר הנאמנות מיום 17 ביולי 2022 (להלן: "שטר נאמנות סדרה ב'"), כי לא תבצע חלוקה, על פי חוק החברות במידה וזו תגרום לכך ש: (1) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה ב') יפחת מסך השווה ל-90 מיליון ש"ח; או (2) יחס הבטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה ב') יפחת מ-120%; או (3) יחס ההון העצמי מסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה ב') יפחת מ-17%; או (4) תתקיים מי מהעילות לפירעון מיידי. כמו כן, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 40% מהרווח הנקי (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה ב'), כי לא תבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') וכי לא תבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו, עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

3.4.2. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, על פי שטר הנאמנות מיום 24 ביולי 2024 (להלן: "שטר נאמנות סדרה ג'"), כי לא תבצע חלוקה, על פי חוק החברות במידה וזו תגרום לכך ש: (1) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה ג') יפחת מסך השווה ל-120 מיליון ש"ח; או (2) יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות סדרה ג') יעלה על 80%; או תתקיים מי מהעילות לפירעון מיידי. כמו כן, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 40% מהרווח הנקי (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה ג'), כי לא תבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וכי לא תבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו, עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

3.4.3. נכון למועד הדוח, פרט לאמור לעיל, ומבלי לגרוע מהמגבלות הקיימות מכוח הדין, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות שהשפיעו על יכולת החברה לחלק דיבידנד ולפי מיטב ידיעת החברה לא קיימות מגבלות העשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנד בעתיד, בכפוף להוראות הדין.

3.5. להלן פרטים אודות יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה כמשמעותם בחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

עודפים ראויים לחלוקה בשנתיים האחרונות (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים ראויים לחלוקה (באלפי ש"ח)
106,671	238,995

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות החברה

4.1. להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה (באלפי ש"ח)

תחום הנדל"ן היזמי			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
280,838	417,901	281,338	הכנסות מחיצוניים (*)
280,838	417,901	281,338	סך הכל הכנסות
207,936	303,693	187,853	עלויות משתנות (**) המתייחסות לתחום הפעילות
207,936	303,693	187,853	סך הכל עלות המכר
72,902	114,208	93,485	רווח גולמי מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
(11)	(13)	(13)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
83,928	84,625	110,088	סך הכל רווח תפעולי
628,567	817,843	1,019,257	סך נכסים במאזן
425,684	562,110	703,577	סך התחייבויות במאזן

(*) כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם.

(**) העלויות המשתנות לעיל מהוות עלות מכר בלבד וכוללות עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הפרויקטים בביצוע, כגון עלויות תכנון, קרקע, מיסים, אגרות והיטלים ועלויות בניה. עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הונו לנכסים כשירים (מלאי בניינים ודירות למכירה) עד למועד קבלת היתר בניה, למעט עמלות בגין ערבויות חוק מכר וערבויות ביצוע לבעלי המקרקעין אשר מהוונות למלאי באופן שוטף.

לפרטים נוספים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים המפורטים לעיל, ראה פרק ב' - דוח דירקטוריון החברה המצורף לדוח תקופתי זה.

5. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה²

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו-כלכלית בה פועלת החברה נכון למועד הדוח, וההשפעות המקרו-כלכליות אשר יכול ותהא להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או ההתפתחויות בה:

5.1 הסביבה המקרו-כלכלית בישראל³

הסביבה המקרו-כלכלית בישראל בשנת 2025 ובפתיחת 2026 התאפיינה בהמשך התאוששות הפעילות הכלכלית, לצד רמת אי-ודאות גבוהה הנובעת מהמצב הגיאופוליטי ומהשלכותיו על התקציב, שוק העבודה והאינפלציה. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל התוצר צמח בכ-2.8% בשנת 2025, וכי הוא צפוי לצמוח בשנת 2026 בכ-5.2% ובשנת 2027 בכ-4.3%.

התאוששות זו נרשמה לאחר תקופה בה פעל המשק בסביבת אינפלציה גבוהה יחסית, אשר בתקופות מסוימות חרגה מגבולו העליון של בנק ישראל, העומד על 3%–1% אשר הובילה להעלאות ריבית בהדרגה עד לרמה של 4.75%. עם התמתנות מסוימת בקצב האינפלציה ובהתאם להתפתחויות בפעילות הכלכלית, לאחר הסכם הפסקת האש ולאחר שחלה התמתנות בסביבת האינפלציה כפי שהתבטא באינפלציה בפועל, בציפיות האינפלציה, וכן בשער החליפין ובפרמיית הסיכון, החלה ירידה הדרגתית בשיעור הריבית, כאשר נכון למועד אישור הדוח עומד שיעור הריבית על 4%. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על כ-3.5% בממוצע ברבעון הרביעי לשנת 2026. השמירה על רמת הריבית יצרה את התנאים להתכנסות האינפלציה ליעדה כך שבסיום המחצית השנייה לשנת 2025, האינפלציה עמדה על 2.4% (על בסיס מדד נובמבר 2025) לעומת 3.1% בסיום המחצית הראשונה לשנת 2025 (על בסיס מדד מאי 2025).

דירוג האשראי של מדינת ישראל הושפע במהלך השנים האחרונות מהשלכות המצב הביטחוני ומההרעה בסביבה הפיסקלית, אשר באו לידי ביטוי בעלייה בגירעון וביחס החוב לתוצר אשר כתוצאה מכך חברות הדירוג האשראי הורידו את דירוג האשראי של ישראל.

על רקע הפסקת האש בין ישראל לחמאס, ביום 29 באוקטובר 2025 עדכנה חברת הדירוג Fitch את תחזית דירוג האשראי של ישראל מתחזית שלילית לתחזית יציבה, והותירה את הדירוג ברמה של A-. כמו כן, ביום 7 בנובמבר 2025 עדכנה S&P את תחזית הדירוג של ישראל, משלילית ליציבה. במקביל, אישרה מחדש את דירוגי האשראי של ישראל במטבע חוץ ובמטבע מקומי, לטווח הארוך והקצר, ברמה של A/A-1. בנוסף לכך, ביום 30 בינואר 2026 קבעה חברת Moody's את דירוג האשראי של ישראל ברמה של Baa1 עם תחזית יציבה.

ככל שמגמת הקיטון בשיעור האינפלציה והריבית תימשך, החברה צופה חיסכון בהוצאות המימון שלה, דבר אשר עלול להביא לגידול בביקושים מצד רוכשי דירות ולעליה בתוצאות

² כל המידע בסעיף 5 זה הינו מידע פומבי אשר פורסם לציבור נלקח, על פי רוב, מתוך סקירות כלכליות של חברות בינלאומיות, אתרים ממשלתיים וכו'. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

³ לפרטים נוספים ראו: (1) הודעה לעיתונות מיום 5 בינואר 2026, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026, מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; (2) הודעות לתקשורת מיום 15 בפברואר 2026, "מדדי מחירי תשומות – ינואר 2026", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס בכתובת www.cbs.gov.il; (3) "דוח המדיניות המוניטרית" למחצית השניה של שנת 2025, ינואר 2026, בנק ישראל מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; ו-(4) הודעות הדירוג של חברות הדירוג באתרים: www.maalet.co.il; www.fitchratings.com; www.moody's.com.

פעילותה של החברה. בהסתכלות ארוכת טווח, ככל שתחול מגמת עלייה באינפלציה ועליית ריבית, היא צפויה להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים מצד רוכשי הדירות ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה. בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולת החברה להעריך, בשלב זה, את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

5.1.1. השפעות אפשריות של גורמים מקרו-כלכליים על פעילות החברה

חשיפת המשק הישראלי להאטה בצמיחה בכלכלה העולמית, עולה האפשרות כי מבין תחומי הפעילות אשר יפגעו, יפגע גם תחום הפעילות בו פועלת החברה. פגיעה אפשרית כאמור, עלולה להתבטא במגוון דרכים ביניהן, בין היתר, פגיעה בביקושים לדירות וירידת מחירים בהתאם לכך, צמצום הזמינות לנטילת משכנתאות על ידי רוכשי דירות וצמצום אפשרויות לקבלת ליווי בנקאי לחברות המבקשות להוציא אל הפועל פרויקטים חדשים.

5.2. שוק הדיור⁴

5.2.1. כללי

במהלך שנת 2025 חלה האטה בשוק הדיור. זו משתקפת ברמה נמוכה של עסקאות בהשוואה לשנים האחרונות ורמה גבוהה של מלאי דירות לא מכורות שבידי הקבלנים. זאת לצד ירידה בקצב עליית מחירי הדירות במהלך המחצית השנייה לשנת 2025 אשר עמד על כ-5.1%. קצב העלייה השנתי של סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן עמד על כ-4% בסיום המחצית השנייה לשנת 2025 ונע במהלכה בין כ-3.9% לכ-4.4%.

לצד זאת, רמת הפעילות בענף הבנייה התמתנה ברבעון הראשון של שנת 2025 אך נותרה גבוהה. בארבעת הרבעונים שהסתיימו ברבעון השלישי לשנת 2025 נרשמה עליה של כ-31% בהתחלות הבניה ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים וכי ביחס לרבעון המקביל אשתקד חלה עלייה של כ-6.5% בהתחלות הבניה, וכ-14.2% בהיתרי הבניה, בעוד שסיומי הבניה רשמו עליה של כ-4.3% ביחס לאותה התקופה וכן חלה ירידה של כ-8.8% לעומת רמתן ערב המלחמה.

ב-12 החודשים האחרונים (ינואר 2026 לעומת ינואר 2025) עלה מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים ב-2.5% בשל העליה במחירי שכר העבודה ב-5% בשל המחסור בעובדים, בעיקר מקצועיים אשר עודנו משמעותי ועליה פחות משמעותית במחירי חומרים ומוצרים בכ-0.9%, בשל מגבלות הציוד וחומרי הגלם בענף הבינוי אשר קרובות לרמתן ערב המלחמה.

לעלייה במחירי תשומות הבנייה השפעה על עלויות הביצוע, אך כיון שמרבית התקבולים מרוכשי הדירות מהחברה הינם בפריסה לינארית כמו גם שכמחצית מהתקבולים מרוכשי הדירות צמודים למדד תשומות הבניה, להערכת החברה, בשלב זה, השפעת העלייה בתשומות הבניה על החברה קטנה, אם בכלל.

⁴ לפרטים נוספים ראו: (1) "דוח המדיניות המוניטרית" למחצית השנייה של שנת 2025, ינואר 2026, בנק ישראל מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; (3) הודעה לתקשורת מיום 18 בדצמבר 2025, התחלות בנייה וגמר בנייה – אוקטובר 2024 – ספטמבר 2025, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il; (4) הודעה לתקשורת מיום 15 בפברואר 2026, "מדדי מחירי תשומות ינואר 2026", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il.

מרבית אוכלוסיית ישראל מתגוררת באזורים עירוניים. להערכת המועצה הלאומית לכלכלה כבר בשנת 2033 ימוצו כל השטחים הפתוחים לבנייה במרכז הארץ. לפיכך, המליצה המועצה, על בנייה במסגרת התחדשות עירונית על השטחים הבנויים זה מכבר, במקום על השטחים הפתוחים. התחדשות עירונית היא המקור העיקרי להרחבת היצע הדירות באזורי הביקוש, אך היא מתקדמת באופן הדרגתי, למרות שיפור ניכר בשנים האחרונות, המתבטא בגידול מספרם של היתרי הבנייה שניתנו למיזמים אלה ובקיצור משך התכנון.

ב-12 החודשים אוקטובר 2024 עד ספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ-81,020 דירות, עלייה של 31.5% לעומת 12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2023 עד ספטמבר 2024). בנייתן של כ-17,570 דירות החלה כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, סך של 14,180 דירות, המהווה שיעור של 80.7% נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי. בנייתן של כ-4,330 דירות החלה כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כאשר מתוכן סך של 1,960 דירות המהווה שיעור של 45.2% נבנו במסגרת תמ"א 38.

ב-12 החודשים החל מאוקטובר 2024 ועד ספטמבר 2025 הנופקו היתרי בניה עבור כ-81,560 עליה בשיעור של 10% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 תפסה מעמד בכורה מאז אישור התכנית בשנת 2005, כאשר החל ממועד אישורה ועד לסוף שנת 2024 הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות לכ-11,274 מבנים, שבהם 273,226 יחידות דיר בוסך הכול. מתוך כלל הבקשות שהוגשו, הנפיקו הוועדות המקומיות היתרי בנייה לכ-6,301 מבנים שבהם כ-143,097 יחידות דיר חדשות, מתוכן כ-72,409 יחידות דיר שנוספו לשוק מעבר ליחידות הדיר הקיימות. בשנת 2023 הוגשו בסך הכול בקשות למתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות ל-954 מבנים, ובהם 25,617 יחידות דיר. בשנת 2023 ניתנו היתרי בנייה ל-583 מבנים, ובהם 15,753 יחידות דיר, שמהן 7,859 יחידות דיר נוספות מעבר לדירות הקיימות. לצד זאת אוכלסו בשנה זו 419 מבנים שחוזקו או נבנו מחדש במסגרת התכנית, ובהם 9,903 יחידות דיר.

במטרה לאפשר לשוק פלטפורמה נוחה ומהירה להתחדשות בניינית ביום שלאחר פקיעתה, קידמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ב-18 רשויות מקומיות מרכזיות תכנית עירונית מחליפת תמ"א 38, שמותאמת לתשתיות של כל עיר, לאופיה ולצרכי האוכלוסייה. תכניות אלה יאפשרו התחדשות של למעלה מ-30,000 מבנים, הכוללים כ-530,000 יחידות דיר. תכנית כלל-עירונית מחלקת את העיר לאזורים לפי כמה קטגוריות (רחובות ראשיים, רחובות משניים, מוקדים מרכזיים בעיר) ומתאימה לכל בניין בכל אזור את מנגנון התכנון

⁵ לפרטים נוספים ראו: (1) התכנית האסטרטגית לדיר לשנים 2017-2040, עפר רז-דרור ונעם קוסט, מאי 2017, ראו בכתובת: <http://economy.pmo.gov.il/councilactivity/housing/documents/strategy050717.pdf>; (2) דוחות התחדשות עירונית לשנת 2024, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: <https://www.gov.il>; (3) הודעה לתקשורת מיום 18 בדצמבר 2025, התחלות בנייה וגמר בנייה – אוקטובר 2024 – ספטמבר 2025, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il.

⁶ דוחות התחדשות עירונית לשנת 2024, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: <https://www.gov.il>.

המתאים לו – חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש – ובכך קובעת לכל מבנה את מסלול היתר הבנייה שלו, לעתים אגב איחוד חלקות.

5.3.2. פינוי בינוי⁷

לעומת מסלול תמ"א 38, התחדשות עירונית במסגרת מתחמי פינוי-בינוי מבוצעת באמצעות מסלול רשויות מקומיות ומסלול מיסים (יזמים פרטיים), כאשר מתחמים אלו כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות. בנוסף, היתרי הבנייה בפרויקטים השונים ניתנים לרוב בשלבים ועל פני מספר שנים.

מאז ייסודו, הצטבר במסלול רשויות מקומיות מלאי תכנוני גדול לאורך השנים, כאשר בתחילתו סבל המסלול מקשיים המאפיינים את מרבית המיזמים החדשים המבוצעים. קשיים אלו כאמור נבעו, בין היתר, ממגוון חסמים כדוגמת חוסר כדאיות כלכלית, מורכבות תכנונית וחששות של בעלי הדירות מפני ביצוע פרויקט התחדשות עירונית בשטחם. כיום, ישימות של תכניות במסלול רשויות מקומיות גבוהה יותר עקב מתן הטבות ליזמים הפרטיים. על פי הרשות להתחדשות עירונית בשנת 2024 הוכרזו 81 מתחמים חדשים במסלול המיסוי ומוצעת בהם בנייה של 31,882 יח"ד חדשות. ו-23 מבנים חדשים במסלול הרשויות המקומיות ובהם מוצעת בנייה של 25,595 יח"ד חדשות.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינם בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 23 להלן, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

⁷ דוחות התחדשות עירונית לשנת 2024, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: <https://www.gov.il>

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6.

תיאור פעילות החברה – תחום נדל"ן יזמי

החברה פועלת (לרבות באמצעות חברות מוחזקות ועסקאות משותפות) מזה כ-30 שנים בתחום הנדל"ן היזמי בישראל.

במשך שנות פעילותה השלימה החברה הקמה של 21 פרויקטים הפזורים בערים רעננה, גני תקווה, הוד השרון, גבעתיים ותל אביב, הכוללים כ-1,520 יחידות דיור. החברה מנהלת בעצמה את כל ההליך היזמי מקצה לקצה, החל מאיתור העסקה, בדיקת כדאיות וניתוח הזכויות, בחינת פוטנציאל השבחה, ניהול וקידום התכנון, ביצוע הפרויקט (באמצעות קבלני מפתח) ומסירת הדירות לרוכשים ובעלי הקרקע. לצורך ביצוע הפרויקטים, החברה מתקשרת לרוב בהסכמי מפתח (Turn-Key) עם קבלני ביצוע כאשר הפיקוח על הפרויקטים מתבצע הן ברמת הקבלן המבצע והן על ידי החברה באמצעות מפקחים שהיא מעסיקה. כמו כן, בכל הנוגע לתכנון וקידום הסטוטורי של הפרויקטים, החברה מבצעת ומנהלת בעצמה את נושא קידום התכנון באמצעות מנכ"ל החברה ונושא משרה בכיר בתחום התכנון ועובדי החברה בתחום שמאות המקרקעין.

החברה פועלת לאיתור קרקעות באיזורי ביקוש ולרכישת הזכויות בהן לשם יזום של פרויקטים, בין היתר, בדרך של עסקת קומבינציה בעין ו/או בתמורות, לרבות בדרך של התחדשות עירונית, על מנת למקסם את פוטנציאל הרווח הגלום בקרקע. לחברה ניסיון הן ביזום של פרויקטים בהם קיימת זמינות בניה מיידית והן ביזום של פרויקטים לטווח ארוך בהם קיים רכיב יזמי דומיננטי של פוטנציאל השבחה ראוי.

כמו כן, לחברה היכולת והידע להוציא אל הפועל פרויקטים מורכבים בהיקפים של מאות יחידות ושטחי מסחר לצד פרויקטים נקודתיים ומצומצמים יותר.

הניסיון שצברה החברה במהלך השנים בעסקאות קומבינציה, תמורות, פינוי בינוי ותמ"א 38/2 מאפשר לחברה להתמקד בפעילות מסוג זה, בה ליוזם אפשרות לצמצם, באופן יחסי, את חשיפתו לסיכון בשלב הראשוני של הפרויקט עד לתחילת הקמתו.

כמו כן, לרשות החברה עומדים הידע, הניסיון, הכלים והמומחיות להוצאה של פרויקטים במתכונת של קומבינציה ומכר שלא בדרך של התחדשות עירונית לצד פרויקטים של התחדשות עירונית במסלולי פינוי בינוי.

על פי רוב, במסגרת הסכמים עם בעלי זכויות בקרקע בה בכוונת החברה ליזום פרויקט נדל"ני חדש, רוכשת החברה את הזכויות בקרקע בתמורה לשירותי בניה מצידה כך שבעבור זכויות המקרקעין אשר נמכרות ומועברות לחברה, בונה החברה (באמצעות קבלני ביצוע בהסכמים פאושליים) יחידות דיור חדשות על פי יחס החלוקה אשר נקבע במו"מ עם המוכרים.

כמו כן, מתקשרת החברה בעסקאות מסוג קומבינציה "תמורות", בהן בתמורה למכירת והעברת זכויות בקרקע, זכאים המוכרים לתמורה במזומן אשר נקבעת כאחוז מתוך תקבולי החברה ממכירת יחידות דיור בפרויקט. בחלק מהפרויקטים ייתכן והתמורה לבעלי הזכויות בקרקע תורכב ממספר מרכיבים, למשל שירותי בניה ומזומן.

בנוסף, הסכמים אלו מעניקים לבעלי הקרקע ערבויות שונות בקשר עם התחייבויות החברה כלפיהם וכן זכויות פיקוח על תהליך הבניה החל משלב התכנון וכלה בשלב הביצוע. זכויות פיקוח אלו נועדו להבטיח כי במקרה של עסקאות קומביניציה יקבלו בעלי הקרקע שירותי בניה ברמה אשר תניח את דעתם ואילו בעסקאות תמורות (רכישת זכויות בקרקע בעבור תמורות מהכנסות החברה בפרויקט) יוקם פרויקט בסטנדרט כזה אשר ימקסם את התמורה אותה יוכלו לקבל בעלי הקרקע.

על פי הצורך, הסכמי החברה עם בעלי הקרקע מותנים באישור תכנית בנין עיר (להלן: "תב"ע") חדשה ו/או הנפקת היתרי בניה, עד לתאריך יעד מוסכם, אשר יתאימו לתכניות החברה בקשר עם הקרקע כך שתהיה כדאיות כלכלית להוציא את הפרויקט המתוכנן אל הפועל. לעניין זה יצוין כי לאור ניסיונם ומומחיותם של נושאי המשרה בחברה, לחברה יכולת להכין תב"עות ולקדם אותן מול הגורמים הרלוונטיים. הכנה ואישור של התב"ע על ידי החברה יכולה להקנות לה יתרון יחסי מול חברות נוספות הבונות באותו איזור מכח התב"ע שקודמה ואושרה על ידי החברה.

לשם מימון הקמתו של הפרויקט מתקשרת החברה בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים לליווי הבניה. בהסכמי ליווי אלו התאגיד הבנקאי מעמיד לחברה, בין היתר, מסגרות אשראי כספי וכן מסגרות אשראי בדרך של ערבויות לבעלי הקרקע ורוכשי הדירות. בנוסף למימון מהתאגיד הבנקאי, נדרשת החברה להעמיד ממקורותיה העצמיים הון עצמי בגובה מסוים כפי, שדורש התאגיד הבנקאי, אשר משתנה מפרויקט לפרויקט ובהתאם לשיעור המכירות המוקדמות, כפי שנקבע בהסכם הליווי.

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 לזכויות פיקוח ומעקב אחר התקדמות הפרויקט לרבות לעניין עמידה בלוחות זמנים ועמידה בתקציב הפרויקט.

6.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מורכב ממספר רב של עוסקים, הפועלים באופן פרטי או באמצעות תאגידים, במיזמים שונים שמהותם פיתוח ומכירת סוגים שונים של נכסים המיועדים לצרכים שונים, וביניהם, מגורים, תעסוקה, פנאי ומסחר. בפרט, שוק הנדל"ן למגורים, מורכב ממספר רב של יזמים המבצעים שלל סוגי עסקאות במסגרת שוק זה. בנוסף, התחום כאמור מתאפיין בתחרותיות גבוהה ובריבוי חברות יזמיות העוסקות בנדל"ן למגורים. התחרותיות בשוק זה בדרך כלל מתרכזת באזורים גאוגרפים מסוימים, בהם חברות מתחרות הן על התקשרות עם בעלי קרקע ו/או דיירים קיימים לעסקאות קומביניציה אפשריות (לרבות בדרך של התחדשות עירונית), והן על התקשרות ומכירת דירות לרוכשים.

את עסקאות ייזום הנדל"ן למגורים ניתן לחלק לשתי קטגוריות מרכזיות: הראשונה, עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות רכישת קרקעות, לרוב קרקעות בבעלות המדינה המוצעות לציבור באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ובחלק מהמקרים רכישה מגופים פרטיים, זאת לצורך פיתוח ומכירתן של יחידות דיור במסגרת השוק החופשי

או במסגרת פרויקטים בעידוד המדינה כדוגמת פרויקטים מסוג "מחיר למשתכן" "מחיר מטרה" ו"מחיר מופחת"; והשניה, עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות חליפין, כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה תמורת זכויות בנייה במקרקעין, ובפרט פרויקטים של התחדשות עירונית על שלל סוגיהם. במסגרת עסקאות אלה, הקרקע אינה נרכשת על ידי היזם במזומן, אלא באמצעות מתן שירותי בנייה תמורת הזכויות בקרקע. בשנים האחרונות פרויקטים של התחדשות עירונית הגדילו את נפחם בשוק הנדל"ן בישראל. ממשלות ישראל תמכו בתכניות של התחדשות עירונית היות ותכניות אלו סיפקו מספר יתרונות בולטים ביניהם: שדרוג מבנים ותשתיות (הן על ידי חיזוק מבנה קיים והן על ידי הריסתו ובנייתו מחדש), השבה של אוכלוסיה צעירה ומגוונת אל שכונות ותיקות, שיפור עמידותם של מבנים ותשתיות אל מול איומי טבע ולוחמה וכן הגדלה של מלאי דירות בשוק בו עולה הביקוש על ההיצע. לאור יתרונות אלו נוצרו על ידי ממשלות ישראל מסלולים לעידוד והוצאה לפועל של פרויקטים להתחדשות עירונית אשר מעוגנים בהחלטות ממשלה, בחקיקה ובתכניות מתאר ארציות. המסגרת הנורמטיבית-רגולטורית של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית כוללת מסלולים שונים להתחדשות עירונית: "מסלול תמ"א 38", מסלול בהתאם לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022 ("חלופת שקד"), "מסלול הרשויות המקומיות" ו-"מסלול המיסוי" כמפורט להלן:

6.1.1. תמ"א 38

תמ"א 38 הינו שמה המקוצר של "תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים מפני רעידות אדמה", אשר נכנסה לתוקף בשנת 2005. מטרת התכנית הינה לאפשר את חיזוקו של המבנה הישן, לרבות בדרך של הריסה ובניה מחדש, תוך מתן תמריץ כלכלי ותכנוני לבעלי הדירות, בדמות שיפור יחידות הדירור שבבעלותן ומתן זכויות לבניית דירור נוספות, על ידי צורך בהיתר בניה חדש בלבד.

הרעיון המרכזי של תמ"א 38 הינו מתן זכויות בניה נוספות, כאמור לעיל, לבעלי הדירות אשר מתקשרים בהסכם עם יזם מסוים אשר במסגרתו הם מוכרים לו את זכויות הבניה המשותפות בקרקע בעבור עבודות בניה של היזם לשדרוג הדירות (חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת שטח דירה, הוספת ממ"ד וכיו"ב) או לבניה של דירות חדשות.

משכך, ההיתכנות של התקשרות בהסכם כאמור עם יזם מושפעת מהאפשרות לרווחיות עבור אותו יזם אשר טמונה בהפרש שבין הכנסותיו ממכירת הדירות הנוספות (דהיינו אלו שנבנו מכוח התוספת בזכויות הבניה) לבין העלויות בהן הוא נושא במסגרת ההתקשרות עם בעלי הקרקע כגון: עלויות בגין תכנון הפרויקט, אגרות בניה, הוצאות משפטיות ועוד, כאשר חלקן הארי של עלויות אלו הינו עלויות הבניה.

כמו כן, לרוב היזם מתקשר בהסכם מימון עם בנק מלווה או חברה פיננסית ונרשמת לטובתם משכנתא ראשונה על המקרקעין.

להלן תמצית של השלבים העיקריים המקובלים ביישום תכניות תמ"א 38: (1) חיפוש אחר פרויקטים פוטנציאליים ובחינת כדאיותם הכלכלית; (2) מפגש של החברה עם הדיירים; (3) הקמת נציגות דיירים לצורך הפרויקט (ככל ולא הוקמה בטרם ההתקשרות עם היזם); (4) אישור החברה על ידי דיירי הבניין כחברה היזמית; (5) חתימת הסכם בין הצדדים; (6)

תכנון הפרויקט; (7) הגשת בקשה לוועדה מקומית למתן היתר בניה; (8) כריתת הסכס מימון עם בנק מלווה או חברה פיננסית אחרת; (9) פינוי הדיירים מהמבנה הקיים והעברתם לדירור זמני לאורך הבניה (ככל ונדרש); (10) התחלת בניית המבנה או שיפוץ המבנה הקיים.

יובהר כי, סדר השלבים עשוי להיות מעט שונה וזאת מאחר ולפעמים הדיירים בוחרים נציגות לפני המפגש עם החברה היזמית או לחילופין, מאחר ולעיתים תכנון הפרויקט מתחיל עוד לפני חתימה רשמית על הסכס סופי בין היזם לבעלי הדירות.

(א) תמ"א 38/1 – חיזוק ועיבוי

במסגרת תכנית במסלול תמ"א 38/1, המבנה הקיים לא נהרס כליל, אלא עובר חיזוק והוספה של עד 2.5 קומות נוספות לשם בנייתן של דירות חדשות. בנוסף, הדירות הקיימות יכול ויורחבו בשטח של עד 25 מ"ר (כולל חדר ממ"ד) ומרפסת. במקרים מסוימים יכול וינתן היתר להוספת דירות בקומת הקרקע של הבניין או לממש את הזכויות לבניית אגף חדש בהיקף שטחים זהה (תמ"א 38/3).

כמו כן, במסגרת המו"מ בין בעלי הדירות ליזם, לעתים מתווספים למבנה שירותים חיוניים כגון מעליות, חניות, מחסנים וכדומה. על אף שבמסלול זה המבנה הקיים אינו נהרס, פעמים רבות מוסכם על פינוי דיירים מהבניין לתקופת עבודות החיזוק והבניה, תוך מתן מימון מלא לשכירות חלופית על ידי היזם.

(ב) תמ"א 38/2 – מסלול הריסה ובנייה

במסגרת תכנית במסלול תמ"א 38/2 נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש, הבנוי לפי כל התקנים הנדרשים, בתוספת יחידות דיור אותן מקבל היזם. בעלי הדירות המקוריות נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי ועל פי רוב בתוספת מסוימת לכל דירה. במצב בו ישנן זכויות בניה אשר לא מומשו בעבר, ניתן לנצלן בנוסף לזכויות הבניה מתוקף תמ"א 38.

סיום תוקפה של תמ"א 38

ביום 20 באפריל 2023 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה על סיומה של התמ"א באופן סופי דהיינו, ביום 1 באוקטובר 2023, למעט ב-10 ערים אשר בהן הרשויות המקומיות מקדמות תכנית מחליפה לתמ"א 38 אשר לגביהן הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד ליום 29 בפברואר 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשויות המקומיות להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד פברואר 2024, יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א מעבר לחודש פברואר 2024.

כמו כן, במסגרת ההחלטה מיום 20 באפריל 2023, קבעה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי ב-4 ערים נוספות הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18 במאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם) וב-5 ערים נוספות הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18 במאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם)

ובלבד שהוגשה תכנית כאמור עד ליום 1 בפברואר 2024. לא הוגשה תכנית כאמור עד ליום 1 בפברואר 2024, יפקעו הוראות התמ"א ביום 29 בפברואר 2024.⁸

6.1.2. החלופה לתמ"א 38

ביום 29 ביוני 2022 אושר חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022 שכלל, בין היתר, חלופה לתמ"א 38 (חלופת שקד). על פי החוק, הורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים: תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה ומחדש; הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר; חיזוק; חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, נקבעו כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור. כמו כן, נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר ליעל ולרז את מימוש תכניות אלה, כך שהוקנתה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן ההיתר לפי התכנית.

כמו כן, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת את התכניות העירוניות במטרה לאפשר את המשך ההתחדשות העירונית ברמת הבניין הבודד (להבדיל ממתחמים גדולים של פינוי בינוי) גם לאחר שיפוג תוקפה של תמ"א 38. בכל עיר שבה יש תכנית מסוג זה, ניתן להאריך את תוקפה של תמ"א 38 כאמור לעיל, עד למועד אישור סופי של התכנית העירונית, המחליפה.

6.1.3. פינוי בינוי

פינוי בינוי הינו מסלול אשר מטרתו ניצול יעיל של חלקת קרקע גדולה יחסית, עליה בנויים מספר מבנים. במסגרת פרויקט של פינוי בינוי הורסים את המבנים הקיימים ובמקומם בונים מבנים חדשים עם זכויות בניה מורחבות. מטרה נוספת של תכנית פינוי בינוי היא לנצל את הריסת המתחם כך שישנה אפשרות טובה יותר לשפר במקביל גם את התשתיות של הקרקע. בניגוד לפרויקט תמ"א 38 בו נדרשים לקבל היתר בניה חדש בלבד, פרויקט פינוי בינוי מקודם בהליך תכנוני מעמיק יותר המחייב גם קבלת תב"ע (תכנית בניין עיר) עדכנית על ידי מוסדות התכנון. התב"ע העדכנית תעסוק, בין היתר, בהיבטים רוחביים דוגמת מערך כבישים ונגישות תחברותית (לרבות תחבורה ציבורית), תשתיות מים וביוב, מוסדות חינוך.

פינוי בינוי הינה תכנית המעוגנת במספר חוקים, ביניהם חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (בשמו הקודם, חוק פינוי בינוי (פיצויים)), התשס"ו-2006, החוק להתחדשות עירונית וחוקי מיסוי, כאשר הסמכות להכרזה על חלקות קרקע כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי שר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית הרלוונטית. צו כאמור שניתן על ידי שר הבינוי והשיכון יהיה לתקופה שלא תעלה על 6 שנים עם אפשרות להארכה.⁹

⁸ המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 686, תמ"א 38: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, 20 באפריל 2023.
⁹ ס"י 14(ב)1-ו(ד) לחוק להתחדשות עירונית.

להכרזה על מתחם פינוי בינוי השלכות גם במישור המיסוי מאחר והיא יכולה להקנות הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בניה וכן אפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים.

ישנם שני מסלולים עיקריים לתוכניות פינוי ובינוי: (1) מסלול הרשויות המקומיות; ו-(2) מסלול מיסוי.

(א) מסלול רשויות מקומיות

במסגרת מסלול זה, הרשות המקומית פועלת כיזמית ומקדמת מתחמי "חיזוק ועיבוי" או "הריסה ובנייה" בתחומה המוניציפלי. התכנית המקודמת על ידה, יכול שתהיה מסוג חיזוק ועיבוי או מסוג הריסה ובנייה מחדש, כך שהמתחם בו יתבצע הפרויקט יכול לכלול בניין, בניינים ואף שכונה שלמה. עם אישור המתחם והכרזתו על-ידי הממשלה (הכרזה התקפה ל-6 שנים), זכאי הפרויקט למימון ממשלתי מלא עבור שלבי התכנון הסטטוטורי, ניהול התהליך באמצעות חברה מנהלת וגיבוש הסכמות מול בעלי הזכויות. לצורך מימוש המסלול, מסייעת הרשות במינהלות עירוניות ייעודיות המשמשות כזרוע ביצועית להסרת חסמים תכנוניים, הנגשת מידע לתושבים וליווי הליכי הרישוי. יובהר כי, ככל שלא תושלם התוכנית בתקופת ההכרזה (או בתקופת הארכה שאושרה), יפקע תוקף ההכרזה והפרויקט לא יהיה זכאי עוד להטבות או למימון הממשלתי הנלווה. לאחר סיום השלב התכנוני ולעתים במקביל לביצוע התכנון, מתגבשות ההסכמות לגבי הפרויקט הרלוונטי עם בעלי הזכויות בו. ככל שמגיעים להסכמות עם בעלי הזכויות, החברה המנהלת פועלת להגשת בקשת היתר בנייה ולקידום ביצוע הפרויקט.

(ב) מסלול המיסוי

מסלול זה נעשה באמצעות פנייה של יזם פרטי בבקשה לבצע הכרזה על מתחם כמתחם להתחדשות עירונית ונועד לתמרץ את ביצועם של מיזמי ההתחדשות העירונית בקרב יזמים פרטיים. מסלול זה חל מכח חוק מיסוי מקרקעין ומוסדר כאמור במסגרת חוק הרשות להתחדשות עירונית. במסגרת מסלול זה, נעשית פניה לוועדה, אשר פועלת לצורך כך בצוותא עם נציגי רשויות המיסים לצורך קידום ההכרזה על המתחם. על יזם המבקש לקבל את המלצת הוועדה להכרזת המתחם כעל מתחם פינוי-בינוי במסלול המיסוי לעמוד בכל התנאים המפורטים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול המיסוי), התשס"ד-2004, כאשר על המתחם המיועד לכלול לפחות 24 יחידות דיור. ככל שהמתחם יעמוד בתנאי הסף, אזי הוא יובא לאישור הוועדה לצורך מתן המלצה ולאחר מכן לאישור וחתימת שר הבינוי והשיכון. ההכרזה תיכנס לתוקפה עם פרסום צו ההכרזה ברשומות. לאחר ההכרזה על המתחם יוקנו לחלקות הטבות המס, הכוללות, בין היתר, הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה ואפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים. תוקף ההכרזה הינו לתקופה של שש שנים, הניתנת להארכה לתקופות נוספות בנות שש שנים כל אחת.

6.2. שיקולי החברה בבחירת הליך התחדשות עירונית בפרויקטים השונים

עם קבלת פנייה בחברה לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, החברה בוחנת את זכויות הבנייה הקיימות במקרקעין לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ובמקביל בודקת האם קיימת היתכנות תכנונית לביצוע הפרויקט כאמור. ככל הפרויקט מתאים למתווה פינני בינוי (הן מצד כמות היחידות הנכנסות והן מצד זכויות הבניה שניתן לקבל באותם מקרקעין) החברה תעדיף תכנון מתחמי מקיף שעל אף שהוא דורש פרק זמן ארוך יותר, לרוב יביא לתכנון איכותי יותר. ככל ומדובר במגרש עם בניין אחד וככל שאין יתרון משמעותי בזכויות הבניה למתווה פינני בינוי, החברה תעדיף לפעול בהליך התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 הריסה ובנייה, וזאת מאחר שבחלופה זו אין החברה נדרשת לאישור רגולטורי ארוך של תכנית בניין עיר (תב"ע) מפורטת למקרקעין וכן לא נדרשת הכרזה כאמור לעיל, כפי שנדרש בחלופה מסוג פינני-בינוי. עם זאת, ככל ונמצא כי אין היתכנות תכנונית מכוח תמ"א 38 הריסה ובנייה תבחן החברה האם לפעול באמצעות פינני-בינוי דרך מסלול המיסוי או לחילופין ובמקרים חריגים מכוח תמ"א 38 חיזוק ועיבוי.

6.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הקבוצה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באה הקבוצה במגע, במישרין או בעקיפין באמצעות חברות הקבוצה במסגרת תחום פעילותה ובפרט מגבלות הקשורות בייזום, תכנון והקמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ובתוך כך, מתן אישורים בגין שינוי תב"ע וקבלת היתרי בנייה מהרשויות. כמו כן, חלות על הקבוצה הוראות ומגבלות בקשר עם מכירת דירות. להלן רשימה, חלקית ולא ממצה, של עיקרי החוקים והתקנות להן כפופה החברה בתחום הנדל"ן היזמי: חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008, חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), התשס"ו-2006, תקנות פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי) (תשלום בשל ביטול עסקת התחדשות עירונית), תשפ"ה-2025, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, תכנית מתאר ארצית 38 (2005), תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (2010), תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (2013), תכנית מתאר ארצית תיקון 3א' (2016), חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תשל"ל-1970 ותקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988.

6.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

החברה ממשיכה לפעול במגמה להרחבת הפעילות שלה, דבר אשר התבטא באיתור פרויקטים פוטנציאליים חדשים ובהגדלת צבר הפרויקטים החדשים בחברה.

6.5. גורמי הצלחה קריטיים

החברה סבורה כי גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובהיקף פעילות דומה להיקף פעילות החברה הינם בעיקר:

- (1) מוניטין החברה – לדעת החברה מוניטין חזק וחיובי הינו גורם הצלחה רם מעלה בפעילות החברה. מאחר, ועל פי רוב, עסקאות לרכישת זכויות בקרקע מבוצעות מול מספר גדול יחסית של מוכרים שונים ישנה חשיבות רבה לפעילות העבר של החברה. לאור חששות טבעיים העולים מצד המוכרים, אשר אינם בהכרח בקיאים בשוק הנדל"ן, היכולת של החברה להציג פרויקטים דומים גמורים של החברה הינה כלי להצלחתה. כמו כן, ניסיונה היזמי לצד ניסיונה בממשק העבודה מול אנשים פרטיים הן בכובע של מוכרים והן בכובע של רוכשים הינו מפתח להצלחה בתחרות בשוק הבניה ופרמטר חשוב להצלחה;
- (2) היכולת של החברה להמשיך ולאתר קרקעות בעלות פוטנציאל רווח ראוי לייזום של פרויקטים חדשים;
- (3) הון אנושי מקצועי ומנוסה בתחום פעילות החברה;
- (4) יכולת החברה לבצע ניתוח מדויק ונכון של עלויות הפרויקט והרווח הצפוי ממנו וכן להוציא אל הפועל פרויקט תוך אי חריגה מהתקציב שהוגדר;
- (5) הון עצמי או לחילופין קשרים עסקיים ונגישות לגופי מימון חיצוניים לשם השגת מימון חיצוני בעלויות נמוכות ובזמינות גבוהה;
- (6) התקשרות בהסכמים עם קבלני ביצוע מהשורה הראשונה לצורך הקמה של פרויקטים בסטנדרט בניה גבוה ותוך עמידה בלוחות זמנים.

6.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי

לדעת החברה, הון עצמי ויכולות גיוס הון, איכות ההון האנושי, ניסיון מצטבר בתחום, עתודות קרקע זמינות לבניה ומוניטין חיובי הינם חסמי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום פעילות זה.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הנדל"ן היזמי הינם, תקופת הביצוע הארוכה של פרויקטים והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות בפרויקטים ורוכשי יחידות בפרויקטים.

6.7 חומרי גלם וספקים עיקריים – אופן ההתקשרות עם קבלנים

6.7.1 לשם בניית הפרויקטים, אותם יוזמת החברה, היא מתקשרת בהסכמי מפתח עם קבלנים בעלי ניסיון, מומחיות ורישיון מתאים, בסוג ובהיקף הנחוץ, לצורך בנייתו של הפרויקט תוך עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו לפרויקט (להלן: "**הסכמי הבניה**"). הסכמי הבניה בהם מתקשרת החברה דומים במהותם זה לזה ואשר על פי רוב, תנאיהם העיקריים הינם כדלקמן:

- (א) הפרויקטים מוקמים כפרויקטים בשיטת Turn-Key לפיהם קבלן אחד (להלן: "**הקבלן הראשי**") מתקשר עם החברה להקמת הפרויקט מתחילתו ועד השלמתו ומסירתו לדיירים והינו ראשי, בכפוף להסכמה של החברה, להתקשר עם קבלני משנה.
- (ב) על פי רוב, התמורה לה זכאי כל קבלן ראשי בעבור בניית פרויקט הינה בסכום פאושלי, אשר נקבע מראש, והינה משולמת לפי אבני דרך שנקבעו לכך בהסכם הבניה ועל פי קצב התקדמות הבניה בפועל. תשלומים אלו לקבלן הראשי עשויים להיות כפופים לאישור התאגיד הבנקאי אשר מעמיד מימון לליווי לפרויקט.

(ג) במסגרת הסכם הבניה, מתחייב הקבלן הראשי כלפי החברה לביצוע מלוא עבודות הבניה לרבות עבודות תיקוני הבדק ותקופת האחריות בהתאם לחוזה המכר עם רוכשי הדירות (לרבות בעלי הקרקע עמם התקשרה החברה בהסכם קומבינציה) ובהתאם להוראות חוק המכר.

(ד) להבטחת התחייבויותיו של הקבלן הראשי, נוהגת החברה לעגן בהסכמי הבניה הוראות כי מתשלומי ביניים המשולמים לקבלן הראשי ינוכה סכום באחוז מסוים אשר ישמש כדמי עכבון. בנוסף מעמיד הקבלן הראשי לחברה ערבות ביצוע אותה רשאית החברה להסב לתאגיד הבנקאי אשר מלווה את הפרויקט. עם השלמת הבניה, וכתנאי להשבת ערבות הביצוע מעביר הקבלן הראשי לחברה ערבות בדק בגין התחייבויותיו לתקופות הבדק והאחריות.

(ה) החברה ממנה לכל פרויקט, החל מתחילתו ועד סיומו, מפקח צמוד מטעמה אשר תפקידו לבצע ביקורת ובדיקת ביצוע התחייבויות הקבלן הראשי על פי הסכם הבניה. הקבלן הראשי מתחייב למלא אחר כל הוראות המפקח ולציית להן.

(ו) על הקבלן הראשי להתקשר בפוליסת ביטוח העבודות הקבלניות, על חשבונו, באופן שתגמולי הביטוח ישועבדו לטובת החברה והתאגיד הבנקאי אשר מלווה את הפרויקט. (ז) הקבלן הראשי הינו אחראי על העובדים בשטח ועל עמידה בכל הוראות ותקנות הבטיחות (לרבות בקשר עם עבודות אשר מבוצעות על ידי קבלני משנה מטעמו). על כן, נושא הקבלן הראשי בכל האחריות המשפטית בגין נושא הבטיחות והינו מתחייב לשפות את החברה בגין כל תביעה ו/או נזק אשר ייגרם לה בקשר לנושא זה.

(ח) לאור התחרות הקיימת בענף, לחברה אין תלות מיוחדת במי מבין קבלני הביצוע החיצוניים עמם היא מתקשרת במהלך עסקיה הרגיל.

6.7.2 במהלך תקופת הדוח, נרשמה יציבות יחסית במחירי חומרי הגלם המשמשים לפעילות החברה, וזאת ללא תנודות מהותיות אשר השפיעו על עלויות או על רווחיות הפרויקטים בשוק הנדל"ן. מחיר חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון: בטון, מלט ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות במחירים בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבנייה. עלייה של מחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות עשויים להשפיע על מחירי הקבלנות בהסכמי ההתקשרות של החברה עם קבלנים מבצעים, וכן בהתאמה על המחיר הסופי של הדירות. כמו כן, מחסור משמעותי של חומרי הגלם לבנייה עלול להשפיע על רווחיות הפרויקטים של החברה, שכן להיקפם וזמינותם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים והקמת מבנים למגורים המובילים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במגמת עליית המחירים בשוק. כמו כן, חוסר בזמינות חומרי הגלם עלולה לפגוע ביכולת להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, בשל עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובעת מגידול בעלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על חברות למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים מהם נוהגות חברות הייזום ליטול אשראי לצורך הקמתם, מרווחיות נמוכה. חרף האמור לעיל, בשנים האחרונות לאור העלייה בביקושים ובהתאם עלייה במחירי הדירות נראה כי ההשפעה של העלייה במחיר חומרי

הגלם על רווחיות הפרויקטים הינה נמוכה והפער בין עלויות הקמת הפרויקט לעליית מחירי הדירות מאזנת את ההשפעה.

7. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	פרמטר
280,838	417,901	281,338	הכנסות תחום הפעילות
72,902	114,208	93,485	רווח גולמי בתחום הפעילות
72,902	114,208	93,485	רווח גולמי בתחום הפעילות (חלק החברה)
628,567	817,843	1,019,257	סך נכסי תחום הפעילות במאזן

להלן יובא תיאור בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות פרטי התשקיף בנוגע לפעילות בתחום הנדלי"ן היזמי (פברואר 2016) (להלן: "הנחיות הנדלי"ן היזמי") בדבר הפרויקטים הקיימים בחברה כאשר המידע יוצג ברמת הנכסים המצרפית, רמת הנכסים שאינם מהותיים מאוד ורמת הנכסים המהותיים מאוד בהתאם למבחני המהותיות הקבועים בהנחיות הנדלי"ן היזמי ובהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 : ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות. בבחינת הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה בוחנת החברה את מבחני המהותיות הקבועים בהנחיות נדלי"ן יזמי וכן בהתאם לסטטוס התכנוני של כל פרויקט ורמת הוודאות לקבלת היתר בנייה ותחילת ביצוע הפרויקט, כאשר על מנת להיחשב כפרויקט מהותי מאוד על הפרויקט להיות בשלב ביצוע או לקראת קבלת היתר בנייה. ככל שישנם למעלה מ-5 פרויקטים העונים על מבחני המהותיות בהנחיות הנדלי"ן היזמי, בוחנת החברה את אלו מביניהם העונים על המבחנים הרבים ביותר (שניים או שלושה מבחנים, לפי העניין) על פי היקפם, שלבי הביצוע בו הם נמצאים, ההיתכנות לקבלת היתר בנייה ומועד תחילת בנייה משוער (ככל ומדובר בפרויקטים שאינם בביצוע).

על פי מבחני המהותיות המפורטים לעיל, נכון למועד הדוח, חמשת הפרויקטים המהותיים מאוד בראיית החברה הינם כדלקמן : (א) מתחם הסביון בית שמש ; (ב) האקדמית פתח תקווה ; (ג) הגדוד העברי 14-12 רעננה ; (ד) המעפילים 5 רעננה ; ו-(ה) שבעת הכוכבים הרצליה.

בנוסף מסווגת החברה כפרויקטים מהותיים מאוד פרויקטים ששעבוד עודפי החברה בהם מבטיחים את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על פי שטר נאמנות : (א) הגדוד העברי 22-20 רעננה ; (ב) הגדוד העברי 18-16 רעננה ; ו-(ג) הגדוד העברי 14-12 רעננה.

8.1. מידע כללי על כלל הפרוייקטים בחברה

שם הפרוייקט	התאגיד המחזיק	חלק האפקטיבי החברה	סוג הפרוייקט	מועד רכישת הקרקע ¹⁰	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2025	שיעור חתימות (%) ליום 31.12.2025	שיעור השלמה ליום 31.12.2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרוייקט ¹¹	היקף יח"ד לשינוי ¹²	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביטסה החברה את הערכות ה ביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע) ¹³	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס (לעלות	
							הנדסי	כספי											
פרוייקטים מהותיים מאוד																			
הנדוד העברי 16-18, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	19.6.2022	הסתיים	100%	100%	100%	כן	60	36	Q3/2022	Q2/2025	124,706	-	36,344	48,137	41%	
הנדוד העברי 20-22, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	11.8.2022	הסתיים	100%	100%	100%	כן	60	36	Q3/2022	Q4/2025	120,691	-	33,742	46,002	39%	
הנדוד העברי 12-14, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	6.2.2023	בביצוע	100%	88%	85%	כן	60	36	Q2/2023	Q2/2026	127,753	-	38,317	52,031	43%	
המעפילים 5, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	8.12.2024	בביצוע	100%	46%	45%	כן	39	27	Q1/2025	Q3/2027	80,847	28	22,500	29,931	39%	
מתחם הסביון, בית שמש ¹⁴	עסקה משותפת בית שמש	50%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתיים לדיווח לרשויות המס	תכנון	100%	-	4%	לא	542	470	Q1/2026	Q1/2030	534,447	20	105,666	208,776	25%	
הקריה האקדמית, פתח תקווה	החברה	100%	קומבינצי ה + מכר	8.4.2021 19.7.2021 27.7.2022 20.9.2022	בביצוע	100%	9%	11%	כן	85	51	Q3/2025	Q3/2028	198,087	27	25,619	38,465	15%	
הרצליה הכוכבים	החברה	100%	קומבינצי ה תמורות	31.05.2016	תכנון	100%	-	-	לא	307 יח"ד + 400 מ"ר עיקרי מסחרי	307 יח"ד + 400 מ"ר עיקרי מסחרי	Q4/2026	Q2/2031	747,033	41	136,395	208,727	22%	
פרוייקטים שאינם מהותיים מאוד																			
פרוייקטים בביצוע ובתכנון																			
בירון 13, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1	1.2.2022	בביצוע	100%	60%	60%	כן	12	3	Q4/2021	Q1/2027	26,144	72	3,581	4,809	16%	

- 10 בפרוייקטים מסוג תחום ההתחדשות העירונית התארכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה.
- 11 בפרוייקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות בפרוייקט הינו בהתאם לתכניות החברה ולא בהתאם להיתר הבניה הקיים למועד זה.
- 12 בפרוייקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות לשינוי הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה.
- 13 הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, והמבוססים, בין היתר, על מחיר הדירות בפרוייקט (לא כולל מע"מ) למ"ר ממוצע.
- 14 היקף יח"ד בפרוייקט והיקף יח"ד לשינוי המוצג בטבלה מייצגות את הפרוייקט בכללותו (100%). בתוספת 1,590 מ"ר לשינוי שטחי מסחר.
- 15 רבות יחידות דיוור אשר בקשר עמן קיימות לחברה התחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ¹⁰	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2025	שיעור חתימות (%) פרויקט 31.12.2025	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 31.12.2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ¹¹	היקף יח"ד לשיווק ¹²	מועד (משוער) לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביטסה החברה את הערכותי ה ביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע) ¹³	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס) לעלות
								הנדסי	כספי										
שדה בוקר, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2	31.12.2024	ביצוע	100%	4%	6%	כן	32	18	Q4/2025	Q2/2028	76,452	39	14,847	22,582	24%	
קליי 14-16, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	קליי 14 – 85% קליי 16 – 92%	-	-	לא	46	21	Q2/2026	Q4/2028	126,737	54	21,228	30,836	20%	
הרב קוק, נתניה ¹⁶	החברה	100%	קומבינצי ה תמורות	16.5.2011	תכנון	100%	-	-	לא	50	50	Q3/2026	Q1/2029	115,471	26	18,673	28,907	19%	
יד מרדכי, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	90%	-	-	לא	29	16	Q3/2026	Q4/2028	53,475	36	9,584	15,170	22%	
הבנים אבן יהודה	החברה	100%	קומבינצי ה	22.2.2022 23.05.2022 7.9.2023	תכנון	100% ¹⁷	-	-	לא	124	71	Q3/2026	Q1/2029	229,539	28	50,221	65,952	28%	
נאות אריאל שרון, קריית אונו	החברה	100%	קומבינצי ה תמורות	24.8.2025	תכנון	100%	-	-	לא	123	123	Q4/2026	Q3/2030	301,887	32	50,723	80,612	20%	
יפת 246, יפו	החברה	100%	קומבינצי ה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	100%	-	-	לא	52	30	Q4/2026	Q3/2029	94,838	41	21,632	30,246	30%	
אחד העם 79, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים	תכנון בחברה בת	92%	-	-	לא	19	7	Q4/2026	Q2/2029	48,275	75	12,409	16,191	35%	
המוגיד 10, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים	תכנון בחברה בת	90%	-	-	לא	16	6	Q4/2026	Q2/2029	41,376	72	9,920	13,186	32%	

¹⁶ היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.

¹⁷ יודגש כי נכון למועד פרסום הדוח, על פי הוראות התכנית, ניתן להפיק היתרי בניה ל-80% מכלל היחידות (היינו 124 יח"ד מתוך 155 יח"ד). כלל בעלי המקרקעין הנדרשים לצורך הפקת היתר הבניה (מבחינת היקף זכויותיהם) חתמו עם החברה על הסכמי קומבינציה.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ¹⁰	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2025	שיעור חתימות (%) שיעור חתימות 31.12.2025	שיעור השלמה ליום 31.12.2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ¹¹	היקף יח"ד לשיווק ¹²	מועד (משוער) לפי העניין להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על מיהן ביטסה החברה את הערכות ה ביחס להכנסות הצפויות (מחיר באלפי ש"ח למ"ר ממוצע) ¹³	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס לעלות	
							הנדסי	כספי											
לואי מרשל 20, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2	המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת	93%	-	לא	23	8	Q4/2026	Q2/2029	49,703	84	10,884	14,836	28%		
דה האז 20, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1	המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת	75%	-	לא	12	4	Q4/2026	Q2/2029	39,544	68	12,101	14,924	44%		
תל למדן 12, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		תכנון בחברה בת	100%	-	לא	24	14	Q4/2026	Q2/2029	68,092	45	20,370	25,334	43%		
דבורה הנביאה 19, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		תכנון בחברה בת	75%	-	לא	11	7	Q4/2026	Q3/2029	29,576	46	7,604	9,634	35%		
עבודות קרקע																			
המגינים, בת ים	החברה	100%	קומבינצי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע	100%	-	לא	107 ¹⁸	59	Q1/2027 ¹⁹	Q1/2030	260,344	27	51,494	69,565	25%		
הדגנים 11-15, גבעתיים	החברה	100%	התחדשות עירונית	המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע	73%	-	לא	71	38	Q2/2027	Q1/2030	132,127	36	24,058	33,215	22%		
הגר"א, חדרה	החברה	100%	קומבינצי + ה קומבינצי + ה תמורות + מכר	15.10.24 עבר עסקת המכר וקומבינצי ה תמורות	עבודת קרקע	100%	-	לא	370	317	Q1/2027	Q3/2031	752,759	19	143,391	197,829	24%		
שלונסקי, תל אביב ²⁰	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע	77%	-	לא	95	65	Q1/2027	Q3/2029	229,744	40	48,256	64,422	27%		
דרום מזרח רעננה	החברה	100%	קומבינצי + ה מכר	20.11.23	עבודת קרקע	100%	-	לא	190	149	Q2/2027	Q2/2030	529,223	31	146,933	185,007	38%		

18 על פי התוכנית המוצעת ישנם כ-2,000 מ"ר למסחר (חלק החברה 50%) וכ-5,800 מ"ר לתעסוקה (חלק החברה 74%).

19 מועד התחלת ביצוע הבניה כפוף לאישור תב"ע בסמכות הותמ"ל. נכון למועד הדוח, בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה הקפאה על הוצאת היתרי בניה בשטחי התוכנית, אשר הובילה לשינוי בהערכות החברה לעניין המועד המשוער להתחלה ולסיום עבודות ההקמה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה לא צופה שינוי בהערכותיה לסך ההכנסות והרווחיות מהפרויקט.

20 היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ¹⁰	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2025	שיעור חתימות (%) פרויקט 31.12.2025	שיעור השלמה ליום 31.12.2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ¹¹	היקף יח"ד לשיווק ¹²	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד מסוים עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביטסה החברה את הערכות ה ביחס להכנסות הצפויות (מחיר יחיד אלפי ש"ח למ"ר ממוצע) ¹³	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס (לפני מעלות)	
							הנדסי	כספי											
מתחם BYC, ביתים	החברה	100%	קומבינצי ה תמורות + מכר	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע	100%	-	לא	285	21285	Q1/2027	Q2/2031	1,846,351	28	402,309	527,187	28%		
יפת 21-19, תל אביב	החברה	100%	קומבינצי ה + מכר	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע	100%	-	לא	22100	72	Q1/2028	Q1/2031	233,713	46	49,005	64,551	27%		
סעדיה חתוכה, יהוד	החברה	100%	התחדשות עירונית	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע	100%	-	לא	23485	448	Q1/2028	Q1/2033	1,198,195	23	295,029	375,429	33%		
בצלאל 24, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע בחברה בת	77%	-	לא	19	8	Q1/2027	Q3/2029	52,161	70	15,332	19,112	42%		
עזריה מן האדומים 9, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע בחברה בת	100%	-	לא	13	5	Q1/2027	Q3/2029	32,966	75	9,051	11,659	38%		
סיקולוב 64, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע בחברה בת	84%	-	לא	24	10	Q1/2027	Q4/2029	48,393	69	12,509	15,785	35%		
יהושע בן נון 18, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע בחברה בת	75%	-	לא	18	6	Q1/2027	Q2/2029	37,459	73	12,571	15,240	51%		
אויסקין 14-16, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע בחברה בת	70% - אוסיסקין 14 - 90% אוסיסקין 16	-	לא	23	7	Q2/2027	Q1/2029	47,341	78	7,669	11,797	19%		
פרויקטים אחרים ²⁴																			
הרצליה שבעת הכוכבים ²⁵	סי טי טק בע"מ	8% (בשרשור סופי)	מכר	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח	ראה סעיף 9.9 להלן.	100%	-	לא	200 אלף מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (עיקרי)	ראה סעיף 9.9 להלן				טרם ניתן להערכה					

21 בתוספת של כ-16 אי מ"ר שטחי מסחר וכ-70 אי מ"ר שטחי תעסוקה.

22 בתוספת של כ-9.5 אי מ"ר שטחי מסחר.

23 בתוספת של כ-11.8 אי מ"ר שטחי מסחר.

24 פרויקטים אחרים מייצגים פרויקטים אשר טרם סווגו כמלאי בדוחות הכספיים של החברה (למעט פרויקט שכונה צפון מערבית נס ציונה אשר סווג תחת אחרים לנוכח מצבו הסטטוטורי.

25 נכון למועד הדוח, טרם התקבלו שומות סופיות מטעם מנהל מקרקעי ישראל, לפיכך החברה אינה יכולה להעריך את המועדים לביצוע הפרויקט וכן אינה יכולה לאמוד את ההכנסות הצפויות והרווחיות מהפרויקט.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ¹⁰	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2025	שיעור חתימות (%) 31.12.2025	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 31.12.2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ¹¹	היקף יח"ד לשיווק ¹²	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד מסוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביטסה החברה את הערכותיה ביחס להכנסות הצפויות (מחיר יחיד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע) ¹³	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס) לעלות	
								הנדסי	כספי											
שכונה צפון מערבית, נס ציונה ²⁶	החברה	100%	קומבינצי	לרשויות המס	הליכי תכנון תביע	100%	-	-	לא	120	78	טרם ניתן להערכה								
נווה כפיר, תל אביב ²⁷	נווה כפיר המתחדש ת בע"מ	70%	פינוי בינוי		ראה הערת 27 להלן שוליים מסי	68%	-	-	לא	279	208	Q2/2031	Q2/2027	337,197	25	47,179	70,076	16%		
גבעת חן, בינימינה ²⁸	החברה	100%	פינוי בינוי		ראה הערת 28 להלן שוליים מסי	90%	-	-	לא	440	260	טרם ניתן להערכה								

²⁶ לאור עיכובים בתהליכים הסטטוטוריים מול הרשות המקומית, אין החברה יכולה לאמוד באופן מהימן את מועד ההתחלה המשוער של הפרויקט, היקפו ואת זכויות החברה בו. יצויין כי מימוש הפרויקט מותנה בקידום הליכי תביע.

²⁷ החברה התקשרה בהסכם מייסדים להקמת חברה משותפת (חלק החברה בפרויקט 70%) לקידומו של פרויקט מגורים בשכונת נווה כפיר, תל אביב. היקף יח"ד בפרויקט והיקף היח"ד לשיווק המוצג בטבלה מייצגות את הפרויקט בכללותו (100%).

²⁸ לדעת החברה נדרשת הקצאת קרקע משלימה מרשות מקרקעי ישראל על מנת לאפשר פרויקט בעל כדאיות כלכלית. למועד פרסום הדוח טרם הוקצתה קרקע משלימה כאמור.

8.2. פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025	
סה"כ	
228	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
135	מספר יח"ד כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
163,103	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
177,485	סה"כ רווח גולמי צפוי מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
20	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
53	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד)
2	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

8.3. צבר הכנסות ומקדמות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח) ²⁹	שנה	
		2026	2027
27,110	6,104	רבעון 1	
112,535	9,435	רבעון 2	
4,262	10,744	רבעון 3	
8,880	10,315	רבעון 4	
79,342	79,353		שנת 2027
82,733	38,865		שנת 2028
39,806	37,268		שנת 2029
166,107	164,205		שנת 2030 ואילך
520,775	356,289		סה"כ

הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכותיה ביחס להכנסות הינן הערכות אשר חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי החברה, והמבוססים, בין היתר, על לוח תשלומים צפוי בחוזי מכירה מחייבים ותחזית התקדמות הבניה של הפרויקט.

²⁹ הכנסות מחוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 31 בדצמבר 2024 ואינם כוללים הכנסות ממתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם. כולל פרויקטים בביצוע ופרויקטים לקראת היתר ששיווקם החל במהלך תקופת הדוח.

קבלן ראשי	סוג הספק	האם צד קשור	היקף ההתקשרות	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד בתקופת הדיווח (%)	תלות מיוחדת בספק	פרויקטים	עניינים נוספים
מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ	קבלן ביצוע	לא	סך כולל של כ-202 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה בתוספת מע"מ כדין)	34%	לא	הגדוד העברי 12-20 והמעפילים 5, רעננה	-
דניה סיבוס	קבלן ביצוע	לא	סך של כ-177 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין)	18%	לא	הרצוג נתניה	בנוסף נחתם הסכם עם הקבלן לפרויקט הסביון בבית שמש בהיקף כספי של כ-547 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין)
ציינה סיוול אנגינירינג קונסטרקשן	קבלן ביצוע	לא	סך של כ-98 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין)	4%	לא	הקרייה האקדמית פתח תקווה	
מגדלי המרכז הנדסה ובניין בע"מ	קבלן ביצוע	לא	סך כולל של כ-25 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה בתוספת מע"מ כדין)	3%	לא	הרצוג נתניה (בגין שירותי בנייה לבית הלבן)	-

הטבלאות האמורות בסעיף 8 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד וכוללות תכניות ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים ואשר אינם בשליטת החברה בלבד, המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, ביחס לפרויקטים, להיקפי ומועדי התחלה וסיום הפרויקטים, להכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, לרווחיות הפרויקטים, להכרה מהכנסות, למקדמות ותשלומים צפויים ולרווח הגולמי הצפוי. כמו כן, בטבלאות לעיל נכללו פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או הבשילו תנאים מתלים ו/או הושלמה חתימת הסכם עם מלוא בעלי הזכויות במקרקעין הרלוונטיים ו/או טרם נבדקה ו/או אושרה סופית היתכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, הינן מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח זה, ובכלל זה על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים, ניתוח היקף זכויות הבנייה הקיימות לרבות פוטנציאל להגדלה ו/או ניצול זכויות בלתי מנוצלות של זכויות אלה, אומדנים להשלמת הליכי החתמת דיירים, הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי הסכמים מותנים יכנסו לתוקף ו/או יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, לפי העניין; (ב) אין

כל ודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה או תכניות החברה בקשר להיקפי הפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ד) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה כעתודות קרקע ובהיקפים אותם היא מעריכה; (ה) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית לביצוע של הפרויקטים המוצגים בדוח זה ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר; ו-ו) אין כל ודאות כי תחזיות החברה בקשר לקצב המכירות בפרויקטים ומחירי המכירה יתממשו בהתאם לאומדניה.

יודגש כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או בקצב מכירות הפרויקט ו/או במחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים, התפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו גם סעיף 23 להלן).

9. גילוי טבלאי בדבר פרויקטים בחברה שאינם פרויקטים מהותיים מאד

9.1. מידע אודות פרויקטים שאינם "מהותיים מאוד"

שם הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט	מספר יח"ד קיימות/למסי רה לדיירים	מספר יח"ד לשינוק ³⁰	אמון שווי מימוש נטו בתקופת המדוחות וההנחות שעמדו בבסיס האומדן	פירוט חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות סעיף 11 לחוק פינוי (עידוד מיזמי פינוי ובנייה), תשס"ו-2006	קיום תשתיות הנדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט	תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בזוהרות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים
ביירו 13, תל אביב	12	9	3	לא בוצע אומדן	להערכת החברה, אין לחברה חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות סעיף 11 לחוק פינוי (עידוד מיזמי פינוי ובנייה), תשס"ו-2006 מאחר ובכל הפרויקטים שלה מסוג התחדשות עירונית החברה נוהגת להחתים את בעלי המקרקעין רק בשלב שבו יש רוב דרוש לפרויקט הרלוונטי ורק לאחר מכן החברה מוסיפה את חתימתה	-	תוספת חניה מכנית וחדר ממי"ד לכל דירה קיימת, מעלית וכן שדרוג תשתיות, שיפוץ שטחים משותפים וחזית בניין ופיתוח.	זכויות לבניית קומה חלקית מעליה, בתוספת 4 חניות.	הפרויקט בביצוע.	
קליי 14-16, תל אביב	46	25	21			-	21 יח"ד הכוללות: ממי"ד, מרפסת, וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	25 יח"ד הכוללות: ממי"ד, מרפסת, מחסן וחניה.	מרפסת, וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	במועד קבלת החזקה על הקרקע (בדרי"כ עם קבלת היתר הבנייה) ערך הקרקע המיוחס לבעלי המקרקעין יוכר בעלות המלאי כנגד רישום ההתחייבות לבעלי הקרקע. החל ממועד קבלת היתר הבנייה, בתקופות יכור הכנסות ועלויות מהפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הביצוע ושיעור המכירות. כמו כן, ערך הקרקע בקומביניציה יופחת כנגד הכנסות בגין קרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.
שדה בוקר, גבעתיים	32	14	18			-	14 יח"ד הכוללות: ממי"ד, מרפסת, מחסן ו-2 חניות.	18 יח"ד וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	16 יח"ד וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	
יד מרכזי, גבעתיים	29	13	16			-	13 יח"ד הכוללות: ממי"ד, מרפסת, מחסן וחניה.	16 יח"ד וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	65 יח"ד הכוללות: ממי"ד, מרפסת, מחסן וחניה. 22 דירות בשטח השווה לשטח הדירות הקיימות + בתוספת שטח של בין 0 ל-3 מ"ר.	
שלונסקי, תל אביב	95	30	65			שטח לשימוש קהילה משולב בבינוי	30 יח"ד הכוללות: ממי"ד, מרפסת, מחסן וחניה. 22 דירות בשטח השווה לשטח הדירות הקיימות + בתוספת שטח של בין 0 ל-3 מ"ר.	38 יח"ד וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	38 יח"ד וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	
הדגים, גבעתיים	71	33	38			שטח למבנה ציבור בקומת הקרקע משולב בבינוי	33 יח"ד הכוללות: ממי"ד, מרפסת, מחסן וחניה.	גן ילדים או אולם הרצאות משולב בבינוי	36.125% מהתקבולים יזקפו לטובת המוכרת.	
הרב בוקר, נתניה	50	-	50			שטח למבנה ציבור בקומת הקרקע משולב בבינוי	38 יח"ד וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	יחס הקומביניציה בעין ו/או בעסקת התמורות - 57% לחברה.	יחס הקומביניציה בעין ו/או בעסקת התמורות - 43% למוכרים.	
הבנים, אבן יהודה	124	53	71			שטח לשימוש קהילה משולב בבינוי	38 יח"ד וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	יחס הקומביניציה בעין ו/או בעסקת התמורות - 57% לחברה.	יחס הקומביניציה בעין ו/או בעסקת התמורות - 43% למוכרים.	
יפת 246, תל אביב	52	22	30			שטח לשימוש קהילה משולב בבינוי	38 יח"ד וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	יחס הקומביניציה בעין ו/או בעסקת התמורות - 57% לחברה.	יחס הקומביניציה בעין ו/או בעסקת התמורות - 43% למוכרים.	
המגינים, בת ים	107	48	59			שטח לשימוש קהילה משולב בבינוי	38 יח"ד וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	יחס הקומביניציה בעין ו/או בעסקת התמורות - 57% לחברה.	יחס הקומביניציה בעין ו/או בעסקת התמורות - 43% למוכרים.	
דרום מזרח רעננה	190	41	149			שטח לשימוש קהילה משולב בבינוי	38 יח"ד וכלל החניות והמחסנים שאינם צמודים לדירות השייכות לדיירים הקיימים.	יחס הקומביניציה בעין ו/או בעסקת התמורות - 57% לחברה.	יחס הקומביניציה בעין ו/או בעסקת התמורות - 43% למוכרים.	

³⁰ בפרויקט בו טרם התקבל היתר בנייה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות לשיווק הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה.

שם הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט	מספר יח"ד קיימות/למסי רה לדיירים	מספר יח"ד לשיוק ³⁰	אמנן שווי בתקופה המדווחת וההנחות שעמדו בבסיס האומדן	מירוט חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות סעיף 11 לחוק פינוי ועידוד מיזמי פינוי ובינוי, תשס"ו-2006	קיום תשתיות הנדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט	תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים
							הקומבינציה, בהתחשב בכך שהרווח היזמי יהיה לפחות 15%.	הקומבינציה, בהתחשב בכך שהרווח היזמי יהיה לפחות 15%.		
BYC, בת ים	285	-	285			-	תשלום 210 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות ההסכם, מע"מ וכיו"ב או חלק יחסי מהתקבולים בגין מכירת היחידות הנובעות מ-50% מהזכויות במקרקעין, בניכוי עלויות מוסכמות.	50% מהזכויות במקרקעין.		
הגר"א, חדרה	370	53	317			-	<p><u>קומבינציה (בהתאם להוראות ההסכם מיום 19.09.2024):</u> מכירת 67% לזים מחלק מהזכויות במגרשים, המקנים לזים זכויות ל-73.43 יח"ד. 33% מיתרת הזכויות כאמור יוותרו בבעלות הבעלים במסלול זה. מנגנון אפסקייל במסלול</p> <p><u>קומבינציה בהתאם להוראות ההסכם:</u> ככל שהתמורה הממוצעת למ"ר תעלה על 23,500 ש"ח ועד 24,000 ש"ח (סכום התמורות המזכה בתמורה נוספת צמוד למדד תשומות הבניה ממועד הצעה לבעלים) – מוכרי עסקת הקומבינציה יהיו זכאים לכך שחלק המוכרים בעסקת הקומבינציה יעמוד על 33.25%. אם התמורה הממוצעת למ"ר תעלה על 24,000 ש"ח – חלק המוכרים בעסקת הקומבינציה יהיה 34.75%. <u>קומבינציה (בהתאם להוראות התוספת להסכם מיום 20.02.2026):</u> מכירת 68.5% לזים מחלק נוסף מהזכויות במגרשים, המקנים לזים זכויות ל-37.264 יח"ד. 31.5% מיתרת הזכויות כאמור יוותרו בבעלות הבעלים במסלול זה. מנגנון אפסקייל במסלול</p> <p><u>קומבינציה בהתאם להוראות התוספת:</u> ככל שהתמורה הממוצעת למ"ר תעלה על 23,500 ש"ח ועד 24,000 ש"ח (סכום התמורות המזכה בתמורה נוספת צמוד למדד תשומות הבניה ממועד הצעה לבעלים) – מוכרי עסקת הקומבינציה יהיו זכאים לכך שחלק המוכרים בעסקת הקומבינציה יעמוד על 31.75%. אם התמורה הממוצעת למ"ר</p>	כמפורט בעמודות חובות החברה.		

שם הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט	מספר יח"ד קיימות/למסי רה לדיירים	מספר יח"ד לשינוק ³⁰	אמנן שווי בתקופה המדווחת וההנחות שעמדו בבסיס האומדן	מירוט חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות סעיף 11 לחוק פינוי (עידוד) מיזמי פינוי ובינוי, תשס"ו-2006	קיום תשתיות הנדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט	תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים
							תעלה על 24,000 ש"ח – חלק המוכרים בעסקת הקומביניציה יהיה 32.25%.			
סעדיה חתוכה, יהוד	485	37	448	155 מיליון ש"ח לפי עלות	-	הסכם מכר לפיו רכשה רותם שני את הזכויות והוסבו לה החובות שלהן. מגרש 3: הריסת המבנה הקיים, הכולל 6 דירות ו-9 חנויות. הקמה של מבנה חדש בו כל בעל דירה יקבל דירת מגורים חדשה בת 4/5 חדרים + 10 מ"ר מרפסת + מחסן + חנייה תת קרקעית. בעלי חנויות יקבלו שטח מסחרי בהיקף השטח הקיים + 20 מ"ר תוספת + מחסן + חנייה תת קרקעית. מתחמים 11-13: פינוי מחזיקים בשטח המתחמים, הקמת 18 בניינים חדשים בכל המתחמים יחד, דירת תמורה משתנה בין כל אחד מהמחזיקים בקרקע במתחמים.	לפי תב"ע קיימת 219 יח"ד בהפחתת התמורות המגיעות למחזיקים ולבעלי הזכויות במגרש 3. (החברה מקדמת תב"ע חדשה והגדלת יח"ד ושטחי מסחר).			
יפת 19-21, תל אביב	100	28	72		-	קידום תכנון ואישור של תכנית חדשה המגדילה את זכויות הבניה. פינוי הדיירים המוגנים באחריות ועל חשבון החברה. 28% משווי הכולל של היחידות שיוקמו בפועל בפרויקט. תמורה במזומן בסך של 10 מיליון ש"ח.	72% משווי הכולל של היחידות שיוקמו בפרויקט.			
נאות אריאל שרון, קריית אונו	123	-	123	לא בוצע אומדן	-	קומביניציה תמורות. חלקה של המוכרת בתקבולים 40% מהתקבולים ברוטו (ללא הפחתות, למעט הפחתת המע"מ). חלוקה זו תהיה עד אשר חלקה של המוכרת בתקבולים יהיה בסך השווה להלוואת מימון הקרקע ותשלומי הריבית בגין קרן הלוואת מימון הקרקע (להלן יחד: "תקבולי הבסיס"). לאחר שנצבר לזכות המוכרת, סכום השווה לתקבולי הבסיס, יתחלקו התקבולים הבאים עד לסך 25 מיליון ש"ח כך: החברה-15 מיליון ש"ח ראשוניים. המוכרת-10 מיליון ש"ח הבאים. לאחר 25 מיליון ש"ח המוכרת תהא זכאית לקבל סכום של 38% מהתקבולים ברוטו וחלקה של	חלקה של החברה 60% מהתקבולים ברוטו, בכפוף ובהתאם לאמור בעמודות חובות החברה.			

שם הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט	מספר יח"ד קיימות/למסי רה לדיירים	מספר יח"ד לשינוק ³⁰	אמנן שווי בתקופה המדווחת וההנחות שעמדו בבסיס האומדן	מירוט חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להודאות סעיף 11 לחוק פינני (עידוד) מיזמי פינני ובינוי, תשס"ו-2006	קיום תשתיות הנדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט	תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים
							המוכרת בתקבולים יעמוד על 62% מהתקבולים ברוטו.			
בצלאל 24, תל אביב	19	11	8		-	הריסת המבנה הקיים, הקמה של מבנה חדש בן 8 קומות, כל דירה תקבל דירה בשטח הקטן ב-9-11 מ"ר משטח כל דירה כיום, במפרט גבוה ובתוספת חניה אחת צמודה לכל דירה.	שמונה דירות חדשות הכוללות דירת גג בשטח של כ-200 מ"ר עם ארבעה כיווני אויר מלאים, שתי דירות גן עם גינה צמודה, לכל דירת יזם תוצמד חניה אחת, לדירת בגג יוצמדו שתי חניות.			
אחד העם 79, תל אביב	19	12	7		-	חיזוק המבנה הקיים, תוך החלפת כל התשתיות של הבניין, ביטול חדר מדרגות אחד (מתוך שניים), התקנת מעלית נוסעים, שיפוץ מלא ומסיבי של חזיתות הבניין, ביצוע התאמות בדירות הקיימות, חפירת חניון תת קרקעי בן שתי קומות עם גישה במעלית רכב.	בניית שבע דירות חדשות הכוללות גם דירת גג בשטח של כ-200 מ"ר אליו מוצמד גג עליון בשטח של כ-70 מ"ר עם בריכת שחיה ומטבח חוץ. לכל דירת יזם תוצמד חניה (קונבנציונלית עם גישה במעלית רכב), לדירת הגג יוצמדו שתי חניות.			
המגיד 10, תל אביב	16	10	6		-	חיזוק המבנה הקיים, תוך החלפת כל התשתיות של הבניין, התקנת מעלית נוסעים, שיפוץ מלא ומסיבי של חזיתות הבניין, ביצוע התאמות בדירות הקיימות, חפירת חניון תת קרקעי מכני.	בניית שש דירות חדשות הכוללות גם דירת גג בשטח של כ-200 מ"ר אליו מוצמד גג עליון בשטח של כ-70 מ"ר עם בריכת שחיה ומטבח חוץ. לכל דירת יזם תוצמד חניה מכנית אחת, לדירת הגג יוצמדו שתי חניות.			
לואי מרשל 20, תל אביב	23	15	8		-	הריסת המבנה הקיים, הקמה של בנה חדש בן 8 קומות, כל דירה תקבל דירה בשטח הקטן ב-2 מ"ר משטח כל דירה כיום, במפרט גבוה ובתוספת חניה צמודה אחת לדירה.	שמונה דירות חדשות הכוללות דירת גג בשטח של כ-200 מ"ר עם ארבעה כיווני אויר מלאים, דירת גן בשטח של כ-115 מ"ר עם גינה צמודה בשטח של כ-80 מ"ר, לכל דירת יזם תוצמד חניה אחת, לדירת בגג יוצמדו שתי חניות.			
דה האז 20, תל אביב	12	8	4		-	חיזוק המבנה הקיים, תוך החלפת כל התשתיות של הבניין, התקנת מעלית נוסעים, שיפוץ מלאה ומסיבי של חזיתות הבניין, ביצוע התאמות בדירות הקיימות, חפירת חניון תת קרקעי קונבנציונאלי עם גישה ברמפה (כפוף למגבלות תכנון, לחליפין הגישה תהיה במעלית רכב).	בניית ארבע דירות חדשות הכוללות גם דירת גג בשטח של כ-230 מ"ר אליו מוצמד גג עליון בשטח של כ-70 מ"ר עם בריכת שחיה ומטבח חוץ ודירת גן בשטח של כ-130 מ"ר עם גינה בשטח של כ-100 מ"ר. לכל דירת יזם תוצמד חניה מכנית אחת, לדירת הגג יוצמדו שתי חניות.			
עזריה מן האדומים 9, תל אביב	13	8	5		-	הריסת המבנה הקיים, הקמה של בניין חדש בן 7 קומות, כל דירה תקבל דירה בשטח הקטן בכ-4 מ"ר משטח כל דירה כיום, במפרט גבוה ובתוספת חניה צמודה אחת לדירה.	חמש דירות חדשות הכוללות דירת גג בשטח של כ-120 מ"ר עם ארבעה כיווני אויר מלאים, דירת גן בשטח של כ-90 מ"ר עם גינה צמודה בשטח של כ-60 מ"ר, לכל דירת יזם תוצמד חניה אחת, לדירת בגג יוצמדו שתי חניות.			
אוסישקין 14-16, תל אביב	23	16	7		-	הריסתם שני מבנים קיימים הבנויים בקיר משותף, ביצוע	7 דירות חדשות הכוללות דירות גג, דירות גן, ודירת גג בשטח של			

שם הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט	מספר יח"ד קיימות/למסי רה לדיירים	מספר יח"ד משוק ³⁰	אמון שווי מימוש נטו בתקופת המדינות וההנחות שעמדו בבסיס האומדן	מירוט חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות סעיף 11 לחוק פינני (עידוד מיזמי פינני וביננו), תשס"ו-2006	קיום תשתיות הנדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט	תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים
							איחוד חלקות, הקמה של בניין אחד חדש בן 7 קומות, כל דייר יקבל דירה בשטח לפחות דומה לשטחה הקיים, במפרט גבוה ובתוספת חניה צמודה לכל דירה במרתף חניה קונבנציונאלי (גישה למרתף באמצעות מעלית רכב). לדירות קיימות מיוחדות (דירות גג, דירות עם הצמדות וכיו"ב) יש תמורות נוספות.	כ-190 מ"ר עם הצמדת מרפסת בשטח כ-90 מ"ר וגג לעיון בשטח של כ-70 מ"ר. לכל דירה תהיה חניה מוצמדת, לדירת הגג יוצמדו שתי חניות.		
סוקולוב 64, תל אביב	24	14	10		-		הריסת המבנה הקיים, הקמה של בניין חדש בן 7 קומות, כל דייר יקבל דירה בשטח על פי ההסכם במפרט גבוה ובתוספת חניה לכל דירה בחניה קונבנציונאלית בגישה עם מעלית רכב.	היום מקבל 10 דירות חדשות ובהן דירת גג בשטח של 190 מ"ר בהצמדת גג עליון בשטח של 70 מ"ר עם בריכת שחייה.		
למדן 12, תל אביב	24	10	14		-		הריסת המבנה הקיים, הקמה של בניין חדש בן 7 קומות, כל דייר יקבל דירה בתוספת כ-20-18 מ"ר יותר מהמצב הקיים במפרט גבוה ובתוספת חניה לכל דירה בחניה קונבנציונאלית ומחסן אחד לכל דירה. דירות הגג הקיימות יקבלו דירות גג בפרויקט עם אפשרות לפיצול דירות הקיימות לשתי דירות. כל בעל דירה יקבל חניה צמודה. דירות הגג יקבלו שלוש חניות.	היום מקבל 14 דירות חדשות ובהן שתי דירות גג עם הצמדת ע-1 לאחת מהן. לכל דירת יום תוצמד חניה ומחסן.		
דבורה הנביאה 19, תל אביב	11	4	7		-		הריסת המבנה הקיים, הקמה של בניין חדש בן 6 קומות, כל דייר יקבל דירה בשטח הגדול משטחה הקיים בכ-25 מ"ר, כל דירה תקבל חניה צמודה ומחסן. דירות הגג הקיימות יקבלו דירות גג עם הצמדה ע-1.	היום יקבל 7 דירות מהן דירת גג הצמדת גג עליון בשטח של כ-70 מ"ר עם בריכת שיחה. כל דירה תקבל חניה צמודה ודירת הגג תקבל הצמדה של שתי חניות.		
יהושע בן נון 18, תל אביב	18	12	6		-		הבניין יחזיק כנגד רעידות אדמה (על פי תקן 413), כל דירות הבניין יחודשו במלואן (ישופצו מלא), חזיתות הבניין יחודשו, תתוקן מעלית נוסעים חדשה ויוקרית, כל השטחים הציבוריים והמשותפים יחודשו בסטנדרט גבוה. כל דייר יקבל מקום חניה אחד במתקן חניה רובוטי.	היום יקבל 6 דירות חדשות, מתוכן דירת קרקע אחת עם הצמדת ע-1 ודירת גג בשטח של 160 מ"ר וגג לעיון (עם בריכת שיחה) בשטח של כ-70 מ"ר. כל דייר יקבל חניה במתקן רובוטי, דירת הגג תקבל שתי חניות.		

9.2 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

מידע נוסף על פרויקטים בביצוע שאינם מהותיים מאוד (אלפי ש"ח)													
קבלן ביצוע (יינתן כאשר פרויקט בהקמה)				מידע על אשראי ליווי הפרויקט (יינתן כאשר קיים לפרויקט ליווי)									
שם	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2025	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות ליום 31.12.2025	מסגרת אשראי (באלפי ש"ח)	Non-Recourse?	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי ליום 31.12.2025 ולמועד פרסום הדוח השנתי	החברה משמשת כקבלן ראשי?	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר – פרט)	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי?	הצמדת תמורה? (לא צמוד/מדד תשומות/אחר)
שדה בוקר גבעתיים	22,000	22,000	142,990	76,874	164,990	כן	P+1.15%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה למגורים

9.3 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 – נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)																			
שם	סוג הפרויקט	מיקום	מועד רכישת קרקע ³¹	מועד תחילת הבניה	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקט יבי בפרויקט (%)	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31 בדצמבר 2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (מצטבר):			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר 2025	סה"כ הכנסות צפויות ³²	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										ליום 31 בדצמ' 2024	ליום 31 בדצמ' 2025	סמוך למועד הדוח							
שדה בוקר	תמ"א 38/2	גבעתיים	31.12.2024	Q4/2025	Q2/2028	100%	18	110	6%	3	7	7	11	76,452	63,402	12%	22,582	20,464	20,464
בירון 13, תל אביב	תמ"א 38/1	תל אביב	1.2.2022	Q4/2021	Q2/2027	100%	3	111	60%	-	-	-	3	26,144	22,563	49%	4,809	6,965	6,965

³¹ מועד רכישת הקרקע הינו מועד השומה אשר נקבע לפי מיסוי מקרקעין.

³² כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח)																
שם	עלויות שהושקעו בפרויקט עד ליום 31.12.2025				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום 31.12.2025			מחיר ממוצע למ"ר לפיו הוכרז ³³ שטרם הוכרז ³⁴ רווח גולמי צפוי			סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי	
	קרקע היטלים פיתוח	בניה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	מיום 1.1.2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	בתקופה שחסימה ביום 31.12.2025	בתקופה ביום 31.12.2024	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו הוכרז ³³ שטרם הוכרז ³⁴ רווח גולמי צפוי			
									הכנסות שהוכרו:	מקדמות שנתקבלו:						
שדה בוקר גבעתיים	8,443	1,054	578	-	51,529	-	41	40	2,070	11,060	-	20,158	39	21,552	22%	
ביירון 13, תל אביב	4,200	2,665	-	623	11,075	-	-	-	-	-	-	11,488	72	4,809	18%	

9.4 פרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת הדוח³⁵

פרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת דיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)															
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ/VAT)	
								מחיר ממוצע למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ/VAT)	מחיר ממוצע למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ/VAT)	מחיר ממוצע למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ/VAT)	מחיר ממוצע למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ/VAT)				
הרצוג	נתניה	9.12.2021	Q4/2021	Q3/2025	100%	157	114	97,347	539,188	410,888	73,112	24,235	128,300	25%	24%

³³ כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם.
³⁴ כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם.
³⁵ כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם.

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)										
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי (בפרויקט %)	יח"ד בפרויקט		
								מצב תכנוני נוכחי מ"ר ממוצע ליחידה	מצב תכנוני מתוכנן מ"ר ממוצע ליחידה	
יד מרדכי	גבעתיים	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	1,070	Q3/2026	Q4/2028	לא	100%	29	94	
קליי 14-16	תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	1,700	Q2/2026	Q4/2028	לא	100%	46	94	
הרב קוק	נתניה	16.5.2011	1,206	Q3/2026	Q1/2029	לא	100%	50	122	
הבנים	אבן יהודה	22.2.2022 23.5.2022 7.9.2023	7,712	Q3/2026	Q1/2029	לא	100%	124	111	
נאות אריאל שרון	קרית אונו	24.8.25	3,205	Q4/2026	Q3/2030	לא	100%	123	109	
יפת 246	יפו	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	4,637	Q4/2026	Q3/2029	לא	100%	52	66	
אחד העם 79	תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	1,122	Q4/2026	Q2/2029	לא	100%	19	70	
המגיד 10	תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	813	Q4/2026	Q2/2029	לא	100%	16	75	
לואי מרשל 20	תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	1,613	Q4/2026	Q2/2029	לא	100%	23	65	
דה האז 20	תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	873	Q4/2026	Q2/2029	לא	100%	12	114	
למדן 12	תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	1,347	Q4/2026	Q2/2029	לא	100%	24	106	
דבורה הנביאה 19	תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	710	Q4/2026	Q3/2029	לא	100%	11	120	

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח)												
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות	סה"כ עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח ³⁶		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
							מספר חוזים מוקדמים (#)	שנתקבלו ³⁷	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הנהלאי מכור	מחיר ממוצע חושב צפי המלאי הבלתי מכור		
יד מרדכי, גבעתיים	56	-	83	931	42,821	-	-	-	36	53,475	15,170	28%
קליי 14-16, תל אביב	-	-	136	1,564	103,809	-	-	-	54	126,737	30,836	24%
הרב קוק, נתניה	-	-	81	1,125	95,592	-	-	-	26	115,471	28,907	25%
הבנים אבן יהודה	4,148	-	621	2,943	171,606	-	-	-	28	229,539	65,952	29%
נאות אריאל שרון קריית אונו	-	-	-	3,205	247,960	-	-	-	32	301,887	80,612	27%
יפת 246, תל אביב	-	-	-	4,637	69,569	-	-	-	41	94,838	30,246	32%

³⁶ יובהר כי, בפרויקטים בתכנון, הביצוע בפועל מותנה בקבלת היתר בנייה וככל וזה לא יתקבל כאמור יוחזרו המקדמות לרוכשים.
³⁷ הסכומים מופקדים בחשבונות נאמנות נפרדים בגין הפרויקטים, עד כניסת הליווי לתוקף.

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח)												
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025			מחיר הממוצע למ"ר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	חוזים חתומים (ככל שנתחמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח ³⁶		מספר חוזים מוקדמים (חוזים חתומים)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי מהמלאי הבלתי מכור	סה"כ רווח גולמי הוכר	סה"כ שטרם הוכרו	סה"כ שיעור צפוי (%)	שם
	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור						
אחד העם 79, תל אביב	15	-	1,107	34,744	-	-	-	48,275	16,191	48,275	34%	
המגיד 10, תל אביב	5	-	808	30,643	-	-	-	41,376	13,186	41,376	32%	
לואי מרשל 20, תל אביב	14	-	1,599	37,207	-	-	-	49,703	14,836	49,703	30%	
דה האז 20, תל אביב	15	-	859	26,570	-	-	-	39,544	14,924	39,544	38%	
למודן 12, תל אביב	-	-	1,347	46,375	-	-	-	68,092	25,334	68,092	37%	
דבורה הנביאה 19, תל אביב	8	-	702	21,263	-	-	-	29,576	9,634	29,576	33%	

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																
זכויות בניה						עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2025						מועד רכישה	סוג פרויקט	מיקום	שם	
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן ³⁸			מצב תכנוני נוכחי			שטח חלקה (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע					עלות מקורית
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	חלק החברה מסך יח"ד מתוכננות	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד											
לאחר המלצת הועדה המקומית ולפני דיון בוועדה המחוזית	113	65	95	113	95	2,707	100%	533	-	533	-	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	התחדשות עירונית (פינוי בינוי)	תל אביב	שלוסקי
המגרש במסגרת תמ"ל שמקודם ע"י העירייה והרשות להתחדשות עירונית	112	59	107	תוכנית המבואה הצפונית נמצאת בתכנון בותמ"ל		1,883	100%	1,002	-	1,002	-	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	קומבינציה	בת ים	כיכר המגניים
לאחר דיון להפקדה	91	38	71	87	33	1,907	100%	786	-	727	59	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	התחדשות עירונית	גבעתיים	הדגנים 11-15
בתחילת עריכת תכנון מפורטת בהכנה ע"י העירייה	תוכנית מפורטת בהכנה ע"י רעננה	149	190	תוכנית מפורטת בהכנה ע"י עיריית רעננה	142	19,309	100%	36,968	-	2,230	-	34,738	20.11.23	קומבינציה + מכר	רעננה	דרום מזרח רעננה
בתכנון מפורט	95	285	285	95	285	9,200	100%	13,987	-	10,987	-	3,000	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	קומבינציה + מכר תמורות	בת ים	BYC
בתכנון מפורט	121	317	370	121	370	13,275	100%	68,620	-	4,465	5,815	58,340	15.10.2024	קומבינציה + מכר תמורות	חדרה	הגר"א
לקראת תחילת תכנון	90	448	485	75	215	6,272	100%	173,445	-	11,583	6,862	155,000	4.2.2025	התחדשות עירונית	יהוד	סעדיה חתוכה
לקראת תחילת תכנון	85	72	100	85	83	3,734	100%	5,241	-	5,241	-	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	קומבינציה + מכר	יפו	יפת 19-21
הוגשה בקשה להיתר	77	8	19	77	19	523	100%	1,032	-	1,032	-	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תמ"א 38/2	תל אביב	בצלאל 24
הוגשה בקשה להיתר	70	7	23	71	21	558	100%	653	-	653	-	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תמ"א 38/2	תל אביב	אוישיסקין 14-16

³⁸ בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות לשיווק הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה.

עבודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																
זכויות בניה						עלויות הקשורות בעבודות הקרקע, ליום 31.12.2025							מועד רכישה	סוג פרויקט	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן ³⁸			מצב תכנוני נוכחי			שטח חלקה (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלות מקורית				
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	חלק החברה מסך יח"ד מתוכננות	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד											
הוגשה בקשה להיתר	83	5	13	83	13	411	100%	687	-	687	-	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תמ"א 38/2	תל אביב	עזריה מן 9
הוגשה בקשה להיתר	67	10	24	67	24	563	100%	692	-	692	-	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תמ"א 38/2	תל אביב	סוקולוב 64
הוגשה בקשה להיתר	81	6	18	81	18	460	100%	273	-	273	-	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תמ"א 38/1	תל אביב	יהושע בן נון 18

9.7 פרויקטים אחרים

שם הפרויקט ומיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	שיעור חתימות (%) ליום 31.12.2025	שיעור חתימות (%) למועד הפרסום	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים ³⁹	יחס ההחלפה עם דיירים שטרם חתמו	צפי העלויות (באלפי ש"ח)	כמות יחידות לפינוי	מצב תכנוני מבוקש (יח"ד)	לשיווק יח"ד	סטטוס חתימות סמוך למועד הדוח	מועד תחילת ביצוע ההחתימות/ מו"מ	הערכת התאגיד לגבי מועד החתימה על הסכם עם כלל בעלי הזכויות	מידע נוסף
הרצליה, שבעת הכוכבים	מכר	15% (שרשור סופי)	100%	100%	100%	ל"ר	ל"ר	500,480	ל"ר	200 אלף מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר ותעסוקה	ראה להלן סעיף 9.9	חסכם חתום מול בעלי הזכויות בקרקע	ל"ר	ל"ר	התכנית אושרה על ידי הותמ"ל בינואר 2020. התקבל תיק מידע והחברה בהליכי רישוי. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.9 להלן.
שכונה צפון מערבית, נס ציונה	קומביניציה	100%	100%	100%	100%	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	120	78	100%	2011	ל"ר	קרקע בהליכי פיתוח. לאור עיכובים בתהליכים הסטטוטוריים מול הרשות המקומית, אין החברה יכולה לאמוד באופן מהימן את מועד ההתחלה המשוער של הפרויקט, היקפו ואת זכויות החברה בו. יצויין כי מימוש הפרויקט מותנה בקידום אישור התב"ע בותמ"ל

³⁹ יחס ההחלפה חושב לפי יח"ד ולא לפי מ"ר.

שם הפרויקט ומיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	שיעור חתימות ליום 31.12.2025 (%)	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום (%)	שיעור נדרש להחלפת הפרויקט	יחס ההחלפה עם דיירים ³⁹	יחס ההחלפה עם דיירים שטרם חתמו	צפי העלויות בפניו דיירים שעימם נחתם הסכם פינני ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (באלפי ש"ח)	צפי העלויות (באלפי ש"ח)	כמות יחידות לפי	מצב תכנוני מבוקש (יח"ד)	יח"ד לשיווק	סטטוס חתימות סמוך הדוח	מועד תחילת ביצוע ההחלפות/ מו"מ	הערכת התאגיד לגבי מועד החתימה על הסכם עם כלל בעלי הזכויות	מידע נוסף
																אשר אושר הקו הכחול של התוכנית לשם קידומו בותמי"ל.
נווה כפיר, תל אביב ⁴⁰	פינוי בינוי	70%	68%	68%	66%	1:1	1:1	17,048	272,970	71	279	208	68%	Q4/2019	Q2/2027	הקרקע מקודמת במסגרת תכנית התחדשות עירונית של עיריית תל אביב
גבעת חן, בינימינה ⁴¹	פינוי בינוי	100%	90%	90%	66%	1:1	1:1	טרם ניתן להערכה	טרם ניתן להערכה	180	440	260	90%	Q1/2011	ל"ר	החברה פועלת לקידום תביע חדשה בשיתוף עם הרשות המקומית לאור החלטת רמ"י שלא להקצות קרקע משלימה.

9.8. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות בניה (אלפי ש"ח)						
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בהקמה	ביירון 13, תל אביב	(842)	4,809	(421)	4,809	842
	שדה בוקר, גבעתיים	(3,890)	21,552	(1,945)	21,552	3,890
סה"כ		(4,731)	26,361	(2,366)	26,361	4,731

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (אלפי ש"ח)						
שם הפרויקט	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 עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בהקמה	ביירון 13, תל אביב	2,614	4,809	1,307	4,809	(2,614)
	שדה בוקר, גבעתיים	4,091	21,552	2,046	21,552	(4,091)
סה"כ		12,6706	26,361	3,353	26,361	(6,706)

⁴⁰ בחודש אוגוסט 21 התקשרה החברה בהסכם מייסדים להקמת חברה משותפת (חלק החברה בפרויקט 70%) לקידומו של פרויקט מגורים בשכונת נווה כפיר, תל אביב, אשר כניסתו לתוקף הותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים (במצטבר). לאחר תאריך המאזן, נכנס לתוקפו הסכם המייסדים לאחר שהתמלאו התנאים המתלים כאמור (לרבות בדרך של מימוש זכות החברה לוותר על מי מבין התנאים המתלים). היקף יח"ד בפרויקט והיקף היח"ד לשיווק המוצג בטבלה מייצגות את הפרויקט בכללותו (100%).

⁴¹ בחודש דצמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם עקרונות מחייב לקידום, בדרך של עסקה משותפת, פרויקט פינוי בינוי בבנימינה. היקף יח"ד בפרויקט והיקף היח"ד לשיווק המוצג בטבלה מייצגות את הפרויקט בכללותו (100%). לדעת החברה נדרשת הקצאת קרקע משלימה מרמ"י על מנת לאפשר פרויקט בעל כדאיות כלכלית. למועד פרסום הדוח טרם הוקצתה קרקע משלימה כאמור.

הטבלאות האמורות בסעיף 9 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לתכניות ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים ואשר אינם בשליטת החברה בלבד, המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, ביחס לפרויקטים, להיקפי הזכויות ומועדי התחלה וסיום הפרויקטים, למצב התכנוני המבוקש של הפרויקטים, להכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים לרבות הכניסות שטרם הוכרו, צפי לעלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה, לרווחיות הפרויקטים, לרבות רווח הגולמי הצפוי ורווח גולמי שטרם הוכר וכן ליתרות העודפים הצפויות. כמו כן, בטבלאות לעיל נכללו פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או הבשילו תנאים מתלים ו/או הושלמה חתימת הסכם עם מלוא בעלי הזכויות במקרקעין הרלוונטיים ו/או טרם נבדקה ו/או אושרה סופית היתכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, הינן מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח זה, ובכלל זה על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומחירי המכירה החזויים, ניתוח היקף זכויות הבנייה הקיימות לרבות פוטנציאל להגדלה ו/או ניצול זכויות בלתי מנוצלות של זכויות אלה, אומדנים להשלמת הליכי החתמת דיירים, השלמת הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי הסכמים מותנים יכנסו לתוקף ו/או יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, לפי העניין; (ב) אין כל ודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ד) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה ובהיקפים אותם היא מעריכה; (ה) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית לביצוע של הפרויקטים המוצגים בדוח זה כעתודות קרקע ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר; ו- (ו) אין כל ודאות כי תחזיות החברה בקשר לקצב המכירות בפרויקטים ומחירי המכירה יתממשו בהתאם לאומדניה.

יודגש כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או או בקצב מכירות הפרויקט ו/או במחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיוור

לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים, התפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו גם סעיף 23 להלן).

9.9. מידע נוסף בקשר עם פרויקט קריית שחקים

9.9.1. בחודש אוגוסט 2012 התקשרה חברת קריית שחקים⁴² עם קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית

בע"מ (להלן: "הקיבוץ") וחברת סיטי טק-הרצליה 1995 בע"מ (אשר נשלטה דאז על ידי הקיבוץ) (להלן: "סיטי טק") בהסכם לשיתוף פעולה ביזום, תכנון, הקמה ותפעול של מקרקעין לשם הקמת פרויקט מסחר ותעסוקה אשר יכלול לפחות 36,000 מ"ר (שטחים עיקריים) לתעסוקה ומסחר (להלן בהתאמה: "ההסכם המשולש" ו-"הפרויקט").

תחילה, הוקצו לקריית שחקים מניות בחברת סיטי טק בשיעור של 74% מהונה המונפק והנפרע. עם זאת, בחודש ספטמבר 2014, מימש הקיבוץ אופציה שהוקנתה לו בהסכם המשולש, מכוחה הוקצו לו מניות נוספות בחברת סיטי טק כך שהקיבוץ מחד וקריית שחקים מנגד מחזיקים כל אחד ב-50% מהונה המונפק והנפרע של סיטי טק.

על פי הוראות ההסכם המשולש, עם התקיימות התנאים המתלים (אשר מפורטים להלן) הקיבוץ ישלים את העברת זכויותיו בשטח ביעוד חקלאי של כ-60 דונם ברוטו המצוי בסמוך לכביש שבעת הכוכבים והידועים כחלקות 9 (חלק) ו-18 (חלק) בגוש 6422 לסיטי טק (להלן בס"ק: "המקרקעין").

כמו כן, יפעלו הצדדים על מנת שרמ"י תתקשר עם סיטי טק בחוזה פיתוח מהוון, בנוסח המקובל אצל רמ"י, אשר יקנה לסיטי טק את הזכות לחכור ללא מכרז את המקרקעין.

זכויותיו של הקיבוץ במקרקעין הינן בהתאם להסכם משבצת בינו לבין רמ"י ולהחלטות רמ"י (לרבות החלטות 1470, 1560, 1226 ו-1161).

עוד נקבע בהסכם המשולש כי במידה וסיטי טק תידרש לשלם לרמ"י, עבור הקצאת המקרקעין, סך העולה על 91% משווי המקרקעין ו/או תידרש לשלם היטל השבחה בגין התכנית בנוסף לתשלום למנהל בשיעור של 91% (להלן: "הסכום העודף") וכן ייקבע על ידי נציגי הצדדים כי ישנה כדאיות כלכלית לפרויקט, אזי סכום עודף זה ישולם על ידי הקיבוץ באמצעות הלוואה אשר תועמד לו מחברת קריית שחקים, בריבית שנתית בשיעור של 6%, כאשר פרעונה יהא מתוך תקבולי הקיבוץ הראשונים מהפרויקט בלבד (Non-Recourse) (להלן: "ההלוואה לקיבוץ").

מימון ייזום, תכנון והקמת הפרויקט על ידי סיטי טק יבוצע בדרך של הלוואות בעלים אשר תעמיד קריית שחקים לחברת סיטי טק כאשר פרעון יהיה מתוך תקבולי סיטי טק בלבד (להלן: "הלוואות הבעלים"). הלוואות הבעלים תשאנה ריבית שנתית בשיעור של 11% בצירוף הצמדה למדד המחירים לצרכן.

9.9.2. במקביל להתקשרות קריית שחקים בהסכם המשולש עם הקיבוץ, התקשרו החברה וחברת

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (לשעבר מנרב פרויקטים בע"מ) (להלן: "איי.סי.אר") בהסכם בעלי מניות בחברת קריית שחקים על פיו הוקצו ל-איי.סי.אר מניות בחברת קריית שחקים כך שהחברה ו-איי.סי.אר החזיקו בחלקים שווים (50%) בחברת קריית שחקים.

⁴² קריית שחקים בע"מ (לשעבר רותם שני-מנרב עסקה משותפת בע"מ) – חברה בהחזקה משותפת (50%) של החברה ושל איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (חברת מנרב פרויקטים בע"מ לשעבר) (להלן: "חברת קריית שחקים").

ביום 27 באוקטובר 2021 (להלן: "מועד הפרדות") זכתה החברה, במסגרת הליך התמחרות, בהתאם למנגנון הפרדות שנקבע בהסכם בינה לבין איי.סי.אר (להלן: "הליך הפרדות")

במסגרת זכיית החברה בהליך הפרדות, רכשה החברה, בנאמנות עבור חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "מבנה"), את מלוא החזקתה של איי.סי.אר בקריית שחקים בעבור סך השווה ל-80 מיליון ש"ח (להלן בהתאמה: "המניות הנרכשות" ו-"סכום הרכישה") וכן תמורה נוספת בגין הסבת הלוואות בעלים אשר העמידה איי.סי.אר לקריית שחקים בסך כולל של כ-4.3 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה הנוספת").

ביום 7 בדצמבר 2021 הושלמה הפרדות, באופן שסכום הרכישה, לרבות התמורה הנוספת, הועברו על ידי מבנה אל חשבון איי.סי.אר ומנגד העבירה איי.סי.אר לחברה את כל המסמכים הנדרשים על מנת להעביר את המניות הנרכשות לבעלות החברה. במקביל, חתמו החברה ומבנה על הסכם לסיום נאמנותה של החברה על המניות הנרכשות, עבור מבנה, כך שהחברה העבירה את מלוא הזכויות והחובות במניות הנרכשות ו/או בקשר אליהן למבנה. במקביל, ביום 7 בדצמבר 2021 נכנס לתוקף הסכם בעלי המניות בין החברה לבין מבנה בקשר עם החזקותיהם בקריית שחקים אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן (להלן בסעיף זה: "הסכם בעלי המניות"):

(1) בהתקיימותן של נסיבות מסוימות תהא לחברה אופציה למכור למבנה ובנסיבות דומות ואחרות למבנה אופציה לרכוש מהחברה כ-69% מהחזקות החברה בקריית שחקים בתמורה לסך של כ-51 מיליון ש"ח כולל הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדן. ביום 16 במרץ 2025, הודיעה החברה למבנה על מימוש האופציה וכל התמורה בגין מימוש אופציית התקבלה.

(2) בין החברה למבנה נקבע מנגנון זכות סירוב ראשון בהעברת מניות קריית שחקים ובנוסף לחברה הוקנתה זכות הצטרפות למכירה.

(3) החזקה של 20% מהון מניות קריית שחקים תזכה במינוי של דירקטור. החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות כאשר כוח ההצבעה של הדירקטורים יהיה כשל שיעור ההחזקה בהון המונפק של קריית שחקים של בעל המניות אשר מינה אותם. עם זאת, כל עוד החברה מחזיקה לפחות 5% מהון המניות המונפק והנפרע של קריית שחקים היא תהא זכאית לדירקטור אחד וכן החלטות מסוימות תתקבלנה פה אחד בלבד.

9.9.3 ביום 12 בדצמבר 2024, קיבלה סיטי-טק הרצליה 1995 בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי קיבוץ גליל ים ובשיעור של 50% על ידי החברה וחברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ בחלקים שווים (25%-25%) באמצעות חברת קרית שחקים בע"מ (להלן: "סיטי-טק") מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטיים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 801 ו-802 בתחום תוכנית תמ"ל/1082 שהינם חלק ממקרקעין הידועים כגוש 6422 חלקה 316 וכגוש 6533 חלקה 290 הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-1,012 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח בהיקף של כ-256 מיליון ש"ח כולל מע"מ. כמו כן ביום 23 בינואר 2025, קיבלה סיטי-טק, מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטים כספיים

למגרשים הידועים כמגרשים 400, 601-602, 800, 901-904 בתכנית תמ"ל/1082 אשר מהווים את יתרת המגרשים לה זכאית סיטי-טק בפטור ממכרז במסגרת פרויקט קרית שחקים, הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-349 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המגרשים בהיקף של כ-184 מיליוני ש"ח כולל מע"מ. יצוין כי, סיטי-טק הגישה השגה משפטית אשר בעיקרה נסבה על אופן חישוב שווי המטלה הציבורית וזו נדחתה ברובה. כמו כן, הגישה סיטי-טק השגה שמאית העוסקת בשווי המקרקעין. השגה שמאית זו תלויה ועומדת וטרם התקבלה בה החלטה.

9.9.4. רווחיות הפרויקט

על פי הערכות החברה, רווחיות הפרויקט בכללותו צפויה להסתכם לכ-720 מיליוני ש"ח אשר יישקף רווח לעלות של כ-22% כאשר חלק החברה ברווחי פרויקט (בשרשור סופי) הינו 15%. עם זאת, כמפורט לעיל, טרם חלוקת הרווחים בין השותפים בפרויקט יוחזרו הלוואות הבעלים בתוספת הריבית בגינן כמפורט בסעיף 9.9.2 לעיל. לאור שלביותו המקדמית של הפרויקט החברה טרם אמדה את סכומי העודפים הצפויים בגין הפרויקט.

9.10. מידע נוסף בקשר עם פרויקטים המבוצעים תחת רותם שני אלה

ביום 22 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם אלומות מגד טכנולוגיות בע"מ אשר בהסכם עימה צוין כי הוגשה בקשה לשינוי שמה למרווה ייזום וניהול בע"מ (יצוין כי נכון למועד זה ועל פי בדיקה שבוצעה על ידי החברה שינוי השם לא נרשם ברשם החברות), שלמיטב ידיעת החברה איננה קשורה לחברה וביום 24 ביולי 2024 התקשרה החברה עם אלומות בתוספת להסכם (לעיל ולהלן בהתאמה: "**ההסכם עם אלומות**" ו-"**אלומות**") למטרת שיתוף פעולה באיתור, תכנון והקמה של פרויקטים שונים מסוג תמ"א 38/1 ו-תמ"א 38/2 בהיקפים קטנים בעיקר באזור תל אביב. ביום 29 בדצמבר 2025 שלחה החברה לאלומות הודעה בדבר ביטול ההסכם עם אלומות עקב הפרות של אלומות את ההסכם.

להלן עיקרי ההסכם עם אלומות:

9.10.1. הוראות ההסכם עם אלומות היו אמורים לחול על כל פרויקט שיאותר על ידי אלומות באופן בלעדי ואשר אושר על ידי החברה באופן הבא:

(1) אלומות הייתה אמורה לפעול לאיתור פרויקטים חדשים באיזורי תל אביב, גוש דן וירושלים ולהביאם לאישור החברה בצירוף ניתוח כלכלי ותכנוני מקיף אשר יוכן על ידה.

(2) החברה הייתה אמורה לאשר או לא לאשר כל פרויקט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. בתוך 30 ימים ממועד הבאת פרויקט לאישור החברה, החברה הייתה אמורה למסור לאלומות הודעה בכתב בדבר אישור או דחייה של הפרויקט. אלומות הייתה רשאית לבצע בעצמה ו/או עם אחרים פרויקטים שלא אושרו על-ידי החברה עד המועד הקובע, וזאת בחלוף 7 ימים ממועד מסירת הודעה בכתב לחברה או במועד הקובע, לפי המאוחר.

(3) במסגרת ההסכם עם אלומות, החברה התחייבה כי תעביר לרותם שני אלה בע"מ, חברת בת (100%) של החברה (להלן בס"ק זה: "היזם" או "חברת הבת") כל פעילות מסוג תמ"א 38/1 הקיימת אצלה ו/או שתיווצר בהמשך.

(4) לעניין כל פרויקט אשר אושר על ידי החברה כאמור בסעיף (2) לעיל (להלן: "פרויקט מאושר"), החברה, באמצעות חברת הבת משמשת כיזם הפרויקט לכל דבר ועניין.

9.10.2. על פי ההסכם עם אלומות, אלומות הייתה אמורה להיות אחראית לביצוע הפעולות המפורטות בתמציתיות להלן:

(1) איתור ומציאת פרויקטים מסוג תמ"א 38 ובכלל זאת עריכת בדיקות כלכליות ותכנוניות ראשוניות לרבות בדיקות פיזיות בשטח המקרקעין.

(2) ניהול עבור היזם של כל מערך ההתקשרות עם בעלי הזכויות בפרויקט המאושר החל משלב המו"מ ועד לגמר הפרויקט המאושר.

(3) ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט המאושר ובכלל זאת קידום וליווי התכנון מול הרשויות, ביצוע הקמת הפרויקט (לרבות בעצמה או באמצעות קבלני משנה) ופיקוח על הבנייה. יצוין כי, במסגרת ההסכם עם אלומות, הוסכם כי אלומות לא תתחייב בכל התחייבות כספית ולא תחתום ו/או תחתים על כל מסמך מבלי לקבל את אישור החברה מראש ובכתב לכך. כמו כן, התחייבה אלומות כי לא תציג מצגים ו/או תתחייב בשם היזם התחייבויות שלא אושרו על ידי החברה.

9.10.3. על פי ההסכם עם אלומות, החברה, באמצעות היזם, הייתה אמורה להיות אחראית לביצוע הפעולות המפורטות בתמציתיות להלן:

(1) העמדת ההון העצמי הנדרש (בעצמה או באמצעות אחר, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי) בשיעור של עד 25% מעלויות הפרויקט בהתאם לדוח אפס.

(2) החברה הקצתה שטח משרדי לניהול הפרויקטים המשותפים, שאוישו על-ידי אלומות, ואפשרו שימוש בשירותי המשרד שלה באופן סביר ובתיאום מראש. העלויות השוטפות בגין השימוש במשרדי החברה נחשבות לחלק מהוצאות חברת הבת של הפרויקט המאושר. הוסכם בין הצדדים כי, הוצאות אלו ישולמו על ידי חברת הבת לחברה כחלק מעלויות ההקמה של הפרויקט המאושר, כמפורט בדוח האפס של הפרויקט המאושר, וישולמו לאחר תחילת הקמת הפרויקט המאושר מדי חודש בחודשו.

9.10.4. במסגרת ההסכם עם אלומות הוסכם כי, ישולם לאלומות דמי ניהול כמפורט להלן (להלן: "דמי הניהול"):

(א) החל ממועד חתימת התוספת ועד לחתימת הסכם ליווי ראשון לפרויקט מאושר, הייתה אמורה אלומות להיות זכאית לדמי ניהול חודשיים בסך של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וזאת על חשבון תקורות החברה בשיעור של 7.5% מעלויות ההקמה.

(ב) החל ממועד חתימה והפעלת הסכם ליווי ראשון לפרויקט מאושר ועבור הפרויקטים המאושרים, הייתה אמורה אלומות להיות זכאית לדמי ניהול שוטפים שיהיו חלק מהתקציב המאושר כמפורט להלן:

- (1) בכפוף לקיומם, בו זמנית, של עד 3 פרויקטים מאושרים, פעילים ואשר אושר והופעל במסגרתם ליווי בנקאי, הייתה אמורה אלומות להיות זכאית לדמי ניהול בסך כולל של 50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ.
- (2) ובכפוף לקיומם בו זמנית של 3 עד 5 פרויקטים מאושרים, פעילים ואשר אושר והופעל במסגרתם ליווי בנקאי הייתה אמורה אלומות להיות זכאית לדמי ניהול בסך כולל של 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.
- (3) בכפוף לקיומם בו זמנית של יותר מ-5 פרויקטים מאושרים, פעילים ואשר אושר והופעל במסגרתם ליווי בנקאי, הייתה אמורה אלומות להיות זכאית לדמי ניהול בסך של 90 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ.

9.10.5. בנוסף לדמי הניהול כמפורט בסעיף 9.10.4 לעיל, עבור פרויקט מאושר הייתה אמורה אלומות להיות זכאית לתגמול כלדקמן :

9.10.5.1. 50% מהרווח הנקי של היזם בפרויקט המאושר (להלן: "חלקה של אלומות ברווחים").
"רווח נקי" בסעיף זה הינו הכנסות היזם בניכוי ההוצאות המפורטות להלן (לא כולל מס חברות):

(1) הוצאות היזם בפרויקט המאושר מכל מין וסוג, לרבות מיסים, השבת חובות לגורם המממן של הפרויקט המאושר, ביצוע תשלומים לספקים וקבלנים וכל התחייבות כספית כלפי צדדים שלישיים.

(2) הפרשה של 4% מעלות הביצוע הישירה (כהגדרתה בדוח האפס) לטובת רזרבה בגין תביעות/הוצאות עתידיות בתקופה שלאחר סיום הפרויקט המאושר, לרבות הסכומים הדרושים לניהולן השוטף של עבודות הבדק בפרויקט, תיקוני בדק ואחריות, רישום בית משותף וכיו"ב, עד לתום תקופה של שנה ממועד מסירת מלוא הדירות בפרויקט המאושר. מתום התקופה הנ"ל ועד תום תקופה של 3 שנים ממועד מסירת מלוא הדירות תעמוד ההפרשה הנ"ל על 2.5% מעלות הביצוע הישירה. בתום התקופה הנ"ל ובתנאי כי עד מועד זה לא הוגשה תביעה ו/או דרישה לתיקוני בדק ואחריות, תתווסף יתרת סכום ההפרשה שלא הוצאה לצורך עלויות סעיף זה לרווח הנקי ותחולק בין הצדדים.

(3) ביחס לפרויקטים המונים מעל 17 יחידות יזם או שעלותם הכוללת עולה על 60 מיליון ש"ח לפי הנמוך, אשר היזם החל בקידום מול הבעלים ו/או שהחברה תבקש שהיזם ימשיך לקדם מול הבעלים עד לחתימתם, ואשר יעברו לחברה, הייתה אמורה אלומות להיות זכאית ל-10% מהרווח הנקי, עד לרווח הנקי הנקוב בדוח אפס ובנוסף ל-50% מההפרש בין הרווח הנקי לרווח הנקוב בדוח האפס של הפרויקט.

9.10.5.2. במסגרת ההסכם עם אלומות הוסכם כי, מחלקה של אלומות ברווחים שלה הייתה אמורה להיות זכאית, ינוכו במועד חלוקת הרווח הסכומים הבאים :

(1) 20% עבור כל שנה, על סכום מחצית ההון העצמי שיועמד על-ידי החברה ו/או היזם (באופן עצמאי או באמצעות צד ג'), בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה), החל ממועד העמדתו ועד מועד השבתו לחברה או ליזם.

(2) קיזוז כל עלות נוספת שתיגרם לחברה ו/או ליזם בגין אי עמידת אלומות בהתחייבויותיה.

9.10.5.3. כמו כן, הוסכם כי אלומות הייתה אמורה לשאת בהפסדים ששיא הפרויקט, ככל ויהיו, וזאת עד לשיעור של 25% מההפסד שיגרם לחברה בגין השקעתה ביזם.

9.10.5.4. להבטחת קיום התחייבות הצדדים, הוסכם כי כל צד להסכם עם אלומות ישעבד לטובת הצד השני, בשעבוד ראשון בדרגה, את זכויותיו לקבלת רווחים בגין כל פרויקט מאושר.

9.10.5.5. להבטחת מלוא התחייבויותיה של אלומות על פי ההסכם עם אלומות, העבירה אלומות לחברה ערבות אישית של בעל השליטה בה.

9.10.6. ביום 29 בדצמבר 2025 הודיעה החברה לאלומות על סיום ההתקשרות בין הצדדים, וזאת בשל הפרת ההסכם עם אלומות על ידי אלומות וכן בשל התקיימות נסיבות המקימות לחברה עילה לביטול ההסכם עם אלומות. יצוין כי, בעקבות הודעה זו, מתנהלים בין הצדדים הליכים משפטיים. ביום 30 בספטמבר 2024 התקשרה החברה עם אלומות בהסכם הלוואה אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן (להלן: "**הסכם הלוואה**"):

9.10.6.1. החברה העמידה לאלומות הלוואה בסך של 5 מיליון ש"ח נושאת ריבית בשיעור המינימאלי בהתאם לפקודת מס הכנסה, בתוספת מע"מ החל ממועד העמדת הלוואה ועד למועד פירעון הלוואה בפועל (להלן: "**ההלוואה**").

9.10.6.2. על פי הסכם הלוואה מועד פירעון הלוואה הינו עד ולא יאוחר מחלוף 5 שנים ממועד חתימת הסכם הלוואה, דהיינו עד ליום 12 בספטמבר 2029. החברה הייתה רשאית לדחות את מועד פירעון הלוואה עד ליום 12 בספטמבר 2032 על פי שיקול דעתה הבלעדי (להלן: "**מועד פרעון הלוואה**"). במסגרת הסכם הלוואה הוסכם כי, אם ההסכם עם אלומות יבוטל, מכל סיבה שמקורה באלומות, לפני מועד פירעון הלוואה תעמוד הלוואה לפירעון מיידי עד ולא יאוחר ממועד סיום ההסכם עם אלומות. יצוין כי, ביום 29 בדצמבר 2025 כאמור לעיל, הודיעה החברה לאלומות על ביטול ההסכם עם אלומות.

9.10.6.3. פירעון הלוואה היה אמור להתבצע באמצעות קיזוז 40% מכל תשלום שיבוצע לאלומות על חשבון חלקה ברווחים (דהיינו 20% מהרווח הנקי) שלה הייתה אמורה אלומות להיות זכאית, וזאת עד לפירעון מלוא סכום הלוואה. הוסכם כי, ככל שבמועד פרעון הלוואה הייתה אמורה להיוותר יתרת חוב על חשבון הלוואה, אלומות התחייבה לפרוע את יתרת החוב בתשלום אחד ממקורותיה עד ולא יאוחר ממועד פרעון הלוואה. עם פירעון מלוא סכום הלוואה, חלקה של אלומות ברווחים היה אמור לפחות ל-30% מהרווח הנקי. החל ממועד העמדת הלוואה, הופחת שיעור ההון העצמי שבגינה הייתה אמורה לשאת אלומות בריבית ל-30%.

9.10.6.4. החברה העמידה לאלומות הלוואה נוספת בסכום של 1 מיליון ש"ח, נושאת ריבית המשקפת את עלות גיוס חוב עבור היזם בבורסה לניירות ערך בעת העמדת הלוואה הנוספת בתוספת 0.5% ובתוספת מע"מ החל ממועד הלוואה הנוספת ועד למועד פירעון הלוואה הנוספת בפועל (להלן: "**ההלוואה הנוספת**"). אשר הייתה אמורה להפרע בתשלום אחד עד ליום 1 באוקטובר 2025. יצוין כי, אלומות לא פרעה את הלוואה הנוספת במועד פרעונה, קרי עד ליום 1 באוקטובר 2025. הלוואה הנוספת נושאת גם ריבית פיגורים בשיעור הריבית המרבית הנהוגה בבנק הפועלים בגין חריגות החל מהמועד שנקבע לתשלומה ועד למועד התשלום בפועל. עוד יצוין כי, הוסכם בין הצדדים כי אם

ההסכם עם אלומות יבוטל, מכל סיבה שמקורה באלומות, לפני מועד פירעון ההלוואה הנוספת תעמוד ההלוואה לפירעון מידי עד ולא יאוחר ממועד סיום ההסכם עם אלומות. ביום 19 באוקטובר 2025 הודיעה החברה לאלומות על העמדת ההלוואה וההלוואה הנוספת לפירעון מידי, נוכח הפרות שונות של ההסכם עם אלומות והסכם ההלוואה, לרבות אי פירעון ההלוואה הנוספת במועדה וביום 29 בדצמבר 2025 הודיעה החברה על ביטול ההסכם עם אלומות. בעקבות זאת, החברה נקטה בהליכי חדלות פירעון נגד אלומות התלויים ועומדים בפני בית המשפט המחוזי בירושלים (חדל"ת 58520-12-25).

9.10.6.5. להבטחת קיום התחייבויות אלומות העמידה אלומות לחברה את הבטוחות שלהן: (א) נרשם שעבוד בסך של 1.5 מיליון ש"ח לטובת החברה על כלל זכויות ונכסי אלומות; (ב) נרשם ברשם המשכונות משכון בסך של 1.5 מיליון ש"ח על מלוא המניות, הרווחים וכל יתר הזכויות של מנהלה של אלומות; ו- (ג) ניתנה ערבות אישית על ידי בעל השליטה באלומות.

9.10.6.6. ביום 15 בינואר 2026 התקשרה החברה עם חברת ג.א.ח הנדסה ואדריכלות בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר גיא חנינה, בהסכם למתן שירותי מנכ"ל (להלן: "נותן השירותים" ו-"הסכם השירותים", בהתאמה) אשר במסגרתו יהיה נותן השירותים אחראי לניהול השוטף של חברת הבת בהתאם להנחיות שיקבל מדירקטוריון חברת הבת או מיו"ר הדירקטוריון ו/או כל גורם אחר והכל בכפוף ובהתאם לאמור בהסכם השירותים.

9.10.6.7. יצוין כי, רותם שני אלה אימצה תכנית הקצאת אופציות, לא סחירות, רשומות על שם, של רותם שני אלה לעובדים ו/או לנושאי משרה של החברה (להלן: "תכנית האופציות"), בהתאם לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), התשס"ג-2003. מכוחה, ביום 15 בינואר 2026 אישר דירקטוריון רותם שני אלה הענקת 100 אופציות, ללא תמורה, למר גיא חנינה, מנכ"ל רותם שני אלה, הניתנות למימוש ל-100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של רותם שני אלה (שיהוו 10% מהון המניות המונפק והנפרע של רותם שני אלה לאחר מימוש האופציות), בהתאם להוראות תכנית האופציות (להלן בס"ק זה: "האופציות"). יובהר כי, אישור התכנית והקצאת האופציות כפופים לאישורי מס הכנסה הנדרשים לפי סעיף 102 ולחתימת רותם שני אלה וגיא חנינה על מסמכי הקצאה לרבות, חתימה על הסכם בעלי מניות בין החברה לבין גיא חנינה אשר יכנס לתוקפו במועד מימוש האופציות.

9.10.7. למועד פרסום הדוח מקדמת חברת הבת 22 פרויקטים מתוכם: 1 בביצוע, 11 פרויקטים בהם התקשרה החברה בהסכם תמ"א עם בעלי הזכויות במקרקעין ויתר הפרויקטים נבחרה החברה על ידי נציגויות בעלי המקרקעין ופועלת לגיבוש הסכמים סופיים.

10. פרויקטים מהותיים מאוד

10.1. פרויקט הגדוד העברי 16-18, רעננה

10.1.1. הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	הגדוד העברי 16-18, רעננה
מיקום הפרויקט	הגדוד העברי 16, 18, רעננה
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט תמ"א 38/2, לפני בניין מגורים בן 24 יח"ד והקמה של פרויקט מגורים בן 2 בניינים בני 7 קומות מעל קומת קרקע וקומות מרתף בהיקף כולל של 60 יח"ד על מקרקעין הידועים כחלקה 403 בגוש 6579. מתוך סך יחידות הדיור המתוכננות בפרויקט זכאים בעלי הקרקע ל-24 יח"ד והיתרה, בסך 36 יח"ד, הינה לשיווק על ידי החברה. יצוין כי, ברבעון השני לשנת 2025 הסתיים הפרויקט ויח"ד נמסרו.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט ⁴³	19.6.2022
חתימת בעלי דירות קיימות שיעור חתימה ליום 31.12.2025	24/24 (100%)
שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפיננסי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	כ-4.5 מיליוני ש"ח.
עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-600 אלפי ש"ח.
יחס החלפה ממוצע	כ-1.5 דירות חדשות לחברה על כל דירה קיימת.
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	3,416 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה	Q3/2022
מועד לסיום עבודות הקמה	Q2/2025
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q2/2021
מועד סיום שיווק	Q1/2025
הסכמים עם קבלני ביצוע	החברה התקשרה עם מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבלן") בהסכם קבלן (Turn Key) לקבלת שירותי בנייה לצורך ביצוע עבודות הריסה של הבניינים הקיימים ובנייה של הפרויקט (להלן: "העבודות"). בעבור ביצוע העבודות יהא זכאי הקבלן לתמורה פאשולית בסך של כ-54 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים ומע"מ כדין).
זכויות משפטיות בקרקע	תמ"א 38/2 הריסה ובנייה
הסכמים מיוחדים	הסכם מיום 22 בינואר 2018 בין החברה לבין 24 מתוך 24 בעלי הזכויות במקרקעין, על פיו בעבור זכויות הבניה העודפות (זכויות הבניה לרבות זכויות במקרקעין ביחס ל-36 יח"ד החברה בפרויקט) תהרוס החברה את הבניין הקיים ותבנה 2 בנייני מגורים חדשים הכוללים עד 72 יח"ד סה"כ, ולא פחות מ-58 יח"ד, ביניהם 24 יח"ד חדשות לבעלי הקרקע. בהתאם לתכנון החברה הפרויקט מכיל סה"כ 60 יח"ד מתוכן 36 יח"ד לשיווק החברה.
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט, ובכלל זה, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות

⁴³ הפרויקט הינו מסוג תחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה.

שם הפרויקט	הגדוד העברי 18-16, רעננה
נושאים מיוחדים ובכלל זה, חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים	-

10.1.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט הגדוד העברי 18-16, ליום 31.12.2025				
מצב תכנוני נוכחי				
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	מ"ר ממוצע ליח"ד	הערות
יחידות דיור	7,601	60	127	פרויקט הסתיים
שטחי מסחר	-	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-	-

10.1.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025					כל התקופה	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5			
27,594	27,603	27,605	27,696	27,776	27,776	27,776	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה		
7,088	7,845	7,977	8,743	9,263	9,271	9,271	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות		
31,841	49,140	53,334	56,612	58,507	58,811	58,811	עלויות מצטברות בגין בניה		
1,983	3,179	3,233	4,052	3,057	3,071	3,071	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)		
68,506	87,767	92,149	97,103	98,603	98,929	98,929	סה"כ עלות מצטברת		
68,506	87,767	92,149	97,103	98,603	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו	
768	1,197	1,195	780	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ⁴⁴		
2,106	1,439	442	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
24,474	7,591	4,129	173	-	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
977	136	141	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
28,325	10,363	5,907	953	-	-	-	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	
56%	84%	90%	100%	100%	100%	100%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)		
Q1/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	מועד השלמת בניה צפוי		

⁴⁴ כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.

10.1.4 . שיווק הפרויקט

2023	2024	2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	452		
5	5	1	-	1	452	4	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
563	648	156	-	125	266	547	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
33.0	32.1	26.1	-	31.9	27.8	28.3	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
28	33	34	34	35	36	36	מס' יחידות דיור	
3,150	3,798	3,954	3,954	4,079	4,212	4,212	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
28	29	29	29	30	30	30	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	שיעור השייווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
118,157	121,836	123,409	124,738	124,706	124,706	124,706	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
89,362	111,366	116,409	116,478	120,768	124,706	124,706	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)⁴⁶	
76%	91%	94%	93%	97%	100%	100%		
8	3	2	2	1	-	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
1,062	414	258	258	133	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
15,224	6,405	5,119	5,395	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
2	1	-	-	1	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
33.3	26.1	-	-	30.2	-	-		

⁴⁵ במהלך רבעון רביעי לשנת 2025 בוטל הסכם מכר שנחתם ברבעון ראשון לשנת 2022 עבור דירה בשטח של 133 מ"ר וכנגדו נחתם הסכם מכר במהלך אותו הרבעון, בסכום גבוה יותר ב- 1,450 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).

⁴⁶ סך ההכנסות כולל הצמדות למועד הדוח וכן שדרוגים לבעלי הקרקע.

10.1.5. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
139,514	143,193	147,066	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ⁴⁷
96,831	98,442	98,929	עלויות פרויקט צפויות ⁴⁸
42,683	44,751	48,137	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
(11,432)	(10,730)	(11,793)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
31,250	34,021	36,344	רווח צפוי בגין הפרויקט
17,247	35,074	48,137	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
25,436	9,677	-	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
31%	31%	33%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
26	27.6	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

מחיר ממוצע למי"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

⁴⁷ הכנסות צפויות מ-36 יחידות הדיור לשיווק ולרבות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

⁴⁸ כולל שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

10.1.6. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

יצוין כי, מסגרת האשראי נפרעה במלואה והחברה פועלת לשחרור כלל הערבויות ולהסרת השעבודים.

10.1.7. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ויתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (אלפי ש"ח)

48,137	רווח גולמי צפוי:
(11,793)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
36,344	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
10,712	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
(118)	התאמות לעודפים, סה"כ:
46,938	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
כמו כן, יצוין כי עודפי הפרויקט יועברו לחשבון המשועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. כמו כן, זכויות החברה לקבלת העודפים בפרויקט שועבדו אף הן לטובת הנאמן, זאת בכפוף להסכמת הבנק המלווה בפרויקט (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים).	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
(38,800)	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
8,138	מועד צפוי למשיכת עודפים
Q1/2026	תנאים מתלים למשיכת עודפים
החברה לא תמשוך עודפים שיצטברו בחשבון הליווי אלא בקבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ולאחר שפרעה את כל חובותיה ועמדה בכל התחייבויותיה כלפי הבנק המלווה ואין מניעה על פי דין למשיכת העודפים. יחד עם זאת, המוסד המלווה יהיה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	

10.2. פרויקט הגדוד העברי 20-22, רעננה

10.2.1. הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	הגדוד העברי 20-22, רעננה
מיקום הפרויקט	הגדוד העברי 20, 22, רעננה
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט תמ"א 38/2, לפינוי בניין מגורים בן 24 יח"ד והקמה של פרויקט מגורים בן 2 בניינים בני 6 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף בהיקף כולל של 60 יח"ד על מקרקעין הידועים כחלקה 401 בגוש 6579. מתוך סך יחידות הדיור המתוכננות בפרויקט זכאים בעלי הקרקע ל-24 יח"ד והיתרה, 36 יח"ד, הינה לשיווק על ידי החברה. יצוין כי, ברבעון הרביעי לשנת 2025 הפרויקט הסתיים ויח"ד נמסרו.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט ⁴⁹	11.8.2022
חתימת בעלי דירות קיימות שיעור חתימה ליום 31.12.2025	24/24 100%
שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	כ-4.5 מיליוני ש"ח.
עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-600 אלפי ש"ח.
יחס החלפה ממוצע	כ-1.5 דירות חדשות לחברה על כל דירה קיימת.
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	כ-3,233 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה	Q3/2022
מועד לסיום עבודות הקמה	Q4/2025
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q4/2021
מועד סיום שיווק	Q1/2025
הסכמים עם קבלני ביצוע	החברה התקשרה עם מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבלן") בהסכם קבלן (Turn Key) לקבלת שירותי בנייה לצורך ביצוע עבודות ההריסה של הבניינים הקיימים ובנייה של הפרויקט (להלן: "העבודות"). בעבור ביצוע העבודות יהא זכאי הקבלן לתמורה פאסולית בסך של כ-54 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים ומע"מ כד"ן).
זכויות משפטיות בקרקע	תמ"א 38/2 הריסה ובנייה.
הסכמים מיוחדים	הסכם אשר נחתם מול כלל בעלי זכויות והמחזיקים הבלעדיים בחלקה 401 בגוש 6579 (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"). על פי ההסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין, בעבור מלוא זכויות הבניה במקרקעין, למעט אלו הנדרשות לשם בניית הדירות החדשות לבעלי הזכויות במקרקעין והחלק היחסי במקרקעין עליהן תיבנה, תהרוס החברה את הבניין הקיים על המקרקעין ותקים פרויקט למגורים בו 2 בניינים חדשים בהם 24 יחידות דיור עבור בעלי הזכויות במקרקעין ולא יותר מ-44 יחידות דיור עבור החברה. בהתאם לתכנון החברה למועד הדות, הפרויקט יכיל סה"כ 60 יח"ד מתוכן 36 יח"ד לשיווק החברה.
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט, ובכלל זה, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים ובכלל זה, חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים	-

⁴⁹ הפרויקט הינו מסוג תחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה.

10.2.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט הגדוד העברי 20-22, ליום 31.12.2025				
מצב תכנוני נוכחי				
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	מ"ר ממוצע ליח"ד	הערות
יחידות דיור	7,540	60	125	פרויקט הסתיים
שטחי מסחר	-	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-	-

10.2.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025					כל התקופה	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5			
28,497	28,497	28,497	28,656	28,659	28,659	28,659	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
5,326	6,190	6,116	6,116	6,340	6,603	6,603	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות		
25,342	45,351	49,373	52,257	56,309	58,367	58,367	עלויות מצטברות בגין בניה		
1,935	3,250	3,426	3,519	4,350	4,459	4,459	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)		
61,100	83,288	87,412	90,548	95,658	98,088	98,088	סה"כ עלות מצטברת		
61,100	83,288	87,412	90,548	95,658	98,088	98,088	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
63	63	63	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ⁵⁰	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	
3,113	1,861	232	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
31,222	11,778	8,537	5,328	-	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
856	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
35,254	13,702	8,832	5,328	-	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה		
45%	77%	84%	89%	100%	100%	100%	שיעור השלמה כספי (%)		
Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q3/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q4/2025	מועד השלמת בניה צפוי		

⁵⁰ כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.

10.2.4. שיווק הפרויקט

2023	2024	2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
6	7	-	1	-	-	1	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
661	783	-	130	-	-	130	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
31.5	29.8	-	30	-	-	30	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
28	35	35	36	36	36	36	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
3,237	4,020	4,020	4,150	4,150	4,150	4,150	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
26.7	27.4	27.4	27.5	27.5	27.5	27.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
114,430	118,656	119,845	121,418	120,892	120,691	120,691	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
90,421	115,314	116,503	121,418	120,892	120,691	120,691	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁵¹	
79%	97%	97%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
8	1	1	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
913	130	130	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
13,365	2,314	2,428	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
3	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
28	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

⁵¹ סך ההכנסות כולל הצמדות למועד הדוח וכן שדרוגים לבעלי הקרקע.

10.2.5. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
2023	2024	2025	
136,696	140,922	144,091	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ⁵²
96,354	97,982	98,088	עלויות פרויקט צפויות ⁵³
40,343	42,940	46,003	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
(11,377)	(11,200)	(12,260)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
28,966	31,740	33,743	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
13,465	33,706	46,002	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
26,878	9,234	-	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
30%	30%	32%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
26	26.7	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

⁵² הכנסות צפויות מ-36 יחידות הדיור לשיווק ולרבות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

⁵³ כולל שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

10.2.6. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

יצוין כי, מסגרת האשראי נפרעה במלואה והחברה פועלת לשחרור כלל הערבויות ולהסרת השעבודים.

10.2.7. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ויתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (אלפי ש"ח)

46,002	רווח גולמי צפוי:
(12,260)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
33,742	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
10,637	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
(1,121)	החזר הלוואות מזגין/משלימי הון עצמי
43,258	התאמות לעודפים, סה"כ:
כמו כן, יצוין כי עודפי הפרויקט יועברו לחשבון המשועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. כמו כן, זכויות החברה לקבלת העודפים בפרויקט שועבדו אף הן לטובת הנאמן, זאת בכפוף להסכמת הבנק המלווה בפרויקט (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים).	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
(27,555)	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
15,703	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q1/2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
החברה לא תמשוך עודפים שיצטברו בחשבון הליווי אלא בקבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ולאחר שפרעה את כל חובותיה ועמדה בכל התחייבויותיה כלפי הבנק המלווה ואין מניעה על פי דין למשיכת העודפים. יחד עם זאת, המוסד המלווה יהיה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

10.3 . פרויקט הגדוד העברי 14-12, רעננה

10.3.1 . הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	הגדוד העברי 14-12 רעננה
מיקום הפרויקט	הגדוד העברי 14-12 רעננה
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט תמ"א 38/2 בתכנון, לפינוי בניין מגורים בן 24 יח"ד והקמה של פרויקט מגורים בן 2 בניינים בני 7 קומות מעל קומת קרקע וקומות מרתף בהיקף כולל של 60 יח"ד על מקרקעין הידועים כחלקה 403 בגוש 6579. מתוך סך יחידות הדיור המתוכננות בפרויקט זכאים בעלי הקרקע ל-24 יח"ד והיתרה, בסך 36 יח"ד, הינה לשיווק על ידי החברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט ⁵⁴	6.2.2023
חתימת בעלי דירות קיימות שיעור חתימה	100% (24/24)
ליום 31.12.2025 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	כ-5.5 מיליוני ש"ח.
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-600 אלפי ש"ח.
יחס החלפה ממוצע	כ-1.5 דירות חדשות לחברה על כל דירה קיימת.
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	3,187 מ"ר
מועד התחלת עבודות ההקמה	Q2/2023
מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה	Q2/2026
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q3/2022
מועד סיום שיווק	Q1/2025
הסכמים עם קבלני ביצוע	החברה התקשרה עם מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבלן") בהסכם קבלן (Turn Key) לקבלת שירותי בנייה לצורך ביצוע עבודות ההריסה של הבניינים הקיימים ובנייה של הפרויקט (להלן: "העבודות"). בעבור ביצוע העבודות יהא זכאי הקבלן לתמורה פאשולית בסך של כ-54 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים ומע"מ כדין).
זכויות משפטיות בקרקע	תמ"א 38/2 הריסה ובנייה
הסכמים מיוחדים	הסכם מיום 14 בינואר 2020 בין החברה לבין 24 מתוך 24 בעלי הזכויות במקרקעין, על פיו בעבור זכויות הבניה העודפות (זכויות הבניה לרבות זכויות במקרקעין ביחס ל-36 יח"ד החברה בפרויקט) תהרוס החברה את הבניין הקיים ותבנה 2 בנייני מגורים חדשים הכוללים עד 72 יח"ד סה"כ, ולא פחות מ-58 יח"ד, ביניהם 24 יח"ד חדשות לבעלי הקרקע. הפרויקט יכיל סה"כ 60 יח"ד מתוכן 36 יח"ד לשיווק החברה.
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט, ובכלל זה, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים ובכלל זה, חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים	-

54 הפרויקט הינו מסוג תחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה.

10.3.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט הגדוד העברי 12-14, ליום 31.12.2025				
מצב תכנוני נוכחי				
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	מ"ר ממוצע ליח"ד	הערות
יחידות דיור	7,348	60	122	פרויקט בביצוע
שטחי מסחר	-	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-	-

10.3.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025					כל התקופה	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ עלות מצטברת			
30,934	30,934	30,934	31,286	31,286	31,326	31,326	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
4,337	5,150	5,145	6,052	5,965	5,975	5,975	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות		
9,534	27,820	35,008	40,934	45,888	51,640	51,640	עלויות מצטברות בגין בניה		
1,049	2,139	2,246	3,090	3,214	3,433	3,433	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)		
45,854	66,043	73,333	81,362	86,353	92,374	92,374	סה"כ עלות מצטברת		
45,854	66,043	73,333	81,362	86,353	92,374	92,374	סה"כ עלות מצטברת בספרים		
1,233	1,233	1,233	881	881	841	841	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ⁵⁵	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	
4,494	2,692	1,816	923	1,120	274	274	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
48,409	31,243	25,156	19,409	14,547	8,899	8,899	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
1,521	797	711	95	2	473	473	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
55,657	35,965	28,917	21,308	16,550	10,486	10,486	סה"כ עלות שנוותר להשלמה		
19%	48%	59%	68%	76%	85%	85%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)		
Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	Q2/2026	Q2/2026	מועד השלמת בניה צפוי		

⁵⁵ כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנוותר בבעלותם.

10.3.4. שיווק הפרויקט

2023	2024	2025				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
19	11	2	1	-	-	3	מס' יחידות דיור
2,019	1,303	294	141	-	-	435	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
30.4	33.2	28.8	32.5	-	-	30	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
22	33	35	36	36	36	36	מס' יחידות דיור
2,273	3,576	3,870	4,011	4,011	4,011	4,011	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
30.4	31.2	31	31	31	31	31	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
118,217	124,585	126,990	128,033	128,234	127,753	127,753	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
70,353	113,713	123,255	128,033	128,234	127,753	127,753	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)⁵⁶
61%	92%	97%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
14	3	1	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
1,738	435	141	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
17,832	5,503	2,037	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
4	1	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
30.7	30.8	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

10.3.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

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 31.12.2025
108,687	61,124	2026
19,067	66,629	2027
-	-	2028
-	-	2029
-	-	2030 ואילך

⁵⁶ סך ההכנסות כולל הצמדות למועד הדוח וכן שדרוגים לבעלי הקרקע.

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
127,753	127,753	סה"כ

10.3.6. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
141,986	148,354	154,892	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ⁵⁷
101,511	102,007	102,861	עלויות פרויקט צפויות ⁵⁸
40,475	46,348	52,031	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
(11,981)	(12,092)	(13,714)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
28,494	34,256	38,317	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
3,793	21,842	44,349	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
36,682	24,506	7,681	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
29%	31%	34%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
27	30.4	31	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)			

10.3.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
-	-	7,681	-	-	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
1,381	691	7,681	(691)	(1,381)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

⁵⁷ הכנסות צפויות מ-36 יחידות דיור לשיווק ולרבות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנוטר בבעלותם.

⁵⁸ כולל שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנוטר בבעלותם.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
12,839	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.20	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	25	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.20	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	24	
מוסד מלווה :			
בנק מזרחי טפחות בע"מ ("הבנק המלווה")			
הסכם המימון בין החברה לבין הבנק המלווה נחתם ביום 5 במרץ 2023.			
מסגרת אשראי בסך כולל של עד כ-205 מיליון ש"ח המורכבת ממסגרות אשראי חופפות לערבויות חוק מכר (עד כ-109.5 מיליון ש"ח), לאשראי כספי לז"ק (עד כ-21.5 מיליון ש"ח), לערבויות בנקאיות לבעלי הזכויות במקרקעין עמם נחתם הסכם תמורות (עד כ-5 מיליון ש"ח), וכן ממסגרת אשראי בסך של עד כ-90.6 מיליון ש"ח לערבויות ביצוע לבעלי הזכויות במקרקעין עמם נחתם הסכם קומבינציה.			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :			
כ-29 מיליון ש"ח. מתוך היתרה שנוצלה, סך של כ-163 מיליון ש"ח הינו בגין ערבויות חוק מכר וערבויות בעלים אשר אינן מוצגות בדוח על המצב הכספי.			
בעבור מסגרת האשראי לערבויות משלמת החברה לבנק המלווה עמלות שונות, בשיעור שנתי קבוע, הנעות בין שיעור של 0.75% לשיעור של 1.1%.			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :			
בעבור מסגרת אשראי כספי משלמת החברה ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.3%.			
מסגרת האשראי תועמד לחברה עד ליום 30.06.2026 ופרעונה המלא יחול במועד זה. עמלות בקשר עם מסגרות האשראי ישולמו לבנק במועדים שונים החל ממועד ההתקשרות עמו וכן על פי צרכי החברה לערבויות כאשר עמלות על ערבויות שיוציא הבנק ישולמו במועד הוצאתן עד לסוף השנה הקלנדרית וכן בתחילת כל שנה קלנדרית לתקופה של 12 חודשים מראש.			
מועדי פירעון קרן, ריבית ואשראי :			
ריבית בעבור מסגרת אשראי כספי משולמת אחת לרבעון.			
תניות פיננסיות מרכזיות :			
עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מיידי :			
<p>(1) שינוי מבנה של החברה ללא הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.</p> <p>(2) שינוי בשליטה בחברה ו/או במקרה בו שעבד בעל שליטה של החברה את מניותיו בחברה לטובת צד ג', ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.</p> <p>(3) חל שינוי מהותי בתחום פעילות החברה לרבות תמהיל הפעילות ו/או שינוי מהותי בתחום הגיאוגרפי של החברה כדוגמת פעילות בחו"ל.</p> <p>(4) מספר הדירות שנמכרו בפועל ו/או סך התקבולים שהתקבלו בפועל, נמוך בשיעור של למעלה מ-7.5% לעומת תחזית המכירות שהועברה לבנק המלווה והסטייה לא תוקנה תוך 30 ימים מפניית הבנק המלווה.</p> <p>(5) העילות להעמדה לפירעון מיידי יחולו, בשינויים המחייבים לערב לביצוע חבויות החברה כלפי הבנק.</p> <p>(6) אם ארע מאורע כלשהו אשר מזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי אחר בזכות להעמדה לפירעון מיידי, או אם דרש מי מהני"ל תשלום של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם, כולם או חלקם, של החברה כלפי מי מהני"ל, ובתנאי שהדבר יימנע מהחברה לקיים את התחייבויותיה כלפי הבנק בהתאם להוראות הסכם הליווי.</p> <p>(7) במקרים בהם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי כגון חריגה משמעותית בלוחות הזמנים של הפרויקט, חריגה מתקציב עלות הפרויקט על פי דוח האפס ללא הסכמת התאגיד הבנקאי, חריגה מהיתרי הבניה, ירידה בטיב או איכות ביצוע הפרויקט, אם תסולק ידה של החברה מהמקרקעין ואם יבוצע שימוש בתקבולי הפרויקט שלא למטרות הפרויקט.</p> <p>התחייבויות מרכזיות נוספות :</p> <p>מכירה של דירות בפרויקט תבוצע במחיר שאינו נמוך ביותר מ-7.5% ממחיר הדירה המפורט בדוח אפס.</p>			
תניות מרכזיות אחרות :			
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025 :		
לא	האם מסוג non-recourse :		
החברה לא תמשוך עודפים שיצטברו בחשבון הליווי אלא בקבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ולאחר שפרעה את כל חובותיה ועמדה בכל התחייבויותיה כלפי הבנק המלווה ואין מניעה על פי דין למשיכת העודפים.			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :			

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

	בטחונות :
(1) להבטחת פירעון המימון התחייבה החברה להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן :	
(2) משכנתאות בדרגה ראשונה, מוגבלות בסכום של כ-248 מיליון ש"ח, על זכויות הבעלות של הבעלים במקרקעין ;	
(3) שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלת סכום, בדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט בלבד לרבות, שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט, שעבוד זכויות החברה עפ"י חוזה הביצוע עם הקבלן ועפ"י כל הסכמים עם קבלני משנה, ספקים יועצים (ככל שיהיו), לרבות הזכויות לקבלת כספים עפ"י ערבות הביצוע שתתקבל מהקבלן בקשר עם הפרויקט, או כל גורם אחר בקשר עם הפרויקט, שעבוד זכויות החברה על פי ההסכם עם אדריכל הפרויקט, שעבוד זכויות החברה לקבלת כל החוזרי כספים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הפרויקט לרבות מרשויות מע"מ, ולרבות הזכות לקיזוז הפסדים הנובעים ו/או הקשורים במקרקעין ו/או בפרויקט, וכן שעבוד חשבונות הפרויקט ;	
(4) כתב נחיתות של החברה ביחס להערות אזהרה הרשומות לטובתה על זכויות הבעלים בפרויקט. יובהר כי, הבטוחות המפורטות לעיל תבטחנה את פירעון האשראי כלפי הבנק בקשר עם הפרויקט בלבד, וזאת עד לפירעון מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').	

10.3.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום -	ראה פירוט בטחונות בסעיף לעיל. -	דרגה ראשונה	שעבודים
		דרגה שנייה	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

10.3.10. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ויתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (אלפי ש"ח)

52,031	רווח גולמי צפוי
(13,714)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
38,317	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
11,215	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
(4,102)	התאמות לעודפים, סה"כ
47,929	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)
כמו כן, יצוין כי עודפי הפרויקט יועברו לחשבון המשועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. כמו כן, זכויות החברה לקבלת העודפים בפרויקט שועבדו אף הן לטובת הנאמן, זאת בכפוף להסכמת הבנק המלווה בפרויקט (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים).	
(8,870)	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
39,059	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q2/2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
החברה לא תמשוך עודפים שיצטברו בחשבון הליווי אלא בקבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ולאחר שפרעה את כל חובותיה ועמדה בכל התחייבויותיה כלפי הבנק המלווה ואין מניעה על פי דין למשיכת העודפים. יחד עם זאת, המוסד המלווה יהיה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	

10.4. פרויקט המעפילים 5, רעננה

10.4.1. הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	המעפילים 5 רעננה
מיקום הפרויקט	המעפילים 5 רעננה
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט תמ"א 38/2 בתכנון, לפינוי בניין מגורים בן 12 יח"ד והקמה של פרויקט מגורים בן 2 בניינים בני 6 קומות מעל קומת קרקע וקומות מרתף בהיקף כולל של 39 יח"ד על מקרקעין הידועים כחלקה 418 בגוש 6579. מתוך סך יחידות הדיור המתוכננות בפרויקט זכאים בעלי הקרקע ל-12 יח"ד והיתרה, בסך 27 יח"ד, הינה לשיווק על ידי החברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט ⁵⁹	8.12.2024
חתימת בעלי דירות קיימות שיעור חתימה	100% (12/12)
ליום 31.12.2025 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	כ-3.2 מיליוני ש"ח.
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-200 אלפי ש"ח.
יחס החלפה ממוצע	כ-2.25 דירות חדשות לחברה על כל דירה קיימת.
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	2,369 מ"ר
מועד התחלת עבודות ההקמה	Q1/2025
מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה	Q3/2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q2/2024
מועד סיום שיווק	Q3/2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	החברה התקשרה עם מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבלן") בהסכם קבלן (Turn Key) לקבלת שירותי בנייה לצורך ביצוע עבודות ההריסה של הבניינים הקיימים ובנייה של הפרויקט (להלן: "העבודות"). בעבור ביצוע העבודות יהא זכאי הקבלן לתמורה פאשולית בסך של כ-36 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים ומע"מ כדין).
זכויות משפטיות בקרקע	תמ"א 38/2 הריסה ובנייה
הסכמים מיוחדים	הסכם מיום 8 בנובמבר 2020 בין החברה לבין 12 מתוך 12 בעלי הזכויות במקרקעין, על פיו בעבור זכויות הבניה העודפות (זכויות הבניה לרבות זכויות במקרקעין ביחס ל-27 יח"ד החברה בפרויקט) תהרוס החברה את הבניין הקיים ותבנה 2 בנייני מגורים חדשים הכוללים עד 42 יח"ד סה"כ, ביניהם 12 יח"ד חדשות לבעלי הקרקע. הפרויקט יכיל סה"כ 39 יח"ד מתוכן 27 יח"ד לשיווק החברה.
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט, ובכלל זה, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים ובכלל זה, חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים	-

⁵⁹ הפרויקט הינו מסוג תחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה.

10.4.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט המעפילים 5, ליום 31.12.2025				
מצב תכנוני נוכחי				
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	מ"ר ממוצע ליח"ד	הערות
יחידות דיור	4,351	39	112	פרויקט בביצוע
שטחי מסחר	-	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-	-

10.4.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	-	-	-	25,615	25,615	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	-	6,377	6,377	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	17,761	17,761	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	-	1,480	1,480	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
-	-	-	-	-	51,233	51,233	סה"כ עלות מצטברת	
-	-	-	-	-	51,233	51,233	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	8	8	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	814	814	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	19,858	19,858	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	833	833	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	-	-	-	21,513	21,513	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
-	-	-	-	-	45%	45%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	-	-	-	Q3/2027	Q3/2027	מועד השלמת בניה צפוי	

10.4.4. שיווק הפרויקט

2023	2024	2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	14	1	-	1	1	3	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	1,152	94	-	109	143	346	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	32.4	31.6	-	37.9	35.0	34.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
-	14	15	15	16	17	17	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	1,152	1,246	1,246	1,355	1,498	1,498	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	32.4	32.4	32.4	32.8	33	33	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
-	76,694	78,848	78,961	80,059	80,847	80,847	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	37,350	41,351	41,465	45,675	50,146	50,146	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁶⁰	
-	49%	52%	53%	57%	62%	62%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	13	12	12	11	10	10	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	1,437	1,343	1,343	1,234	1,091	1,091	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	19,296	19,296	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-	-	-	1	1		
-	-	-	-	-	38	38	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

10.4.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

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)	
22,931	11,708	עד ליום 31.12.2025
18,340	3,140	2026
8,875	35,298	2027
-	-	2028
-	-	2029
-	-	2030 ואילך
50,146	50,146	סה"כ

⁶⁰ סך ההכנסות כולל הצמדות למועד הדוח וכן שדרוגים לבעלי הקרקע.

10.4.6. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023			
הכנסות צפויות בגין הפרויקט ⁶¹	102,677	91,220	-		
עלויות פרויקט צפויות ⁶²	72,746	64,655	-		
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	29,931	26,565	-		
הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)	(7,431)	(7,797)	-		
רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט	22,500	18,768	-		
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	10,982	-	-		
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	18,949	26,565	-		
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	29%	29%	-		
מגורים	28	28	-		
מסחרי	-	-	-		
משרדים	-	-	-		
אחר	-	-	-		

מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

10.4.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
3,070	1,535	18,950	1,535	3,070	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(2,771)	(1,385)	18,950	(1,385)	(2,771)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

⁶¹ הכנסות צפויות בגין 29 יחידות הדיור לשיווק ולרבות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.
⁶² כולל שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
10,031	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.20	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	25	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.20	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	24	
בנק מזרחי טפחות בע"מ ("הבנק המלווה")		מוסד מלווה :	
הסכם המימון בין החברה לבין הבנק המלווה נחתם ביום 5 במרץ 2023.		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :	
מסגרות אשראי כספיות ו/או ערבויות לצורך מימון הקמת הפרויקט ולצורך מתן בטוחות לבעלי הזכויות במקרקעין בסך כולל של עד כ- 138 מיליון ש"ח המורכבות ממסגרות ערבויות חוק מכר (עד כ-74 מיליון ש"ח), אשראי כספי למימון עלויות הקמת הפרויקט (עד כ-20 מיליון ש"ח), ערבויות בנקאיות לבעלי הזכויות במקרקעין עמם נחתם הסכם (עד כ-5 מיליון ש"ח), וכן ממסגרת אשראי בסך של עד כ-59 מיליון ש"ח לערבויות ביצוע לבעלי הזכויות במקרקעין עמם נחתם הסכם קומבינציה.		סה"כ מסגרת :	
כ-53 מיליון ש"ח. מתוך היתרה שנוצלה, סך של כ-75 מיליון ש"ח הינו בגין ערבויות חוק מכר וערבויות בעלים אשר אינן מוצגות בדוח על המצב הכספי.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	
החברה משלמת לבנק המלווה עמלות והוצאות, לרבות בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים ולבעלים, ערבויות דמי שכירות לבעלים וערבויות לבנקים למשכנתאות וכו' בטווח של 0.15% עד 1.1% לשנה מסכום כל ערבות, בהתאם לסוג הערבות ועמלות נוספות בסכומים שאינם מהותיים לחברה בעבור מסגרת אשראי כספי משלמת החברה ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1%.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	
מסגרת האשראי תועמד לחברה עד ליום 31.10.2027 ופרעונה המלא יחול במועד זה. עמלות בקשר עם מסגרות האשראי ישולמו לבנק במועדים שונים החל ממועד ההתקשרות עמו וכן על פי צרכי החברה לערבויות כאשר עמלות על ערבויות שיוציא הבנק ישולמו במועד הוצאתן עד לסוף השנה הקלנדרית וכן בתחילת כל שנה קלנדרית לתקופה של 12 חודשים מיום הוצאת הערבות. ריבית בעבור מסגרת אשראי כספי משולמת אחת לרבעון.		מועדי פירעון קרן, ריבית ואשראי :	
-		תניות פיננסיות מרכזיות :	
עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מידי :		תניות מרכזיות אחרות :	
(1) שינוי מבנה של החברה ללא הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.			
(2) מספר יח"ד שנמכרו עפ"י דוח האפס ו/או סך התקבולים שהתקבלו בפועל, נמוך בשיעור של למעלה מ-5% לעומת תחזית המכירות שהועברה לבנק המלווה והסטייה לא תוקנה תוך 14 ימים מפניית הבנק המלווה.			
(3) העילות להעמדה לפירעון מידי יחולו, בשינויים המחייבים לערב לביצוע חבויות החברה כלפי הבנק.			
(4) אם ארע מאורע כלשהו אשר מזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי אחר בזכות להעמדה לפירעון מידי, או אם דרש מי מהני"ל תשלום של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם, כולם או חלקם, של החברה כלפי מי מהני"ל, ובתנאי שהדבר יימנע מהחברה לקיים את התחייבויותיה כלפי הבנק בהתאם להוראות הסכם הליווי.			
(5) החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי בהתאם להסכם הליווי.			
(6) אם הבנק יסבור כי חלה חריגה משמעותית בלוחות הזמנים של הפרויקט ו/או בקצב ביצוע הפרויקט ו/או חריגה משמעותית מלוחות הזמנים לביצוע מכירת היחידות בפרויקט ו/או חריגה מתקציב עלות הפרויקט על פי דוח האפס ללא הסכמת התאגיד הבנקאי ו/או חריגה מהיתרי הבניה.			
(7) תהא ירידה בטיב או איכות ביצוע הפרויקט.			
(8) אם תסולק ידה של החברה מהמקרקעין.			
(9) אם יבוצע שימוש בתקבולי הפרויקט שלא למטרות הפרויקט.			
(10) אם החברה תודיע כי בכוונתה לנהל משא ומתן עם נושיה או החלה לנהל משא ומתן עם נושיה.			
(11) אם לדעת הבנק חל שינוי לרעה במצבה הפיננסי ו/או העסקי של החברה.			
(12) אם בדוחות הכספיים של החברה תיכלל הערת "עסק חיי";			

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
<p>(13) אם קיבלה החברה החלטה על שינוי שליטה בחברה ללא הסכמת הבנק 63 ;</p> <p>(14) אם יוגש כתב אישום נגד נושא משרה בחברה ו/או נגד יחיד השולט בחברה ולדעת הבנק הדבר עלול לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה לבנק.</p> <p>התחייבויות מרכזיות נוספות:</p> <p>מכירה של דירות בפרויקט תבוצע במחיר שאינו נמוך ביותר מ-5% ממחיר הדירה המפורט בדוח אפס.</p>	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025 :
לא	האם מסוג non-recourse :
<p>החברה לא תמשוך עודפים שיצטברו בחשבון הליווי אלא בקבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ולאחר שפרעה את כל חובותיה ועמדה בכל התחייבויותיה כלפי הבנק המלווה ואין מניעה על פי דין למשיכת העודפים.</p> <p>להבטחת פירעון המימון התחייבה החברה להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן:</p> <p>(1) משכנתאות בדרגה ראשונה, מוגבלות בסכום של כ-180 מיליון ש"ח, על זכויות הבעלות של הבעלים במקרקעין ;</p> <p>(2) שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלת סכום, בדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט בלבד, לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשים ו/או משוכרים בפרויקט, שעבוד זכויות החברה על פי הסכם הביצוע עם הקבלן ועל פי כל הסכמים עם קבלני משנה, ספקים ויועצים (ככל שיהיו), לרבות הזכויות לקבלת כספים על פי ערבות הביצוע שתתקבל מהקבלן, או כל גורם אחר בקשר עם הפרויקט, שעבוד זכויות החברה על פי ההסכם עם אדריכל הפרויקט, שעבוד זכויות החברה לקבלת כל החזרי כספים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הפרויקט לרבות מרשויות מע"מ, ולרבות הזכות לקיזוז הפסדים הנובעים ו/או הקשורים במקרקעין ו/או בפרויקט, וכן שעבוד חשבונות הפרויקט⁶⁴ ;</p> <p>(3) כתב נחיתות של החברה ביחס להערות אזהרה הרשומות לטובתה על זכויות הבעלים בפרויקט לפיו כל הערות האזהרה הנ"ל תהינה נחותות למשכנתא שתירשם לטובת הבנק. יובהר כי, הבטוחות המפורטות לעיל תבטחנה את פירעון האשראי כלפי הבנק בקשר עם הפרויקט בלבד, וזאת עד לפירעון מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בסדרה עתידית שתונפק על ידי החברה, ככל שתונפק.</p>	בטחונות :

10.4.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

10.4.10. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ויתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (אלפי ש"ח)

29,931	רווח גולמי צפוי
(7,431)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
22,500	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
5,670	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות לעודפים, סה"כ
28,170	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)

⁶³ יצוין כי בהתאם להוראות הסכם הליווי, החברה תהא רשאית להקצות ניירות ערך ו/או מניות ו/או מניות בכורה ו/או אופציות ו/או אגרות חוב, בין אם לציבור ובין אם בהנפקה פרטית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שעד למועד פירעון האשראי וכל חובות החברה לבנק לא יחול כל שינוי שליטה בחברה ביחס למצבה במועד חתימת ההסכם.

⁶⁴ יובהר כי במסגרת הסכם הליווי הבנק נתן את הסכמתו בכתב לחברה, לכך שזכויות החברה לעודפים, ככל שיהיו כאלה וישוחררו על ידי הבנק, ישמשו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב עתידיים בקשר לסדרה עתידית שתונפק על ידי החברה, ככל שתונפק.

-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
28,170	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q3/2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
<p>החברה לא תמשוך עודפים שיצטברו בחשבון הליווי אלא בקבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ולאחר שפרעה את כל חובותיה ועמדה בכל התחייבויותיה כלפי הבנק המלווה ואין מניעה על פי דין למשיכת העודפים. יחד עם זאת, המוסד המלווה יהיה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.</p>	תנאים מתלים למשיכת עודפים

10.5. פרויקט הסביון, בית שמש

10.5.1. הצגת הפרויקט

מתחם הסביון, בית שמש	שם הפרויקט
רחוב הסביון 8-2, בית שמש	מיקום הפרויקט
פרויקט פינני בינוי, במסגרתו יפונו 4 בנייני מגורים הכוללים 72 יח"ד, דרכים ושצ"פ ויוקמו 5 בניינים חדשים (3 מגדלים בני 28 קומות ו-2 בניינים בני 10 קומות), שטחי מסחר, שטחי מבני ציבור ושצ"פ, בהיקף כולל של 542 יח"ד על מקרקעין בשטח 21.79 דונם. מתוך סך יחידות הדיור בפרויקט זכאים בעלי הקרקע ל-72 יח"ד ויתרת החלקות לשיווק הינה 470 יח"ד (חלק החברה 235 יח"ד).	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות עסקה משותפת	מבנה האחזקה בפרויקט
מ.י.ד.ר פסגות – הסביון בע"מ	ציון שמות השותפים לפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס.	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
100%	חתימת בעלי דירות קיימות שיעור חתימה ליום 31.12.2025
100%	שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט
כ-27.2 מיליוני ש"ח (עבור 100% מהפרויקט)	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות
כ-0.3 מיליוני ש"ח (עבור 100% מהפרויקט)	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה
כ-6.5 דירות חדשות לחברה על כל דירה קיימת.	יחס החלפה ממוצע
14,106 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
Q1/2026	מועד מתוכנן להתחלת עבודות הקמה
Q1/2030	מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה
Q2/2024	מועד התחלת שיווק הפרויקט
Q2/2029	מועד סיום שיווק צפוי
החברה התקשרה עם חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבלן") לפיהן הצדדים יתקשרו בהסכם קבלן (Turn Key) לקבלת שירותי בנייה לצורך ביצוע, בין היתר, עבודות הריסה, פינוי, חפירה, דיפון, ביסוס, הקמת שלד, עבודות גמר ובנייתו של הפרויקט (להלן: "העבודות"). כמו כן, הוסכם בקשר עם לוח הזמנים על השלמת העבודות ומסירת הדירות בתוך כ-4 שנים מיום תחילת העבודות לפי צו התחלת עבודה. בעבור ביצוע העבודות יהא זכאי הקבלן לתמורה פאשולית בסך של כ-547 מיליון ש"ח (צמודה למדד תשומות הבנייה ובתוספת מע"מ), אשר תשולם לקבלן בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע
הסכם פינני בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
החברה, השותף ובעלי הדירות במקרקעין חתמו על הסכמי פינני בינוי על פיו בעלי הדירות ימסרו לשותפות את מלוא זכויותיהם ביחדיה המקורית ויפנה אותה וכן זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות בתמורה לקבלת דירות חדשות כפוף ובמותנה באישור תוכנית חדשה אשר תחול ותגדיל במתחם את זכויות הבנייה. במסגרת הסכם יזמה החברה תבי"ע לפינוי בינוי להקמת 547 יח"ד, אשר קבלה תוקף בחודש ינואר 2024. במסגרת הפרויקט תפנה החברה 72 יח"ד קיימות ותקים 5 בניינים חדשים (3 מגדלים בני 28 קומות ו-2 בניינים בני 10 קומות), שטחי מסחר, שטחי מבני ציבור ושצ"פ בהיקף כולל של 542 יח"ד.	הסכמים מיוחדים
לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט, ובכלל זה, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי
לא בוצע אומדן	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים ובכלל זה, חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים

10.5.2 . מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט הסביון, ליום 31.12.2025				
מצב תכנוני נוכחי				
הערות	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סוג מלאי
תב"ע מאושרת, התקבל היתר הריסה והיתר חפירה ודיפון, היתר מלא לאחר החלטת ועדה, בשלב של חשבון אגרות והיטלים (עבור שלושת המגדלים) היתר לבנינים המרקמיים לפני ועדה	109	542	59,061	יחידות דיור
-	-	-	1,590	שטחי מסחר
-	-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

10.5.3 . עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) במונחי 100% מהפרויקט

2023	2024	2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
12,593	21,261	22,550	24,150	25,004	28,004	28,004	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	373	1,124	1,651	2,206	2,206	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
12,593	21,261	22,923	25,274	26,655	30,210	30,210	סה"כ עלות מצטברת	
12,593	21,261	22,923	25,274	26,655	30,210	30,210	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
31,410	13,600	13,600	19,320	19,320	19,320	19,320	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
78,427	90,155	88,866	95,855	95,001	90,660	90,660	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
522,582	551,500	551,500	547,000	547,000	547,000	547,000	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
21,886	49,413	49,040	53,343	52,816	52,261	52,261	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
654,305	704,668	703,006	715,518	714,137	709,241	709,241	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
1.9%	3%	3%	3%	4%	4%	4%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2029	Q2/2029	Q3/2029	Q4/2029	Q1/2030	Q1/2030	Q1/2030	מועד השלמת בניה צפוי	

10.5.4. שיווק הפרויקט

2023	2024	2025				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	95	25	3	6	(1) ביטול הסכם	34	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	11,910	3,213	358	754	(130)	4,325	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	19.4	19.6	20.1	20.2	-	19.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
-	95	120	123	129	128	128	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
-	11,910	15,142	15,500	16,254	16,125	16,125	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	19.5	19.5	19.9	19.6	19.6	19.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
-	1,034,929	1,034,929	1,068,894	1,068,894	1,068,894	1,068,894	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	232,629	295,448	307,789	317,886	315,462	315,462	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	23%	29%	29%	30%	30%	30%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	375	350	347	341	342	342	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
-	47,151	43,938	43,580	42,826	42,956	42,956	יחידות דיור (מ"ר)	
-	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	16,212	16,046	17,502	20,941	21,294	21,294	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	25	1	3	-	3	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	19.6	20.1	20.9	-	21.3	21.3	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

10.5.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	עד ליום 31.12.2025
-	-	2026
60,828	52,577	2027
25,342	70,103	2028
27,819	70,103	2029
37,268	70,103	2030 ואילך
164,205	52,577	סה"כ
315,462	315,462	

10.5.6. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח) במונחי 100% מהפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
924,437	1,054,348	1,068,894	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
666,898	725,929	739,451	עלויות פרויקט צפויות
257,539	328,419	329,443	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
(81,935)	(87,824)	(88,110)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
175,604	240,595	241,333	רווח צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
257,539	328,419	329,443	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
28%	31%	31%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
18	18	20	מגורים
17	17	22	מסחרי
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	משדדים
-	-	-	אחר

10.5.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
75,343	(37,672)	329,443	37,672	75,343	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
61,093	30,547	329,443	(30,547)	(61,093)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

10.5.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	5	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	4	
ארכימדס אשראי (2021) בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ ("הגורם המלווה")			מוסד מלווה:
הסכם למימון בין החברה לבין הגורם המלווה נחתם ביום 28 באוגוסט 2025.			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
על פי ההסכם, יעמידו הגורמים המממנים לווה אשראי כמפורט להלן (להלן: "מסגרות האשראי"):			סה"כ מסגרת:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
<p>(א) מסגרת אשראי כספי להלוואות לזמן קצר עד לסך של 175,000 אלפי ש"ח לצורך הקמת שלב א' של הפרויקט ועם פתיחת שלב ב' של הפרויקט תגדל מסגרת האשראי לסך של 200,000 אלפי ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי כספי");</p> <p>(ב) מסגרת הלוואות מזאנרין בסכום כולל מצטבר עד לסך של 46,969 אלפי ש"ח לצורך השלמת חלק מההון העצמי (להלן: "מסגרת הלוואות המזאנרין");</p> <p>(ג) מסגרת פוליסת המכר עד לסך כולל של 1,070 מיליון ש"ח;</p> <p>(ד) מסגרת ערבויות לבעלי המקרקעין עד לסך כולל של 175,900 אלפי ש"ח;</p> <p>(ה) ערבויות לבנקים למשכנתאות עד לסך כולל של 10,000 אלפי ש"ח;</p> <p>(ו) מסגרת ערבויות שכירות לבעלי המקרקעין עד לסך כולל של 42,000 אלפי ש"ח;</p> <p>(ז) ערבות פיננסית לטובת ניהול הליכים משפטיים בסך של 200 אלפי ש"ח וכן ערבות פיננסית לטובת הבטחת תשלומי המיסים של הבעלים בסך של 500 אלפי ש"ח.</p>	<p>מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:</p>
<p>נכון לתאריך הדוח, לא נוצלה יתרת המסגרת שלעיל.</p> <p>(א) הריבית בגין ההלוואות מתוך מסגרת האשראי הכספי תעמוד על שיעור שנתי של ריבית פריים בתוספת 1% והכל בתוספת מע"מ כדין;</p> <p>(ב) הריבית בגין מסגרת הלוואות המזאנרין תהא בשיעור שנתי של "פריים" בתוספת 1% והכל בתוספת מע"מ כדין;</p> <p>(ג) החברה תשלם לגורמים המממנים עמלות והוצאות, לרבות בגין ערבויות להבטחת תשלום דמי שכירות, ערבויות לבנקים למשכנתאות וערבויות חוק מכר לבעלי המקרקעין, בטווח של 0.6% עד 1% לשנה מסכום כל ערבות, בהתאם לסוג הערבות ועמלות נוספות בסכומים שאינם מהותיים לחברה.</p> <p>(א) מסגרות האשראי תפקענה עד למועד השלמת הבניה, הינו 54 חודשים ממועד תחילת בנייתם אשר יחל לא יאוחר מיום 30 ביוני 2026;</p> <p>(ב) פירעון מסגרת הלוואות המזאנרין - במסגרת ההסכם התחייבה הלווה לפרוע את מסגרת הלוואות המזאנרין בצירוף הריבית עד ולא יאוחר מ- 60 חודשים מהמועד בו יועמד אשראי המזאנרין או מועד קבלת תעודת גמר לפרויקט, לפי המוקדם (להלן: "מועד פירעון המזאנרין");</p> <p>(ג) הריבית בגין ההלוואות מתוך מסגרת האשראי הכספי תיפרע מידי רבעון קלנדרי, החל ממועד העמדת כל סכום על חשבון ההלוואה עד למועד הפירעון הסופי, ביום ה-1 בכל רבעון;</p> <p>(ד) הריבית בגין הלוואות שתועמדה על חשבון מסגרת הלוואות המזאנרין תיצבר לקרן ההלוואה מדי רבעון ותשולם במועד הפירעון הסופי, לחילופין הלווה תהא רשאית לפרוע את הריבית מדי רבעון קלנדרי באמצעות הפקדת הון עצמי, ביום הראשון בכל רבעון קלנדרי עד למועד הפירעון הסופי.</p>	<p>מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:</p>
<p>-</p>	<p>תניות פיננסיות מרכזיות:</p>
<p>תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי:</p> <p>(1) הומצא למלווה כתב התחייבות בקשר, בין היתר, עם נחיתות הלוואות בעלים, חתום על ידי בעלי השליטה בשותפה בפרויקט וכתב התחייבות בקשר, בין היתר, לאי העברת השליטה בחברה חתום על ידי בעלי השליטה בחברה;</p> <p>(2) התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון;</p> <p>(3) התקבלה החלטת וועדה בתנאים המאפשרת קבלת היתר בניה לשלב א' של הפרויקט עם התקיימות התנאים המפורטים בה;</p> <p>(4) הלווה הפקידה בחשבון הפרויקט סך השווה לסכומן המצטבר של ערבויות הבנקים למשכנתאות אשר יהווה חלק מההון העצמי הנדרש לפרויקט;</p> <p>(5) ביטול המשכנתאות ו/או הערות הרשומות על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין הרשומים במקרקעין בכל מקום בו נרשמו, בין היתר, כנגד הנפקת ערבויות לבנקים למשכנתאות;</p> <p>(6) העמדת כל הבטחונות המפורטים בעמודת בטחונות שהועמדו לטובת האשראי;</p> <p>(7) העמדת הון עצמי בסך שלא יפחת מ-105,210 אלפי ש"ח, ובכל מקרה סך שלא יפחת משיעור של 14% מעלויות שלב א' של הפרויקט. כמו כן, ככל ששיעור הרווחיות יפחת מ-16%, בכל נקודת זמן, הלווה תשלם את הפרש באמצעות הון עצמי נוסף שיושקע על ידה כשהשקעת ההון העצמי כאמור תאושר על ידי המפקח;</p> <p>(8) מכירה מוקדמת של יח"ד משלב א' של הפרויקט אשר סך התמורה בגינן מהווה 5% מהכנסות הצפויות ממכירת יחידות המגורים בדוח האפס של שלב א' של הפרויקט ובסך שלא יפחת מ-44,550 אלפי ש"ח;</p> <p>(9) התקבלה מאת קבלן הביצוע אחת מבין הבטוחות המפורטות להלן: (1) ערבות ביצוע בסכום של 5% מסך התמורה לקבלן הביצוע על פי ההסכם עם קבלן הביצוע; (2) המצאת הסכם בין הלווה לבין קבלן הביצוע שיקלוו הסכמה חוזית כי הלווה תקזז מכל תשלום שהינה חייבת לקבלן הביצוע 5% ותעכבם בחשבון הפרויקט עד לקבלת תעודת גמר לפרויקט מהרשויות; ו- (3) שילוב של 2 החלופות המפורטות לעיל, ובלבד כי סך הבטוחות מקבלן הביצוע ללווה (ערבות ו/או קיזוז) לא יפחת משיעור של 5% מהיקף תמורת קבלן הביצוע בהסכם עימו;</p> <p>(10) הוגשה בקשה להפקת טופס 50 לפרויקט, ובלבד שלא יגבה מעל 60% עד לקבלת טופס 50;</p> <p>(11) התקבל היתר בניה מלא לכל הבניינים המהווים את שלב א' של הפרויקט;</p>	<p>תניות מרכזיות אחרות:</p>

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

- (12) מכירה מוקדמת: נחתמו חוזה מכר למכירת יחידות הלווה בשלב א' של הפרויקט אשר הסכום המצטבר של מחירי המכירה לא יפחת מסך של 148,140 אלפי ש"ח המהווים 17% מהתקבולים הצפויים ממכירת יחידות המגורים בשלב א' של הפרויקט על פי דו"ח האפס; לשם העמדת המסגרות לשלב ב של הפרויקט, כולן או חלקן, התחייבה הלווה לקיים, בין היתר, את התנאים שלהלן וכל זאת עד לא יאוחר מחלוף 24 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות של שלב א':
- (13) מכירה מוקדמת: נחתמו חוזה מכר למכירת יחידות הלווה אשר הסכום המצטבר של מחירי המכירה לא יפחת מסך של 245,846 אלפי ש"ח המהווים 23% מהתקבולים הצפויים בפרויקט בכללותו על פי דו"ח האפס.
- (14) הון עצמי: הלווה השקיעה בפרויקט הון עצמי בסך שלא יפחת מ- 89,407 אלפי ש"ח, ובכל מקרה סך שלא יפחת משיעור של 10% מעלויות הפרויקט בכללותו על פי דו"ח האפס. בשלב זה תהא זכאית הלווה למקדמה בסך של 6,259 אלפי ש"ח. יצוין כי, עם השלמת מכירה של יחידות הלווה אשר שוויין בסכום כולל שלא יפחת מ- 351,528 אלפי ש"ח המהווים 34% ממחירן הכולל של יחידות הלווה על פי דו"ח האפס, תהא זכאית הלווה למקדמה כוללת בסך של 31,203 אלפי ש"ח. יצוין כי, ככל ששיעור הרווחיות יפחת מ שיעור של 16%, בכל נקודת זמן, הלווה תשלים את ההפרש באמצעות הון עצמי נוסף שיושקע על ידה;
- (15) קבלת היתר בניה מלא לשלב ב' של הפרוייקט;
- (16) התקבלה אחת הבטוחות מאת קבלן הביצוע של שלב ב' של הפרוייקט כמפורט לעיל.
- עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מיידי:**
- (1) אם הלווה תבצע שינוי שליטה ביחס אליה או אם הלווה תקבל החלטה ביחס לשינוי בשליטה שלה או אם יבוצע שינוי בשליטה של הלווה, מבלי לקבל את הסכמת הגורמים המממנים לכך, מראש ובכתב;
- (2) אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה או יינקט הליך גביה אחר כלשהו על כלל נכסיה של הלווה או על נכס או נכסים שבבעלותה, שהינם מהותיים בטיבם או בהיקפם ואשר סכום ההליך עולה על 5,000 אלפי ש"ח אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה או יינקט הליך גביה אחר כלשהו על נכס המהווה חלק מהרכוש המשועבד ואשר סכום ההליך עולה על 2,000 אלפי ש"ח וכן הליכים אלו לא בוטלו תוך 60 יום ממועד הטלתם;
- (3) אם הלווה הודיעה, כי אין או לא יהיה ביכולתה לפרוע את חובותיה, כולם או חלקם, כסדרם או אם הפסיקה לפרוע את חובותיה, כולם או חלקם, או לנהל את עסקיה;
- (4) אם תופסק העבודה אצל הלווה למשך 45 ימים רצופים או יותר מנסיבות הנעוצות בלווה; או אם על פי שיקול דעת הגורמים המממנים יחול איזה מהבאים: (א) שינוי מהותי בתחום הפעילות של הלווה; (ב) שינוי בתמהיל הפעילות של הלווה, כך שעיקר הפעילות הפך להיות כזה הפוגע ביכולתה של הלווה לקיים איזה מהתחייבויותיה כלפי הגורמים המממנים על-פי הוראות הסכם זה; (ג) שינוי מהותי בתחום גיאוגרפי של פעילות הלווה (א', ב' ו- ג' יכוננו יחד להלן: "המניעות") באופן שהיה במניעות כאמור בכדי לפגוע בכושר הפירעון של הלווה כלפי הבנק בקשר עם הפרוייקט;
- (5) אם אירע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר יש להיות לו (או להם), השפעה שלילית מהותית;
- (6) אם תידרש הלווה לפרוע איזה מהחובות או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהלווה חייבת או תהיה חייבת בהם לתאגיד בנקאי או חברת ביטוח או מחזיקי אג"ח, וזאת בפירעון מיידי או בפירעון אחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות או התחייבויות טרם המועד שנקבע לסילוקם;
- (7) אם בניית הפרוייקט לא החלה במועד הקבוע בהסכם המימון בתוספת 60 ימים או הופסקה הבניה לתקופה העולה על 45 ימים רצופים או יותר או 90 ימים מצטברים;
- (8) אם אירע אירוע בעקבותיו יהיו זכאים רוכשי הדירות, כולם או חלקם, לדרוש את מימוש פוליסות המכר או אם מומשה פוליסת מכר על ידי רוכש דירה בפרוייקט;
- (9) אם הלווה תחרוג לרעה, בהסתמך, בין היתר, על חוות הדעת של המפקח, בעת כלשהי, מתקציב עלויות הפרוייקט על פי דו"ח האפס (ובלבד שרווחיות הפרוייקט תפחת משיעור של 16% מעלויות הפרוייקט) או מקצב ביצוע הפרוייקט או מקצב מכירת הדירות בפרוייקט או ממחירי מכירת הדירות בפרוייקט או מהתזרים החזוי לפרוייקט והחריגה לא תוקנה תוך 30 (שלושים) יום מיום שניתנה על כך התראה בכתב מהגורמים המממנים;
- (10) אם יתברר לגורמים המממנים כי הלווה מסרה יחידה/ות לרוכשים בטרם שולמה על ידם מלוא התמורה על פי חוזה המכר שנחתם עימם;
- (11) אם בעת כלשהי האישור לפי סעיף 50 לפרוייקט בליווי בנקאי יבוטל או יחדל להיות בתוקף מכל סיבה שהיא, וזאת על אף שבמועד הנ"ל על האישור להיות תקף על פי דין, והאישור לא יחדש תוך 60 ימים ממועד ביטולו;
- (12) אם בעת כלשהי היתר הבניה יתוקן או ישונה ללא קבלת הסכמת הגורמים המממנים או יבוטל או יחדל להיות בתוקף מכל סיבה שהיא או אם הלווה תחרוג מהיתר הבניה או מהוראה כלשהי על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ולא תתקן את החריגה תוך 30 (שלושים) יום מיום שנודע על הדבר או מיום שקיבלה על כך התראה בכתב מהגורמים המממנים או מהמפקח, המוקדם מביניהם;

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
<p>(13) אם ההסכם עם קבלן הביצוע יופר על ידי הלווה או על ידי הקבלן או יתוקן או ישונה ללא קבלת הסכמת הגורמים המממנים או יבוטל מכל סיבה שהיא, ובלבד שיש בכך להשפיע מהותית לרעה ו/או לפגוע בזכויות הלווה בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או במצבו הפיננסי של הלווה ו/או ביכולתו של הלווה לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם המימון, או אם פקעה ערבות קבלן הביצוע טרם המועד הקבוע לפקיעתה וחידושה ו/או הארכתה לא נדרש עפ"י ההסכם עם הקבלן, או אם בוטל או הותלה הסיווג או הרישיון או הרישום בפנקס הקבלנים של קבלן הביצוע, או אם מכל סיבה שהיא סיווגו אינו תואם את הנדרש לצורך הפרויקט, והכל ובלבד שההפרה לא תוקנה בתקופה של 30 ימים ממועד התקיימות עילה זו.</p>	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025 :
כן	האם מסוג non-recourse :
<p>שחרור כספים מתוך חשבון הפרויקט יתבצעו בכפוף לקיום התחייבויות החברה, לפי קצב התקדמות הבנייה ובהתאם לפי אישור מראש של הגורם המממן.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :</p>
<p>(1) משכנתא בדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום של 1,800 מיליון ש"ח, על מלוא זכויותיהם של בעלי המקרקעין בפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום משכנתא בדרגה שניה לטובת החברה על הזכויות במקרקעין ;</p> <p>(2) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלווה במקרקעין לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי ;</p> <p>(3) משכון בדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של 1,800 מיליון ש"ח על מלוא זכויותיהם של בעלי המקרקעין במקרקעין ומלוא זכויותיהם לקבלת יחידות הבעלים במקרקעין ;</p> <p>(4) שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלווה בקשר למקרקעין, לפרויקט ולחשבון הפרויקט וכן על זכויות לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט למעט החזרי מע"מ, פוליסת ביטוח, לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחן וקביעת הגורמים המממנים כמוטב בלתי חוזר לפיהן, לרבות פוליסות ביטוח שיחתמו בנוסף להן ו/או במקומן ;</p> <p>(5) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלווה על פי חוזים עם מתכננים, קבלנים וספקים עיקריים ;</p> <p>(6) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, של מלוא זכויות הלווה על פי חוזי מכר שנחתמו ושיחתמו בינה לבין רוכשי דירות בפרויקט ;</p> <p>(7) כתב ערבות והתחייבות לשיפוי בלתי מוגבל בסכום לפרעון של כל הסכומים המגיעים או שיגיעו למלווה בגין או בקשר עם ההסכם אשר יחתם על ידי השותפה בפרויקט ובעלי המניות בשותפה בפרויקט.</p>	<p>בטחונות :</p>

10.5.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	דרגה שנייה
ללא הגבלה בסכום	ראה פירוט בטחונות בסעיף לעיל.	-	-
-	-	-	-
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

10.5.10. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח) (במונחי 100%)

רווח גולמי צפוי :	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
329,443	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
(88,110)	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
241,333	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
16,241	-
-	-

-	החזר הלוואות מזגין/משלימי הון עצמי
-	התאמות לעודפים, סה"כ:
257,574	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
257,574	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q1/2030	מועד צפוי למשיכת עודפים
שחרור כספים מותוך חשבון הפרויקט יתבצעו בכפוף לקיום התחייבויות החברה, לפי קצב התקדמות הבנייה ובהתאם לפי אישור מראש של הגורם המממן. המממן יהיה רשאי להתנות מטעמים סבירים הנובעים מחשש מהותי לגרימת נזק לפרויקט, את שחרור הכספים בגך שישולמו ישירות למבצע העבודה בהתאם לאישור מפקח.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

10.6. פרויקט הקריה האקדמית, פתח תקווה

10.6.1. הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	הקרייה האקדמית, פתח תקווה
מיקום הפרויקט	מתחם הקריה האקדמית בין דרך יצחק רבין לרחוב שחם, פתח תקווה
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט קומבינציה/שירותי בניה בשילוב עסקת מכר להקמת 2 בניינים למגורים בני 7 ו-18 קומות מעל קומת קרקע ומעל 2 קומות מרתפים סה"כ 85 יח"ד. מתוך סך יחידות הדיור בפרויקט זכאים בעלי הקרקע ל-33 יח"ד וחלקה של החברה הינו 51 יח"ד לשיווק.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	8.4.2021 19.7.2021 27.7.2022 20.9.2022
חתימת בעלי דירות קיימות שיעור חתימה ליום 31.12.2025	100%
שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפיננסי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	ל"ר
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	ל"ר
יחס החלפה ממוצע	ל"ר
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	3,512 מ"ר
מועד להתחלת עבודות הקמה	Q3/2025
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	Q3/2028
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q4/2024
מועד סיום שיווק צפוי	Q2/2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	החברה התקשרה עם חברת ציינה סיוול אנגינירינג קונסטרוקשן קורפוריישן (CCECC) בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבלן") לפיהן הצדדים יתקשרו בהסכם קבלן (Turn Key) לקבלת שירותי בנייה לצורך ביצוע, בין היתר, עבודות הריסה, פינוי, חפירה, דיפון, ביסוס, הקמת שלד, עבודות גמר ובנייתו של הפרויקט (להלן: "העבודות"). כמו כן, הוסכם בין הצדדים בקשר עם לוח הזמנים על השלמת העבודות ומסירת הדירות בתוך כ-36 חודשים מיום תחילת העבודות לפי צו התחלת עבודה. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן בהתאם לאמור בהסכם, ימציא הקבלן לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק לאחר סיום העבודות, כמקובל בהסכמים מסוג זה בעבור ביצוע העבודות יהא זכאי הקבלן לתמורה פאשולית בסך של כ-98.5 מיליון ש"ח (צמודה למדד תשומות הבנייה ובתוספת מע"מ).
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם מכר והסכם משולב קומבינציה ושירותי בניה
הסכמים מיוחדים	הסכם מכר מול צד שלישי שאינו קשור (להלן: "המוכרת") לפיו בתמורה למכירת כל זכויות המוכרת בממכר ומסירת החזקה המשפטית לחברה (המהווים כ-19.5 יח"ד ממוצעות בפרויקט), תשלם החברה למוכרת סל של כ-23.5 מיליון ש"ח. הסכם מכר מול צד שלישי נוסף (להלן: "המוכר") אשר ימכור את מלוא זכויותיו המהווים זכות ל-3.3 יחידות קרקע בתמורה שתקבע לפי שמאי מוסכם שייבחר.
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט, ובכלל זה, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים ובכלל זה, חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים	-

10.6.2 . מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט הקריה האקדמית, ליום 31.12.2025				
מצב תכנוני נוכחי				
הערות	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סוג מלאי
הפרויקט בביצוע	120	85	10,213	יחידות דיור
-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

10.6.3 . עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	30,049	30,049	30,137	30,193	64,844	64,844	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	2,963	4,144	13,668	14,506	15,310	15,310	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	2,856	8,670	8,670	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	1	172	402	95	262	262	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	33,013	34,365	44,207	47,650	89,086	89,086	סה"כ עלות מצטברת	
-	33,013	34,365	44,207	47,650	89,086	89,086	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	2,471	2,471	2,383	31,036	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	17,158	15,977	6,453	7,996	3,913	3,913	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	89,170	89,170	89,170	97,192	92,041	92,041	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	6,327	6,156	5,926	4,260	4,014	4,014	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	115,126	113,774	103,932	140,484	99,968	99,968	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
-	3%	4%	5%	6%	11%	11%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	Q1/2028	Q2/2028	Q3/2028	Q3/2028	Q3/2028	Q3/2028	מועד השלמת בניה צפוי	

10.6.4. שיווק הפרויקט

2023	2024	2025				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	9	4	-	1	5	10	מס' יחידות דיור
-	1,154	516	-	132	651	647	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	28	27	-	28	26	27	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
-	9	13	13	14	19	19	מס' יחידות דיור
-	1,154	1,670	1,670	1,802	2,453	2,453	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	28	28	28	28	27	27	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
-	173,174	173,174	173,174	181,008	181,571	181,571	שיעור השיווק של הפרויקט
-	32,424	46,104	46,104	49,722	67,146	67,146	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁶⁵
-	19%	26%	26%	28%	37%	37%	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	42	38	38	37	32	32	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	5,484	4,968	4,968	4,836	4,185	4,185	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	27,187	25,606	32,939	34,718	56,164	56,164	יחידות דיור (מ"ר)
-	3	-	-	2	1	1	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	26	-	-	26	27	27	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

10.6.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

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 31.12.2025
7,136	13,282	2026
25,955	5,718	2027
27,838	11,606	2028
6,217	36,540	2029
-	-	2030 ואילך
-	-	סה"כ
67,146	67,146	

⁶⁵ סך ההכנסות לא כולל הכנסות משירותי בניה עבור בעלי קרקע.

10.6.6. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
-	188,234	227,518	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ⁶⁶
-	148,139	189,053	עלויות פרויקט צפויות
-	40,095	38,465	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	(12,469)	(12,846)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
-	27,626	25,619	רווח צפוי בגין הפרויקט
-	-	2,004	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	40,095	36,461	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	21%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	28	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

10.6.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(11,443)	(5,721)	36,461	5,721	11,443	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
10,273	5,136	36,461	(5,136)	(10,273)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

10.6.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
22,988	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	5	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2025	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	4	
בנק דיסקונט בע"מ ("הבנק המלווה")			מוסד מלווה :
הסכם למימון בין החברה לבין הבנק המלווה נחתם ביום 2 באפריל 2025.			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :
על פי ההסכם, יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה אשראי עד לסך כולל 295,000 אלפי ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), כמפורט להלן: (א) סך שלא יעלה על 75,000 אלפי ש"ח לצורך מסגרת אשראי כספי; (ב) סך שלא יעלה על 145,000 אלפי ש"ח לצורך הוצאת ערבויות המכר לטובת			סה"כ מסגרת :

66 הכנסות צפויות מ- 52 יחידות הדיור לשיווק ולרבות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם ותקבולים בגין שירותי הבניה.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
רוכשי דירות החברה (להלן: "ערכיויות המכר"); (ג) סך שלא יעלה על 75,000 אלפי ש"ח לצורך הוצאת ערבויות בעלי הקרקע. מובהר כי ערבויות המכר שתוצאנה לטובת בעלי הקרקע בשירותי הבניה מתוך ועל חשבון מסגרת ערבויות המכר כאמור, תהיינה בסכום כולל מצטבר שלא יעלה על 15,060 אלפי ש"ח.	
כ-258 מיליון ש"ח. מתוך היתרה שנוצלה, סך של כ-14 מיליון ש"ח הינו בגין ערבויות חוק מכר אשר אינן מוצגות בדוח על המצב הכספי.	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
סכומים ממסגרת האשראי שהחברה תנצל כאשראי שקלי או כהלוואות שקליות – יישאו ריבית שנתית בסיסית בשיעור פריים בתוספת 0.75%. החברה תשלם לתאגיד הבנקאי עמלה בגין הוצאת ערבויות המכר לרוכשים ולמזמיני שירותי בניה עמלה שנתית בשיעור של 0.65% מסכום כל ערבות, בגין הנפקת כל ערבות בעלי הקרקע בשיעור של 0.8% לשנה מסכום כל ערבות וכן עמלות נוספות בסכומים שאינם מהותיים לחברה.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
בהתאם לתנאי המימון לרכישה, החברה מחויבת לפרוע את כל חובותיה לתאגיד הבנקאי, מכל מין וסוג שהוא בחשבון עד ולא יאוחר מיום 31.3.2029.	מועדי פירעון קרן, ריבית ואשראי:
-	תניות פיננסיות מרכזיות:
<p>תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי:</p> <p>(1) השקעת הון עצמי בסך שלא יפחת מ-24,100 אלפי ש"ח או סכום המהווה כ-15% מעלויות הקמת הפרויקט לפי דוח מעקב מס' 1;</p> <p>(2) כל הבטוחות שהחברה המציאה לתאגיד הבנקאי להבטחת חובותיה והתחייבויותיה בקשר עם המימון לרכישה, לרבות אלו המפורטות בהסכם, ישמשו כבטוחה גם לפירעון כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של החברה לתאגיד הבנקאי על פי ההסכם, וכן החברה התחייבה להמציא לתאגיד הבנקאי כל אישור, היתר, הסכמה, התחייבות ומסמך אחר שיידרשו, הקשורים ו/או הנוגעים לדעת התאגיד הבנקאי בבטוחות ו/או באשראי בכל עת ומתן תוקף להם;</p> <p>(3) חתימה על כתב הסכמה ונחיתות;</p> <p>(4) חתימת מסמכי בעלי הקרקע;</p> <p>(5) חתימה על מסמכי האשראי;</p> <p>(6) החברה הצהירה כי לא התחייבה כלפי כל צד ג' שהוא, לרבות בנקים נוספים, בהתניות פיננסיות אשר למיטב ידיעתה יש בהן כדי לפגוע בזכויות התאגיד הבנקאי;</p> <p>(7) החברה המציאה לידי התאגיד הבנקאי חשבון אגרות והיטלים לצורך הוצאת היתר בניה סופי להקמת הפרויקט בכללותו;</p> <p>(8) מכירה מוקדמת של דירות בתמורה מצטברת בשיעור שלא יפחת מ-17.3% משווי מלאי דירות החברה בפרויקט ובסכום שלא יפחת בכל מקרה מסך של 30 מיליון ש"ח;</p> <p>(9) אישור מרשות המיסים כי מכירת הדירות בפרויקט יחול פטור ממס שבח על פי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.</p> <p>עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מיידי:</p> <p>(1) קצב ביצוע של הפרויקט המצביע לדעת התאגיד הבנקאי שהחברה לא תוכל להשלים את הפרויקט ולקבל האישורים הדרושים לאכלוס עד למועד סיום הפרויקט;</p> <p>(2) חריגות מהיתר הבניה של הפרויקט ו/או מהוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965;</p> <p>(3) שימוש בכספי חשבון הפרויקט שלא למטרות הפרויקט;</p> <p>(4) העברת השליטה ו/או הבעלות על הזכויות במקרקעין ו/או בפרויקט או שעבודן בשלמותן או בחלקן או התחייבות לעשות אחד מאלה, שלא באישור התאגיד הבנקאי מראש ובכתב או אם תסולק ידה של החברה מהמקרקעין, מכל סיבה שהיא;</p> <p>(5) אם יפוג, יבוטל, יותלה, או יפקע היתר הבניה, או אישור, רישיון או היתר או הסכמה או הרשאה כלשהו הדרוש לשם הקמת ו/או תפעול ו/או תחזוקת הפרויקט והחברה לא קבלה היתר ו/או אישור חלופי כאמור בתוך 30 יום;</p> <p>(6) אם יוצא ו/או יינתן ו/או קיים כנגד החברה בקשר לפרויקט (כולו או חלקו) ו/או בקשר לחשבונות הפרויקט ו/או בקשר למקרקעין ו/או בקשר לשעבודים ולבטוחות (כולם או חלקם) ו/או בקשר לבטוחה מהבטוחות שנמסרו או ימסרו ע"י החברה או עבורה לתאגיד הבנקאי ו/או על או נגד רכוש כלשהו של החברה, במישרין או בעקיפין, כל צו ו/או החלטה שיפוטית ו/או 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, אשר עלולים להערכת התאגיד הבנקאי לפגוע בהקמתו ו/או השלמתו ו/או ביצועו של הפרויקט ו/או בזכויות הבנק;</p> <p>(7) אם הונחה על סדר היום של איזה מבין האורגנים המוסמכים של החברה החלטה על פתיחה בהליכי חדלות פירעון;</p> <p>(8) אם החברה תנהל מגעים ו/או משא ומתן, לצורך גיבוש הסדר או פשרה בינה לבין מי מנושיה או בינה לבין חברה או בעלי מניותיה, בנוגע, בין היתר, לחוב שלה כלפי אותם נושים, חברים או בעלי מניות, ואשר כתוצאה מהאמור לעיל עשויה, לפי שיקול דעתו של התאגיד הבנקאי ולפי הערכתו, להיגרם פגיעה ביכולת התאגיד הבנקאי להיפרע מחובות והתחייבויות החברה במלואם ובמועדם;</p> <p>(9) אם הוגשה על או נגד רכוש כלשהו של החברה בקשה למינוי כונס נכסים זמני או קבוע או אם הוגשה בקשה לפתיחה בהליכי כינוס, לרבות הליכים זמניים, או אם ניתן צו כאמור;</p>	תניות מרכזיות אחרות:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
10) אם הונחה על סדר היום של איזה מבין האורגנים המוסמכים של החברה החלטה לגבי פירוק מרצון או בפיקוח בית משפט או אם התקבלה החלטה כאמור;	
11) אם הפער בין שיעור הביצוע בפועל לבין שיעור המכירות יעלה על 45% והחברה לא הפקידה בחשבון הפרויקט הון עצמי נוסף בהתאם.	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025:
כן	האם מסוג non-recourse:
החברה לא תמשוך עודפים שיצטברו בחשבון הליווי אלא בקבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ולאחר שפרעה את כל חובותיה ועמדה בכל התחייבויותיה כלפי הבנק המלווה ואין מניעה על פי דין למשיכת העודפים.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
1) משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הבעלות של החברה במתחם, אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ביום 8.5.2024 מכוח שטר מס' 21778/2024/1. המשכנתה הנ"ל נרשמה בהתאמה גם במרשם רשם החברות של החברה ביום 9.5.2024 כשעבוד מס' 99;	בטחונות:
2) שעבוד קבוע וצף על כל זכויות החברה, מכל מין וסוג שהוא, הקיימות ו/או העתידיות, בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או במתחם ו/או בקשר עימם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, זכויות החברה בחשבון הפרויקט, זכויות החברה עפ"י הסדר הפשרה ו/או הסכם השיתוף ו/או הסכמי הקומבינציה ושירותי הבניה ו/או הסכמי רכישת הזכויות ו/או כל זכות אחרת, אשר נוצר ביום 14.4.2024 ונרשם במרשם רשם החברות של החברה ביום 2.5.2024 כשעבוד מס' 98.	
יצוין כי הוסכם בין החברה לבין התאגיד הבנקאי כי התאגיד הבנקאי לא יתנגד לאפשר רישום שעבוד קבוע במרשם רשם החברות של החברה, על עודפי הפרויקט (אם וככל שייוצרו עודפים בפרויקט), לטובת נאמן למחזיקי אגרות חוב, שיהיה נחות וכפוף לזכויות התאגיד הבנקאי על פי הבטחות שהועמדו ו/או יועמדו לטובתו עפ"י ההסכם, וזאת להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי האג"ח (ככל שיהיו) האמורים לעיל.	

10.6.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025	פירוט	סוג	
		שעבודים	דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	ראה פירוט בטחונות בסעיף לעיל.	דרגה שנייה	
		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

10.6.10. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

38,465	רווח גולמי צפוי:
(12,846)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
25,619	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
25,453	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות לעודפים, סה"כ:
51,072	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
51,072	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q3/2028	מועד צפוי למשיכת עודפים
החברה לא תמשוך עודפים שיצטברו בחשבון הליווי אלא בקבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ולאחר שפרעה את כל חובותיה ועמדה בכל התחייבויותיה כלפי הבנק המלווה ואין מניעה על פי דין למשיכת העודפים. יחד עם זאת, המוסד המלווה יהיה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

10.7. פרויקט שבעת הכוכבים, הרצליה

10.7.1. הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	שבעת הכוכבים, הרצליה
מיקום הפרויקט	בין רחוב בן ציון מיכאלי לשדרות שבעת הכוכבים, הרצליה
תיאור קצר של הפרויקט	קומבינציה תמורות ל-307 יח"ד למגורים לשיווק וכ-400 מ"ר מסחר חלק היזם בתמורות 52.5%, כאשר לבעלי הקרקע זכות ל-47.5% מהתקבולים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס
חתימת בעלי דירות קיימות שיעור חתימה ליום 31.12.2025	100%
שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפיננסי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	-
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	-
יחס החלפה ממוצע	-
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2,890
מועד להתחלת עבודות הקמה	Q4/2026
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	Q2/2031
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q3/2026
מועד סיום שיווק צפוי	Q1/2031
הסכמים עם קבלני ביצוע	-
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם קומבינציה תמורות
הסכמים מיוחדים	החברה ובע"ק חתמו הסכם קומבינציה תמורות ל-307 יח"ד למגורים לשיווק וכ-400 מ"ר מסחר חלק היזם בתמורות 52.5%, כאשר לבעלי הקרקע זכות ל-47.5% מהתקבולים.
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט, ובכלל זה, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	עיריית הרצליה והחברה הכלכלית של הרצליה מקדמות מרכז בנושא התשתיות במתחם קריית שחקים.
נושאים מיוחדים ובכלל זה, חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים	-

10.7.2 . מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט קריית שחקים, ליום 31.12.2025				
מצב תכנוני נוכחי				
הערות	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סוג מלאי
-	103	307	33,171	יחידות דיור
-	-	-	492	שטחי מסחר
-	-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

10.7.3 . עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	-	-	-	1,659	1,659	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	-	4,558	4,558	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	-	467	467	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	-	-	-	-	6,684	6,684	סה"כ עלות מצטברת	
-	-	-	-	-	6,684	6,684	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	43,750	43,750	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	57,664	57,664	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	417,089	417,089	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	23,119	23,119	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	-	-	-	541,622	541,622	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	-	-	-	-	1%	1%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	-	-	-	Q2/2031	Q2/2031	מועד השלמת בניה צפוי	

10.7.4. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
-	-	757,033	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	548,306	עלויות פרויקט צפויות
-	-	208,727	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	(72,332)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
-	-	136,395	רווח צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
-	-	208,727	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
-	-	28%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	41	מגורים
-	-	30	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

10.7.5. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(75,703)	(37,852)	208,727	37,852	75,703	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
46,153	23,076	208,727	(23,076)	(46,153)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

10.7.6. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

	רווח גולמי צפוי:
208,727	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
(72,332)	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
136,395	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
6,684	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
החברה טרם התקשרה בהסכם ליווי לפרויקט.	החזר הלוואות מזגין/משלימי הון עצמי
-	התאמות לעודפים, סה"כ:
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
-	מועד צפוי למשיכת עודפים
-	תנאים מתלים למשיכת עודפים

הטבלאות האמורות בסעיף 10 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, למועדי תחילה וסיום בניה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, צפי עלויות ובכלל זה עלויות הריסה, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, מצב תכנוני מתוכנן, להכרה בהכנסות מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט, צפי ההכנסות, רווחיות, לרבות הרווחיות הגולמית הצפויה ושיעורה, סכומים ומועדי תקבולים צפויים מרוכשי

דירות, עודפים למשיכה ומועדי משיכה וכן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה, לרבות בגין קרקע, פיתוח, מיסים ואגרות, בניה ומימון והוצאות הנהלה וכלליות (להלן: "פרטי המידע"). הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ועל תכניותיה העסקיות ובכלל זה אומדנים בקשר עם מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים של היחידות בפרויקטים, קצב המכירות, עמידת הרוכשים וקבלני הביצוע בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים ואינם בשליטת החברה בלבד. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללם אופן התקדמות הבניה, קצב קבלת היתרי בניה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובניה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והעתידיים ליחידות דיור באיזורים אלו, קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם, מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים וקבלני הביצוע בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים, שינוי לרעה במצב המשק ובשוק הנדל"ן בפרט וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו סעיף 23 להלן). לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

11. שיווק והפצה

לחברה מחלקת שיווק ומכירות אשר מבצעת באופן עצמאי את השיווק של הפרויקטים ומכירות יח"ד המשוקות על ידי החברה. מעת לעת ובמידת הצורך, בוחנת החברה התקשרות עם חברות שיווק חיצוניות לצורך שיתוף פעולה בתחום השיווק והמכירות ובכל מקרה ללא חריגה מתקציב השיווק כפי שנקבע לפרויקט. החברה משתמשת במודלים שיווקיים מגוונים (תנאי שוק, קהל היעד, תחרות באזור וכו') הכוללים: שדרוגים ותוספות במפרט, תנאי תשלום גמישים (שלא לפי קצב התקדמות הבניה לדוגמת 20%-80%), פטורים או מגבלת עליה במדד תשומות הבניה, ו/או הלוואות גישור (המכונות הלוואות קבלן) אשר החברה נושאת בעלות חלקית או מלאה של הריבית בגינן. החברה אומדת את ערך ההטבות שהוצעו לרוכשים (וכן את ההטבות המימוניות הנובעות ככל וניתנו) ובוחנת את שווי הממכר לאחר הטבות אלו אל מול המחירוניים שנקבעו. ככל והחברה משתמשת במודל הלוואות קבלן, היא מסתייעת בחברת ייעוץ משכנתאות אשר בוחנת את יכולת ההחזר והחוסן הכלכלי של הרוכש הפוטנציאלי ויכולת החיתום שלו.

12. תחרות

ענף הבניה בישראל מאופיין, לדעת החברה, ברמת תחרותיות גבוהה וזאת לאור הגופים הרבים הפועלים בתחום פעילות זה, ביניהם חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות וכן קבוצות רכישה. התחרות בתחום פעילותה של החברה מתנהלת בשני מישורים עיקריים:

(1) איתור ורכישת קרקעות איכותיות בעלות פוטנציאל רווחיות ראוי לצורך הקמת פרויקטים חדשים, זאת לאור מיעוט הקרקעות הזמינות לבניה באזורי הביקוש בישראל.

(2) מכירת הדירות בפרויקטים אותם יוזמת החברה הנובע משווי ומחירי הנכסים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה ואשר נקבעים עפ"י שקלול של מספר פרמטרים וביניהם זהות היזם ומבצע הפרויקט, תנאי המימון (הן של הפרויקט והן המוצעים לרוכשי הדירות), מיקומו הגיאוגרפי של הנכס, איכות בניית הנכס, מפרט הדירה והיקף הביקושים לנכסים דומים באזור. בנוסף, באזורים בנויים קיימת תחרות מול היצע הדירות מיד שנייה העלולה להוביל לשחיקה ברווחים של היזמים הפועלים בתחום.

מבנה ענף הנדל"ן היזמי הינו מבוזר, כך שבשראל אין חברה יחידה המחזיקה בנתח משמעותי בתחום זה. להערכת החברה, חלקה בשוק הנדל"ן היזמי אינו מהותי ואין באפשרותה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה עיקרית שלה בתחום זה. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, בין מתחריה בענף ניתן למנות את אאורה השקעות בע"מ, אשר חברה לבניה בע"מ, פרשקובסקי בנין והשקעות בע"מ, רוטשטיין נדל"ן בע"מ וחברות ציבוריות נוספות כיוצא באלה.

בתחרות הענפה המתוארת לעיל, מסתמכת החברה מחד על ההון האנושי האיכותי שלה אשר הינו בעל ניסיון, ידע ויכולות איתור של קרקעות בעלות פוטנציאל לרווחיות ראוי ומנגד על המוניטין החזק שלה בשוק כחברה המתמחה בעסקאות קומבנציה והתחדשות עירונית לסוגיהן. ההון האנושי ומוניטין החברה מסייעים לה גם בתחרות על רוכשי דירות הן מאחר ולחברה ותק ורזומה בתכנון קפדני של דירות למגורים בעלות מפרטים עשירים, התאמתן לצרכי קהל היעד ומסירת דירות ברמת ביצוע גבוהה והן מאחר ולחברה היכולת

לתכנן ולקדם תב"עות באופן עצמאי ללא תלות ביועצים חיצוניים, כלי אשר נותן יתרון לפרויקטים משווקים של החברה לעומת פרויקטים אחרים הנבנים תחת אותה התב"ע.

13. רכוש קבוע ומשרדי החברה

- 13.1 נכון למועד הדוח, לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי.
- 13.2 ביום 12 בפברואר 2023 התקשרה החברה בהסכם שכירות עם קיבוץ גליל ים שמכוחו שוכרת החברה מבנה המשמש למשרדי החברה הממוקמים בקיבוץ גליל ים. הסכם השכירות הינו עד ליום 30 באפריל 2027, בעבור דמי שכירות בסכום אשר אינו מהותי לחברה.

14. הון אנושי

- 14.1 ההון האנושי של החברה מורכב הן מעובדי החברה ונותני שירותים לחברה והן מגופים המעניקים לחברה שירותים שונים החיוניים לעסקיה.

להלן פירוט בדבר מצבת העובדים ונותני השירותים לחברה לתקופה של 3 שנים

ובהתפלגות לפי תחומים:

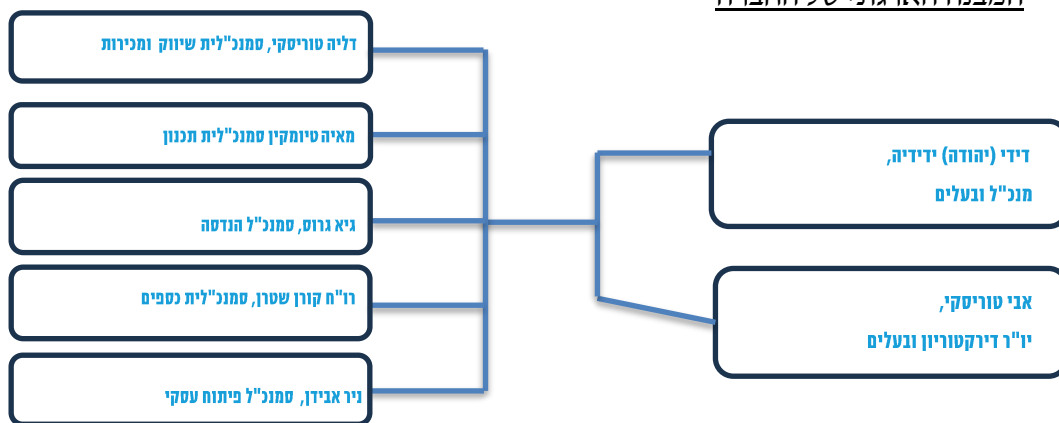
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	סמוך למועד הדוח	
2	2	2	2	הנהלה
7	6	6	6	כספים
9	9	9	9	תכנון והנדסה
11	14	13	13	שיווק, פיתוח עסקי ושירות לקוחות
3	3	4	3	אדמיניסטרציה
2	5	5	5	חברת הבת רותם שני אלה
34	39	39	38	סה"כ

החברה מתקשרת, בדרך כלל, עם העובדים ונושאי המשרה של החברה בהסכמי העסקה אישיים וכן בהסכמים למתן שירותים מקצועיים, הניתנים לסיום מוקדם על ידי כל אחד מהצדדים תוך מתן הודעה מראש כקבוע בחוק. כמו כן, הסכמי העסקה בחברה, אשר משתנים מעובד לעובד, כוללים לעיתים תנאים נלווים מקובלים כגון: החזרי הוצאות, תשלום הוצאות טלפון, רכב, זכויות סוציאליות, הפרשות לפנסיה וקרן השתלמות. לפרטים נוספים אודות התקשרויות החברה עם חלק מנושאי המשרה הבכירה בה ראה פרק ד' לדוח זה.

14.2 השקעות החברה בהכשרה אימונים והדרכה

החברה קולטת לשורותיה עובדים אשר עומדים בקריטריונים של החברה לעניין השכלה רלוונטית, ניסיון מקצועי, כישורים וידע מתפקידים דומים שביצעו. עובדים חדשים אשר נקלטים במערכת עוברים תקופת חפיפה והכשרה בהם לומדים אודות פעילות החברה. כמו כן, החברה נוהגת לבצע הדרכות מקצועיות לעובדים, בין היתר באמצעות השתלמויות מקצועיות וקורסים מתאימים.

14.3. המבנה הארגוני של החברה



15. הון חוזר

הנכסים השוטפים של החברה כוללים בעיקר מלאי בניינים ודירות למכירה, מזומנים בחשבונות ליווי וכן נכסים בגין חוזים עם לקוחות. ההתחייבויות השוטפות של החברה כוללות בעיקר התחייבות למתן שירותי בנייה בגין עסקאות הקומבינציה, אשראי מתאגידים בנקאיים, חלויות שוטפות בגין אגרות חוב, זכאים אחרים והתחייבות בגין חוזים עם לקוחות.

ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים:

סה"כ (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (אלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
ליום 31.12.2025			
346,311	(165,443)	511,754	נכסים שוטפים
110,619	(182,292)	292,911	התחייבויות שוטפות
235,691	16,848	218,843	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים
ליום 31.12.2024			
426,534	(110,816)	537,350	נכסים שוטפים
187,717	(143,607)	330,724	התחייבויות שוטפות
239,417	32,791	206,626	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים
ליום 31.12.2023			
323,060	(71,245)	394,305	נכסים שוטפים
212,818	(144,589)	357,407	התחייבויות שוטפות
110,242	73,344	36,898	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים

15.1. התאמות להון חוזר

בנכסים שוטפים: ההתאמות נבעו בעיקר מסעיף המלאי בניינים ודירות למכירה ויתרות הקשורות לבעלי המקרקעין אשר חזוי שיושבו בתקופה של 12 חודשים מיום המאזן בגין הפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להערכות החברה בנוגע לקצב התקדמות הביצוע ולשיעור המכירות בפרויקטים אלו (בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה).

בהתחייבויות השוטפות: עיקר ההתאמות נבעו מחלויות שוטפות בגין אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') של החברה אשר מוצגות במאזן בהתאם למחזור התפעולי של החברה, בגין התחייבויות לבעלי המקרקעין הקשורים עם החברה בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית (שירותי בנייה, שכ"ד ואחרים) אשר מועד פרעונם תלוי בקצב התקדמות הביצוע ושיעור המכירות וכן בגין התחייבויות לבעלי המקרקעין הקשורים עם החברה בעסקאות תמורות אשר מועד פרעונם תלוי בקצב המכירות וקצב התקבולים מרוכשי הדירות, בנטרול הלואה שסווגה בתקופת הדיווח כהתחייבות שוטפת.

16. מימון ואשראי

- 16.1. למועד פרסום הדוח החברה נוהגת לממן את פעילותה ואת עלויות ההקמה של הפרויקטים באמצעי המימון המפורטים להלן (להלן: "אמצעי המימון"):
- א. באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים, לצורך ליווי הפרויקטים בביצוע, כאשר כמפורט לעיל, ניתן כנגד שעבודים על הזכויות בפרויקט, לרבות על המקרקעין עליהם.
- ב. באמצעות הון עצמי של החברה.
- ג. באמצעות גיוס חוב מהציבור, אשר סמוך למועד דוח זה מסתכם לסך קרן של כ-222 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה, ראה סעיפי גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב בפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה.

16.2. להלן פירוט מקורות האשראי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (באלפי ש"ח) ⁶⁷	שיעור ריבית (%)	
מקורות אשראי בנקאיים				
12,839	-	12,839	P+1.3%	אשראי לא צמוד
10,031	-	10,031	P+0.7%	
22,988	-	22,988	P+0.75%	
14,177	-	14,177	P+0.7%	
122,450	-	122,450	P+0.5%	
42,600	-	42,600	P+0.4%	
מקורות אשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים				
55,000	-	55,000	P+3.75%	אשראי לא צמוד
35,000	-	35,000	P+1%	
אגרות חוב				
17,076	-	17,076	5.97%	אגרות חוב (סדרה ב') לא צמוד
205,130	-	205,130	6.5%	אגרות חוב (סדרה ג') לא צמוד
537,291	-	537,291		סה"כ אשראי מנוצל

⁶⁷ לפרטים בדבר חלויות שוטפות לשנת 2025 ראה ביאור 10 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

16.3. פירוט בקשר עם מימון מהותי אשר הועמד לקבוצה נכון למועד פרסום הדוח⁶⁸:

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט / המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועדי פירעון אחרון	שיעור ריבית ממוצע ע"ת אפקט יבית	שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח	ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/החוב	התחייבויות החברה	תניות שיוני שליטה/ מבנה	עילות להעמדה לפירעון מיידי
1	החברה	יפת תל אביב 246,	ברקת קפיטל בע"מ	14.6.23	55,000	55,000	12	קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתוך 24 חודשים ממועד העמדת ההלוואה לחברה (להלן: "תקופת ההלוואה") החברה רשאית להאריך את תקופת ההלוואה ב- 12 חודשים נוספים. קרי קרן ההלוואה תפרע עד ליום 14 ביוני 2026. הריבית בגין ההלוואה תשולם בתשלומים רבעוניים שוטפים. (א) החברה תהא רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את ההלוואה במלואה על ידי מתן הודעה בכתב למלווה לפחות 30 ימים טרם מועד ביצוע הפירעון המוקדם ללא עמלת פירעון מוקדם.	P + 3.75%		להבטחת פירעון ההלוואה התחייבה החברה להעמיד, בין היתר, את הבטחות שלהן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, בגין ובקשר עם מלוא זכויות החכירה במקרקעין בנוסח המפורט בהסכם; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום והמחאה על דרך השעבוד על כלל זכויות החברה מכל מין וסוג שהוא בגין ובקשר עם השעבודים אשר נרשמו לטובת החברה מכח הלוואת החברה לבעלים, הסכם האופציה והסכם הקומבינציה (כהגדרתם בדוח הקודם); ו- (3) החברה תסב את הערבויות שניתנו לטובתה בהתאם להוראות הסכם הלוואת החברה לבעלים לטובת ועל שם המלווה. המלווה רשאי לקזז ולעכב תחת ידו את כל הכספים, הסכומים, הנכסים והזכויות, המוגיעים לו ואשר	לא יבוצע שינוי מבנה בלווה שיגרום לשינוי שליטה בלווה ביחס למצב הקיים במועד חתימת ההסכם, אלא בהסכמת המממן מראש ובכתב	ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי וכן כולל עילות נוספות כמפורט להלן: (1) במקרה וקיימת לחברה זכות להעמיד את הלוואת החברה לבעלים לפירעון מיידי בהתאם להסכם הלוואת החברה לבעלים; (2) במקרה והחברה קיבלה דרישה לפירעון מוקדם על ידי בנק או נושה פיננסי (לרבות מחזיקי אגרות החוב) באופן מיידי או בכל אופן אחר שאינו על פי לוח הסילוקין המוסכם, ו/או איזו מחובותיה הועמדו לפירעון מיידי ו/או הנושה ו/או הבנק ו/או נושה אחר של החברה החל במימוש בטוחות כלשהן שניתנו לו על ידי החברה ו/או על ידי צד ג' להבטחת חובותיה של החברה; ו- (3) במקרה ויחס ה-LTV עלה על 60%.		

⁶⁸ לפרטים בקשר עם מימון מהותי שהועמד בפרויקטים המהותיים של החברה ראו מימון ספציפי שנלקח בפרויקט של כל אחד מהפרויקטים המהותיים המפורטים בסעיפים 10.3.8, 10.4.8, 10.5.8 ו-10.6.8 לעיל וכן פירוט אודות אגרות החוב של החברה בסעיף 14 בפרק ב' – דוח הדיסקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט / המקרק עין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מספר שלומים (קרן + ריבית)	מועדי פירעון אחרון	שיעור ריבית ממוצ עת/ אפקט יבית	שיעור הריבית בסמו ך למועד הדוח	ערביות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/החוב	התחייבויות החברה	תניות שינוי שליטה/ מבנה	עילות להעמדה לפרעון מיידי
											בחזקתו של בשליטתו המלווה ו/או בחזקת בשליטת מי הפועל מטעמו.				
2	החברה	עסקת יחוד	בנק לאומי בע"מ	28.8.2025	122,450	122,450	122,450			P+0.5%	<p>1. משכנתא בדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום של 1,800 מיליון ש"ח, על מלאו בעלי המקרקעין בפריקט. החברה תהא רשאית לרשום משכנתא בדרגה שניה לטובת החברה על הזכויות במקרקעין; שערך קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלאו זכויות במקרקעין לרבות על פי הסכמי הפינוי; בניו;</p> <p>3. משכון בדרגה ראשונה, מוגבל בסכום של 1,800 מיליון ש"ח על מלאו בעלי המקרקעין במקרקעין ומלאו זכויותיהם של לקבלת יחידות הבעלים במקרקעין;</p>	<p>1. אדם הלווה תבצע שינוי שליטה ביחס אליה או אם הלווה תקבל החלטה ביחס לשינוי בשליטה שלה או אם יבצע שינוי בשליטה של הלווה, מבלי לקבל את הסכמת הגורמים המממנים לכך, מראש ובכתב;</p> <p>2. אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה או יינקט הליך גביה אחר כלשהו על כלל נכסיה של הלווה או על נכס או נכסים שבבעלותה, שהינם מהותיים בטיבם או בהיקפם ואשר סכום הליך עולה על 5,000 אלפי ש"ח אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה או יינקט הליך גביה אחר כלשהו על נכס המהווה חלק מהרכוש המשועבד ואשר סכום ההליך עולה על 2,000 אלפי ש"ח וכן הליכים אלו לא בוטלו תוך 60 יום ממועד העלאת;</p> <p>3. אם הלווה הודיעה, כי אין או לא יהיה ביכולתה לפרוע את חובותיה, כולם או חלקם, כסדרם או אם הפסיקה לפרוע את חובותיה, כולם או חלקם, או להחיל את עסקיה;</p> <p>4. אם תופסק העבודה אצל הלווה למשך 45 ימים רצופים או יותר מנסיבות הענוצות בלווה; או אם על פי שיקול דעת הגורמים המממנים יחול איזה מהבאים: (א) שינוי מהותי בתחום הפעילות של הלווה; (ב) שינוי בתמהיל הפעילות של הלווה, כך שעיקר הפעילות הפך להיות כזה הפוגע ביכולתה של הלווה לקיים מהותי/יחידותיה ככלי הגורמים הסכום על-פי הוראות הסכם זה; (ג) שינוי מהותי בתחום גיאוגרפי של פעילות הלווה (א), ב' ו- ג'</p>			

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט/ המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועדי פירעון אחרון	שיעור ריבית ממוצ עת/ אפקט יבית	שיעור הריבית בסמו ך למועד הדוח	ערביות ובטוחנות שהעמדו לטובת האשראי/החוב	התחייבויות החברה	תניית שינוי שליטה/ מבנה	עילות להעמדה לפרעון מיידי
					פיננסית לטובת הבטחת תשלומי המיסים של הבעלים בסך כולל של עד כ- 230 מיליוני ש"ח.						4. שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלווה בקשר למקרקעין, לפרויקט ולחשבון הפרויקט וכן על זכויות לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט למעט החזרי מע"מ, פוליסת ביטוח, לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחן וקביעת הגורמים המממנים כמוטב בלתי חוזר לפיהן, לרבות פוליסות ביטוח שיחתמו בנוסף להן ו/או במקומן; 5. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלווה על פי חוזים עם מכתננים, קבלנים וספקים עיקריים; 6. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלווה על פי דו"ח 3 האפס; לשם העמדת	4. העצמי כאמור תאושר על ידי המפקח; 8. מכירה מוקדמת של יח"ד משלב א' של הפרויקט אשר סך התמורה בגינת מהווה 5% מהכנסות הצפויות ממכירת יחידות המגורים בדוח האפס של שלב א' של הפרויקט ובסך שלא יפחת מ- 44,550 אלפי ש"ח; 9. התקבלה מאת קבלן הביצוע אחת מבין הבטוחות המפורטות להלן: (1) ערבות ביצוע בסכום של 5% מסך התמורה לקבלן הביצוע על פי ההסכם עם קבלן הביצוע; (2) המצאת הסכם בין הלווה לבין קבלן הביצוע שיכלול הסכמה חוזית כי הלווה תקזז מכל תשלום שהינה חייבת לקבלן הביצוע 5% ותעכבם בחשבון הפרויקט עד לקבלת תעודת גמר לפרויקט מהרשויות; ו- (3) שילוב של 2 החלופות המפורטות לעיל, ובלבד כי סך הבטוחות מקבלן הביצוע ללווה (ערבות ו/או קיזוז) לא יפחת משיעור של 5% מהיקף תמורת קבלן הביצוע בהסכם עימו; 10. הוגשה בקשה להפקת טופס 50 לפרויקט, ובלבד שלא יגבה מעל 60% עד לקבלת טופס 50; 11. התקבל היתר בניה מלא לכל הבניינים המהווים את שלב א' של הפרויקט; 12. מכירה מוקדמת: נחתמו חוזה מכר למכירת יחידות הלווה בשלב א' של הפרויקט אשר הסכום המצטבר של מחירי המכירה לא יפחת מסך של 148,140 אלפי ש"ח המהווים 17% מהתקבולים הצפויים ממכירת יחידות המגורים בשלב א' של הפרויקט על פי דו"ח 3 האפס; לשם העמדת	העצמי כאמור תאושר על ידי המפקח; 8. מכירה מוקדמת של יח"ד משלב א' של הפרויקט אשר סך התמורה בגינת מהווה 5% מהכנסות הצפויות ממכירת יחידות המגורים בדוח האפס של שלב א' של הפרויקט ובסך שלא יפחת מ- 44,550 אלפי ש"ח; 9. התקבלה מאת קבלן הביצוע אחת מבין הבטוחות המפורטות להלן: (1) ערבות ביצוע בסכום של 5% מסך התמורה לקבלן הביצוע על פי ההסכם עם קבלן הביצוע; (2) המצאת הסכם בין הלווה לבין קבלן הביצוע שיכלול הסכמה חוזית כי הלווה תקזז מכל תשלום שהינה חייבת לקבלן הביצוע 5% ותעכבם בחשבון הפרויקט עד לקבלת תעודת גמר לפרויקט מהרשויות; ו- (3) שילוב של 2 החלופות המפורטות לעיל, ובלבד כי סך הבטוחות מקבלן הביצוע ללווה (ערבות ו/או קיזוז) לא יפחת משיעור של 5% מהיקף תמורת קבלן הביצוע בהסכם עימו; 10. הוגשה בקשה להפקת טופס 50 לפרויקט, ובלבד שלא יגבה מעל 60% עד לקבלת טופס 50; 11. התקבל היתר בניה מלא לכל הבניינים המהווים את שלב א' של הפרויקט; 12. מכירה מוקדמת: נחתמו חוזה מכר למכירת יחידות הלווה בשלב א' של הפרויקט אשר הסכום המצטבר של מחירי המכירה לא יפחת מסך של 148,140 אלפי ש"ח המהווים 17% מהתקבולים הצפויים ממכירת יחידות המגורים בשלב א' של הפרויקט על פי דו"ח 3 האפס; לשם העמדת	יכונן יחד להלן: "המניעות" באופן שיהיה במניעות כאמור בכדי לפגוע בכושר הפירעון של הלווה כלפי הבנק בקשר עם הפרויקט; 5. אם אירע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר יש להיות לו (או להם), השפעה שלילית מהותית; 6. אם תדרש הלווה לפרוע איה מהחובות או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהלווה חייבת או תהיה חייבת בהם לתאגיד בנקאי או חברת ביטוח או מחזיקי אג"ח, וזאת בפירעון מיידי או בפירעון אחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות או התחייבויות טרם המועד שנקבע לסילוקם; 7. אם בניית הפרויקט לא החלה במועד הקבוע בהסכם המימון בתוספת 60 ימים או הופסקה הבניה לתקופה העולה על 45 ימים רצופים או יותר או 90 ימים מצטברים; 8. אם אירע אירוע בעקבותיו יהיו וכאים רוכשי הדירות, כולם או חלקם, לדרוש את מימוש פוליסות המכר או אם מומשה פוליסת מכר על ידי רוכש דירה בפרויקט; 9. אם הלווה תחרוג לרעה, בהסתמך, בין היתר, על חוות הדעת של המפקח, בעת כלשהי, מתקציב עלויות הפרויקט על פי דו"ח האפס (ובלבד שרשויות הפרויקט תפחת משיעור של 16% מעליות הפרויקט) או מקצב ביצוע הפרויקט או מקצב מכירת הדירות בפרויקט או ממחירי מכירת הדירות בפרויקט או מהתזרים החזוי לפרויקט והחריגה לא תוקנה תוך 30 (שלושים) יום מיום שניתנה על כך התראה בכתב מהגורמים המממנים; 10. אם יתברר לגורמים המממנים כי הלווה מסרה יחידה/ות לרוכשים בטרם שולמה על ידם מלוא	

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט/ המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועדי פירעון אחרון	שיעור ריבית ממוצ עת/ אפקט יבית	שיעור הריבית בסמו ך למועד הדוח	ערביות ובטחונות שהעמדת לטובת האשראי/החוב	התחייבויות החברה	תניית שינוי שליטה/ מבנה	עילות להעמדה לפרעון מיידי
												<p>של מלוא זכויות הלווה על פי חוזה מכר שנתממו ושיחמתו בניה לבין רוכשי דירות בפרויקט; כתב ערבות והתחייבות לשיפוי בלתי מוגבל בסכום לפרעון של כל הסכומים המגיעים או שיגיעו למלווה בנין או בקשר עם ההסכם אשר יחתם על ידי השותפה בפרויקט ובעלי המניות בשותפה בפרויקט.</p> <p>11. מכירה מוקדמת: נחתמו חוזה מכר למכירת יחידות הללוה אשר הסכום המצטבר של מחירי המכירה לא יפחת מסך של 245,846 אלפי ש"ח המהווים 23% מהתקבולים הצפויים בפרויקט בכללותו על פי דו"ח האפס.</p> <p>12. הון עצמי: הלווה השקיעה בפרויקט הון עצמי בסך שלא יפחת מ- 89,407 אלפי ש"ח, ובכל מקרה סך שלא יפחת משיעור של 10% מעלויות הפרויקט בכללותו על פי דו"ח האפס. בשלב זה תהא זכאית הלווה למקדמה בסך של 6,259 אלפי ש"ח. יצוין כי, עם השלמת מכירה של יחידות הלווה אשר שויין בסכום כולל שלא יפחת מ- 351,528 אלפי ש"ח המהווים 34% ממחירן הכולל של יחידות הלווה על פי דו"ח האפס, תהא זכאית הלווה למקדמה כוללת בסך של 31,203 אלפי ש"ח. יצוין כי, ככל ששיעור הרווחיות יפחת משיעור של 16% בכל נקודת זמן, הלווה תשלם את ההפרש באמצעות הון עצמי נוסף שיושקע על ידה;</p> <p>13. קבלת היתר בניה מלא לשלב ב' של הפרויקט; ו-14. התקבלה אחת הבטוחות מאת קבלן הביצוע של שלב ב' של הפרויקט כמפורט לעיל.</p>	<p>התמורה על פי חוזה המכר שנחתם עימם; 11. אם בעת כלשהי האישור לפי סעיף 50 לפרויקט בליווי בנקאי יבוטל או יחדל להיות בתוקף מכל סיבה שהיא, וזאת על אף שבמועד הנ"ל על האישור להיות תקף על פי דין, והאישור לא יחדש תוך 60 ימים ממועד ביטולו; 12. אם בעת כלשהי היתר הבניה יתוקן או ישונה ללא קבלת הסכמת הגורמים המממנים או יבוטל או יחדל להיות בתוקף מכל סיבה שהיא או אם הלווה תחרוג מהיתר הבניה או מהוראה כלשהי על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ולא תתקן את החריגה תוך 30 (שלושים) יום מיום שנודע לה הדבר או מיום שקיבלה על כך התראה בכתב מהגורמים המממנים או מהמפקח, המוקדם מביניהם; 13. אם ההסכם עם קבלן הביצוע יופר על ידי הלווה או על ידי הקבלן או יתוקן או ישונה ללא קבלת הסכמת הגורמים המממנים או יבוטל מכל סיבה שהיא, ובלבד שיש בכך להשפיע מהותית לרעה ו/או לפגוע בזכויות הלווה בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או במצבו הפיננסי של הלווה ו/או ביכולתו של הלווה לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם המימון, או אם פקעה ערבות קבלן הביצוע טרם המועד הקבוע לפקיעתה וחדושה ו/או הארכתה לא נדרש עפ"י ההסכם עם הקבלן, או אם בוטל או הותלה הסיווג או הרישיון או הרישום בפנקס הקבלנים של קבלן הביצוע, או אם מכל סיבה שהיא סיווגו אינו תואם את הנדרש לצורך הפרויקט, והכל ובלבד שההפרה לא תוקנה בתקופה של 30 ימים ממועד התקיימות עליה זו.</p>		

להלן פירוט בקשר עם המימון הנוסף שהועמד לקבוצה למועד הדוח :

מקור המימון	סך מסגרות האשראי/ סכום מימון מקורי (באלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון/ יתרת האשראי שנוצלה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון/ יתרת האשראי שנוצלה למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת
מימון בנקאי	880,782	137,458	140,776	6.25%

לפרטים נוספים ראו ביאורים 10 ו-22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים לפרק ג' לדוח זה.

16.4. אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2025 :

ריבית הבסיס	שיעור ריבית הבסיס סמוך למועד פרסום הדוח	שיעור התוספת הממוצעת למנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)
פריים	5.5%	1.12%	340,908

16.5. גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

לפרטים אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

16.6. מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת מימון

(1) אמות מידה פיננסיות – במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של

החברה, החברה התחייבה לעמוד בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, עילה לפירעון מיידי על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג'). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת שטרי הנאמנות הנ"ל.

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות הנ"ל לרבות פירוט האופן בו הן נבדקות ותוצאות חישובן ראו סעיף 14.3 לדוח דירקטוריון החברה המצורף לדוח תקופתי זה.

(2) תניות שינוי שליטה ושינוי מבנה – בחלק מהסכמי המימון נדרשות חברות הקבוצה

להתחייב לאי שינוי שליטה ו/או שינוי מבנה. בחלק מהמקרים, אי עמידה בתניה זו עלולה להוביל להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה על ידי המלווה. לפרטים בדבר הסכמי מימון בהם קיימות תניות הקשורות לשינויים כאמור בחברות הקבוצה, ראה סעיף 16.3 לעיל.

16.7. להערכת החברה, בשנה הקרובה תידרש החברה לגייס מקורות מימון נוספים לצורכי

העמדת הון עצמי ראשוני לפרויקטים מהותיים שצפויים להתחיל בביצוע במהלך השנה וכן לצרכי פיתוח עסקי והעשרת צבר הפרויקטים. כמו כן, החברה בוחנת באופן שוטף הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובהתאם לכך תבחן גיוס מקורות מימון, ככל ותידרש. יצוין כי המידע שלעיל בדבר הערכת החברה באשר לגיוס מקורות מימון נוספים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית, המבוססות על אינפורמציה המצויה בידי החברה במועד פרסום דוח זה. המידע כאמור אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה ועשוי שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותו בגורמים חיצוניים, אשר לחברה אין

כל השפעה עליהם, כגון: מיתון בשווקים, היעדר פעילות בשוק ההון בישראל שיפגע ביכולת גיוס ההון והחוב של החברה, קשיים בהשגת מימון מתאגידים בנקאיים וחץ בנקאיים, שינוי במצב הכלכלי בישראל וכן כתוצאה משינויי חקיקה ושינויים רגולטורים אחרים שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה והן עשויות להתממש באופן שונה מהערכות החברה או לא להתממש כלל.

17. מיסוי

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על החברה ראו ביאור 21 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

18. סיכונים סביבתיים

פעילות החברה עשויה להשפיע על הסביבה ומתוך כך החברה חשופה לסיכונים פוטנציאליים עקב פגיעה אפשרית בסביבה ו/או סיכונים הנובעים מהוראות הדין החלות על החברה בתחום איכות הסביבה, ובכלל זה זיהומי קרקע; פליטות של מזהים לאוויר; חדירת מזהמים למי תהום באתרי החברה ו/או למערכות ההולכה העירוניות; מטרדי רעש; אירוע חומרים מסוכנים; טיפול בפסולת; והפרות בתחום הבניה הירוקה על פי תקנים מחייבים.

אי עמידה בתקנות ודרישות בתחום איכות הסביבה עלול להוביל לסנקציות כנגד החברה ולקנסות ותביעות אישיות כנגד בעלי והנהלת החברה. למועד דוח זה, החברה או נושא משרה בכירה בה אינם צד להליך משפטי או מנהלי הקשור עם איכות הסביבה.

יצוין כי, בחברה לא קיימת מדיניות לניהול הסביבתי באתרי העבודה השונים של החברה, ולא קיים גורם האחראי על תחום הסביבה בחברה וכן לא הוגדר תקציב ייעודי לאיכות הסביבה ולא קיים נוהל לאחסון חומרים מסוכנים ופסולת לצורך מניעת זיהום סביבתי, בהתאם לתקני איכות הסביבה. כמו כן, בחברה לא קיימת תוכנית סדורה לטיפול בנושא שיתוף הפעולה לקידום מאמצי החברה לשמירה על הסביבה ולא קיימת ועדת אחריות תאגידית בדירקטוריון, אשר מתכנסת אחת לתקופה ודנה במגוון נושאי ESG ובין היתר, בנושא אקלים וסביבה.

יחד עם זאת, חווי ההתקשרות בהם מתקשרת החברה עם הקבלנים לביצוע הפרויקטים כוללים התייחסות להוראות מפורטות בדבר שמירה על איכות הסביבה, כגון: פינוי פסולת מאתרי הבניה, אחסון חומרים מסוכנים, מניעת זיהום סביבתי ועוד. כל אתרי החברה מגודרים וכוללים הצבת סימונים ושילוט. פסולת מפונה לאתרי פינוי ייעודיים, בהתאם לחוק. כל אתר מלווה על ידי אגרונום, שתכניותיו נבדקות ומאושרות על ידי פקיד היערות, כתנאי לאישור תחילת העבודה. הביצוע בפועל נבדר על ידי פקיד היערות כתנאי לקבלת טופס 4.

עבודות הבניה מבוצעות לפי הנחיות יועץ בניה ירוקה, יועץ אקוסטי, יועץ טרמי ואגרונום, וכן מכון בקרה לבניה ירוקה. אתרי הבניה מפוקחים וקיים פיקוח עליון של היועצים ומכון הבקרה וכן ביקורת של פקיד היערות. החברה מבצעת מעקב ובקרה אחר אישורים נדרשים מגופים רגולטוריים ומכוני בדיקה, כגון בקרה וליווי של יועץ בניה ירוקה. להערכת החברה ובהתאם לסקר סיכונים שביצעה החברה, חשיפת החברה לסיכונים סביבתיים אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה.

19. הליכים משפטיים

לחברה ולרבות חברות בשליטתה אין הליכים משפטיים מהותיים שהן מנהלות.

למידע נוסף אודות הליכים משפטיים אלו ואחרים אשר החברה צד להם, לרבות הפרשות שביצעה החברה בקשר עם ההליכים, ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

20. הסכמי שיתוף פעולה

לפרטים אודות הסכם לשיתוף פעולה אסטרטגי, שהחברה צד לו, ראו סעיף 9.9 לעיל.

21. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה תמשיך לתת עדיפות לעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית, בהן לחברה מומחיות וניסיון רב שנים, לאור שולי הרווח הגולמי הגבוהים לעומת סוגי פרויקטים אחרים כדוגמת "מחיר למשתכן".

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על מנת לגוון את מקורות האשראי העומדים לרשותה וכן לצמצם את עלויות המימון בהן היא נושאת. זאת לצד חיזוק הונה העצמי של החברה.

החברה מעוניינת להמשיך ולחזק את מעמדה כחברה יזמית לבניה של פרויקטים למגורים המתמחה בעסקאות קומבינציה, לרבות בתחום של התחדשות עירונית. החברה תמשיך את עבודתה המאומצת להשלמת חתימתם של כלל בעלי זכויות בקרקעות בהן היא מצויה במו"מ ו/או בשלבי חתימות מול דיירים וזאת על מנת לשמור על מגמת צמיחה והרחבת פעילות כפי שבא לידי ביטוי בשנים האחרונות.

שימור וחיזוק המוניטין החיובי של החברה בשוק כשחקן מוביל בתחום עסקאות הקומבינציה בארץ.

החברה תמשיך לבחון אפשרויות להרחבת פעילותה גם במישור הגיאוגרפי על מנת לשמור על פיזור פעילות באזורי ביקוש נוספים.

למועד פרסום הדוח, האסטרטגיה העיקרית של החברה הינה המשך התמקדות בתחום עיסוקה של החברה, קרי עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית באזורי הביקוש בדגש על איתור מתמיד אחר הזדמנויות עסקיות כגון פרויקטים בעלי פוטנציאל השבחה או בעלי אפשרות לתכנון מחדש ו/או יעיל יותר אשר יביא להצפת ערך לחברה, זאת במקביל להשלמת פרויקטים קיימים.

22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה הגדירה את השנים הקרובות כמוכוונות צמיחה ופיתוח עסקי ובהתאם לכך בוחנת באופן שוטף הזדמנויות אסטרטגיות במסגרת תחום פעילותה תוך ניצול יכולות ההשבחה של החברה מחד ויתרות המזומנים והפרויקטים שאינם מהווים בטחונות לסדרות אג"ח מאידך.

כמו כן, במהלך השנה הקרובה החברה צופה כי תתחיל בשיווק ובביצוע של כ-1,300 יח"ד ב-14 פרויקטים שהחברה מעריכה כי תחילת בנייתם תתחיל ב-12 החודשים הקרובים.

בפרויקטים הנמצאים בביצוע, החברה צופה המשך ביצוע לפי לוחות הזמנים והשלמת אכלוס ומסירה לדיירים בפרויקט שסיומו צפוי השנה.

החברה בהליך התאמה וגידול במערך הארגוני לקראת הגידול הצפוי בהיקף הפרויקטים וביח"ד בביצוע הצפויות, תוך שמירה על ארגון יעיל ומצומצם.

האמור בסעיף 22 ו-23 לעיל, מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה והוא הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד ואשר התרחשותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות וכוונות

החברה כפי שהן נכון למועד הדוח. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופן שונה מהערכות החברה הינם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, שינויים רגולטוריים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 24 להלן.

23. גורמי סיכון

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הכללים של החברה:

23.1. גורמי סיכון מקרו-כלכלי

23.1.1. מצב המשק בישראל

נכון למועד הדוח, פעילות החברה מתבצעת כולה בישראל. משכך, למצב המשק הישראלי ישנה השפעה על תוצאות פעילות החברה. האטה במשק עלולה להוביל למגמת האטה וירידה בביקושים לדירות חדשות, בין היתר לאור קושי של לקוחות לממן רכישת דירה לרבות בדרך של קבלת מימון בנקאי. מגמה זו עלולה להביא לירידה בשווי נכסי החברה.

23.1.2. המצב הביטחוני והמדיני בישראל

להסלמה במצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה להיות השפעה על רמת הביקוש ליחידות דיור חדשות וכן יש לה השפעה על זמינות של כוח אדם לענף הבניה שכן פועלים רבים מגיעים מתחומי הרשות הפלסטינית. מחסור בכוח אדם עלול להביא להתייקרות של כוח אדם בענף ואף לעיכובים בהשלמה של הקמת פרויקטים. עם זאת, יצוין כי, מאחר והחברה מתקשרת בהסכמים עם קבלני ביצוע, לצורך הקמה של פרויקטים, באופן שמשולמת לקבלן תמורה פאושלית, לפיהם מחסור בכוח אדם לא מתיר לקבלן לחרוג מלוחות הזמנים שנקבעו, להערכת החברה, חשיפת החברה למצב הביטחוני והמדיני איננה גבוהה.

23.1.3. סיכוני ריבית

לשיעור הריבית במשק עשויה להיות השפעה כדאיות ההשקעה בייזום של פרויקטים חדשים מחד וכדאיות ההשקעה בנדלי'ן מנגד. כמו כן, לגובה הריבית למשכנתאות, למדיניות הבנקים לענין שיעור ההון העצמי הנדרש ממבקשי המימון ישנה השפעה ישירה על יכולתם של רוכשים לממן רכישה של דירות דבר אשר מביא לכדי תמורות בביקוש לדירות בשוק.

23.1.4. מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן

עלייה במדד תשומות הבנייה ובמדד המחירים לצרכן עשויות לפגוע ברווחי החברה, הן בשל גידול בעלויות המימון והן בשל התייקרות ביצוע עבודות הבנייה ויתר התשלומים לספקיה השונים של החברה. החברה מגדרת את סיכונה בכך שכל התקבולים שנובעים מחוזי מכר דירות צמודים למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות הדין.

23.1.5. סיכוני סייבר

בשנים האחרונות נושא ההתמודדות מול איומי הסייבר ואבטחת המידע קיבל את קדמת הבמה כאשר יותר ויותר חברות ממגוון תחומים חוו התקפות סייבר שעם השנים הפכו ליותר מתוחכמות והרסניות. התקיפות כאמור מאפיינות מגוון רחב של חברות, פרטיות,

ציבוריות ואף ממשלתיות, ללא שיוך נקודתי לתחום מסוים. פעילותה העסקית של החברה נשענת במידה רבה על מערכות מידע אשר תומכות בתהליכים העסקיים. במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהול שוטף. בנוסף, בנכסי החברה פועלות מערכות תפעול ובקרה ממוחשבות (להלן יחד: "המערכות הטכנולוגיות") וכן מאגרי מידע וגיבוי. זמינות המערכות, מהימנות הנתונים והשמירה על סודיות הנתונים חיוניים לצורך קיום פעילות עסקית שוטפת ותקינה. עם התקדמות הטכנולוגיה, תדירות האיומים משתנה וכנגזרת מכך, עולה רמת הסיכון לחברה וללקוחותיה. מטבע הדברים, המערכות הטכנולוגיות עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקריות קיברנטיות (סייבר) הכוללים חדירה או פגיעה בתפקוד המערכות ובשימוש התקין בהן, חדירה למידע ותפיסתו, הצפנתו או גילוי וכדומה, לצורך שימוש שאינו מורשה במידע ו/או לצורך כופר וזאת במסגרת התקפות ממוקדות, התקפות מבוזרות רשתיות ואפליקטיביות, "קוד זדוני" ועוד. אירוע אבטחת מידע, לרבות ניסיון לבצע אירוע כאמור, ביחס למערכות הטכנולוגיות ו/או ביחס למידע האגור בהן, עלולים לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה. ההשלכות העיקריות הצפויות בתרחיש זה תהיינה: הפרעה לפעילותה השוטפת של החברה ומתן השירותים בנכסיה; אובדן מידע אשר עשוי לפגוע בניהול ההתקשרויות והגבייה; דליפת מידע סודי; דליפת פרטי מידע אישי, אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים; וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות; פגיעה במוניטין החברה; ונזקים כספיים (לרבות משאבים לצורך טיפול באירועי אבטחה מידע, וכדומה).

נכון למועד זה, לחברה אין נוהל התאוששות מאסון מאירועי סייבר. החברה תבחן את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ותפעל במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע בחברה ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים. בשנת 2023 בוצעה ביקורת פנים בחברה בנושא "אבטחת מידע וסייבר" והחברה מיישמת את המלצות דוח הביקורת שהתקבל בנושא. במסגרת יישום המלצות הוקמה ועדה היגוי ייעודית על ידי דירקטוריון החברה אשר אחראית על התחום, נקבעה תכנית עבודה ותקציב לאבטחת מידע וסייבר והחברה מסתייעת ביועצים מקצועיים וספקים חיצוניים לצורכי תמיכה ניהול ואחזקה של מערכות המידע שברשותה ובוחנת התקשרויות להגנה על מערכות המידע והשרתים של החברה מפני תקיפות סייבר ושימור יכולת התאוששות במקרה של תקיפה שכזו.

לאור העלייה בשכיחות אירועי סייבר בארץ ובעולם ועל רקע התיקון האחרון לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, התקשרה החברה במיום 4 במרץ 2026 בפוליסת ביטוח סייבר. הפוליסה מעניקה כיסוי לנזקים שעשויים להיגרם לצדדים שלישיים כתוצאה מאירוע סייבר בחברה ("כיסוי צד ג'"), לנזקי החברה עצמה כתוצאה מאירועים כאמור ("כיסוי צד א'"), וכן כוללת העמדת צוות מומחים לליווי החברה בהתמודדות עם האירוע ובניהול המשבר. גבול אחריות כיסוי ביטוחי עומד על סך של עד 1,000,000 דולר, כאשר עלות הפרמיה השנתית מסתכמת בכ-11,950 דולר. היקף הכיסוי הביטוחי הרחב כולל, בין היתר, כיסוי בגין אובדן הכנסות והוצאות לשיחזור מידע; כיסוי בגין תביעות צדדים שלישיים; כיסוי הוצאות ניהול אירוע לרבות שירותי צוות IT ופורניקה, ניהול מו"מ (במקרה הצורך), ייעוץ משפטי וייעוץ תקשורתי (PR); וכן כיסוי לנזקים הנובעים מכל מערכתית (System Failure) או מפרצת אבטחה או מכשל במערכות של ספק שירות חיצוני - Dependent Business Loss resulting from dependent Security Breach and from

dependent System Failure ; בנוסף, הפוליסה כוללת כיסוי לאירועי כופר עד למלוא גבול האחריות; וכן כיסוי eCrime עד לגבול אחריות של 150,000 דולר.

23.2. גורמי סיכון ענפיים

23.2.1. מימון בנקאי לענף הבניה

מאחר והפרויקטים אותם מוציאה החברה אל הפועל הינם פרויקטים גדולים הכוללים לעיתי פינוי ובינוי של מספר בניינים, עלות הקמת הפרויקט הינה גבוהה ודורשת מימון חיצוני, נוסף על הון עצמי. על כן, למערכת הבנקאית השפעה על יכולתה של החברה ליזום פרויקטים חדשים.

תמורות במשק הישראלי, ובענף הנדל"ן בפרט, אשר בעקבותיהן תחול הקשחה בדרישות הבנק להון עצמי או לבטחונות וכן לעלייה בשיעור הריבית אותה דורשים הבנקים, תוביל לגידול בהוצאות המימון של החברה, לקיטון בשולי הרווח של החברה ואף, במקרה קיצון, לאי יכולת של החברה לקבל מימון לטובת פרויקטים חדשים.

23.2.2. מדיניות ממשלתית ורגולציה בענף הבניה

שוק הנדל"ן בישראל נמצא על סדר היום האקטואלי לאור מצוקת הדיור הקיימת. משכך, נוהגות ממשלות ישראל להתערב בדרכים אלו ואחרות בשוק הדיור. למדיניות הממשלה בענף הבניה, לרבות לעניין מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, יוזמות כדוגמת פרויקט "מחיר למשתכן" ומכסות של עובדים זרים, ישנה השפעה על היקפי הביקוש לדירות חדשות, על לוחות הזמנים להתקדמות בפרויקטים ועל כן גם על היקף פעילות החברה ותוצאות פעילותה.

בנוסף, פעילות החברה מתבססת, בין היתר, על פרויקטים של התחדשות עירונית. המשך תמיכת הממשלה, באמצעות תמריצים כלכליים, הינם נחוצה להמשך הכדאיות הכלכלית של יזום פרויקטים אלו.

23.2.3. הליכי תכנון ורישוי

קידום של פרויקטים אותם בכוונת החברה ליזום כפופים, בין היתר, באישורי תכנון בניין עיר ובקבלת היתרי בניה התואמים לתכנון המתאר הקיימות. הליכים אלו לקבלת האישורים הנדרשים אורכים מטבעם זמן רב ואין וודאות כי יתקבלו בסופו של דבר.

23.2.4. קבלן מבצע

החברה נוהגת להתקשר עם קבלני ביצוע בהסכמי Turn Key בהם הקבלן המבצע מוציא לפועל, בפיקוח החברה, את הפרויקט משלב ההריסה (ככל ונדרש) ועד למסירת הדירות לרבות תקופות הבדק והאחריות. משכך, חשופה החברה לאיתנותו הפיננסית של הקבלן בתקופת ההתקשרות עמו. עם זאת, החברה נוהגת לצמצם חשיפה זו במספר דרכים כגון: בדיקת איתנותו הפיננסית טרם ההתקשרות עמו, ערבויות ביצוע וערבויות בדק אותן היא גובה מהקבלן המבצע, דמי עכבון, עבודה עם מספר קבלני ביצוע שונים וכיו"ב.

23.3. גורמי סיכון ייחודים לחברה

23.3.1. תלות בבעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה מכהנים בחברה כדירקטורים וכמנהלים. על כן, החברה מושפעת במידה רבה מניסיונם המקצועי, מומחיותם וקשריהם העסקיים. להערכת החברה, צפויה פגיעה מהותית בפעילות החברה כתוצאה מסיום ההתקשרות עם מי מבין בעלי השליטה בחברה או שניהם.

23.3.2. גורם סיכון יזמי

פעילות בתחום הנדל"ן היזמי כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהנכס הנבנה על ידי החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה, בעיקר בשנים הקרובות. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו יכולות להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד, אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק, שינוי בתנאי המימון הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כללים בביקושים לנדל"ן.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי החברה בכללותה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			מועטה
גדולה	בינונית		
סיכוני מאקרו			
	*		מצב המשק בישראל
	*		המצב הביטחוני והמדיני בישראל
	*		סיכוני ריבית
	*		מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן
		*	סיכוני סייבר
סיכונים ענפיים			
		*	מימון בנקאי לענף הבניה
	*		מדיניות ממשלתית ורגולציה בענף הבניה
	*		הליכי תכנון ורישוי
	*		קבלן מבצע
סיכונים מיוחדים לחברה בתחום הנדל"ן היזמי			
		*	תלות בבעלי השליטה בחברה
	*		גורם סיכון יזמי



פרק ב'

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה
ליום 31 בדצמבר 2025

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תקופת הדוח" או "מועד הדוח").

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "הדוחות הכספיים"). הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 15 IFRS בעת עמידה במחויבות ביצוע לאורך זמן. לפרטים נוספים בדבר מדיניות ההכרה בהכנסה של החברה ראו ביאור טו', לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1. פרופיל החברה

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 20 בפברואר 1996 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בערבון מוגבל, בשם – "דלטא אשכול יזמות בע"מ". ביום 1 במאי 1996 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם מר אבי טוריסקי, יו"ר הדירקטוריון ומר יהודה ידידיה, מנכ"ל החברה ודירקטור בה (להלן: "בעלי השליטה"), המחזיקים, כל אחד, ב-5,000,000 מניות של החברה. למיטב ידיעת החברה, מר אבי טוריסקי מחזיק במניות החברה באמצעות חברת סי-טי-איי ניהול והשקעות בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר אבי טוריסקי (להלן בהתאמה: "מר טוריסקי" ו-"סי-טי-איי"). כמו כן, מר יהודה ידידיה מחזיק במניות החברה באמצעות חברת נופר-ירדן בניה פיתוח והשקעות בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יהודה ידידיה (להלן: "מר ידידיה" ו-"נופר-ירדן", בהתאמה).

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה פועלים בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה וקיים ביניהם הסכם בעלי מניות בעל מנגנונים סטנדרטים. ביום 28 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 20 בפברואר 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעלי השליטה, אשר תנאיו מפורטים בסעיף 1.4 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

1.2. תיאור תמציתי של תחום פעילותה של החברה

נכון למועד הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים של בניה למגורים ו/או מסחר ו/או לתעסוקה ו/או אחסנה ו/או שימושים אחרים בישראל (להלן: "תחום הפעילות"), בין היתר, בדרך של עסקאות קומבינציה בעין או תמורות והתחדשות עירונית הכוללות פרויקטים מסוג פינוי-פינוי על מסלוליהן השונים (להלן: "פינוי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38")¹.

¹ פרויקטים של החברה במסגרת תמ"א 38 הינם, על פי רוב, במסלול של תמ"א 38/2.

בתחום הפעילות, פועלת החברה, בין היתר, לאיתור קרקעות המתאימות לעסקאות מסוג קומבינציה ו/או תמורות ובתחום ההתחדשות העירונית. לאחר שאיתרה מקרקעין אשר עונים על דרישותיה, מתקשרת החברה בהסכמים לצורך רכישת הזכויות בהם, פועלת לקבלת היתרים אשר עונים לתכניתיה בקשר עם המקרקעין, מקימה (לרבות באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדיור בפרויקט ו/או המסחר ו/או התעסוקה ו/או אחסנה ו/או שימושים אחרים, לפי העניין. למען הסר ספק יובהר כי, החברה אינה עוסקת בפרויקטים שאינם יזמיים כגון: ארגון ו/או טיפול בקבוצות רכישה או רכישת קרקע באמצעות קבוצת רוכשים.

1.3. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1. נכון למועד פרסום הדוח, החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות, עוסקת בקידום תכנון ובניה של 36 פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, לחברה 5 פרויקטים בהקמה הכוללים 228 יחידות דיור (מתוכן 135 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 14 פרויקטים בתכנון הכוללים 1,378 יחידות דיור (מתוכן 1,134 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 13 עתודות קרקע הכוללות 1,800 יחידות דיור (מתוכן 1,469 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה) וכן 4 פרויקטים המוגדרים כפרויקטים אחרים והכוללים את פרויקט גבעת חן בנימינה (440 יח"ד), פרויקט שכונה צפון מערבית נס ציונה (120 יח"ד), פרויקט נווה כפיר תל אביב (279 יח"ד, חלק החברה 70%), ופרויקט הרצליה שבעת הכוכבים באמצעות החזקה בחברה כלולה (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-8% בשרשור סופי), אשר יוזמת ומקימה פרויקט בשטח של 200 אלף מ"ר (עיקרי) למסחר ותעסוקה².

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

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

שנה	מספר חוזי מכירה	מלאי דירות לשיווק לסוף התקופה
שנת 2025	רבעון 1	417 יח"ד (ב-7 פרויקטים)
	רבעון 2	411 יח"ד (ב-5 פרויקטים)
	רבעון 3	402 יח"ד (ב-5 פרויקטים)
	רבעון 4	395 יח"ד (ב-4 פרויקטים)
לאחר תאריך המאזן	5 יח"ד (ב-3 פרויקטים)	390 יח"ד (ב-4 פרויקטים)
סה"כ	64 יח"ד	-

1.3.3. נכון למועד פרסום הדוח, מספר בקשות המכירה (הרשמות) עומד על 20 יח"ד (ב-2 פרויקטים) וכן בקשות לכלל שטחי המסחר בפרויקט הסביון בית שמש, בהיקף כספי כולל של כ-67,615 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ.

1.3.4. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 בוטלו 2 חוזי מכר מחייבים, בהיקף כספי כולל של כ-4,364 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ. מתוכם, בגין יחידת דיור אחת בפרויקט בביצוע, התקשרה החברה בחוזה מכר חדש בהיקף כספי גבוה יותר, בסך של כ-1,450 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ.

1.3.5. ביום 6 בינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם מכר עם בעלת הזכויות במקרקעין (להלן בס"ק זה: "המוכרת") מכח הסכם הפיתוח והזכאית הבלעדית לזכויות החכירה במקרקעין הידועים כמתחמים 11-13 לפי תכנית 411-011627 בגוש 6692 חלק מחלקות 13, 26 ו-27 וגוש 6729 חלק מחלקות 69-66,

² ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

70, 72, 74, 75, 60, 65, 57, 51, 46, 21, 19, 14 וחלקות 73,71 ו-53 וכן, חתמה על הסכמי פינוי בינוי במקרקעין הידועים כמגרש מס' 3 בגוש 6729 חלקה 10, שניהם ביהוד (להלן יחד בפסקה זו "המקרקעין"). על פי התב"ע החלות על המקרקעין ניתן לבנות פרויקט הכולל 20 בניינים ובהם 219 יח"ד (מתוכן 37 יח"ד לבעלי הזכויות במקרקעין והיתרה לחברה), בתוספת שטחי מסחר. כמו כן, מקודמת תב"ע חדשה הכוללת תוספת יחידות דיור (כ-266 יח"ד קרי סה"כ 485 יח"ד) ותוספת של שטחי מסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר (קרי סה"כ 11.8 אלפי מ"ר שטחי מסחר) בהתאם לתב"ע חדשה שיוזמת החברה. על פי ההסכם, תרכוש החברה מהמוכרת את מלוא זכויותיה במקרקעין (נקיות וחופשיות מעיקולים ומשעבודים המוטלים עליהם לטובת צדדים שלישיים), לרבות הזכויות הקיימות והעתידיות מכל מין וסוג שהוא ולמעט חלקה של המוכרת בזכויות הנוספות. בתמורה תשלם החברה למוכרת סך של 155 מיליון ש"ח בתוספת ריבית ומע"מ כדין. ביום 12 בפברואר 2025, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת המקרקעין, העמדת הלוואות מע"מ, ערבויות ושירותים בנקאיים נוספים עד לסך כולל של 175,450 אלפי ש"ח. ביום 19 בפברואר 2025 התקיימו כל התנאים לביצוע תשלום התמורה בסך של 155 מיליון ש"ח ובכך הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 7 בינואר 2025, 13 בפברואר 2025 ו-20 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-002162, 2025-01-010501 ו-011806-01, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.6. ביום 12 בדצמבר 2024, קיבלה סיטי-טק הרצליה 1995 בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי קיבוץ גליל ים ובשיעור של 50% על ידי החברה וחברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ בחלקים שווים (25%-25%) באמצעות חברת קרית שחקים בע"מ (להלן: "סיטי-טק") מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטיים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 801 ו-802 בתחום תוכנית תמ"ל/1082 שהינם חלק ממקרקעין הידועים כגוש 6422 חלקה 316 וכגוש 6533 חלקה 290 הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-1,012 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח בהיקף של כ-256 מיליון ש"ח כולל מע"מ. כמו כן ביום 23 בינואר 2025, קיבלה סיטי-טק, מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 400, 601-602, 800, 901-904 בתכנית תמ"ל/1082 אשר מהווים את יתרת המגרשים לה זכאית סיטי-טק בפטור ממכרז במסגרת פרויקט קרית שחקים, הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-349 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המגרשים בהיקף של כ-184 מיליוני ש"ח כולל מע"מ. סיטי-טק הגישה השגה משפטית אשר בעיקרה נסבה על אופן חישוב שווי המטלה הציבורית וזו נדחתה ברובה. כמו כן הגישה סיטי-טק השגה שמאית העוסקת בשווי המקרקעין אשר להערכת החברה מסתכמת לכ-608 מיליוני ש"ח כולל היטלי פיתוח עבור כלל החלקות. השגה שמאית זו תלויה ועומדת וטרם התקבלה בה החלטה. ביום 16 במרץ 2025, הודיעה החברה למבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ על החלטתה לממש את האופציה, תמורת סך של כ-51 מיליון ש"ח, כולל הפרשי הצמדה ובתוספת מע"מ כדין. החזקות החברה בחברת קרית שחקים בע"מ לאחר מימוש האופציה יעמדו על כ-15.5%. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 1 בינואר 2025, 26 בינואר 2025 ו-17 במרץ 2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-629071, 2025-01-006608 ו-2025-01-017409, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.7. ביום 4 בפברואר 2025 הוסכם בין החברה וצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בס"ק זה: "החברות השותפות בפרויקט") ובין חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן") כי תשמש כקבלן ראשי בפרויקט הסביון בבית שמש (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"). בתמורה לביצוע העבודות בפרויקט יהא זכאי הקבלן לתמורה פאוולית בסך של כ-547 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה כפי שיוסכם בין הצדדים שתשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות

בפרויקט). הפרויקט כולל הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 26 קומות, על גבי קומת מסד ובה בין היתר שטחי מסחר, וחמש קומות חניון תת קרקעי, וכן הקמת שני מגדלי מגורים בני 9 קומות, על גבי קומת מסד ובה בין היתר שטחי מסחר, ושלוש קומות חניון תת קרקעי, בהם סך הכל 542 יח"ד (מתוכן 470 יח"ד לשיווק על ידי החברה), וכן פיתוח שטחי ציבור פתוחים והקמה של חדרי טרפו חיצוניים. כמו כן, ביום 28 באוגוסט 2025, התקשרו החברות השותפות בפרויקט עם תאגידים חוץ בנקאיים על הסכם מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט ולמתן ערבויות בהתאם לשלבי הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 4 בפברואר 2025 ו-31 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-008533 ו-2025-01-065373, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.8 ביום 25 בפברואר 2025, התקשרה החברה, באמצעות רותם שני אלה, בהסכם תמ"א 38/1 חיזוק ובינוי, עם כ-75% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 196 בגוש 6214 ברחוב יהושע בן נון 18 בתל אביב ששטחם הרשום הוא כ-460 מ"ר ובכך עברה רותם שני אלה את סף החתימות הנדרש על פי דין לביצוע הפרויקט. על פי זכויות הבניה הקיימות על המקרקעין יכול הפרויקט בשלמותו 18 יחידות דיור, כאשר מתוכן 6 יחידות לשיווק על ידי רותם שני אלה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 26 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013050) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.9 ביום 18 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם הרשאה לתכנון ואופציה עם צד שלישי אשר זכאי להירשם כבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 21-24 בגוש 7018 ברחוב יפת 19-21 בתל אביב (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"), זכויות הבניה במקרקעין הינן כ-8,500 מ"ר שטח עיקרי אשר יהוו כ-100 יח"ד וכ-700 מ"ר שטחי מסחר, הכולל, בין היתר, אופציה להתקשרות בהסכם קומבינציה מפורט, במסגרתו תרכוש החברה זכויות חכירה לתקופת חכירה בת 98 שנים אשר תחל במועד מימוש האופציה ולתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים נוספות, כנגד תמורה של 28% משווי היחידות שיבנו בפרויקט ותמורה במזומן בסך של כ-10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) אשר תשולם לבעלים. החברה פועלת לקידום ואישור תב"ע חדשה על פי תכנית תא/5000 אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה להקמת כ-100 יחידות דיור ובתוספת שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ-9,500 מ"ר. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פרסמה החברה ביום 20 בנובמבר 2023, 9 במאי 2024, 18 ביולי 2024, 1 באוקטובר 2024, 13 בנובמבר 2024, 12 בדצמבר 2024, 14 בינואר 2025 ו-19 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2023-01-104980, 2024-01-048453, 2024-01-074601, 2024-01-607433, 2024-01-615470, 2024-01-623939, 2025-01-003919 ו-2025-01-011544, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.10 ביום 24 במרץ 2021 התקשרה החברה במוזכר הבנות (NO SHOP) עם צדדים שלישיים אשר הינם בעלי זכויות מסוימות במקרקעין הידועים כחלקות 15 ו-19 בגוש 7048, חלקות 22, 135, 147, 149, 244 ו-246 בגוש 7050 וחלקות 14 ו-17 בגוש 7427 בתל אביב -יפו, אשר לפיו, בין היתר, הוסכם כי הצדדים ינהלו בתוך 90 ימים משא ומתן בלעדי במטרה לחתום על הסכם מפורט (להלן בס"ק זה: "תקופת ה-NO SHOP"). בהמשך לכך, הודיעה החברה מספר פעמים על הארכת תקופת ה-NO SHOP אשר נכון למועד פרסום הדוח, הוארכה תקופת ה-NO SHOP עד ליום 1 במרץ 2026. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 25 במרץ 2021, 23 ביוני 2021, 31 בינואר 2022, 27 בפברואר 2022, 30 במרץ 2022, 31 במאי 2022, 1 בספטמבר 2022, 27 בנובמבר 2022, 1 במרץ 2023, 30 במאי 2023, 31 באוגוסט 2023, 10 במרץ 2024, 29 באוגוסט 2024, 26 בדצמבר 2024, 26 בפברואר 2025 ו-3 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2021-01-042799, 2021-01-045783,

2022-01-011973, 2022-01-023119, 2022-01-037972, 2022-01-055965, 2022-01-112474, 2022-01-113361, 2023-01-019054, 2023-01-049927, 2023-01-082396, 2024-01-020581, 2024-01-090303, 2025-01-013206, 2024-01-627316, 2025-01-066525, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.11. ביום 27 במרץ 2025, התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם קבלן (Project Key Turn) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט הקריה האקדמית בפתח תקווה אשר במסגרתו יוקמו 2 בניינים בהיקף כולל של 85 יח"ד (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"). בתמורה לביצוע העבודות בפרויקט יהא זכאי הקבלן לתמורה פאושלית בסך של כ-98 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כד"ן). כמו כן, הוסכם בין הצדדים על השלמת העבודות ומסירת הדירות בתוך כ-36 חודשים מיום תחילת העבודות לפי צו התחלת עבודה. ביום 2 באפריל 2025, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת המקרקעין והזכויות במקרקעין אשר עליהם בכוונת החברה לבנות את הפרויקט וכן לצורך מתן ערבויות ושירותים בנקאים נוספים. ביום 10 ביוני 2025 הודיעה החברה כי התקבל היתר בניה לביצוע עבודות בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 30 במרץ 2025, 3 באפריל 2025 ו-10 ביוני 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-021881, 2025-01-024343, 2025-01-041392, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.12. ביום 7 באוגוסט 2025, הודיעה החברה, באמצעות רותם שני אלה, למוכרים בפרויקט התערוכה בת"א על ביטול ההסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פרויקט "התערוכה 8 בע"מ" בשל אי התקיימות תנאי מתלה שמילוי חל על המוכרים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 7 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058785) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.13. ביום 24 באוגוסט 2025, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה בתמורות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, במקרקעין הידועים כחלקות 61, 334, 332 בגוש 6178 בשכונת נאות אריאל שרון- מתחם ג', קרית אונו. המקרקעין בשטח כולל של כ-4,827 מ"ר, כולם פנויים ובכוונת החברה לפעול להקמת 123 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 25 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-063205) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.14. ביום 30 באוקטובר 2025, התקשרה החברה במזכר הבנות (NO-SHOP) עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בקשר לשיתוף פעולה בפרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 7121, מספר מגרש 115 ברחוב יוחנן הסנדלר, בת ים, אשר לפיו, בין היתר, הצדדים ינהלו משא ומתן להתקשרות בהסכם הקצאת מניות ו/או רכישת מניות ובהסכם מייסדים עד לחלוף 60 ימים מחתימת מזכר ההבנות (להלן: "תקופת הביניים"). ביום 30 בדצמבר 2025 חתמו הצדדים על תוספת למזכר ההבנות לפיו, תקופת הביניים הוארכה עד ליום 31 בינואר 2026. ביום 29 בינואר 2026 הודיעה החברה כי לא תוארך תקופת הביניים וכי לא נחתם בין הצדדים הסכם מחייב. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 2 בנובמבר 2025, 30 בדצמבר 2025 ו-29 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-082431, 2025-01-105004, 2026-01-010966) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.15. הערכות החברה בקשר עם היקף הפרויקטים של החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית והתקיימות אלטרנטיבה רגולטורית לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית. ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתכניות החברה.

יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו אכן יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, שינויים בתב"ע אותה תקדם חברת הפרויקט, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט וכן שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטוריים ועליה בתשומות הבניה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 23 בפרק א' – "תיאור עסקי התאגיד" המצ"ב לדוח התקופתי לשנת 2025.

2. להלן פירוט אודות אירועים מהותיים נוספים

- 2.1.1. ביום 8 ביולי 2025 ביצעו חוקרים מטעם רשות ניירות ערך חיפוש במשרדי החברה, במסגרת חקירה של רשות ניירות ערך ורשות המיסים בנוגע לעבירות לכאורה לפי סעיף 53(א)(4) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 וכן בנוגע לעבירות לכאורה מחוק העונשין. כמו כן, נושאי משרה בכירים בחברה נדרשו על ידי רשות ניירות ערך להתייצב במשרדי רשות ניירות ערך לחקירה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 8 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050474).
- 2.1.2. ביום 21 ביולי 2025, הודיעה החברה כי בעקבות פניה יזומה של החברה לבאי כוחה התברר כי תשלום ששילמה החברה לפ. גורדי הנדסה בע"מ, חברה בבעלות גיסו של אחד מבעלי השליטה בחברה (להלן: "נותנת השירותים"), בחודש במרץ 2025, בסך של 300 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן בס"ק זה: "התמורה") בעבור ייעוץ הנדסי לחסכון וייעול תכנון חניונים בפרויקט מתחם הסביון בבית שמש, לא אושר כנדרש על פי סעיפים 270(4) ו-275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). בהתאם לכך, החברה פנתה באופן מיידי לנותנת השירותים על מנת שתשיב לחברה את הסכום האמור ונותנת השירותים אישרה כי השיבה את הסכום הנ"ל. ביום 7 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית את מתן התמורה לנותנת השירותים. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 21 ביולי 2025, 21 באוגוסט 2025 ו-7 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-053905, 2025-01-062528 ו-2025-01-067467, בהתאמה).
- 2.1.3. ביום 7 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שביום 30 ביולי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), את עדכון מדיניות התגמול של החברה, תיקון הסכם העסקה עם הגב' טליה טוריסקי, סמנכ"לית שיווק ומכירות של החברה ואת מתן התמורה לנותנת השירותים כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה אשר פורסמו על ידי החברה בימים 21 באוגוסט 2025 ו-7 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-062528 ו-2025-01-067467, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.
- 2.1.4. ביום 31 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שביום 24 בנובמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את הנושאים המפורטים להלן: (1) אישור הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה אשר בשליטתו של מר יהודה ידידיה, מנכ"ל ודירקטור בחברה; (2) אישור הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה אשר בשליטתו מר אבי טוריסקי, יו"ר הדירקטוריון; ו- (3) אישור התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מר איתי ברלין (חתנו של מר יהודה ידידיה) כעובד במחלקת פיתוח עסקי של החברה.

גיוס הון וחוב .3

3.1 בתקופת הדוח במועדים שונים, הקצתה החברה סך כולל של 116,843 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 178,103 אופציות לא סחירות שהוענקו ללא תמורה לנושאי משרה ולעובדי החברה. לאחר תאריך המאזן ועד לפרסום הדוח הקצתה החברה סך כולל של 7,956 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 12,562 אופציות לא סחירות שהוענקו ללא תמורה לנושאי משרה ולעובדי החברה. כמו כן, בתקופת הדוח במועדים שונים, הקצתה החברה סך כולל של 48,614 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 48,614 אופציות סחירות תמורת סך של כ-1,233 אלפי ש"ח. האופציות הסחירות הוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף אשר פרסמה החברה ביום 25 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-076194-01) מכוח תשקיף מדף אשר פורסם ביום 27 ביוני 2024, הנושא תאריך 28 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-065280).

3.2 ביום 21 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 50,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בדרך של הרחבת סדרה, כך שסך הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ג') במחזור, לפני פרעונות קרן, הסתכם ל-205,130 אלפי ש"ח ערך נקוב.

חלוקת דיבידנד .4

ביום 9 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.9920025 ש"ח. בשל מימוש אופציות במהלך התקופה חל עדכון בסכום הדיבידנד למניה לסך של כ-0.9918927 ש"ח. וביום 5 במאי 2025 שולם הדיבידנד. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 10 באפריל 2025, 21 באפריל 2025 ו-23 באפריל 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-026726, 2025-01-028360 ו-2025-01-028696, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

תכנית רכישה עצמית של מניות החברה .5

ביום 9 באפריל 2025 החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת בסך של עד 9.7 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 9 באפריל 2025 ועד ליום 8 באפריל 2027. רכישת מניות החברה (תתבצע מעת לעת בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים על-פי שיקול דעתה של הנהלת החברה (להלן: "תכנית רכישת המניות"). יצוין כי, נכון למועד פרסום הדוח, נרכשו 49,660 מניות בהתאם לתכנית רכישת המניות בהיקף כספי בסך 1,692 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות תכנית רכישת המניות ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026727).

השפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה והשפעתם על עסקי הקבוצה .6

השפעות המצב הביטחוני על פעילות החברה .6.1

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת פתע מרצועת עזה. בהמשך למתקפה מרצועת עזה, החלה מתקפה גם לעבר צפון ישראל על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון והמתחחות בגזרות נוספות עלתה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"). מלחמת חרבות ברזל הביאה להאטה בפעילות העסקית במשק ולפגיעה משמעותית בענף הנדל"ן, בין היתר, עקב הפסקת העסקת עובדים פלסטינים, עזיבת עובדים זרים ומחסור בקבלני משנה וספקים, מצב שגרם לעיכובים בהליכי תכנון ואישור ברשויות, להארכת לוחות הזמנים בביצוע פרויקטים ולהתייקרות עלויות הבנייה.

על רקע המלחמה חברות דירוג האשראי הורידו את דירוג האשראי של ישראל. בחודש אוקטובר

2025 הושג הסכם הפסקת אש בין ישראל לחמאס. על רקע הפסקת האש עדכנו חברות דירוג האשראי את דירוג האשראי של ישראל.

ביום 13 ביוני 2025 התרחש מבצע "עם כלביא" מול איראן, שכלל גם מתקפת טילים מאיראן. המבצע נמשך 12 ימים והסתיים בהפסקת אש, וגרם לפגיעה במלאי הדירות באזורים מסוימים. במהלך המבצע שוק ההון הגיב בחיוב, נרשמו עליות במדדי המניות, ירידה בתשואות האג"ח הממשלתיות והתחזקות ניכרת של השקל וכן פרמיית הסיכון של ישראל ירדה באופן משמעותי, אם כי נותרה גבוהה ביחס לרמתה ערב המלחמה.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו הוכרז מצב מיוחד בעורף בכל שטח מדינת ישראל וננקטו צעדים שונים אשר הביאו לשיבושים בפעילות המשק ולעלייה ברמת אי-הוודאות הכלכלית. במסגרת ההסלמה הביטחונית הורחבה הלחימה גם לזירה הצפונית על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון, דבר אשר הגביר את היקף האירועים הביטחוניים ואת השפעתם האפשרית על הפעילות הכלכלית במשק. צעדים אלה כללו, בין היתר, מגבלות על פעילות מוסדות חינוך ועסקים, גיוס מילואים נרחב ושיבושים בפעילות הכלכלית.

אירועים מסוג זה עשויים להשפיע על פעילות החברה וסביבת פעילותה, בין היתר, בכל הנוגע לרמת הביקושים בשוק הנדל"ן, קצב קידום וביצוע פרויקטים, זמינות כוח אדם בענף הבנייה, עלויות ביצוע, תנאי מימון וגישה למקורות הון. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, למצב הביטחוני בישראל השפעה מהותית על תוצאות החברה והחברה ממשיכה לפעול לקידום פעילותה העסקית. החברה בוחנת מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות הקיים והצפוי בקשר עם השלכות אפשריות של ההתפתחויות הביטחוניות על פעילותה, המשך אספקת מלאי מספקים, התנודתיות בשווקים, צעדים נוספים שתנקוט ממשלת ישראל והשפעות גורמים נוספים, בין היתר, על הפעילות העסקית של לקוחות החברה, אין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המצב הביטחוני בישראל על תוצאותיה העסקית של החברה.

הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של המצב הביטחוני בישראל על המדינה בכלל ועל החברה בפרט, כמו גם השפעות נוספות אשר עלולות לנבוע ממנה וטרם נתנו את אותותיהן הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו, היקפו ועוצמתו אינם ודאיים ואינם בשליטת החברה בלבד, ומבוסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד אישור דוח זה. ההשפעה בפועל של המלחמה על מצבה של החברה והמצב המקרו כלכלי ו/או המדיניות המוניטארית בישראל, עשויה להיות שונה ואף שונה באופן מהותי מהערכות החברה, זאת כתוצאה, בין היתר, מהאטה כלכלית אשר עלולה להתפתח במדינת ישראל, החרפת המלחמה, מאחד או יותר מהגורמים האמורים לעיל בקשר עם המלחמה ושינויים מאקרו כלכליים, אשר עלולים להשפיע על פעילותה של החברה וכן איזה מגורמי הסיכון הנוספים להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

6.2 השפעת האינפלציה ושינוי בשיעור הריבית על פעילות החברה

בשנים האחרונות פעל המשק הישראלי בסביבת אינפלציה אשר חרגה בתקופות מסוימות מגבול העליון של בנק ישראל, העומד על 3%–1%, ואשר הושפעה, בין היתר, מהתייקרות מחירי האנרגיה והסחורות בעולם, משיבושים בשרשראות האספקה הגלובליות, מתנודות בשער החליפין וכן מגידול

בביקושים המקומיים. בנוסף, השינויים במערכת המשפט והמחאה הציבורית בשנת 2023 וכן פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" תרמו לעלייה ברמת אי-הוודאות הכלכלית ולהשפעות על הפעילות במשק. על רקע זה ננקטה מדיניות מוניטרית מצמצמת, במסגרתה הועלתה הריבית בהדרגה עד לרמה של 4.75%. בהמשך, עם התמתנות מסוימת בקצב האינפלציה ובהתאם להתפתחויות בפעילות הכלכלית, החלה ירידה הדרגתית בשיעור הריבית, כאשר נכון למועד אישור הדוח עומד שיעור הריבית על 4%. למגמות המאקרו-כלכליות כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות החברה, בין היתר באמצעות השפעה על עלויות המימון, תנאי האשראי במשק, רמת הביקושים לרכישת יחידות דיור, קצב מכירות בפרויקטים והיתכנות כלכלית של פרויקטים יזמיים.

נכון למועד פרסום דוח זה, עיקר מימון החברה הינו באגרות חוב בהיקף כולל של כ-222 מיליוני ש"ח ערך נקוב, מתוכן כ-17 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), מגובות בשעבוד על עודפי פרויקטים, אינן צמודות למדד כלשהו ואשר נושאות ריבית קבועה בשיעור ממוצע של כ-5.4%, וכ-205 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') ללא שעבודים, אינן צמודות למדד כלשהו ואשר נושאות ריבית קבועה בשיעור של כ-6.5%.

כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבניה, זאת בהתאם לצרכי האשראי של כל פרויקט בביצוע. יצוין כי, צריכת האשראי השוטף של החברה בפרויקטים בביצוע מסוג של התחדשות עירונית וקומבינציה בדרך כלל קטנה יחסית היות ומרכיב הקרקע ממומן באמצעות הקמת יחידות הבעלים ומכוסה ברובו מתקבולי מכירות של יחידות דיור לרוכשים במהלך הקמת הפרויקט.

מסגרות אשראי של החברה, לרבות למימון עלויות הבניה מושפעות משינויים בריבית הפריים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה צרכה אשראי לצורך מימון עלויות הבניה בפרויקטים בביצוע בהיקף כספי של כ-29 מיליוני ש"ח. כמו כן, החברה נטלה מימון לרכישת פרויקטים, להעמדת הלוואות לבעלי קרקע בפרויקטים בביצוע ולמימון פעילותה השוטפת של החברה, בהיקף כולל של כ-286 מיליון ש"ח, כשהלוואות אלו נושאות ריבית הצמודה לריבית הפריים. יצוין כי, ככל ותחול עליה בשיעור האינפלציה והריבית, צפויה עלייה בהוצאות החברה בגין מימון, חומרי הגלם, עלות העסקת כח אדם ושחיקה ברווחיות. יחד עם זאת, להערכת החברה עליה זו עשויה להשפיע באופן לא מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה.

בהסתכלות ארוכת טווח, ככל שמגמת העלייה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך לאורך זמן, היא צפויה להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים מצד רוכשי הדירות ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה. בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולת החברה להעריך, בשלב זה, את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים

העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

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

7.1. מצב כספי

7.1.1. להלן תמצית דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	הסעיף
87,937	71,100	75,312	46,989	281,338	הכנסות ממכירת דירות
60,202	45,707	53,184	28,760	187,853	עלות מכירת הדירות
27,735	25,393	22,128	18,229	93,485	רווח גולמי
6,014	6,619	6,306	7,215	26,154	הוצאות הנהלה וכלליות
18	10	9	3	40	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
839	723	504	2,039	4,105	הוצאות מכירה ושיווק
(47,295)	176	(239)	456	(46,902)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
68,159	17,865	15,548	8,516	110,088	רווח תפעולי
3,568	2,984	4,474	2,187	13,213	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
64,591	14,881	11,074	6,329	96,875	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
14,623	3,598	2,619	1,360	22,200	מיסים על הכנסה
49,968	11,283	8,455	4,969	74,675	סך הכל רווח נקי וכולל

7.1.2. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר		הסעיף
	2024	2025	
עיקר הגידול במזומנים לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מקבלת תמורת מימוש אופציה למכירת אחזקות החברה בקריית שחקים בע"מ בסך של כ-50 מיליון ש"ח, בניכוי הון עצמי שהחברה השקיעה ברכישת פרויקט יהוד בסך של כ-33 מיליון ש"ח ודיבידנד שחולק בסך של 15 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השינויים בסעיף המזומנים ראו דוחות על תזרימי המזומנים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.	56,321	64,475	מזומנים
הקישון בנכס פיננסי לעומת 31 בדצמבר 2024, נובע ממכירת השקעות של החברה בקרן כספית שקלית נושאת תשואה.	22,237	-	נכס פיננסי (קרן כספית)
ללא שינוי מהותי.	2,009	1,056	מזומן מוגבל
מזומנים בחשבונות ליווי נובעים מתקבולי רוכשים בפרויקטים בליווי. מזומנים אלו משמשים לביצוע תשלומים שוטפים בפרויקטים, לתשלומים לבעלי מקרקעין הקשורים עם הקבוצה בעסקאות קומבינציה תמורות ולשחרור עודפים מהפרויקטים עם קבלת אישור הבנקים המלווים. הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מגידול בתקבולים מלקוחות בפרויקטים שביצועם התחיל השנה, בקיזוז התקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים.	50,524	129,310	מזומנים בחשבונות ליווי
בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15, ככל שהתקדמות הביצוע מקדימה את ביצוע התשלומים, רושמת החברה הכנסות לקבל מרוכשי דירות. הקישון לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נבע מהתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע.	213,139	86,904	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מהכרה לראשונה בקרקע בפרויקטים הקרייה האקדמית בפתח תקווה ושדה בוקר גבעתיים שהתקבלו היתרים בגינם במהלך התקופה, בניכוי הפחתת המלאי כתוצאה מהתקדמות שוטפת של הפרויקטים בביצוע ואיפוס יתרות מלאי עבור פרויקטים שהסתיימו.	178,914	193,314	מלאי בניינים ודירות למכירה
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהלוואות שהועמדו לבעלי קרקע בפרויקט הקרייה האקדמית פתח תקווה בסך של כ-17 מיליון ש"ח ותוספת לנכס שיפוי בגין פרויקטים שהסתיימו, בקיזוז תקבולים שהתקבלו מהסכם פשרה בנוגע לפרויקט ברעננה בסך של כ-8 מיליון ש"ח.	14,206	36,695	חייבים ויתרות חובה
-	537,350	511,754	סה"כ נכסים שוטפים

הסעיף	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2025
השקעה בעסקה משותפת	5,535	3,824
הקטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע ממכירת 69% מאחזקות החברה בקריית שחקים בע"מ.		
חייבים ויתרות חובה	*119,284	144,601
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהלוואות שהועמדו לבעלי קרקע בפרויקטים שונים של החברה בסך של כ-25 מיליון ש"ח בתוספת ריביות שנצברו ושערוכים להלוואות בסך של כ-9 מיליון ש"ח. ללא שינוי מהותי.		
מיסים נדחים	1,933	2,282
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	*52,857	72,097
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהשקעות שבוצעו התקופה בפרויקטים בתכנון אותם החברה מקדמת ומהיוון עלויות אשראי.		
קרקעות לבניה	97,317	279,033
עיקר השינוי לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהשקעה בפרויקט ביהוד בסך של כ-170 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה) ומהשקעה בפרויקט הגר"א חדרה בסך של כ-9 מיליון ש"ח.		
נכס שיפוי	1,396	3,861
הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מהכרה בנכסי שיפוי לתקופת הבדק עבור פרויקטים שהסתיימו.		
נכס זכות שימוש	1,743	1,019
ללא שינוי מהותי.		
רכוש קבוע, נטו	428	786
ללא שינוי מהותי.		
סה"כ נכסים לא שוטפים	280,493	507,503
-		
אשראי מתאגידים בנקאיים	58,999	115,035
עיקר הגידול מיום 31 בדצמבר 2024, ממיון הלוואה שהתקבלה מאחרים מזמן ארוך בסך של כ-55 מיליון ש"ח.		
חלויות שוטפות של אגרות חוב	120,138	16,981
חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ב') מוצגות בהתאם למחזור התפעולי של החברה (3 שנים). הקטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מפרעון מלא של אגרות חוב (סדרה א') ומפרעון חלקי של אגרות חוב (סדרה ב').		
התחייבויות לבעלי מקרקעין	79,721	81,995
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהכרה לראשונה בהתחייבות לבעלי קרקע בגין פרויקט הקרייה האקדמית בפתח תקווה ושדה בוקר גבעתיים שהתקבלו היתרים בגינם בתקופת הדוח בקיזון התקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע ואיפוס יתרת ההתחייבות עבור פרויקטים שהסתיימו.		
ספקים ונותני שירותים	17,184	19,879
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מהכרה בהוצאות צפויות בגמר חשבון עבור פרויקטים שהסתיימו.		
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	27,954	16,017
בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15 ככל והתקבולים מרוכשי הדירות עולים על ההכרה בהכנסה בגין ההתקדמות בביצוע, רושמת החברה מקדמות בגין רוכשי דירות. הקטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע בקיזון מקדמות שהתקבלו מרוכשים בפרויקטים משווקים שטרם התחיל ביצועם.		
זכאים ויתרות זכות	19,186	22,556
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מגידול בהתחייבות לבדק בסך של כ-4 מיליון ש"ח וגידול בחו"ז מול מוסדות בסך של כ-1 מיליון ש"ח ובקיזון תשלום ריבית שנצברה בגין אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ג') בסך של כ-2 מיליון ש"ח.		
מיסים לשלם	7,542	20,448
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע ממיון סך של כ-22 מיליון ש"ח מהתחייבויות מיסים נדחים בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי לחול בשנת 2025 בקיזון מקדמות שמשולמות במהלך השנה בניכוי החזר ממש הכנסה בגין שנת 2024.		
סה"כ התחייבויות שוטפות	330,724	292,911
-		
אגרות חוב	150,700	202,653
הגידול מיום 31 בדצמבר 2024 נובע מהרחבת אגרות חוב (סדרה ג') בהנפקה פרטית בסך של 50 מיליון ש"ח ע.נ..		
הלוואה שהתקבלה מאחרים	54,606	200,050
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהלוואה ממוסדות בנקאיים ואחרים עבור מימון רכישת פרויקטים יהוד וחדרה ופעילותה השוטפת בסך של כ-200 מיליון ש"ח, בקיזון הלוואה מאחרים בסך של כ-55 מיליון ש"ח שמוינה לזמן קצר.		
הפרשה לאחריות	1,396	3,861
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025 הינו הפרשה לתקופת הבדק עבור פרויקטים שהסתיימו התקופה.		
התחייבות בגין חכירה	1,158	308
ללא שינוי מהותי.		
התחייבויות מיסים נדחים	23,526	3,794
עיקר הקטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע ממיון סך של כ-22 מיליון ש"ח לסעיף מיסים לשלם בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי לחול בשנת 2025.		

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר		הסעיף
	2024	2025	
-	231,386	410,666	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

(*) סווג מחדש

7.2. תוצאות הפעילות העסקית של החברה

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופות של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
	2024	2025	
הכנסות ממכירת דירות נובעות מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה. הכנסות ממכירת דירות כוללות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה בגין בעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.	417,901	281,338	הכנסות ממכירת דירות
עלות מכירת דירות למגורים אשר מייצגת את התקדמות העבודות, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.	(303,693)	(187,853)	עלות מכירת דירות
-	114,208	93,485	רווח גולמי
-	כ-27%	כ-33%	שיעור רווח גולמי
סעיף זה מורכב בעיקר מהוצאות שכר עובדים וקבלני משנה ודמי ניהול לבעלי השליטה בחברה.	(24,410)	(26,154)	הוצאות הנהלה וכלליות
סעיף זה כולל הוצאות פרסום ושיווק שוטפות וכן הוצאות תיווך בגין מכירת דירות המוכרות בדוחות על הרווח הכולל בהתאם להתקדמות בביצוע, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.	(3,983)	(4,105)	הוצאות מכירה ושיווק
הכנסות אחרות לחציון הראשון לשנת 2025 כוללות בעיקר הכנסות בגין מכירת חלק מאחזקות החברה בקריית שחקים בסך של כ-49 מיליון ש"ח, בקיזוז הוצאות אחרות בסך של כ-1 מיליון ש"ח בגין מימוש האופציה למכירת חלק מאחזקות החברה בקריית שחקים.	(1,093)	46,902	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
ללא שינוי מהותי.	(97)	(40)	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
-	84,625	110,088	רווח תפעולי
הוצאות המימון של החברה מורכבות בעיקר מהוצאות מימון בגין אגרות החוב של החברה וכן הוצאות ריבית מהלוואה שהתקבלה מאחרים.	(22,778)	(29,542)	הוצאות מימון
הכנסות המימון מורכבות מהכנסות מפקדונות בנקאיים ונכסים פיננסיים וכן מהכנסות שערך והכנסות ריבית מהלוואות שהחברה העמידה לצדדים שלישיים.	18,605	16,329	הכנסות מימון
-	80,452	96,875	רווח לפני מיסים על הכנסה
מרבית הגידול בסעיף זה נובע מרווח החברה ממכירת מניות קריית שחקים.	(18,482)	(22,200)	מיסים על הכנסה
-	61,970	74,675	רווח נקי וכולל
* יצוין כי, שיעור רווח הנקי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בנטרול הכנסות אחרות שהתקבלו בגין מכירת מניות קריית שחקים מסתכם לשיעור של כ-14%.	כ-15%	כ-27%	שיעור רווח נקי וכולל

7.3 תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-64 מיליון ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים מזומנים של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
	2024	2025	
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה שימש בעיקר להתאמות לרווח בגין התאמת הכנסות אחרות וגידול במלאי ופרויקטים עתידיים.	(102,311)	(50,790)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים ששימשו להשקעה, בעיקר מעליה במזומן בחשבונות ליווי הפרויקטים וממתן הלוואות בעלי קרקע ואחרים בנטרול מממוש אחזקות בחברה כלולה, ומממוש של נכס פיננסי (קרן כספית).	2,701	(42,744)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
מזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהלוואות שנקחו מתאגידים בנקאיים ואחרים, הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ג'), בקיזוז מזומנים ששימשו לתשלום דיבידנד, וששימשו לפירעון קרן אגרות חוב (סדרות א' ו-ב'), פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומריביות ששולמו.	129,446	101,688	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
---	56,321	64,475	יתרת מזומנים לסוף התקופה

7.4 מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים וכן מגיוסי הון וחוב (לפרטים נוספים אודות גיוסי הון וחוב ראו סעיפים 3 לעיל ו-14 להלן). גיוסי ההון והחוב כאמור, מסייעים לחברה בתמיכה ובהעצמת יכולות הפיתוח העסקי שלה וכן, בהעמדת ההון עצמי הנדרש על ידי הבנקים המלווים בעת ביצוע הפרויקטים. כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבניה, ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וערבויות לבעלי הקרקע עימם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, פינוי-בינוי והתחדשות עירונית. להלן היקפם הממוצע של האשראים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח):

87,017	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
18,532	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
150,022	היקף ממוצע של יתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
68,560	היקף ממוצע חלויות שוטפות של אגרות חוב

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

8. **תרומות**
לחברה אין מדיניות בדבר תרומות. עם זאת, החברה תורמת מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. במהלך תקופת הדוח, תרמה החברה סכומים לא מהותיים לגופים שונים.
9. **סיכוני סייבר**
לאור העלייה בשכיחות אירועי סייבר בארץ ובעולם ועל רקע התיקון האחרון לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, התקשרה החברה במיום 4 במרץ 2026 בפוליסת ביטוח סייבר. לפרטים נוספים ראו סעיף 23.1.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
10. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**
דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו דירקטור אחד. חברי הדירקטוריון אשר הינם דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: מר עמית ברגר (דירקטור בלתי תלוי), הגב' עמית דרורי בריקמן (דח"צית) ומר אברהם מנלה (דח"צ). לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 13 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.
11. **דירקטורים בלתי תלויים**
נכון למועד פרסום דוח זה, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה.
ביום 29 בינואר 2023, אשררה ועדת הביקורת את סיווגו של מר עמית ברגר כדירקטור בלתי תלוי בדירקטוריון החברה.
12. **פרטים אודות מבקר הפנים של החברה**
12.1. **שם מבקר הפנים**: רו"ח גינוסר יוסי (משרד פאהן-קנה ושות') (להלן: "מבקר הפנים").
12.2. **מועד תחילת כהונת המבקר**: החל מיום 8 באפריל 2021.
12.3. למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים עמד במועד תחילת כהונתו ועומד למועד דוח זה בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"), בכל התנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
12.4. למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים איננו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
12.5. מבקר הפנים אינו עובד של החברה והוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני לחברה באמצעות משרד פאהן-קנה ושות'.
12.6. **מועד אישור מינוי המבקר הפנימי**: מינוי מבקר הפנים אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 8 באפריל 2021.
12.7. **תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה למינוי המבקר הפנימי**: ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי רו"ח יוסי גינוסר הינו בעל ניסיון בהיבטי ביקורת והיבטים חשבונאיים בחברות ציבוריות וכי הינו בעל הסמכות והכישורים המתאימים לשמש כמבקר הפנימי של החברה, כמו כן הינו בעל היכרות עם תחום פעילותה ואופן עבודתה של החברה.

- 12.8. זהות הממונה על המבקר הפנימי: הממונה הארגוני על מבקר הפנים בחברה הינו יו"ר הדירקטוריון, מר אבי טוריסקי.
- 12.9. תכנית עבודה: תכנית העבודה של מבקר הפנים בחברה הינה שנתית. דרך קביעת תוכן תכנית העבודה תהא בהתאם להצעה לתכנית ביקורת אשר תיערך באופן עצמאי על ידי מבקר הפנים, ואשר תתבסס על סקר סיכונים אשר בוצע במהלך שנת 2022 ועודכן במהלך פברואר 2025 על ידי מבקר הפנים. כמו כן, תכנית העבודה תוכל לסטות מהצעות מבקר הפנים כאשר לדעת ועדת הביקורת ישנם נושאים חיצוניים לסקר הסיכונים אותם יש לבחון. בין נושאים אלו יכולים להיכלל רגולציה חדשה שחלה על החברה, עסקאות אשר בוצעו עם צדדים קשורים וכו'. ועדת הביקורת תבחן את תכנית העבודה השנתית של מבקר הפנים, כאמור לעיל, ותעביר את המלצותיה לדירקטוריון החברה אשר יאשרה בשינויים הנראים לו, ככל שיהיו.
- 12.10. אישור תכנית עבודה לשנת 2025: ביום 9 באפריל 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, תכנית ביקורת פנימית לשנת 2025, בנושאים "התקשרות עם קבלנים", "ממשל תאגידי" ובחינת יישום המלצות, הכוללת כ-340 שעות אשר עבודת הביקורת בגינם תבוצע, בעיקרה, במהלך שנת 2025.
- 12.11. אישור תכנית עבודה לשנת 2026: ביום 18 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, תכנית ביקורת פנימית לשנת 2026, בנושאים "פיתוח עסקי וסגירת עסקאות", ו-"סקר סיכונים מעילות והונאות, הכוללת כ-360 שעות אשר עבודת הביקורת בגינם תבוצע, בעיקרה, במהלך שנת 2026.
- 12.12. השיקולים העיקריים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינם:
א. הצעת מבקר הפנים לתכנית עבודה שנתית.
ב. הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות מבקר הפנים ונושאים שנדונו בישיבות השוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
ג. עסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומהותיים בהיקפם אשר אירעו בחברה.
ד. למבקר הפנים שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בכפוף לכך שיפנה להנהלת החברה ואל ועדת הביקורת במתן הסברים לצורך הסטייה מתוכנית העבודה שנקבעה, וכן בקבלת אישור דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, לשם כך.
- 12.13. דין וחשבון המבקר הפנימי: ביום 1 בפברואר 2026, הציג מבקר הפנים של החברה את ממצאיו בפני ועדת הביקורת ביחס לתכנית ביקורת פנימית לשנת 2025 בנושא "התקשרות עם קבלנים" אשר דנה בדוחות הביקורת הנ"ל במהלך ישיבתה וכן בפני דירקטוריון החברה אשר אישר אותם באותו מועד.
- ביום 16 במרץ 2026, הציג מבקר הפנים של החברה את ממצאיו בפני ועדת הביקורת ביחס לתכנית ביקורת פנימית לשנת 2025 בנושאים "ממשל תאגידי" ויישום המלצות אשר דנה בדוחות הביקורת הנ"ל במהלך ישיבתה וכן בפני דירקטוריון החברה אשר אישר אותם באותו מועד.
- 12.14. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי: להערכת דירקטוריון החברה היקף ואופי תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים לחברה ונבדקו מאספקטים שונים.
- 12.15. ביקורת של תאגידים מוחזקים: תכנית הביקורת של מבקר הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה. מאחר והפעילות העסקית של הקבוצה מתבצעת, בין היתר, באמצעות החברות

הבנות, אשר הינן חברות בבעלות ובשליטה המלאה של החברה, תכנית המבקר מתייחסת גם למעשה לביקורת בהן.

12.16. היקף העסקת המבקר הפנימי: היקף העסקתו של המבקר הפנימי משתנה על פי תוכנית הביקורת השנתית. בשנת 2025 בוצעה פעילות ביקורת בהיקף עבודה של כ-340 שעות עבודה ולהערכת מבקר הפנים והנהלת החברה, תקציב הביקורת כאמור, מאפשר להשיג את מטרות הביקורת של החברה.

השעות שהושקעו בביקורת ISOX (וולנטרי)	השעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה
435	340

12.17. תגמול: תגמול המבקר הפנימי הינו לפי שעות עבודה ואינו תלוי בממצאים/הישגים. שכרו של מבקר הפנים הינו 230 ש"ח לשעה (בתוספת מע"מ כדון) והסתכם בשנת 2025 בכ-78 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. היקף שעות העבודה השנתי נקבע בהתאם לתכנית העבודה, היקפה ומורכבותה. התגמול הינו בהיקף שלדעת הדירקטוריון אין לו השפעה על שיקול דעתו המקצועי של המבקר. כמו כן, דירקטוריון החברה בדק וקבע כי אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

12.18. תקנים מקצועיים מקובלים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת: למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי מבקר הפנים, מבקר הפנים עורך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

12.19. גישה למידע: למבקר הפנימי גישה חופשית למסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים. יצוין כי, בוצעו דגימות והתקבלו חומרים גם עבור חברות בנות בהן היתה פעילות בשנת 2025.

13. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר ושכר טירחתו

13.1. רואי החשבון של החברה הינם משרד רואי חשבון זיו האפט (BDO) (להלן: "רואה החשבון המבקר").

13.2. להלן פירוט בדבר שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (להלן יחד: "שירותי ביקורת") ושירותים אחרים של רואה החשבון המבקר, לשנים 2024 ו-2025:

אלפי ש"ח		
2024	2025	
280	280	שירותי ביקורת, סקירה וביקורת דוח התאמה למס של החברה וחברות בנות בישראל
63	42	שירותים אחרים

13.3. העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר ביחס לשנת הדיווח והגורמים אשר אישרו את שכר הטרחה

הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה (להלן: "הגורם המאשר"). בקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר התבסס דירקטוריון החברה על היקף העבודה הנדרש וכן עודכן לגבי התנאים המסחריים של ההתקשרות עמו.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד³

14. **גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב**
 14.1. להלן פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר במחזור, כמפורט בתוספת השמינית לתקנות הדוחות:

מועד הנפקה	אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	54,205	155,130
מועד הגדלת הסדרה	16/1/2023	21/07/2025
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)	85,379	205,130
שווי נקוב ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	כ-17,076	205,130
שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	לי"ר	לי"ר
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	כ-255	כ-3,333
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	16,981	202,653
שווי בורסאי ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	17,269	210,176
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.97%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.5%
מועדי תשלום הקרן	שלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן: (1) ביום 31 במרץ 2025 פרעה החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'); (2) ביום 30 בספטמבר 2025 פרעה החברה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'); (3) ביום 31 במרץ 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב').	שלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן: (1) ביום 31 במרץ 2027 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'); (2) ביום 31 במרץ 2028 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'); (3) ביום 31 במרץ 2029 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 במרץ 2026. כל תשלום ריבית הינו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפנייה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט בשטר הנאמנות של החברה).	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 במרץ 2029. כל תשלום ריבית הינו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפנייה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט בשטר הנאמנות של החברה).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה.	לא ניתנות להמרה.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן של אגרות החוב (סדרה ב'), אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן של אגרות החוב (סדרה ג'), אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.
שם חברת נאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.	
שם האחראי על סדרת אגרות החוב	דן אבנון.	
דרכי התקשרות	טלפון: 03-5544553 bonds@hermetic.co.il	

³ יצוין כי, ביום 30 ביוני 2025 פרעה החברה בפרעון סופי את אגרות חוב (סדרה א') של החברה.

אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')	כתובת למשלוח מסמכים
	דרך ששת הימים 30, מגדל צ'ימפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.	
-	-	החברה המדרגת
-	-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	-	דירוג האג"ח ליום 31.12.2025
-	-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב').	למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג').	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות?
לא.	לא.	האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?
כן.	כן.	האם מהותית בהתאם לסעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?

14.2. בטחונות והתחייבויות אחרות בקשר עם אגרות החוב:

14.2.1. בהתאם לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') אשר פורסם ביום 18 ביולי 2022 (מס' אסמכתא 075570-01-2022) (להלן: "שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב')"), שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:

(א) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב') (להלן: "החשבון המשועבד"). נכון למועד דוח זה, יתרת העודפים בחשבון המשועבד מסתכמת בסך של כ-48 אלפי ש"ח.

(ב) החברה התחייבה להעביר את מלוא העודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'), ככל שיהיו וישוחררו מחשבונות הליווי, בכפוף לאישור הבנקים המלווים, לחשבון המשועבד ונתנה הוראה בלתי חוזרת לבנקים המלווים להעביר את מלוא העודפים לחשבון המשועבד. לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, רשמה החברה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים מכח הסכמי הליווי, כפי שיהיו מעת לעת, בגין כל אחד מהפרויקטים הגדוד העברי 12-14, 16-18 ו-20-22 ברעננה.

(ג) לפרטים בדבר הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ובקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות ראו סעיפים 2.2 בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').

(ד) הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

- (ה) לפרטים בדבר תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות ראו סעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').
- (ו) להתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב').

14.3. עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה

אמות מידה פיננסיות	ערך ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)
אגרות חוב (סדרה ב')	הון עצמי שלא יפחת מ-60 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')) שלא יפחת מ-115% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	יחס הון עצמי מסך המאזן שלא יפחת מ-12.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	אמצעייה הנזילים (כהגדרתם בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')) בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בסך של כ-510 אלפי ש"ח.
אגרות חוב (סדרה ג')	הון עצמי שלא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	אם היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP- נטו של החברה יעלה על 85% במשך שני רבעונים רצופים.
הון העצמי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025	הון העצמי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025
הסתכם לסך של כ-315,680 אלפי ש"ח.	הסתכם לסך של כ-315,680 אלפי ש"ח.
הון העצמי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025	הון העצמי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025
הסתכם לסך של כ-315,680 אלפי ש"ח.	הסתכם לסך של כ-315,680 אלפי ש"ח.
יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')) שלא יפחת מ-115% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')) שלא יפחת מ-115% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
יחס הון עצמי מסך המאזן שלא יפחת מ-12.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	יחס הון עצמי מסך המאזן שלא יפחת מ-12.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
אמצעייה הנזילים (כהגדרתם בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')) בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בסך של כ-510 אלפי ש"ח.	אמצעייה הנזילים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025
הון העצמי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025	הון העצמי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025
הסתכם לסך של כ-315,680 אלפי ש"ח.	הסתכם לסך של כ-315,680 אלפי ש"ח.
אם היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP- נטו של החברה יעלה על 85% במשך שני רבעונים רצופים.	ליום 31 בדצמבר 2025 החוב הפיננסי נטו עומד על סך של כ-636,540 אלפי ש"ח, בהתאם לכך, היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה מסתכם לשיעור של כ-50%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה ובשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ראו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

15. גילוי בהתאם לסעיפים 10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד בסך של 50,790 אלפי ש"ח וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח סולו בסך של 49,511 אלפי ש"ח. במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 18 במרץ 2026, דירקטוריון החברה בחן את סימני האזהרה בחברה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות. במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה במסגרתו נבחנו, בין היתר, יתרות המזומנים ושווי המזומנים בחברה בסך של כ-64 מיליון ש"ח, ההוצאות וההשקעות הצפויות של החברה בסך כולל של 1,027 מיליון ש"ח לתקופת התזרים וכן התחייבויות החברה השוטפות ושאינן שוטפות (לרבות בגין אגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של 109 מיליון ש"ח וכן נבחנו המקורות הצפויים הכוללים, בין היתר, גיוסים המתוכננים של סדרות חדשות של אגרות חוב ויכולת החברה להשלים גיוסים כאמור, התקשרות בהסכמי מימון ועודפי הפרויקטים שישתחררו לחברה לאחר פרעון אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בסך של 1,207 מיליון ש"ח. לאחר הבחינה כאמור, דירקטוריון החברה קבע כי קיומו של

תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות והחברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

הערכת החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בשנתיים הקרובות בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטת החברה בלבד. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, המזומנים הקיימים והחזויים של החברה והאפשרויות העומדות לרשות החברה לגיוס מזומנים ומבוססים על הנתונים שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח הכספי, אולם אין כל וודאות כי ההנחות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת, לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

16. גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

שם המלווה	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	פירוט התנייה	סכום חוב שיועמד לפירעון במקרה הפרה (באלפי ש"ח)
בנק מזרחי טפחות בע"מ (הסכמי ליווי בגין פרויקטים ברעננה)	22,870	אם ארע מאורע כלשהו אשר מזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי אחר בזכות להעמדה לפירעון מידי, או אם דרש מי מהנ"ל תשלום של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם, כולם או חלקם, של החברה כלפי מי מהנ"ל, ובתנאי שהדבר יימנע מהחברה לקיים את התחייבויותיה כלפי הבנק בהתאם להוראות הסכם זה.	כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון מידי, תקום עילה לפירעון מידי של הסכם הליווי הנ"ל.
אגרות חוב (סדרה ב')	17,283	אם הלוואה מהותית ⁴ של החברה או של חברה מאוחדת של החברה הועמדה לפירעון מידי והדרישה לפירעון מידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מידי כאמור תוך שלושים (30) ימים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מידי, לפי העניין.	נכון לתקופת הדוח, החברה התקשרה עם בנקים מלווים בהסכמי ליווי בארבעה פרויקטים אשר סך מסגרות האשראי המצטבר הינו כ-789 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיפים, 10.3.8, 10.4.8, 10.6.8 ו-9.2 בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025 באם כל אחד מהסכמי הליווי יועמדו לפירעון מידי, תקום עילה לפירעון מידי אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה.
אגרות חוב (סדרה ג')	208,463	אם הלוואה מהותית ⁵ של החברה או של חברה מאוחדת של החברה הועמדה לפירעון מידי והדרישה לפירעון מידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מידי כאמור תוך שלושים (30) ימים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מידי, לפי העניין.	כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון מידי, תקום עילה לפירעון מידי של הסכמי ליווי אשר סך מסגרות האשראי המצטבר בגינם הינו כ-343 מיליוני ש"ח, כמפורט בסעיפים 10.3.8 ו-10.4.8 בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025.

4 "הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר, מתאגידים/בנקאים/או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מידי, הינה בסך של 35 מיליון ש"ח לפחות; וכן, סדרת אגרות חוב שבמחזור – שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פרעון מידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי כמפורט בשרט הנאמנות.

5 "הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר, מתאגידים/בנקאים/או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מידי, הינה בסך של 55 מיליון ש"ח לפחות; וכן, סדרת אגרות חוב שבמחזור – שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פרעון מידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי כמפורט בשרט הנאמנות.

17.

אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעריכת הדוחות הכספיים של החברה נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי, תוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים של החברה נסקרים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו ובכל תקופה עתידית מושפעת. לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים אשר מצורפים לדוח התקופתי לשנת 2025.

18.

מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעונות

לפרטים אודות דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ראו דיווח מיידי המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם להישגי החברה ולתוצאות הפעילות בתקופת הדוח.

יהודה יחידיה
דירקטור ומנכ"ל

אבי טורסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח ביום 18 במרץ 2026.



פרק ג'

דוחות כספיים מאוחדים ומידע כספי נפרד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

ע מ ד	
3-6	דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת דוחות כספיים מאוחדים
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
10-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-60	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ והחברות המאוחדות שלה

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ והחברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח המאוחד על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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 המאוחדים 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 באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן (פרויקטים בבניה)

החברה פועלת, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן - הפרויקט) ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2ה, 2י, 2טו לדוחות הכספיים המאוחדים, מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה

של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד. החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות המצטברות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (להלן - שיעור ההתקדמות). 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, בתהליך זה מופעל 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 תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישור לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות. שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון:

מלאי דירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן, וביקרנו את התכנון, היישום של בקורות המפתח בתהליך.
- בחרנו מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים: בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקה שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח שוטפים בשינויים המתאימים.
- בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות ובכלל זה לעלויות בניה למ"ר, וקצב ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ואתגרנו את ההנהלה לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס החישוב.
- בדיקה נאותות תחשיבי ההנהלה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו.



מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

● מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אלון טישלר.

תל אביב, 18 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il 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

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים:
			מזומנים
56,321	64,475		נכס פיננסי (קרן כספית)
22,237	-		מזומן מוגבל
2,009	1,056		מזומנים בחשבונות ליווי
50,524	129,310	3	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
213,139	86,904	4	מלאי בניינים ודירות למכירה
178,914	193,314	5	חייבים ויתרות חובה
14,206	36,695	7	סה"כ נכסים שוטפים
537,350	511,754		
			נכסים לא שוטפים:
5,535	3,824	8	השקעה בעסקה משותפת
*119,284	144,601	9	חייבים ויתרות חובה
1,933	2,282	21	מיסים נדחים
*52,857	72,097	5	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
97,317	279,033	6	קרקעות לבניה
1,396	3,861		נכס שיפוי
1,743	1,019		נכס זכות שימוש
428	786		רכוש קבוע, נטו
280,493	507,503		סה"כ נכסים לא שוטפים
817,843	1,019,257		

*סווג מחדש

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח			
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
58,999	115,035	10	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
120,138	16,981	11	חלויות שוטפות של אגרות חוב
79,721	81,995	12	התחייבויות לבעלי מקרקעין
17,184	19,879	13	ספקים ונותני שירותים
27,954	16,017	4	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
19,186	22,556	14	זכאים ויתרות זכות
7,542	20,448		מיסים לשלם
330,724	292,911		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
150,700	202,653	11	אגרות חוב
54,606	200,050	22	הלוואה שהתקבלה מאחרים
1,396	3,861		הפרשה לאחריות
1,158	308		התחייבות בגין חכירה
23,526	3,794	21	התחייבויות מיסים נדחים
231,386	410,666		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
255,733	315,680	15	סה"כ הון עצמי
817,843	1,019,257		

קורן שטרן סמנכ"ל כספים	יהודה ידידיה מנכ"ל ודירקטור	אבי טורסקי יו"ר דירקטוריון	18 במרץ 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
280,838	417,901	281,338	16	הכנסות ממכירת דירות
(207,936)	(303,693)	(187,853)	16	עלות מכירת דירות
72,902	114,208	93,485		רווח גולמי
(22,531)	(24,410)	(26,154)	17	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,054)	(3,983)	(4,105)	18	הוצאות מכירה ושיווק
36,705	(1,093)	46,902	19	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(94)	(97)	(40)		חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
83,928	84,625	110,088		רווח תפעולי
(17,912)	(22,778)	(29,542)	20	הוצאות מימון
10,664	18,605	16,329	20	הכנסות מימון
76,680	80,452	96,875		רווח לפני מיסים על הכנסה
(17,990)	(18,482)	(22,200)	21	מיסים על הכנסה
58,690	61,970	74,675		סך הכל רווח נקי וכולל
מיוחס ל:				
58,701	61,983	74,688		בעלי מניות החברה
(11)	(13)	(13)		זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:				
3.88	4.10	4.8	26	רווח נקי בסיסי
3.88	3.87	4.6	26	רווח נקי מדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

סך הכל	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לחברה	יתרת עודפים	מניות באוצר	קרן הון	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח									
255,733	(25)	255,758	179,307	-	3,420	4,328	53,593	15,110	יתרה ליום 1 בינואר 2025
									שינויים במהלך שנת 2025:
727	-	727	-	-	727	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1,233	-	1,233	-	-	-	(97)	1,281	49	אופציות סדרה 2
-	-	-	-	-	(178)	-	61	117	אופציות לעובדים
(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(1,688)	-	(1,688)	-	(50)	-	-	(1,638)	-	רכישת מניות באוצר
74,675	(13)	74,688	74,688	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
315,680	(38)	315,718	238,995	(50)	3,969	4,231	53,297	15,276	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

סך הכל	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לחברה	יתרת עודפים	קרן הון	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות		
אלפי ש"ח									
202,883	(12)	202,895	132,324	1,868	-	53,593	15,110		יתרה ליום 1 בינואר 2024
									שינויים במהלך שנת 2024:
1,552	-	1,552	-	1,552	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
4,328	-	4,328	-	-	4,328	-	-	-	אופציות סדרה 2
(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
61,970	(13)	61,983	61,983	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
255,733	(25)	255,758	179,307	3,420	4,328	53,593	15,110		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

סך הכל	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לחברה	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון	פרמיה	הון מניות	
142,325	-	142,325	73,622	-	53,593	15,110	יתרה ליום 1 בינואר 2023
							שינויים במהלך שנת 2023:
1,868	-	1,868	-	1,868	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
58,690	(12)	58,702	58,702	-	-	-	רווח כולל לתקופה
202,883	(12)	202,895	132,324	1,868	53,593	15,110	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
58,690	61,970	74,675	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח לשנה
			התאמות:
836	813	809	פחת והפחתות
17,990	18,482	22,200	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
94	97	40	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
(30,400)	-	(46,902)	הכנסות אחרות, נטו
7,248	4,173	13,213	הוצאות מימון, נטו
1,868	1,552	727	תשלום מבוסס מניות
394	1,156	1,161	הוצאות בגין פרויקטים בבחינה ופרויקטים שנזנחו
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(37,660)	(147,739)	128,174	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
8,992	3,252	(1,173)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
25,568	59,435	11,779	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
906	(3,683)	2,695	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(77,744)	(61,311)	(43,022)	ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין
(40,962)	(9,373)	(10,863)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
(465)	(453)	(261)	עלייה (ירידה) בהפרשה לאחריות
			מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
(7,930)	(6,941)	(30,055)	מיסים ששולמו, נטו
(72,575)	(78,570)	123,197	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (לפני שינוי במלאי מקרקעין לבניה)
(38,302)	(23,741)	(173,987)	עליה במלאי מקרקעין לבניה
(110,877)	(102,311)	(50,790)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(88)	(93)	(442)	רכישת רכוש קבוע
-	(235)	-	השקעה בחברה כלולה
6,973	(7,164)	(40,686)	פירעון (מתן) הלוואות לאחרים
104,526	(23,453)	(77,833)	ירידה (עלייה) במזומן מוגבל וחשבונות ליווי
(47,856)	29,270	22,237	ירידה (עלייה) בנכס פיננסי (קרן כספית)
		49,604	תמורה ממימוש חברה כלולה
1,845	4,376	4,376	ריבית שהתקבלה מפקדונות
65,400	2,701	(42,744)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
-	(15,000)	(15,000)	דיבידנד לבעלי מניות
-	4,328	-	הנפקת אופציות
47,191	150,255	51,039	הנפקת/הרחבת אגרות חוב
(40,130)	(49,800)	(103,654)	פירעון אגרות חוב
(835)	(873)	(955)	תשלומים בגין חכירה
-	-	1,233	תמורה ממימוש אופציות סדרה 2
54,205	56,814	309,326	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(5,114)	-	(108,108)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	(1,696)	רכישה עצמית של מניות
(12,443)	(16,278)	(30,497)	ריבית ששולמה
42,874	129,446	101,688	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(2,603)	29,836	8,154	עלייה (ירידה) במזומנים
29,088	26,485	56,321	יתרת מזומנים לתחילת השנה
26,485	56,321	64,475	יתרת מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

28,270	33,520	51,698	הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין
-	-	8,647	הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי :

א. הישות המדווחת:

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל כחברה פרטית מוגבלת במניות בשנת 1996 וכתובתה הרשמית היא קיבוץ גליל ים 1, הרצליה.

החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות ועסקה משותפת, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים יזמיים למגורים, מסחר, תעסוקה, אחסנה ושימושים אחרים בישראל. בין היתר, בדרך של עסקאות קומבינציה בעין ו/או תמורות והתחדשות עירונית הכוללים פרויקטים מסוג פינוי-בינוי על מסלוליהן השונים (להלן: "פינוי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38").

בתחום הפעילות, פועלת החברה, בין היתר, לאיתור קרקעות המתאימות לעסקאות מסוג קומבינציה ו/או תמורות ובתחום ההתחדשות העירונית. לאחר שאיתרה מקרקעין אשר עונים על דרישותיה, מתקשרת החברה בהסכמים לצורך רכישת הזכויות בהם, פועלת לקבלת היתרים אשר עונים לתוכניותיה בקשר עם המקרקעין, מקימה (לרבות באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדירור בפרויקט ו/או המסחר ו/או התעסוקה ו/או אחסנה ו/או שימושים אחרים, לפי העניין. למען הסר ספק יובהר כי, החברה אינה עוסקת בפרויקטים שאינם יזמיים כגון: ארגון ו/או טיפול בקבוצות רכישה או רכישת קרקע באמצעות קבוצת רוכשים.

ב. הגדרות:

דוחות כספיים אלה:

- החברה - רותם שני יזמות והשקעות בע"מ.
- הקבוצה - החברה וחברות המוחזקות שלה כמפורט בביאור 8.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- עסקה משותפת - חברה אשר לחברה שליטה משותפת עליה ואשר מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות ועסקה משותפת.
- צדדים קשורים - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 בדבר צדדים קשורים.
- בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ג. השפעת המצב הבטחוני על פעילות החברה:

ביום 13 ביוני 2025 התרחש מבצע "עם כלביא" מול איראן, שכלל גם מתקפת טילים מאיראן. המבצע נמשך 12 ימים והסתיים בהפסקת אש, וגרם לפגיעה במלאי הדירות באזורים מסוימים. במהלך המבצע שוק ההון הגיב בחיוב, נרשמו עליות במדדי המניות, ירידה בתשואות האג"ח הממשלתיות והתחזקות ניכרת של השקל וכן פרמיית הסיכון של ישראל ירדה באופן משמעותי, אם כי נותרה גבוהה ביחס לרמתה ערב המלחמה. ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו הוכרז מצב מיוחד בעורף בכל שטח מדינת ישראל וננקטו צעדים שונים אשר הביאו לשיבושים בפעילות המשק ולעלייה ברמת אי-הוודאות הכלכלית. במסגרת ההסלמה הביטחונית הורחבה הלחימה גם לזירה הצפונית על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון, דבר אשר הגביר את היקף האירועים הביטחוניים ואת השפעתם האפשרית על הפעילות הכלכלית במשק. צעדים אלה כללו, בין היתר, מגבלות על פעילות מוסדות חינוך ועסקים, גיוס מילואים נרחב ושיבושים בפעילות הכלכלית.

אירועים מסוג זה עשויים להשפיע על פעילות החברה וסביבת פעילותה, בין היתר, בכל הנוגע לרמת הביקושים בשוק הנדל"ן, קצב קידום וביצוע פרויקטים, זמינות כוח אדם בענף הבנייה, עלויות ביצוע, תנאי מימון וגישה למקורות הון. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, למצב הביטחוני בישראל השפעה מהותית על תוצאות החברה והחברה ממשיכה לפעול לקידום פעילותה העסקית. החברה בוחנת מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות הקיים והצפוי בקשר עם השלכות אפשריות של ההתפתחויות הביטחוניות על פעילותה, המשך אספקת מלאי מספקים, התנודתיות בשווקים, צעדים נוספים שתנקוט ממשלת ישראל והשפעות גורמים נוספים, בין היתר, על הפעילות העסקית של לקוחות החברה, אין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המצב הביטחוני בישראל על תוצאותיה העסקית של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים הוכנו על ידי החברה וערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן: "IFRS Accounting Standards"). כמו כן, דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה, יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית למעט התחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ונמשכת בין 3 ל-5 שנים, זאת כתלות בהיקף הפרויקט. בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של כל חברות הקבוצה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, אשר קיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

1. מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן

החברה אומדת את סך העלות להשלמת כל פרויקט בהתבסס על הערכות לגבי עלויות של חומרים, עלויות עבודה, עלויות תכנון, עלויות קבלני משנה, תמורות לבעלי הקרקע ועוד. החברה מקצה את עלויות הפרויקט המשותפות לכלל הדירות בפרויקט.

2. אומדן לעלויות להשלמת פרויקטים

החברה מכירה בהכנסה בגין כל חוזה בנפרד, רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשיעור ההשלמה של העבודה אשר מחושב על בסיס שיטת התשומות המצטברות. לצורך כך נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח.

3. התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינצית תמורת

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם לבעלי הקרקע, מוכרת בגובה שוויה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נאמדת מחדש ההתחייבות העתידית לבעלי הקרקע כאשר שינויים בהתחייבות נזקפים למלאי ומוכרים בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל מדי תקופה בהתאם להתקדמות הביצוע.

שוויה ההוגן של ההתחייבות הפיננסית כאמור נאמד באמצעות אומדן התקבולים העתידיים מהפרויקט ובהתאם ליחס החלוקה ולהפחתות שונות כפי שנקבעו בהתקשרות מול בעלי הקרקע. לשם קביעת ההתחייבות העתידית כאמור נדרשת ההנהלה לקביעת אומדנים בגין חוזים שטרם נמכרו ליום המאזן וכן בגין התאמות שונות כפי שנקבעו בהתקשרות מול בעלי הקרקע.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם.

ז. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, השקעה בחברה הכלולה לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים לפי שיעור ההחזקה. הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ח. מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. אשראי לזמן קצר, כגון לקוחות וחייבים אחרים, מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

1. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

ט. נכסים והתחייבויות הנובעים מחוזים עם לקוחות:

יתרות לקבל בגין חוזים עם לקוחות מוצגות בדוח על המצב הכספי כנכסים בגין חוזים עם לקוחות מאחר והזכות לפירעון התמורה מהלקוח אינה מותנית אלא בחלוף הזמן בהתאם למועדים שנקבעו בחוזים שנחתמו עם הלקוחות.

התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות מוצגות בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה מחויבת לספק שירותי בניה ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח. במסגרת זו נכללות המקדמות המתקבלות מלקוחות וכן ההתחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע בעסקאות קומבינציית דירות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה:

עלות מלאי בניינים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין הפרויקט, כגון עלויות קרקע, מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. באשר לעלויות אשראי שהונו ראו סעיף יב' להלן.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה מוכר לפי שוויו ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה, בדרך כלל בקבלת היתר בניה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי הבניה הצפויים להינתן לבעלי הקרקע המבוססים על עלות שירותי הבניה בתוספת מרווח מתאים של החברה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה (ראו סעיף טז(4) להלן).

עסקאות קומבינציה - מלאי המקרקעין בעסקת קומבינציה מוכר בעלות המכירות במקביל להכרה בהכנסה בגין ההתחייבות למתן שירותי בניה בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט.

המדידה לראשונה של הקרקע היא בשווי ההוגן שלה, למעט במקרים שבהם החברה אינה מסוגלת לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של הקרקע, אז המדידה לראשונה היא בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של שירותי הבניה שהובטחו ללקוח.

החברה מקצה על בסיס שהינו בסיס סביר, את עלויות טרום ביצוע המיחוסות לפרויקט בכללותו הן להקמת הדירות החדשות והן לעלויות המתהוות לה במסגרת המחויבות להענקת שירותי בניה לדיירים. עלויות טרום ביצוע שאינן עומדות בהגדרת מלאי, עלויות להשגת חוזה או עלויות לקיום חוזה, מוכרות כהוצאה בדוח על הרווח או הפסד בעת התהוותן.

אופן הקצאת עלויות הפרויקט למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

החברה מייחסת את עלויות הפרויקט לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח, כמתואר להלן: עלויות הבניה (ללא שווי הקרקע בקומבינציה) מיוחסות לכל דירה בהתאם לשטח הדירה הספציפי ביחס לשטח הכולל של סך הדירות באותו הפרויקט.

שווי הקרקע בקומבינציה מיוחס לדירות הנמכרות לחיצוניים בלבד בהתאם לשטח הדירה הספציפי נשוא החוזה ביחס לשטח הכולל של סך הדירות לשיווק באותו הפרויקט.

יא. עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים וקרקעות לבניה:

עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים וקרקעות לבניה כוללות עלויות אשראי שהונו ועלויות ישירות מזוהות הנדרשות לצורך תכנון וקידום פרויקטים אלו. החברה בוחנת את סיכויי הפרויקט לצאת אל הפועל בהתחשב בגורמים הרלבנטיים לכך שהינם, בעיקרם, הערכת ההנהלה בקשר להתכנות הפרויקט, השגת הסכמות הדיירים והמצב התכנוני והסטטוטורי. החברה מהוונת עלויות כאמור כאשר משיגה את אחוז החתימות המינימאלי הנדרש בהתאם לסוג הפרויקט.

החברה מסווגת מלאי מקרקעין מזמן ארוך לזמן קצר בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

- 1) נכון למועד הדיווח התקבלה החלטת ועדה מקומית לאישור הבקשה לקבלת היתר בניה מלא.
- 2) החברה צופה קבלת היתר בניה מלא בשנה העוקבת.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונים לנכסים כשירים כגון: מלאי בניינים ודירות למכירה, קרקעות לבניה ופרויקטים עתידיים בשלבים מתקדמים במהלך תקופת הכשרתם והכנתם אשר החברה צופה לקבל היתר בניה בטווח זמן של כשנתיים מתאריך המאזן. מאחר ובחווה המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת לאורך זמן, החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו קיבלה היתר בניה והחלה בהקמת הפרויקט בפועל, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך חתימה על הסכם מכירה מחייב עם הלקוח.

יג. עלויות חוזה:

1. עלויות להשגת חוזים עם לקוחות:

מהווה עלויות תווך ששולמו בגין חוזים שנחתמו עם רוכשי דירות בפרויקטים של החברה. הקבוצה מכירה בעלויות אלו כנכס כאשר קיים צפי להשבת העלויות. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה.

2. עלויות לקיום חוזה:

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את משאב החברה לקיום מחויבות ביצוע בעתיד וכן צפוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום חוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות שניתן ליחס במישרין לחוזה.

יד. הפרשות:

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה בגין בדק ואחריות בהתאם לדין החל על חוזי המכירה עם לקוחות. ההפרשה מוכרת בהתייחס לעלות תביעות בדק ואחריות צפויות בגין דירות שנמסרו, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה לגבי עלות תיקון הליקויים. מנגד, מוכר בנפרד נכס כתוצאה משיפוי בגין אחריות קבלן מבצע, בהתייחס לתנאי ההסכם עימו, כאשר השיפוי ודאי למעשה. ההשפעה התוצאתית ברווח והפסד בגין יתרת ההפרשה ונכס השיפוי בתקופת הדיווח מוצגת בנטו.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

טו. הכנסות:

1. הכנסות ממכירת דירות מגורים

החברה פועלת בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל, בדרך של עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח שאינו בעל הקרקע החברה מזהה את יחידת הדיור כמחויבות ביצוע אחת.

טו. הכנסות (המשך):

החברה הגיעה למסקנה, על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות שאינם בעלי הקרקע, ועל סמך הוראות החוק והדין הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, כי כאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה מאחר ובידיה הזכות לאכוף את קיומו והשלמתו של החוזה כלפי הלקוח ולדרוש את פירעון מלוא התמורה ממנו עבור מסירת הדירה או השטח המסחרי. לפיכך, הכנסות בחוזים כאמור מוכרות על פני זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות לצורך מדידת התקדמות הביצוע והכרה בהכנסה בהתאם. 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 מדי תקופת דיווח את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר בכל תקופה. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס יחסי שטח של היחידה בחוזה. במדידת שיעור השלמה, לא נכללות עלויות שאינן תורמות להתקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה נקבע לפי שיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט כולו מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של הדירה נשוא החוזה בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט במלואו. כאשר לא ניתן להעריך באופן מהימן את תוצאות החוזה, מוכרת הכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן.

ההכנסה מוכרת בנפרד עבור כל חוזה רכישה מחייב אשר נחתם בתקופת הדיווח עם הלקוח כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בנייה בקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימת החוזה מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור השלמה המעודכן של מחויבות ביצוע בפרויקט נכון לאותו מועד.

2. תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהחזרים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים. 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.

3. הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

ההכנסות כוללות מתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם. מלאי המקרקעין הנרכש מבעלי הקרקע מהווה את התמורה שאינה במזומן בחוזים בהם התחייבה החברה למתן שירותי הבנייה.

טז. הכנסות (המשך):

במועד ההתקשרות בחוזה עם בעלי הקרקע, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע אחת. מאחר וביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי לקוחות אלה, בעלי הקרקע, תוך כדי יצירתו או שיפורו, ההכנסה מוכרת על פני זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות לצורך מדידת התקדמות הביצוע והכרה בהכנסה בהתאם (ראו לעיל).

ההכרה בהכנסה בגין ההתחייבות למתן שירותי בנייה שהוכרה לראשונה נעשית בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט הרלבנטי ובמקביל מוכר המלאי המתייחס בעלות ההכנסות. בתקופות עוקבות לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה (ראו להלן).

4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

מחיר העסקה מותאם בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן הצפוי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה. בחוזי מכירה עם לקוחות שאינם בעלי קרקע, תשלומים בגין התמורה בהסכם המכירה נקבעים בהתאם לאבני דרך מקובלים בענף. במידה ולחברה נוצר רכיב מימון משמעותי, מופרד הרכיב מסעיף הכנסות ממכירות ומוצג בסעיף הכנסות מימון.

בעסקת קומבינציה עם לקוחות שהינם בעלי קרקע, קיים פער זמן העולה על שנה בין מועד קבלת התמורה מראש (העברת הקרקע) לבין מועד ביצוע שירותי הבנייה. לפיכך, קיים בעסקה מסוג זה רכיב מימון משמעותי, ובהתאם נזקפות הוצאות מימון בהתאם לשיעור הריבית שנקבע בעסקה כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה המוכרת כהכנסה על פני זמן כאמור לעיל (ראו סעיף ה' לעיל).

יז. מיסים על הכנסה:

מיסים נדחים

ההכרה במיסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מיסים. המדידה של מיסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המיסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

כל נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה, ומקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישום:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש"): IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה 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 ביחס לשאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וגילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. יישום מוקדם של IFRS 18 אפשרי תוך מתן גילוי לכך.

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.

יט. יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית:

ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"). עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת, כמפורט להלן:

א) מדידת שווי הוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד את הקרקע בהתאם לשוויה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע.

עיתוי מדידת שווי הקרקע - לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומבינציה, יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה כאשר מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד השגת השליטה על המקרקעין. קרי, כאשר החברה יכולה לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים.

(ב) מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות-

ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות מהוות התחייבות פיננסית. בהתאם לעמדת הסגל, בשים לב כי תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, יש להכיר בכל שינוי אומדן בהתחייבות זאת כהוצאה או הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

(ג) מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע- עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני

להשגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל רף של 67%) אם בידי החברה ראיות חזקות לכך שתנאי ההכרה בנכס מתקיימים קודם למועד השגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש. יחד עם זאת, בהתאם לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני מועד החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

(ד) הקצאת עלויות טרום ביצוע- יש להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי

בנייה לדיירים המפונים לבין עלות מכירת דירות חדשות ללקוחות.

(ה) מדידת רכיב מימון משמעותי- יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן

שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן או ישתנה בתקופות עוקבות.

(ו) הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר- יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות

מהענקת שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין הכנסות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.

עמדת הסגל מיושמת לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. יישום עמדת הסגל מהווה

שינוי אומדן חשבונאית ומבוצעת למפרע.

לעמדת הסגל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ביאור 3 - מזומנים בחשבונות ליווי:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>

50,524

129,310

מזומנים בחשבונות ליווי

במסגרת הסכמי הליווי של הפרויקטים בביצוע אשר נחתמו עם בנקים נותני אשראי (להלן: "הבנק המלווה") נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי ולפיכך מוצגים במסגרת סעיף מזומנים בחשבונות ליווי. התקבולים מרוכשי הדירות משמשים לביצוע תשלומי הפרויקט השוטפים וכן לתשלומים לבעלי המקרקעין הקשורים עם הקבוצה בהסכמי קומבינציה תמורות (בהתאם לחלקם בפרויקט), הכל בכפוף לאישור המפקח הבנקאי והבנק המלווה. כמו כן, הבנק המלווה יהיה רשאי, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר עודפים מהפרויקט בהתאם לקצב ההתקדמות ושיעור המכירות.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות:

א. נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
21,245	185,185	הכנסות לקבל (מקדמות שהתקבלו) מרוכשי דירות לתחילת התקופה
357,121	230,281	הכנסות ממכירת דירות לחיצוניים או צדדים שלישיים שהוכרו בתקופת הדיווח (*)
(193,181)	(344,579)	מקדמות שהתקבלו בתקופת הדיווח
185,185	70,887	סה"כ לסוף תקופה, נטו
213,139	86,904	מוצג במסגרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
(27,954)	(16,017)	מוצג במסגרת מקדמות בגין חוזים עם לקוחות

(*) הכנסות ממכירת דירות המוצגות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל כוללים, בנוסף לעיל, הכנסות ממתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם.

ב. להלן מידע לגבי הסכום המצרפי של מחיר העסקה שהוקצה למחויבויות ביצוע שלא קוימו (או שקוימו באופן חלקי):

בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר			
2028	2027	2026	
81,673	153,234	181,244	בגין חוזים עם לקוחות ליום 31 בדצמבר 2025 (**)(*)

בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר			
2027	2026	2025	
25,466	51,315	211,080	בגין חוזים עם לקוחות ליום 31 בדצמבר 2024 (**)(*)

(*) כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם.

(**) ראו ביאור 5 (א) - כולל רק חוזים עם לקוחות בגין פרויקטים בביצוע ופרויקטים שהתקבלו היתרים בגינם (היתר בניה מלא או לחילופין היתר הריסה והיתר חפירה ודיפון המאפשרים תחילת ביצוע הפרויקט) ושטרם התחיל ביצועם עד לתאריך המאזן וללא חוזים עם לקוחות בפרויקטים שלא התקבלו היתרים עד לתאריך המאזן.

ביאור 5 - מלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים:

א. מלאי בניינים ודירות למכירה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
36,981	80,136	הקריה האקדמית, פתח תקווה (1)
21,469	33,679	שדה בוקר 9-5, גבעתיים (3)
21,261	30,210	מתחם הסביון, בית שמש (4)
22,357	25,564	המעפילים 5, רעננה (2)
18,166	19,485	בירון 13, תל אביב (6)
20,491	4,240	הגדוד העברי 12-14, רעננה (5)
17,892	-	הרצוג 5-7, נתניה*
10,793	-	הגדוד העברי 16-18, רעננה*
9,504	-	הגדוד העברי 20-22, רעננה*
178,914	193,314	סך-הכל

*במהלך שנת 2025 התקבלה תעודת גמר לפרויקטים: הרצוג בנתניה והגדוד העברי 16-22 ברעננה ונכון למועד החתימה על הדוח הושלמה מסירת הדירות בפרויקט.

מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים בשלבי ביצוע:

1. הקריה האקדמית, פתח תקווה

ביום 13 ביולי 2022 התקשרה החברה בהסכם שיתוף פעולה עם צד ג', שאינו קשור לחברה (להלן: "צד ג'"), בקשר עם המקרקעין בפתח תקווה (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"המקרקעין"). החברה וצד ג' התקשרו כל אחת בהסכם קומבינציה/שירותי בנייה עם חלק מהבעלים ובמסגרתו הגיעו להסכמות כי לחברה וחלק מהבעלים עימם התקשרה ו/או תתקשר בהסכם קומבינציה/שירותי בנייה ייחודו הזכויות בחלקים במקרקעין המהווים 85 יח"ד ממוצעות ולצד ג' וחלק מהבעלים עימם התקשר צד ג' בהסכם קומבינציה/שירותי בנייה ייחודו יתרת הזכויות במקרקעין כך שהחברה תוציא אל הפועל פרויקט הכולל בסך הכל 85 יח"ד. נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו 20 יחידות דיור מסך היחידות לשיווק בפרויקט. בחודש יוני 2025 התקבל היתר הבניה ועבודות הביצוע החלו.

במסגרת שינויים ההסכמים וייחוד הזכויות התקשרה החברה בהסכמים לפי המתווה להלן:

- א. הסכם מכר לרכישת 23 יחידות קרקע (מתוכם 20 מהצד ג' והיתרה מבעלים פרטיים).
- ב. התקשרות בהסכם למתן שירותי בנייה לפי 18%+cost (בגין 11 יחידות).
- ג. יתרת הזכויות (כ-51 יחידות) לפי התקשרות בעסקת קומבינציה בשיעור של 44% לבעלים.

ביאור 5 - מלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים (המשך):

2. המעפילים 5, רעננה

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת מבנה מגורים קיים והקמת 39 יחידות דיור במסגרת 2 בנייני מגורים חדשים בני 6.5 קומות מעל קומה וחצי של מרתף חניה. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-12 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 27 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו 18 מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

3. פרויקט שדה בוקר 9-5, גבעתיים

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת מבנה מגורים קיים והקמת 32 יחידות דיור במסגרת 2 בנייני מגורים חדשים בני 6 קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף משותפות. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-14 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 18 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. במהלך שנת 2025 התקבל היתר בנייה לפרויקט, החברה התקשרה בהסכם ליווי עם בנק מלווה והחלה בביצוע הפרויקט. נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו 7 מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

4. פרויקט מתחם הסביון בית שמש

החברה התקשרה בהסכם עסקה משותפת המקנה 50% בפרויקט פינוי בינוי במתחם הסביון בבית שמש, בשטח של כ-21.6 דונם במקרקעין אשר בהתאם לזכויות הבניה הקיימות יכלול, בין היתר, הקמה של 5 בנייני מגורים בהיקף של 542 יח"ד (מתוכן 470 יח"ד לשיווק), שטחי מסחר וציבור (להלן: "הפרויקט"). במהלך שנת 2024 קיבלה החברה היתרי הריסה, חפירה ודיפון למבני מגורים המצויים במקרקעין ברחוב הסביון בבית שמש הכוללים 72 יחידות דיור למגורים. בנוסף, החל שיווק הפרויקט ונכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו 131 יחידות דיור מסך היחידות לשיווק בפרויקט. במהלך שנת 2025, בהתאם להסכמות עם חברת דניה סיבוס בע"מ הקבלן ישמש כקבלן ראשי לצורך ביצוע עבודות בפרויקט. בתמורה לביצוע העבודות בפרויקט יהא זכאי הקבלן לתמורה פאושלית בסך של כ-547 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון), צמודה למדד תשומות הבניה למגורים אשר תשולם לקבלן בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. החברה צופה כי קבלת היתר בניה מלא ותחילת עבודות הביצוע יהיו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026. במהלך חודש מרץ, לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה את פינוי הדיירים מהפרויקט.

5. פרויקט הגדוד העברי 14-12, רעננה

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת שני מבנים קיימים והקמת 60 יח"ד במסגרת 2 בנייני מגורים חדשים בני 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף משותפת והכוללים 30 יחידות דיור כל אחד. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-24 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט. נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו כלל היחידות לשיווק בפרויקט.

ביאור 5 - מלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים (המשך):

6. בירון 13, תל אביב

פרויקט תמ"א 38/1 בשטח של כ-425 מ"ר של חיזוק מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף ותוספת קומה חדשה וקומת גג חלקית, ממ"דים, מעלית ומתקן חניה רבוטי. סה"כ נוספו לבניין 3 יח"ד חדשות כך שסה"כ בבניין 12 יח"ד. לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים טרם נמכרו יח"ד מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

ב. עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים (1)

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
13,112	13,987	BYC בת ים (2)
6,513	7,712	הבנים, אבן יהודה (3)
4,384	6,684	שבעת הכוכבים הרצליה (4)
-	5,241	יפת 19-21, תל אביב (5)
3,839	4,637	יפת 246, תל אביב (6)
4,252	4,442	גבעת חן בנימינה (7)
-	3,205	נאות אריאל שרון, קריית אונו
1,388	1,700	קליי 14-16, תל אביב
19,369	24,489	פרויקטים אחרים
52,857	72,097	סך-הכל

1. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים בשלבי תכנון:

החברה נמצאת בשלבים שונים של התקשרויות עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, חלקם במתווה של עסקאות קומבינציה ו/או תמורות, חלקם בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה) או תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי), חלקם במסלול "פינוי בינוי" וחלקם בעסקאות רכישה ו/או שילוב של העסקאות לעיל. במקביל, פועלת החברה לקידום של פרויקטים אלו בהיבטי הייזום התכנון וקבלת מימון בנקאי, לפי העניין. עלויות שהצטברו בגין פרויקטים העתידיים כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו.

2. BYC בת ים

ביום 10 בספטמבר 2024, התקשרה החברה בהסכם אופציה עם בעלי הזכויות לרכישת מלוא זכויות הבעלים במקרקעין הידועים כחלקות 17, 57 עד 59, ו-115 בגוש 7129 בבת ים, כשהן נקיות וחופשיות בהתאם ובכפוף להוראות הסכם מכר מפורט שינוסח בין הצדדים. בכוונת החברה לפעול להקמת פרויקט משולב למגורים, תעסוקה ומסחר במקרקעין. שטח במקרקעין הינו כ-10,894 מ"ר.

ביאור 5 - מלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים (המשך):

להלן עיקרי תנאי האופציה:

- (1) **האופציה** - בעלי הזכויות העניקו לחברה אופציה אשר תמומש תוך 24 ימי עסקים מהמועד שבו תתקבל אצל הבעלים הודעה מאת החברה בדבר קבלת חשבון אגרות והיטלים (להלן: "תקופת המימוש"). האופציה תהיה ניתנת למימוש אך ורק ביחס למקרקעין במלואם. הצדדים יפעלו על מנת להגיע לנוסח מוסכם של הסכם המכר שיכלול את עקרונות המכר המפורטים באופציה וזאת לא יאוחר מ-90 ימים ממועד חתימת האופציה (להלן: "עקרונות המכר").
- (2) **תקופת האופציה** – האופציה תפקע במועד המוקדם מבין: (1) תום תקופת המימוש, או (2) בחלוף 24 חודשים ממועד חתימת האופציה או (3) במועד שבו פקעה תכנית בי/528 (להלן: "התוכנית"). ביום 25 בספטמבר 2024 הוועדה המקומית האריכה את תקופת התוכנית ב-30 חודשים דהיינו, עד ליום 15 במאי 2027 חלף 15 בנובמבר 2024.
- (3) **תמורת האופציה** - בתמורה להענקת האופציה שילמה החברה לבעלים סך של כ-1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, במקרה של מימוש האופציה (ככל ותמומש) הבעלים יהיו זכאים לתשלום נוסף בסך של 1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. במקרה של מימוש האופציה, התמורה שתשולם תופחת מתמורת המזומן.

החברה העבירה לחשבון נאמנות סך של 10 מיליון ש"ח לצורך עלויות תכנון, מיסים והוצאות משפטיות ואת כלל תמורת האופציה לבעלי הזכויות בקרקע. נכון למועד הדוחות הכספיים, נותרו כ-5 מיליון ש"ח בחשבון הנאמנות.

3. הבנים, אבן יהודה

בחודש יולי 2021 החלה החברה בהחתמת הסכם התקשרות עם בעלי הזכויות במקרקעין ברחוב הבנים באבן יהודה בשטח כולל של כ-30,000 מ"ר (להלן: "ההסכם", "בעלי הזכויות", ו-"המקרקעין", בהתאמה). במסגרת ההסכם, תתקשר החברה בעסקת קומבינציה לפי שיעור קומבינציה של כ-43% מהזכויות למוכרים וכ-57% לחברה, כאשר המוכרים רשאים לבחור בין שני מסלולי עסקה- עסקת תמורות, עסקת קומבינציה בעין או כל שילוב בין המסלולים הנ"ל. על המקרקעין חלה תבי"ע, המאשרת הקמת שכונת מגורים חדשה של 155 יח"ד (להלן בסעיף קטן זה "התוכנית" ו-"הפרויקט", בהתאמה). בחודש פברואר 2022 הוסיפה החברה את חתימתה על ההסכם, כאשר למועד זה חתמו על ההסכם מלוא הבעלים בחלקות 1 ו-2 ובסה"כ כ-65% מכלל בעלי הזכויות במקרקעין. מספר בעלי המקרקעין הנדרשים לצורך הקמת שלב א' (עבורו ניתן להנפיק היתרי בניה) חתמו במלואם על ההסכם ההתקשרות החברה ממישיכה לפעול לחתימת יתרת הבעלים במקרקעין. במהלך שנת 2023 התקשרה החברה עם בעלים נוספים במקרקעין כך שבסך הכל חתמו על עסקת הקומבינציה כ-80% מכלל בעלי הזכויות במקרקעין.

ביאור 5 - מלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים (המשך):

4. שבעת הכוכבים, הרצליה

בשנת 2016 התקשרה החברה עם כלל בעלי הקרקע בהסכם קומבינציית תמורות במקרקעין המצויים בסמוך לכביש שבעת הכוכבים בשכונת גליל ים בהרצליה להקמת 307 יח"ד למגורים, כאשר יחס התמורות הנקבע הוא 52.5% לזים ו- 47.5% לבעלי המקרקעין. החברה מקדמת את תכנון הפרויקט ובשלבי אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ולקראת הגשת בקשה להיתר בניה.

5. יפת 21-19, תל אביב

ביום 18 בפברואר 2025, התקשרה החברה בהסכם הרשאה לתכנון ואופציה (להלן: "הסכם האופציה") התקשרה החברה בהסכם מכר עם צד שלישי (להלן: "הבעלים"), אשר זכאי להירשם כבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 21, 22, 23 ו-24 בגוש 7018 ברחוב יפת 19-21, תל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין"). בכוונת החברה לקדם ולאשר תב"ע חדשה על פי תוכנית תא/ 5000 (ככל ותאושר) אשר מכוחה יהיה ניתן להוציא היתרי בניה להקמת כ-100 יחידות דיור ובתוספת שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ- 9,500 מ"ר

להלן עיקרי תנאי האופציה:

1) תקופת האופציה – האופציה ניתנת למימוש ע"י החברה, במהלך התקופה שתחילתה החל ממועד קיום התנאים המוקדמים למימוש האופציה (להלן: "מועד תחילת תקופת האופציה") ועד חלוף 6 חודשים ממועד תחילת תקופת האופציה (להלן: "תקופת מימוש האופציה") החברה תהא רשאית להאריך את תקופת המימוש ב- 120 ימים נוספים.

2) מועד תחילת תקופת האופציה - מועד תחילת האופציה יחל עם קיומם של כל התנאים המפורטים להלן ובמצטבר:

- אישור תב"ע שבמסגרתה יאושרו זכויות להקמת פרויקט בהתאם לזכויות הבניה הקיימות או העתידיות עפ"י התוכנית, אשר תקודם במקרקעין מכוח הוראות תוכנית המתאר (להלן: "התוכנית החדשה").
- חתימת הסכם פינוי בינוי ו/או קבלת פס"ד חלוט לפינוי כל הדיירים המוגנים.
- קבלת החלטת ועדה מקומית למתן היתר בניה בתנאים לפרויקט.
- קבלת חשבון אגרות והיטלים.
- תנאי מתלה – הסכם האופציה ומימושה ע"י החברה, מותנה ברישום מלוא זכויות הבעלות במקרקעין על שם הבעלים ורישום הערת אזהרה לטובת החברה, וזאת בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה (להלן: "התנאי המתלה להסכם האופציה"). יצויין, כי במקרה בו התקיים התנאי המתלה במועדו, והחברה לא מימשה את הסכם האופציה מכל סיבה שהיא, תשלם החברה לבעלים פיצוי מוסכם בסך של 1 מיליון ש"ח.

ביאור 5 - מלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים (המשך):

להלן תנאיו העיקריים של מסמך העקרונות:

במסגרת ההסכם תרכוש החברה מהבעלים זכויות חכירה מהוונות לתקופה בת 98 שנים אשר תחל במועד מימוש שהאופציה ולתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים נוספות שתחילתן במועד סיום תקופת החכירה הראשונה וזאת כנגד 1) פינוי דיירים מוגנים, 2) יחידות בנויות ומושלמות בשווי 28% משווי היחידות שיבנו בפרויקט 3) תמורה בסך של 10 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין אשר תשולם כדלקמן:

א. סך של 5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, שולמו לאחר רישום הערת אזהרה לטובת החברה.

ב. סך של 5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, ישולמו עם קבלת היתר הבניה ובכפוף למסירת החזקה במקרקעין לידי החברה במצבם במועד חתימת הסכם העקרונות.

6. יפת 246, תל אביב

בחודש מרץ 2022 התקשרה החברה בהסכם אופציה להתקשרות עם בעלי המקרקעין ברחוב יפת 246, תל אביב, בעסקת קומבינציה לפי שיעור קומבינציה של כ-43% מהזכויות לבעלים וכ-57% מהזכויות לחברה, בשטח של 2,875 מ"ר. על המקרקעין חלה תב"ע מאושרת להקמת 52 יח"ד (מתוכן 30 יח"ד לשיווק ע"י החברה) וכן, כ-880 מ"ר מסחר. בד בבד עם חתימת הסכם האופציה, התקשרה החברה עם הבעלים בהסכם הלוואה שמטרתו העיקרית הינה סילוק כל החובות, השעבודים והעיקולים שהיו מוטלים על הבעלים וכן מימון רכישת זכויות הבעלים האחרים, כך שהמקרקעין, במלואם, יירשמו על שם הבעלים שזכויות הבעלים בהם נקיות וחופשיות למעט משכנתא מדרגה ראשונה אשר נרשמה לטובת החברה. לעניין התקשרות החברה עם גורם מממן בהסכם הלוואה לצורך מימון הלוואה שהועמדה לבעלי זכויות במקרקעין ברחוב יפת 246, תל אביב ראו ביאור 22.

7. גבעת חן, בנימינה

ביום 30 בדצמבר 2021 (להלן: "מועד החתימה"), חתמה על מסמך מתווה עסקה מחייב (להלן: "מסמך מתווה עסקה") בינה ובין צד ג' (להלן: "השותף") לצורך קידום, בדרך של עסקה משותפת פינוי פינוי בינוי בבנימינה (להלן: "העסקה"). העסקה הכוללת פינוי של 192 יח"ד ויחידה מסחרית (להלן: "בעלי הזכויות במקרקעין"), והקמה של 440 יח"ד ושטחי מסחר (להלן: "הפרויקט"). על המקרקעין חלה תב"ע מאושרת להקמת 563 יח"ד. ע"פ דיווח השותף, נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם כ-90% מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הסכמי הפינוי בינוי"). במסמך מתווה העסקה רכשה החברה מחצית מהזכויות בפרויקט וכן הועמדה לחברה האופציה לרכוש את יתרת אחזקות השותף בפרויקט בכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות בפרויקט.

ביום 7 בדצמבר 2022, לאחר קבלת הסכמת בעלי הזכויות בפרויקט, הודיעה החברה לשותף על מימוש האופציה, בתמורה לסך השווה להשלמת יתרת הוצאות השותף עד למועד מימוש האופציה. ככל שתוקצה לפרויקט ע"י רמ"י קרקע משלימה למגורים, היא תירכש על ידי החברה, ותהווה חלק בלתי נפרד מהפרויקט לצורך חישוב רווחי הפרויקט.

יצוין כי, לדעת החברה נדרשת הקצאת קרקע משלימה על מנת שפרויקט יהיה בעל כדאיות כלכלית וכי למועד החתימה על הדוחות הכספיים טרם הוקצתה קרקע משלימה.

ביאור 6 - קרקעות לבניה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
60,346	68,620	הגר"א, חדרה (1)
36,971	36,968	דרום מזרח, רעננה (2)
-	173,445	סעדיה חתוכה, יהוד (3)
97,317	279,033	סך-הכל

1. הגר"א חדרה

במהלך שנת 2024, התקשרה החברה בהסכם מכר, קומבינציה בתמורות וקומבינציה עם בעלי הזכויות במקרקעין במגרשים 802 ו-803 הידועים כחלקים מחלקה 3 בגוש 10013 המצויים ברחוב הגר"א בחדרה ביחס למלוא זכויות הבעלים במקרקעין (184 יחידות מגורים) בעסקת הקומבינציה (להלן: "ההסכם המשולב"). בנוסף, באותו מועד התקשרה החברה בהסכם מכר עם בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 10013 המצויים ברחוב הגר"א בחדרה לרכישת מלוא זכויות המוכרים במקרקעין (186 יחידות דיור) בעסקת המכר כשהן נקיות וחופשיות בתמורה לסך כולל של כ- 54 מיליון ש"ח. סה"כ החברה התקשרה בשני ההסכמים להקמת 370 יחידות דיור.

להלן עיקרי תנאי ההסכם המשולב:

- עסקת התמורות** – בתמורה למכירת מלוא הזכויות של הבעלים בעסקת התמורות במגרשים, המקנים זכויות ל- 54.4 יחידות דיור, תשלם החברה לבעלים בעסקת התמורות 31.5% מהתקבולים נטו.
- עסקת המזומן** - בתמורה למכירת מלוא הזכויות במגרשים של הבעלים בעסקת המזומן המקנים זכויות ל- 20 יחידות דיור תשלם החברה סך כולל של 8.9 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים שולם סך של כ- 4.4 מיליוני ש"ח, יתרת התמורה בסך של 4.5 מיליוני ש"ח תשולם בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.
- עסקת הקומבינציה** - בתמורה לתכנון והקמת יחידות הבעלים בעסקת הקומבינציה, ימכרו הבעלים בעסקת הקומבינציה לחברה 67% מזכויות הבעלים בעסקת הקומבינציה במגרשים, המקנים זכויות ל- 73.43 יחידות דיור.

לאחר תאריך המאזן, ביום 24 בפברואר 2026, התקשרו החברה והבעלים בתוספת להסכם המשולב, שבהתאם להוראותיה, החברה וכל יחידי הבעלים שהתקשרו ביחס לחלק מזכויותיהם בעסקת התמורות, משנים את מסלול ההתקשרות ביחס לאותן זכויות, כך שביחס אליהן יתקשרו הצדדים בעסקת הקומבינציה. בתמורה לתכנון והקמת יחידות הבעלים בעסקת הקומבינציה מכוח התוספת (קרי, יחידות הבעלים שיוקמו מכוח אותן זכויות שמסלול ההתקשרות ביחס אליהן שונה), ימכרו אותם הבעלים לחברה 68.5% מאותן זכויות, המקנים זכויות ל- 37.264 יחידות דיור (זאת, בנוסף לזכויות שנמכרו במסגרת עסקת הקומבינציה בהתאם להסכם המשולב, המקנות זכויות ל- 73.43 יחידות דיור). נכון לתאריך הדוח, החברה בשלבי תכנון מפורט בקרקע.

ביאור 6 - קרקעות לבניה (המשך):

2. דרום מזרח, רעננה

ביום 12 בנובמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם סיחור אופציה. עם צדדים שלישיים (להלן: "מכתב הכוונות") ובמערך הסכמים עם אותם צדדים שלישיים (להלן: "המוכר") ועם צדדים שלישיים נוספים אשר לפיו סוחרה לחברה אופציה לרכישת 35% מהחלק במקרקעין בפרויקט בדרום-מזרח רעננה ביחס למחצית מהזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6587 חלק מחלקות, 285, 286, 287, 288, 289, 392, 393, 407 (במושע) ששטחם הרשום הכולל הוא כ- 19,309 מ"ר.

ביום 20 בנובמבר, 2023 החברה הודיעה על מימוש האופציה ונחתם הסכם המכר עם בעלי המקרקעין הרלבנטיים.

עיריית רעננה עורכת תב"ע במקרקעין.

3. סעדיה חתוכה, יהוד

החברה התקשרה בהסכם מכר עם צד שלישי (להלן: "המוכרת"), שהינה בעלת הזכויות מכח הסכם הפיתוח, וכן חתמה על הסכמי פינוי בינוי במקרקעין ביהוד (להלן: "המקרקעין"). עפ"י התב"ע הקיימת ניתן לבנות על המקרקעין 20 בניינים ובהם סה"כ 219 יחידות דיור (מתוכם 37 יחידות דיור לבעלי הזכויות במקרקעין) ו- 182 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה. בתוספת שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,841 מ"ר בשטח בנוי כולל של 27,702. יצויין כי המוכרת פעלה לקידום תב"ע חדשה ובכוונת החברה להמשיך לפעול לקדם ולממש את התב"ע החדשה, הכוללת תוספת של 266 יחידות דיור ותוספת של שטחי מסחר בהיקף של כ- 9,000 מ"ר (להלן: "הזכויות הנוספות").

להלן עיקרי תנאי ההסכם:

בתמורה למלוא זכויות המוכרת במקרקעין, ולמעט חלקה של המוכרת בזכויות הנוספות, דהיינו, בין 23%- 35% כאשר השיעור המדויק ייקבע בהתאם למנגנון תשואת IRR של החברה בפרויקט כפי שנקבע בהסכם ובכל מקרה לא יפחת מ- 23%, שילמה החברה סך של כ- 155 מיליון ש"ח בתוספת ריבית ומע"מ כדין (להלן: "התמורה") בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.

ביום 12 בפברואר 2025, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת המקרקעין והזכויות הנוספות.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
-	17,074	הלוואה לבע"ק פתח תקווה (ג)
-	9,219	הלוואה לשותפים בבית שמש
2,276	6,817	נכס שיפוי (ב)
1,571	1,299	הלוואות לאחרים
172	985	מוסדות
199	97	הוצאות מראש
8,046	-	הכנסות לקבל נש"י עמית (א)
706	-	עלויות להשגת חוזים עם לקוחות
1,236	1,204	אחרים
14,206	36,695	סך-הכל

(א) לפרטים נוספים ראו ביאור 19.

(ב) נכס השיפוי נובע מזכות החברה לאחריות בדק בפרויקטים שהסתיימו ונמסרו במלואם מקבלני הביצוע בפרויקטים, כנגד הכרה בהתחייבות לדיירים באותם פרויקטים. הנכס וההתחייבות מופחתים בהתאם לחלוף הזמן. ראו גם ביאור 14 להלן.

(ג) במסגרת קידום פרויקט הקריה האקדמית, פתח תקווה (ראו ביאור 5א'1) העמידה החברה בהתאם להסכם הקומבינציה עם הבעלים הלוואות לצורך ביצוע תשלומי מיסים, מע"מ שירותי בניה ותשלומים נוספים. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים בתוספת 1.5% ותיפרע סמוך לפני מועד המסירה של יחידות המלווה כתנאי למסירה. סכומי ההלוואות העומדו לחברה כחלק מהלוואת ליווי הקמת הפרויקט מהגוף המממן (לפרטים נוספים ראו ביאור 10 להלן).

ביאור 8 - חברות מוחזקות:

שיעור זכויות בהון המניית ובזכויות		מדינת	שם החברה
ההצבעה ליום 31 בדצמבר	ההצבעה ליום 31 בדצמבר	התאגדות	
2024	2025		
100%	100%	ישראל	מגדלי רותם שני 2001 בע"מ (1)
100%	100%	ישראל	רותם שני אחזקות בע"מ (2)
100%	100%	ישראל	רותם שני אלה בע"מ (3)
100%	100%	ישראל	רותם שני ביירון 13 תל אביב בע"מ (4)
70%	70%	ישראל	נווה כפיר המתחדשת בע"מ (5)
50%	15.5%	ישראל	קריית שחקים בע"מ (6)

ביאור 8 - חברות מוחזקות (המשך):

מידע נוסף בגין החברות המוחזקות:

1. מגדלי רותם שני 2001 בע"מ

מגדלי רותם שני נוסדה בחודש פברואר 2001 ופעילותה בייזום והקמה של בניינים למכירה.

2. רותם שני אחזקות בע"מ

רותם שני אחזקות נוסדה בחודש פברואר 2007 ופעילותה בייזום והקמה של בניינים למכירה. בשנת 2021 השלימה רותם שני אחזקות את בנייתו ומסירתו של הפרויקט.

3. רותם שני אלה בע"מ (לשעבר: "מגדלי הרב קוק בע"מ")

מגדלי רותם שני אלה נוסדה בשנת 2008 ונרכשה על ידי החברה בשנת 2013. רותם שני אלה עוסקת בייזום והקמה של בניינים למכירה. לפרטים נוספים בדבר פעילותה העסקית של רותם שני אלה ראו ביאור 5(א)א.

4. רותם שני ביירון 13 תל אביב בע"מ

חברת בת בבעלות מלאה של חברת רותם שני אלה. רותם שני ביירון 13 תל אביב בע"מ נוסדה בחודש ינואר 2020 ופעילותה בייזום והקמה של פרויקט ברחוב ביירון 13 בתל אביב. לפרטים נוספים ראו ביאור 5(א)6 לעיל.

5. נווה כפיר המתחדשת בע"מ

בחודש אוגוסט 2021 התקשרה החברה עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה בהסכם מייסדים להקמת חברת נווה כפיר המתחדשת בע"מ, זאת לצורך קידום תכנון והקמת פרויקט פינני בינוי בתל אביב.

6. קריית שחקים בע"מ

קריית שחקים מחזיקה, יחד עם קיבוץ גליל-ים, בחלקים שווים מהון המניות של חברת סיטיטק הרצליה 1995 בע"מ (להלן: "סיטי טק") אשר פועלת לתכנון ייזום והקמת פרויקט שיכלול כ- 300,000 מ"ר (ברוטו) לתעסוקה ומסחר בשטח כולל של לפחות 18 דונם נטו שעתידי לקום בסמוך למחלף שבעת הכוכבים בהרצליה (להלן: "הפרויקט").

זכויות הקיבוץ במקרקעין הינן בהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). במסגרת ההסכם סוכם כי הצדדים יפעלו על מנת שרמ"י תתקשר עם סיטיטק בחוזה פיתוח מהוון, בנוסח המקובל אצל רמ"י, אשר יקנה לסיטיטק את הזכות לחכור, ללא מכרז, את מקרקעין הפרויקט, הכל בהתאם להחלטות רמ"י. סיטיטק תישא בתשלום דמי חכירה מהוונים לרמ"י בשיעור של 91% באמצעות מימון שיועמד על ידי קריית שחקים.

בחודש ינואר 2020 תביע הפרויקט אושרה על ידי הותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיר).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, קיבלה חברת סיטי טק שומות ומפרטים כספיים למגרשים מרשות מקרקעי ישראל עבור הוצאות פיתוח. בנוסף, קיבלה סיטי טק אישור לתוכנית הפיתוח המאפשר את קידומים של הפרויקט למגורים ולתעסוקה לרבות הגשת בקשה להיתר בניה.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - חברות מוחזקות (המשך):

ביום 16 במרץ 2025, דיווחה החברה כי בהתאם להסכם התקשרות עם בעלי המניות עם מבנה נדל"ך (כ.ד) בע"מ (להלן: "ההסכם" ו-"מבנה", בהתאמה) לפיו, הוענקה לחברה אופציה למכירת כ- 69% מהחזקותיה בקריית שחקים למבנה (להלן: "האופציה" ו-"קריית שחקים", בהתאמה), הודיעה החברה למבנה על החלטתה לממש את האופציה, תמורת סך של כ- 50.8 מיליון ש"ח, כולל הפרשי הצמדה. אחוז החזקותיה של רותם שני בקריית שחקים לאחר מימוש האופציה יהיה בשיעור של 15.5%.

מסכום המימוש לעיל, קוזז סך של כ- 1 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה), המהווה את חלק החברה ברכישת החזקת אי.סי.אר (כהגדרתה בדיווחים הקודמים) על ידי החברה.

ברבעון הראשון של שנת 2025, החברה הכירה ברווח בסעיף הכנסות אחרות בגין המכירה בסך של כ-48,632 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 19.

ביאור 9 - חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
83,970	91,216	הלוואה לבעל קרקע פרוייקט יפת, ת"א (*)
24,628	26,027	הכנסות לקבל בגין הסכם פשרה, רעננה (1)
8,600	-	שותף מתחם הסביון בית שמש (**)
2,086	2,270	הלוואה לבעל קרקע פרוייקט הפרדס אבו סייף, יפו (2)
-	4,348	הלוואות לבעלי קרקע פרויקט הגר"א חדרה
-	20,740	הלוואות שניתנו לקידום פרויקטים (3)
119,284	144,601	סך-הכל

(*) לפרטים נוספים ראו ביאור 5(ב)6 לעיל.

(**) מויין לחייבים בזמן קצר. לפרטים נוספים ראו ביאור 5(א)4 לעיל.

1. הכנסות לקבל בגין הסכם בק"ע מקרקעין רעננה

ביום 7 בדצמבר, 2023 התקשרה החברה בהסכם פשרה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"הבעלים"), שהינם בעלי חלק מזכויות הבעלות או החכירה במקרקעין ברעננה (להלן: "המקרקעין"). הפשרה נובעת ממסמך עקרוני בה התקשרו החברה והבעלים בשנת 2016 אשר הסדיר שיתוף פעולה לצורך תכנון וקידום תב"ע להקמת פרויקט מגורים ומכוח לחברה ישנה זכות ראשוניים לניהול מו"מ להסכם ייזום במקרקעין.

להלן עיקרי ההסכם:

1. בכפוף לתשלום מלוא סכום הפשרה (כהגדרתו להלן) מסמך העקרונות, עקרונות ההסכם לביצוע הפרויקט וכל ההסכמות בין הצדדים בטלים ומבוטלים, ואין ולא תהיה למי מהצדדים כל זכות ו/או דרישה ו/או טענה כלפי הצד השני ו/או כלפי מי מטעמו בקשר עם מסמך העקרונות ו/או התב"ע ו/או הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או כל עניין אחר שעילתו עובר לחתימת ההסכם.
2. צורכי פשרה, הבעלים ישלמו לחברה סך כולל של כ- 38,000 אלפי ש"ח, בתוספת הצמדה וריבית (כמפורט בסעיף 3 להלן) ובתוספת מע"מ כדין כדלקמן (להלן: "סכום הפשרה").
 - (1) בתוך 14 ימים מיום ממועד חתימת ההסכם ישלמו הבעלים לחברה סך של כ- 7,600 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
 - (2) 15 חודשים לאחר חתימת ההסכם או בחלוף 30 יום מיום שבו התקשרו הבעלים עם כל מאן שהוא למכירת זכויות במקרקעין, **לפי המוקדם**, ישלמו הבעלים לחברה סך של כ- 7,600 אלפי ש"ח, בתוספת הצמדה וריבית ובתוספת מע"מ כדין.
 - (3) בחלוף 180 יום ממועד אישורה הסופי והמוחלט של התב"ע (לרבות פרסומה למתן תוקף); או בחלוף 30 יום מיום שבו התקשרו הבעלים עם כל מאן שהוא למכירת זכויות במקרקעין; או בחלוף 72 חודשים ממועד חתימת ההסכם, **לפי המוקדם** מבין שלושת מועדים אלו ישלמו הבעלים לחברה סך של כ- 22,800 אלפי ש"ח, בתוספת הצמדה וריבית ובתוספת מע"מ כדין (להלן "יתרת התשלום").
3. לתשלומים המפורטים בסעיפים (2) עד (3) לעיל, תתווסף ריבית בשיעור של 4% לשנה (בחישוב ריבית דריבית) והם יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. לתשלומי הריבית יתווסף מע"מ כדין. כמו כן, ככל ויתרת התשלום לא תשולם כעבור 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, שיעור הריבית יעלה בכל שנה ב- 1% על יתרת סכום הפשרה שטרם סולקה.
4. על אף האמור לעיל, סכום הפשרה כולל ריבית והצמדה (אך למעט ריבית חריגה (ככל שתחול) ומע"מ) שישולם לחברה על ידי הבעלים, לא יעלה על סך כולל של 50,000 אלפי ש"ח.
5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהבעלים יבקשו לקבל הצעות התקשרות עימם ביחס למקרקעין (לרבות במסגרת קומבינציה ו/או עסקת תמורות), אזי יתאפשר לחברה להגיש הצעה ככל מתמודד אחר. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים התקבל סך של 18,580 אלפי ש"ח כולל ריבית הצמדה ומע"מ. לפרטים נוספים ראו ביאור 19.

2. הלוואה לבעל קרקע פרויקט הפרדס אבו סייף, יפן

החברה חתומה על מזכר הבנות בקשר עם בעלי הקרקע בפרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקות 15 ו- 19 בגוש 7048, חלקות 22, 135, 147, 149, 244 ו- 246 בגוש 7050 וחלקות 14 ו- 17 בגוש 7424. להלן: "הפרויקט". הועדה המקומית של תל אביב אישרה את הפקדת התב"ע לפינוי המבנים הקיימים במקרקעין והקמה של 1,232 יח"ד ו- 1,610 שטחי מסחר. בתקופת הדוח העניקה החברה הלוואה לבעל קרקע בפרויקט בגובה 2,000 אלפי ש"ח, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים + 2%.

3. הלוואות שניתנו לקידום פרויקטים

הלוואות שניתנו לצדדים שלישיים כנגד קבלת בטוחות (כגון משכנתא) בשיעור ריבית של עלות גיוס של החברה בתוספת 1% או יותר.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 10 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית הנקובה		
2024	2025	ליום 31 בדצמבר 2025	%	
58,999	60,035	P+0.7 – P+1.3		אשראי תאגידים בנקאיים (1)
-	55,000	P+3.75		הלוואה מתאגידים חוץ בנקאיים (2)
58,999	115,035			

(1) הקבוצה מתקשרת בהסכמי ליווי עם בנקים, במסגרתם ניתנות לחברות הקבוצה מסגרות אשראי שונות לטובת ביצוע הפרויקטים. במסגרת הסכמי הליווי האמורים מתחייבת הקבוצה לעמוד בתנאים שונים כמפורט בכל הסכם. לפרטים בעניין הסכמי הליווי ושעבודים שניתנו בגינם, ראו ביאור 24.

(2) ביום 22 במרץ 2023, התקשרה החברה עם גורם מממן בהסכם הלוואה לצורך מימון הלוואה שהועמדה לבעלי זכויות במקרקעין ברחוב יפת 246 תל אביב, בסך של 55 מיליון ש"ח (בניכוי יתרת הוצאות העמדת הלוואה בסך של 394 אלפי ש"ח), למשך תקופה של 24 חודשים ממועד העמדת ההלוואה לחברה. החברה האריכה את תקופת ההלוואה ב- 12 חודשים נוספים. ההלוואה נושאת ריבית משתנה בשיעור של ריבית הפריים בתוספת שיעור של 3.75% ובתוספת מע"מ אשר תשולם בתשלומים רבעוניים שוטפים.

ביאור 11 - אגרות חוב:

א. הרכב ליום 31 בדצמבר 2025:

יתרה	ריבית אפקטיבית	ריבית נקובה	סכום הקרן	
16,981	7.03%	5.97%	17,076	אגרות חוב לא צמודות (סדרה ב')
202,653	7.27%	6.5%	205,130	אגרות חוב לא צמודות (סדרה ג')
219,634				

ב. מידע נוסף בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ב'):

ביום 20 ביולי 2022 הנפיקה החברה לציבור סך של 54,205 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2022, מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 30 בנובמבר 2020 ותיקון לו מיום 28 בדצמבר 2020. התמורה הכוללת ברוטו שקבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה ב') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף, הסתכמה לסך של 54,205 אלפי ש"ח (להלן: "תמורת ההנפקה"). תמורת ההנפקה יועדה לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים של החברה ולתמיכה בפיתוח העסקי.

ביום 17 בינואר 2023, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בסך של 31,174 אלפי ש"ח ערך נקוב בדרך של הרחבת סדרה, כך שסך הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ב') במחזור, לפני פרעונות קרן, הסתכם ל-85,379 אלפי ש"ח ערך נקוב.

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך):

תנאי אגרות החוב (סדרה ב')

אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור קבוע של 5.97% ואשר תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 במרץ 2026 (לעיל ולהלן: "אגרות החוב (סדרה ב') או "אגרות החוב").

- קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן:
- ביום 31 במרץ 2025 פרעה החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ב');
 - ביום 30 בספטמבר 2025 פרעה החברה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ב');
 - ביום 31 במרץ 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב').

הבטחת אגרות החוב

להבטחת קיומן המלא של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), התחייבה החברה כי תיצור ו/או תרשום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד (אליו יועברו עודפי הפרויקטים, כהגדרתם להלן), על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם להלן (לעיל ולהלן בהתאמה: "השעבוד" ו-"החשבון המשועבד"). "עודפים" - הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבונות הליווי של הפרויקטים הגדוד העברי 18-16 רעננה, הגדוד העברי 22-20 רעננה ו-הגדוד העברי 14-12 רעננה (להלן: "הפרויקטים") ואשר הבנקים המלווים יאשרו את משיכתם בפועל. החברה השלימה את רישום השעבוד.

2. התחייבות לרישום שעבוד עתידי על זכויות החברה לקבלת עודפים ולהעברתם לחשבון המשועבד - החברה מתחייבת להעביר את מלוא העודפים, ככל שיהיו וישוחררו מחשבונות הליווי, לחשבון המשועבד וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנקים המלווים להעביר את מלוא העודפים לחשבון המשועבד. לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, תרשום החברה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים מכח הסכמי הליווי, כפי שיהיו מעת לעת, בגין כל אחד מהפרויקטים.

החברה השלימה את רישום השעבוד כאמור.

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך):

3. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) - כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בהחלטה מיוחדת. תאגידים בשליטת החברה יהיו רשאים 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 בשליטה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיהם. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, אין שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידים.

התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות

1. הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
2. יחס בטוחה לחוב לא יפחת משיעור של 115% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס הבטוחה לחוב הינו סך העודפים מהפרויקטים (על פי דוחות המעקב העדכניים הקיימים אשר נערכו במועד שאינו מוקדם לשלושה (3) חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק בסך השווה לערך המתואם, כפי שיהא מעת לעת בניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן.
3. יחס הון העצמי מסך המאזן המאוחד של החברה על דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או

סקורים, לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-12.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב') של החברה וכן לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

מגבלות על חלוקה

1. החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (להלן: "חלוקה") במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-90 מיליון ש"ח.
2. החברה לא תבצע חלוקה במידה ויחס הבטוחה לחוב לאחר החלוקה, יקטן מ-120%.
3. החברה לא תבצע חלוקה במידה ויחס ההון העצמי לסך המאזן לאחר החלוקה, יפחת מ-17%.
4. החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 40% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת. "הרווח הנקי" – הרווח הנקי של החברה (בנטרול רווחי שערוד) במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), כפי שיפורסמו מעת לעת. לעניין זה יובהר כי, סכומים שהחברה לא חילקה בשנה קלנדרית מסוימת יצטרפו לרווחי תקופות קלנדריות עתידיות לצורך חישוב הרווח לחלוקה.
5. החברה לא תבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב.
6. החברה לא תבצע חלוקה במידה ומתקיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב כהגדרתם בשטר הנאמנות.

ג. מידע נוסף בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ג')

ביום 29 ביולי 2024, נרשמו למסחר סך של 155,130 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. וכן, סך של כ- 2,172 אלפי ש"ח כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2024, מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 28 ביוני 2024 ותיקון לו מיום 18 ביולי 2024. התמורה הכוללת ברוטו שקבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה ג') וכתבי האופציה (סדרה 2), הסתכמה לסך של 156,836 אלפי ש"ח (להלן: "תמורת ההנפקה"). תמורת ההנפקה יועדה לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים של החברה ולתמיכה בפיתוח העסקי.

ביום 21 ביולי 2025, השלימה הנפקה נוספת של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה וגייסה 50 מיליון ש"ח ע.נ. בתשואה של 6.25% תמורת סך של כ-51,325 אלפי ש"ח.

תנאי כתבי האופציה (סדרה 2)

- כ-2,172 אלפי ש"ח כתבי אופציה (סדרה 2), של החברה, הנסחרים בבורסה, הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה, בכל יום מסחר למעט במועדים של היום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, חלוקת דיבידנד, איחוד פיצול והפחתת הון החל מיום רישום למסחר בבורסה ועד ליום 23 באוקטובר 2027 (כולל) (להלן: "תקופת המימוש"). באופן שכל כתב אופציה (סדרה 2) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ע.נ., בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף
- 1.4.5 לדוח הצעת מדף מיום 25.07.2024 להלן (להלן: "מניית המימוש") כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 26 ש"ח לכל כתב אופציה (סדרה 2). מחיר המימוש אינו צמוד לבסיס הצמדה כלשהו. כתב אופציה (סדרה 2), אשר לא ימומש עד המועד האחרון למימוש כתב האופציה יפקע ויהא בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות או תביעה כלשהי.
- המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 2) תהיינה שוות בזכויותיהן למניות הרגילות הקיימות בהונה של החברה, ותזכינה את בעליהן במלוא הדיבידנדים או מניות הטבה שיוכרוזו (ככל שיוכרוזו), ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרוז עליה או שתחולק על-ידי החברה (ככל שתחולק), אשר היום הקובע את הזכות לקבלתן הינו לאחר תאריך המימוש.

תנאי אגרות החוב (סדרה ג')

אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור קבוע של 6.5% ואשר תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 במרץ 2029

קרן אגרות החוב (סדרה ג') עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן:

- ביום 31 במרץ 2027 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ג');
- ביום 31 במרץ 2028 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ג');
- ביום 31 במרץ 2029 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך):

התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות

1. הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
2. חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יפחת משיעור של 85% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

מגבלות על חלוקה

1. החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (להלן: "חלוקה") במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-120 מיליון ש"ח.
2. החברה לא תבצע חלוקה במידה ויחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה לאחר החלוקה יעלה על שיעור של 80%.
3. החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 40% מהרווח הנקי, במהלך שנה קלנדרית. "הרווח הנקי" – הרווח הנקי של החברה (בנטרול רווחי שערך) במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), כפי שיפורסמו מעת לעת. לעניין זה יובהר כי, סכומים שהחברה לא חילקה בשנה קלנדרית מסוימת יצטרפו לרווחי תקופות קלנדריות עתידיות לצורך חישוב הרווח לחלוקה.
4. החברה לא תבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב.
5. החברה לא תבצע חלוקה במידה ומתקיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב כהגדרתם בשטר הנאמנות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג') של החברה וכן לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

ביאור 12 - התחייבויות לבעלי מקרקעין:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
73,181	79,155	התחייבות למתן שירותי בנייה
6,540	2,840	התחייבות לתשלום שכר דירה
79,721	81,995	סך-הכל

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - ספקים ונותני שירותים אחרים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
2,704	1,948	חשבונות פתוחים
22	1,146	המחאות לפירעון
14,458	16,785	הוצאות לשלם
17,184	19,879	סך-הכל

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
6,936	5,029	ריבית לשלם
5,030	6,052	מוסדות
2,640	6,919	הפרשה לאחריות ובדק
1,741	1,757	הוצאות לשלם
1,443	1,024	זכאים אחרים
1,396	1,695	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר
-	80	הפרשה לתביעות משפטיות (ביאור 23)
19,186	22,556	סך-הכל

ביאור 15 - הון עצמי:

א. הרכב:

לימים 31 בדצמבר 2025				
מונפק ונפרע		רשום		
ש"ח	מספר המניות	ש"ח	מספר המניות	
15,275,782	15,275,782	10,000,000,000	10,000,000,000	מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.

לימים 31 בדצמבר 2024				
מונפק ונפרע		רשום		
ש"ח	מספר המניות	ש"ח	מספר המניות	
15,110,000	15,110,000	10,000,000,000	10,000,000,000	מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.

המניות הרגילות מקנות זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד וזכות להשתתף בעודפי הנכסים בעת פירוק.

ביאור 15 - הון עצמי (המשך):

ב. אופציות לעובדים

1. ביום 20 בינואר 2023, הקצתה החברה הקצאה פרטית לא מהותית, ללא תמורה, של 969,616 אופציות (סדרה א') לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל-969,616 מניות רגילות ללא ערך נקוב כ"א של החברה, לנושאי משרה ועובדי החברה (להלן: "הניצעים"). יובהר כי, הניצעים אינם מכהנים כדירקטורים בחברה ו/או כמנכ"ל החברה.
למיטב ידיעת החברה, אף אחד מהניצעים אינו בעל עניין בחברה מכח החזקתו במניות החברה, כהגדרת המונח בתקנון הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") וההנחיות על פיו ולא יהיה בעל עניין בחברה מכח החזקת מניות, אם וככל שיממש את האופציות המוצעות לו (ככל שתוקצינה).
כמו כן, למיטב ידיעת החברה, אף אחד מהניצעים אינו צד מעוניין בחברה, כהגדרת המונח בסעיף 5270(5) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ולא יהפוך לצד מעוניין בחברה, אם וככל שיממש את האופציות המוצעות לו (ככל שתוקצינה).
2. כל אחת מאופציות (סדרה א') תהיה ניתנת למימוש למניית החברה, בכפוף להבשלתה, במהלך תקופת המימוש (המפורטת להלן), בתמורה למחיר מימוש, לא צמוד (להלן: "מחיר המימוש"). – היו עדכונים בעקבות חלוקת דיבידנד+יש לניצעים אחרים מחירי מימוש שונים בהתאם לתאריך ההנפקה הניצעים יוכלו לממש את האופציות שתוקצינה להם, כולן או חלקן, ואשר יחלפו מועדי הזכאות ביחס אליהן גם מבלי שיצרפו להודעת המימוש את מחיר המימוש בגין האופציות האמורות אך ורק בהתאם למנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise), לפיו, חלף תשלום במזומן של מחיר המימוש, לא ישלמו את מחיר המימוש אלא יקבלו מניות שמחיר השוק שלהן שווה לשווי ההטבה של כתבי האופציות שימושו על ידם באותו מועד.
3. מועדי הזכאות למימוש האופציות
בכפוף לתקופת החסימה, כל אחד מהניצעים יהיה זכאי לממש את כתבי האופציות (סדרה א') שיוקצו בעבורו, למניות החברה, כדלקמן:
 - (א) 50% מאופציות (סדרה א') שהוקצו עבורו – כעבור שנתיים שנים ממועד הקצאתן.
 - (ב) 25% מאופציות (סדרה א') שהוקצו עבורו – כעבור שלוש שנים ממועד הקצאתן.
 - (ג) 25% מאופציות (סדרה א') שהוקצו עבורו – כעבור ארבע שנים ממועד הקצאתן.בהתאם לאמור לעיל ובכפוף להוראות התכנית הכללית, החל מתום ארבע שנים ממועד הקצאתן, תהיינה כל אופציות (סדרה א') ניתנות למימוש למניות החברה.
4. תקופת המימוש
כל אופציה (סדרה א') תהיה ניתנת למימוש, בכפוף להבשלתה, החל ממועד הקצאתה ועד לתום 72 חודשים (שש שנים) ממועד הקצאתה. (להלן בהתאמה: "תקופת המימוש" ו-"מועד הפקיעה").
5. הקצאת אופציות ומניות המימוש לנאמן ולניצעים
הנאמן אשר מונה על ידי דירקטוריון החברה הינו אי.בי.אי. ניהול נאמנויות מ.ח 5152020428 (לעיל ולהלן: "הנאמן"). לנאמן יוקנו כל הסמכויות על פי סעיף 102 וכן כל סמכות אחרת עליה יוסכם בינו לבין החברה בהסכם נאמנות שיערך בינו לבין החברה.
האופציות תוקצינה לניצעים בהתאם להוראת סעיף 102 במסלול רווח הון. בהתאם לכך, האופציות תוקצינה על שם הנאמן, תופקדנה ותוחזקנה בידי נאמנות עבור הניצעים, ותירשמנה על שמו בפנקס

ביאור 15 - הון עצמי (המשך):

החברים של החברה וזאת אלא אם יוסכם אחרת בין החברה לניצעים, לתקופה אשר לא תפחת מתקופה של 24 חודשים מהיום שבו הוקצו האופציות והופקדו בידי הנאמן, כקבוע בסעיף 102, או כל תקופה אחרת ככל שיקבע על פי דין (לעיל ולהלן: "תקופת החסימה").

היה והאופציות תמומשנה לפני תום תקופת החסימה, מניות המימוש ומכלול הזכויות בגין ו/או מניות אחרות אשר תונפקנה מכוח מימוש זכויות, לרבות מניות הטבה, תוקצנה על שם החברה לרישומים של החברה, תופקדנה בחשבון נאמנות על שם הנאמן ותוחזקנה בידיו בנאמנות עבור הניצעים עד תום תקופת החסימה לפחות.

הנאמן לא יעביר לניצעים מניות מימוש לפני חלוף תקופת החסימה ולפני קבלת אישור החברה על תשלום מחיר המימוש לחברה (ולמעט בחלופת המימוש נטו ככל שחלה ביחס להקצאה מסוימת).

הענקת האופציות לניצעים בהתאם לתכנית הכללית, תעשה באמצעות מסירת הודעת הקצאה לניצע וזאת לא יאוחר מתום שלושים (30) יום ממועד קבלת כל האישורים הנדרשים להקצאה. הודעת ההקצאה תכלול, בין היתר, פרטים בדבר מחיר המימוש של כתבי האופציה המוקצים, מועד פקיעתם ומועדי הזכאות להן.

לאחר תאריך המאזן ונכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, הושלמה תקופת ההבשלה של המנה השניה מהאופציות. הניצעים מימשו 190,665 כתבי אופציות במנגנון מימוש נטו לסך של 124,799 מניות.

ביאור 16 - פירוטים נוספים לסעיפי הכנסות ועלות מכירות דירות :

א. מכירת דירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
217,917	357,121	230,281	הכנסות מרוכשים
(146,895)	(250,012)	(147,303)	עלות ממכירת דירות
71,022	107,109	82,978	רווח גולמי ממכירת דירות

ב. ממתן שירותי בניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
62,921	60,780	51,057	הכנסות ממתן שירותי בניה
(61,041)	(53,681)	(40,550)	עלות מכר ממתן שירותי בניה
1,880	7,099	10,507	סך-הכל

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
10,846	11,383	13,587	שכר והוצאות נלוות
4,800	4,800	4,800	דמי ניהול לבעלי שליטה (ביאור 22)
2,335	3,883	2,932	שכר קבלני משנה
1,799	1,561	1,906	שירותים מקצועיים
1,214	1,450	1,495	אחזקת משרד
836	813	809	פחת
701	520	625	אחרות
22,531	24,410	26,154	סך-הכל

ביאור 18 - הוצאות מכירה ושיווק:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
2,680	2,920	3,440	עלויות להשגת חוזה
374	1,063	665	הוצאות פרסום ושיווק
3,054	3,983	4,105	סך-הכל

ביאור 19 - הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
394	1,156	1,161	הוצאות בגין פרויקטים בבחינה ופרויקטים שנזנחו
-	-	(47,505)	רווח הון ממימוש אופציה קריית שחקים, נטו
(38,000)	-	-	הכנסות הסכם פשרה בק"ע מקרקעין רעננה
901	(63)	(558)	(הכנסות) הוצאות שונות
(36,705)	1,093	(46,902)	סה"כ (הכנסות) הוצאות אחרות, נטו

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - הוצאות (הכנסות) מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
<u>אלפי ש"ח</u>		
-	(2,955)	(1,939)
(10,664)	(15,650)	(14,390)
(10,664)	(18,605)	(16,329)
11,082	13,678	18,000
3,320	5,753	7,971
1,670	2,559	4,791
180	227	107
3,585	3,821	6,402
(1,925)	(3,260)	(7,729)
17,912	22,778	29,542
7,248	4,173	13,213

הכנסות מימון:

ריבית בגין חוזים הכוללים רכיב מימון משמעותי
 ריבית והצמדה בגין הלוואות שניתנו
סך הכנסות המימון

הוצאות מימון:

הוצאות בגין אגרות חוב
 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 הוצאות בגין ליווי בנקאי
 הוצאות בגין התחייבות לחכירה
 הוצאות בגין רכיב מימון משמעותי
 הוצאות מימון שהווננו לנכסים

סך הוצאות המימון

סך הוצאות המימון, נטו

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 21 - מיסים על הכנסה:

א. שיעורי המס החלים על הקבוצה:

1. שיעור המס החל על החברה הוא 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 הבניה 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. הוצאות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי במיסים נדחים (לפרטים נוספים, ראו סעיף ד').

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
8,694	5,932	42,208	מיסים שוטפים
9,296	12,550	(20,008)	מיסים נדחים
17,990	18,482	22,200	סה"כ

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות המיסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
76,680	80,452	96,875	רווח לפני מיסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
17,636	18,504	22,281	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
26	72	104	הוצאות לא מוכרות
24	9	(8)	הפרשים בגינם לא נוצרו מיסים נדחים
22	22	9	נטרול המס המחושב בגין חלק רווחי עסקה משותפת
282	(125)	(186)	אחרים
17,990	18,482	22,200	סה"כ

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 21 - מיסים על הכנסה (המשך):

ד. הרכב המיסים הנדחים:

31 בדצמבר 2024	תנועה שהוכרה ברוח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025	
1,892	390	2,282	נכסים (התחייבות) מיסים נדחים בגין:
(23,526)	19,732	(3,794)	הפסדים לצרכי מס
41	(41)	-	הוצאות ורווחים בגין עבודות בנייה
(21,593)	20,081	(1,512)	אחרים
			סה"כ

הצגה בדוח על המצב הכספי:

1,933	2,282	נכסי מיסים נדחים
(23,526)	(3,794)	התחייבויות מיסים נדחים

ה. הפסדים לצורכי מס

ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה הפסדים מועברים לצרכי מס בסך 8,400 אלפי ש"ח המועברים לשנים הבאות.

ו. שומות מס:

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ביאור 22 - הלוואה שהתקבלה מאחרים:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית הנקובה ליום 31 בדצמבר 2025	
2024	2025	%	
-	165,050	P+0.4 – P+0.5	אשראי תאגידיים בנקאיים (1)
54,606	35,000	P+1	הלוואה מתאגידיים חוץ בנקאיים (2)
54,606	200,050		

(1) החברה התקשרה עם תאגידיים בנקאיים לצורך מימון רכישת קרקעות, לפרטים נוספים ראו ביאור 6.

(2) לפרטים בדבר הלוואה בשנת 2024 שמוינה להלוואות מתאגידיים בנקאיים ואחרים בזמן קצר ראו

ביאור 10.

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים:

א. סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
		<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:</u>
341,594	267,428	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
		<u>התחייבויות פיננסיות:</u>
419,425	566,065	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים:

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים: סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון מדד וסיכון ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מהכנסות לקבל בגין רוכשי דירות ובגין הלוואות שניתנו לבעלי קרקע. הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי בקשר לגבייה מרוכשי הדירות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. עם זאת, הכנסות ממכירת יחידות דיור נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך אין חשיפה משמעותית לרוכש אחד. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומכירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו לחברה. הלוואות לבעלי מקרקעין מובטחות בזכויותיהם במקרקעין ששועבדו לטובת החברה.

2. סיכון מדד תשומות הבניה

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת הקבוצה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד ובכך למזער את החשיפה לעלייתו.

במחצית השנייה של שנת 2022 נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("תיקון 9 לחוק המכר דירות"), במסגרתו נקבעה, בין היתר, מגבלה על היקף ההצמדה של מחיר דירה למדד (תשומות הבנייה), כך שבפועל, החל ממועד כניסתו לתוקף של התיקון, ניתן להצמיד לכל היותר 40% ממחירי הדירות בחוזה המכר למדד תשומות הבנייה.

להערכת הקבוצה קיימת התאמה בין מחירי הנדל"ן של הקבוצה בפרויקטים השונים לבין השינויים במדד.

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך):

3. סיכון נזילות

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב שלה. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הקבוצה 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:

ליום 31 בדצמבר 2025

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ	
30,919	53,026	90,052	84,719	-	258,716	אגרות חוב
60,034	122,744	42,629	-	-	225,406	הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)
59,890	36,123	-	-	-	96,013	הלוואות מתאגידים חוץ בנקאיים (*)
17,529	-	-	-	-	17,529	זכאים ויתרות זכות
19,879	-	-	-	-	19,879	ספקים ונותני שירותים
188,251	211,893	132,681	84,719	-	617,543	סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2024

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ	
120,618	27,669	40,101	68,102	64,069	320,559	אגרות חוב
57,440	-	-	-	-	57,440	הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)
59,001	-	-	-	-	59,001	הלוואות מתאגידים חוץ בנקאיים (*)
12,413	-	-	-	-	12,413	זכאים ויתרות זכות
18,369	-	-	-	-	18,369	ספקים ונותני שירותים
267,841	27,669	40,101	68,102	64,069	467,782	סה"כ

(*) תאריך הפירעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים מוצג ע"פ מועדי הסיום המשוערים של הפרויקטים.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. שווי הוגן

פרט למפורט בטבלה הבאה הקבוצה סבורה כי ערכם של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר, 2024		ליום 31 בדצמבר, 2025		
שווי הוגן*	ערך בספרים אלפי ש"ח	שווי הוגן*	ערך בספרים אלפי ש"ח	
34,798	35,236	-	-	אגרות חוב - סדרה א'
86,335	84,902	17,269	16,981	אגרות חוב - סדרה ב'
160,823	150,700	210,176	202,653	אגרות חוב - סדרה ג'
281,956	270,838	227,445	219,634	

* השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח.

ביאור 24 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
4,800	4,800	4,800	דמי ניהול לבעלי שליטה
628	772	944	צדדים קשורים המועסקים בחברה או מטעמה
57	87	82	צדדים קשורים נותני שירות לחברה
5	5	6	מספר בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר 2025, בעלי השליטה בחברה הינם מר אבי טוריסקי ומר יהודה ידידיה (להלן: "בעלי השליטה") אשר מחזיקים, כל אחד, ב-5,000,000 מניות של החברה. מר אבי טוריסקי מחזיק במניות החברה באמצעות חברת סי-טי-איי ניהול והשקעות בע"מ אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר אבי טוריסקי. מר יהודה ידידיה מחזיק במניות החברה באמצעות חברת נופר-ירדן בניה פיתוח והשקעות בע"מ אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה של מר יהודה ידידיה. לפרטים בדבר הנפקת מניות החברה לציבור ראו ביאור 15.

ביאור 24 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ב. התקשרויות:

1. הסכמי ניהול עם יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה

ביום 28 בנובמבר 2020 התקשרה החברה בשני הסכמים נפרדים, לקבלת שירותי ניהול ממר ידידיה וממר טוריסקי (באמצעות חברות בבעלות ובשליטה של הנ"ל) אשר תנאיהם המהותיים הינם כדלקמן:

כניסה לתוקף וחיי הסכם

כניסתם לתוקף של הסכמי ניהול מותנת בהשלמת גיוס הון ו/או חוב על ידי החברה באופן שלאחר הגיוס תהא החברה, תאגיד מדווח (להלן: "גיוס ההון"). למען הסר ספק הוראות הסכם ניהול זה יכנסו לתוקף עם ובכפוף להשלמת גיוס הון ו/או חוב ולא במועד חתימתו (להלן: "מועד תחילת שירותי הניהול").

הסכמי הניהול הינם לתקופה שתחילתה במועד תחילת שירותי הניהול וסופה בתום 5 (חמש) שנים מתום מועד כאמור (להלן: "תקופת ההסכם"). בתום תקופת ההסכם תהייה רשאית החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין, להאריך את תקופת כל אחד מהסכמי הניהול בתקופה נוספת של 3 (שלוש) שנים, לפי העניין (להלן בהתאמה: "הסכם הניהול המוארך" ו-"תקופת ההארכה"). הוראות הסכם הניהול המוארך יחולו על תקופת ההארכה כאמור בשינויים המחויבים.

הגדרת תפקיד

1. מר ידידיה - יכהן בחברה בתפקיד מנכ"ל החברה ויעשה זאת בהיקף שעות חודשיות שלא יפחת מהיקף שעות השווה להיקף של 90% משרה. במסגרת תפקידו זה יהא אחראי מר ידידיה לניהול השוטף של החברה וביצוע כל הפעולות הנובעות מכך, לרבות על פי הנחיות והוראות הדירקטוריון של החברה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "שירותיו של מר ידידיה").
2. מר טוריסקי – יכהן בחברה בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל ויעשה זאת בהיקף שעות חודשיות שלא יפחת מהיקף שעות השווה להיקף של 90% משרה. במסגרת תפקידו זה יהא אחראי מר טוריסקי לניהול השוטף של החברה וביצוע כל הפעולות הנובעות מכך, לרבות על פי הנחיות והוראות הדירקטוריון של החברה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "שירותיו של מר טוריסקי").
3. מר ידידיה ומר טוריסקי לא יהיו זכאים לתמורה נוספת במקרה בו יעמידו לקבוצה את השירותים, כאמור לעיל, בהיקף שעות החורג מזה השווה ל-90% משרה.

ביאור 24 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):
ב. התקשרויות (המשך):

דמי ניהול

בתמורה לשירותיו של מר ידידיה ובתמורה לשירותיו של מר טוריסקי יהיו זכאים מר ידידיה ומר טוריסקי, בהתאמה, כל אחד, לדמי ניהול שנתיים בסך של 1,600 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן בהתאמה: "דמי הניהול למר ידידיה" ו-"דמי הניהול למר טוריסקי" וביחד: "דמי הניהול").

דמי הניהול האמורים כוללים שווי העמדת רכב מדרגה 7 לצורך מתן שרותי הניהול. לחילופין, על פי בחירת כל אחד מהנ"ל, תעמיד החברה רכב ממקורותיה ודמי הניהול יופחתו בעלות החודשית של העמדת רכב דומה בליסינג תפעולי.

מענקים

בנוסף לדמי הניהול המפורטים לעיל, זכאים מר ידידיה ומר טוריסקי למענקים שנתיים כדלקמן: מענק שנתי בסך השווה ל-2.5% (שניים וחצי אחוזים) מהרווח השנתי לפני מס של החברה (להלן "הרווח") וזאת אם וככל שבשנת התגמול הרלבנטית הרווח (מבלי להתחשב בבונוסים שהחברה תחלק ככל ותחלק בשנה הרלוונטית) משקף תשואה של לפחות 5% (חמישה אחוזים) על יתרת הפתיחה של ההון השנתי של החברה וזאת על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר של שנת התגמול הרלוונטית.

סך תשלומי המענקים המפורטים לעיל, לכל אחד מבין מר ידידיה ומר טוריסקי, לא יעלה על סך השווה ל-6 תשלומי תמורה חודשיים להם זכאי כל אחד מהנ"ל.

בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 שולם סך של 800 אלפי ש"ח לכל אחד מבעלי השליטה.

החזר/תשלום הוצאות

החברה תשא בהוצאות סבירות אחרות שיוצאו על ידי מר ידידיה ומר טוריסקי לצורך ניהול החברה כמקובל ממשרת מנכ"ל/יו"ר דירקטוריון פעיל (אירוח אש"ל וכו') ועד היקף חודשי בסך של 2,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) כנגד הצגת חשבוניות מס בפועל בגין ההוצאות.

הודעה מוקדמת

החל מתום החודש ה-33 (שלושים ושלושה) ממועד תחילת מתן שירותי הניהול, יהיו רשאים כל אחד מבין מר ידידיה ומר טוריסקי לסיים את הסכם הניהול בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות שלושה (3) חודשים ("תקופת ההודעה המוקדמת"), מבלי צורך לנקמ זאת ומבלי שהחברה תהיה זכות לפיצוי כלשהו עקב סיום ההסכם.

ימי חופשה ומחלה

בעלי השליטה זכאים, כ"א, ל-25 ימי חופשה בשנה ולחופשת מחלה של 30 ימים בשנה והחברה לא תראה בניצול ימים כאמור משום עילה להפחתה בדמי הניהול המגיעים להם.

ביאור 24 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ב. התקשרויות (המשך):

ביום 31 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת התקשרות החברה בהסכמי ניהול עם מר יהודה ידידיה, מנכ"ל ודירקטור בחברה, ומר מר אבי טוריסקי, יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת לאחר שביום 24 בנובמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, את אישור הארכת התקשרות החברה בהסכמי ניהול עימם, באותם התנאים, באמצעות חברה בבעלותם ובשליטתם המלאה, לתקופה בת שלוש (3) שנים, החל ממועד פקיעת תוקפו של הסכמי הניהול הקיימים.

2. הסכמי העסקה עם צדדים קשורים

א. החברה מעסיקה קרובה של בעל שליטה בחברה בתפקיד ניהולי כסמנכ"לית שיווק ומכירות בשכר חודשי אשר מסתכם ל- 32.5 אלפי ש"ח ברוטו בחודש. העובדת זכאית לבונוס, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, על בסיס ביצועיה, בשיעורים ובתדירות כמפורט להלן:

i. מענק שנתי קבוע בגובה שכר הברוטו החודשי שלה.

ii. מענק שנתי על בסיס ביצועים בסך השווה ל-0.03% מסך "הכנסות ממכירת דירות" על פי ערכן בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה. מענק זה לא יעלה, בכל מקרה, על סך של שכר הברוטו החודשי של העובדת. דהיינו, מענק כולל לעובדת (על בסיס האמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל) לא יחרוג מסך השווה לפעמיים שכר הברוטו החודשי שלה.

תנאים סוציאליים ואחרים:

i. העובדת זכאית ל-18 ימי חופשה בשנה וזכאית לצבור עד 5 ימי חופשה בשנה אך לא יותר מ-10 ימי חופשה במצטבר. בנוסף, העובדת זכאית לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976 ולדמי הבראה בהתאם לצו ההרחבה בדבר השתתפות המעביד בהוצאות הבראה ונופש, כפי שיהיה מעת לעת.

ii. השתתפות בהחזקת רכב בסך של כ-1,200 ש"ח בחודש.

iii. החברה והעובדת רשאים להביא להפסקתו של הסכם העסקה, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה בכתב של לפחות 60 ימים מראש.

iv. העובדת חתומה על נספח סודיות ושמירת זכויות החברה לעניין קשרים, מוניטין וקניין רוחני, כמקובל. בנוסף, התחייבה העובדת שלא להתחרות בעסקי החברה וכן שלא לשדל עובדים של החברה להפסיק את עבודתם בחברה לצורך עבודה אצל מעסיק אחר, בזמן העסקתה בחברה וכן לתקופה של 24 חודשים מתום המועד בו תחדל להיות מועסקת בחברה.

ביום 7 בספטמבר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 30 ביולי 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תיקון הסכם העסקה הקיים בין הגב' דליה טוריסקי, רעייתו של מר אבי טוריסקי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה. במסגרת התיקון להסכם תוקן הסכם העסקה הקיים, כמפורט להלן: (1) עודכן שכרה של הגב' טוריסקי, כך שבתמורה לכהונתה כסמנכ"לית שיווק

ביאור 24 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ב. התקשרויות (המשך):

ומכירות של החברה תשלם החברה לגבי טוריסקי סך כולל של כ-46.5 אלפי ש"ח ברוטו בחודש לא כולל הוצאות בגין רכב (חלף סך של כ-32.5 אלפי ש"ח ברוטו בחודש), דהיינו, עלות העסקה בסך של כ-68 אלפי ש"ח בחודש (כולל הוצאות בגין רכב) (חלף עלות העסקה בסך של כ-48 אלפי ש"ח בחודש); (2) הסכם העסקה יהיה בתוקף לתקופה של 3 שנים ממועד אישור ההתקשרות על ידי האסיפה. מובהר כי, לא חל שינוי בהיקף המשרה של הגבי טוריסקי ולא חלו שינויים נוספים בתנאי כהונתה הקיימים.

ב. קרוב של בעל שליטה בחברה נתן שירותים לחברה בתפקיד שאינו ניהולי. עלות השירותים בשנת 2025 הסתכמה לכ-82 אלפי ש"ח.

ג. החברה מעסיקה קרוב של בעל שליטה בחברה בתפקיד אדמיניסטרטיבי בחברה לתקופה של חצי שנה בתמורה לשכר חודשי של כ-13.4 אלפי ש"ח (והכל בתוספת תנאים סוציאליים כמקובל בחברה).

ד. החברה מעסיקה קרוב של בעל שליטה בחברה בתפקיד מתמחה ועוזר לבעלי תפקידים בחברה בתמורה לשכר חודשי של כ-12.5 אלפי ש"ח (והכל בתוספת תנאים סוציאליים כמקובל בחברה). ביום 31 בדצמבר 2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש כעובד במחלקת הפיתוח העסקי לתקופה בת 3 שנים החל מיום האישור.

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות:

1. הליכים משפטיים:

כנגד החברה וחברות בנות שלה הוגשו מספר תביעות משפטיות (ו/או הודעות צד שלישי) הנובעות ממהלך עסקיהן הרגיל, בסכום כולל של כ-4.7 מיליון ש"ח. החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ועל סמך חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושללה, האם יש להכיר בהפרשה בדוחותיה הכספיים. כנגד התביעות המתוארות לעיל, החברה הכירה בהפרשה בדוחותיה הכספיים בסך של כ-80 אלפי ש"ח. לדעת הנהלת החברה ובהסתמך על יועציה המשפטיים זקיפת ההפרשה בדוחותיה הכספיים הינה נאותה ומספקת.

2. שעבודים:

א. הסכמי הליווי בהם קשורה הקבוצה מחייבים אותה, בין היתר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בפרויקט הרלוונטי ללא הגבלה בסכום, לרבות המצאת חוזים עם קבלנים, לשעבד חשבונות ופיקדונות המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים המלווים למשיכות מחשבונות אלו. כמו כן על הקבוצה לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם.

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך):

להבטחת האשראיים שנתקבלו מהבנקים המלווים שיעבדה הקבוצה נכסים כמפורט להלן:

1. שעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות הקבוצה בפרויקט לרבות חומרים, ציוד, זכויות כלפי קבלנים ספקים ונותני שירותים וכן זכויות בקשר לחשבונות הפרויקט.
 2. שעבוד קבוע ראשון על כל הזכויות על פי הסכמי הקומבינציה של החברה.
 3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאת זכויות על כל הכספים, הזכויות והתשלומים האחרים המגיעים לחברה מהפרויקט.
 4. משכונים והמחאת זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות ופיקדונות שהתקבלו בגינם.
- ב. לעניין השעבודים מכח שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה ב') ראו ביאור 11.

3. ערבויות:

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 2025 מסתכם לסך של כ- 536 מיליון ש"ח.

ב. במסגרת הסכמי הקומבינציה וההתחדשות העירונית, נדרשת הקבוצה להמציא ערבויות לבעלי המקרקעין בגובה שווי התמורות או בגובה שווי הדירות החדשות המגיעות להם, לפי העניין, וכן בגין התחייבויות נוספות כגון תשלומי שכר דירה. היקף ערבויות לבעלי המקרקעין שניתנו על ידי הקבוצה, באמצעות הבנקים המלווים, ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ- 262 מיליון ש"ח.

4. הסכמי ליווי:

הקבוצה קשורה בחוזים עם תאגידים בנקאיים ללווי בנקאי לפרויקטים המבוצעים על ידה המאפשרים קבלת מסגרות אשראי, ערבויות לפי חוק המכר לרוכשי דירות וערבויות לבעלי מקרקעין. החוזים מחייבים את הקבוצה, בין היתר, לשעבד לטובת הבנק המלווה את כל זכויותיה בפרויקט ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות הפרויקט. במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקטים, נקבעות נסיבות המקנות לבנקים המלווים את הזכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי במקרים כגון העברת השליטה בחברה ללא אישורו המוקדם, מינוי כונס נכסים או מפרק לחברה, אי עמידה בפירעונות, פגיעה בביטחונות שניתנו או שינוי לרעה בביצוע הפרויקט. כמו כן מתחייבת החברה להשקיע בפרויקטים כספים ממקורות עצמיים בסכומים ובשיעורים שונים בהתאם להיקף המכירות המוקדמות הנדרשות, לעמוד בתקציב ובלוחות הזמנים לבניית הפרויקט וכן בתחזיות מכירות ותקבולים.

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך):

5. התקשרויות:

א. הסכם מסגרת לניהול וביצוע פרויקטים מסוג תמ"א 38/1 ו-תמ"א 38/2

ביום 22 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם אלומות מגד טכנולוגיות בע"מ אשר בהסכם עימה צוין כי הוגש שינוי שמה למרווה ייזום וניהול בע"מ (נכון למועד זה ועל פי בדיקה שבוצעה על ידי החברה שינוי השם לא נרשם ברשם החברות), שלמיטב ידיעת החברה איננה קשורה לחברה וביום 24 ביולי 2024 התקשרה החברה עם אלומות בתוספת להסכם (לעיל ולהלן בהתאמה: "ההסכם עם אלומות" ו-"אלומות") למטרת שיתוף פעולה באיתור, תכנון והקמה של פרויקטים שונים מסוג תמ"א 38/1 ו-תמ"א 38/2 בהיקפים קטנים בעיקר באזור תל אביב. ביום 29 בדצמבר 2025 הודיעה החברה לצד ג' על סיום ההתקשרות בין הצדדים בשל הפרת ההסכם על ידי צד ג' ובשל התקיימות נסיבות שמקימות לחברה עילה לבטל ולחודיע לצד ג' על סיום ההתקשרות בין הצדדים.

בתקופת הדוח, החברה העמידה הלוואה בסך של 6 מיליוני ש"ח עבור נותן השירותים, כאשר מסך ההלוואה סכום של 1 מיליון ש"ח צריך היה להיפרע ביום 01/10/2025 ויישא ריבית בשיעור עלות גיוס החוב עבור החברה בתוספת של 0.5% לשנה ובתוספת מע"מ כדין. יתרת סכום ההלוואה תיפרע עד ליום 12/09/2029 ותישא ריבית בשיעור הריבית המינימאלית בהתאם לפקודת מס הכנסה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת קיום מלוא התחייבות נותן השירותים התקבלו בטוחות. נכון לתאריך הדוח, נותן השירותים לא פרע את ההלוואה בסך 1 מיליון ש"ח במועד. בין היתר מסיבה זו, הועמדו ההלוואות לפירעון מיידי והחברה נקטה בהליכי חדלות פירעון נגד נותן השירותים התלויים ועומדים בפני בית המשפט המחוזי בירושלים.

ביום 15 בינואר 2026 התקשרה החברה עם חברת ג.א.ח הנדסה ואדריכלות בע"מ בהסכם למתן שירותי מנכ"ל (להלן: "נותן השירותים" ו-"הסכם השירותים", בהתאמה) אשר במסגרתו יהיה נותן השירותים אחראי לניהול השוטף של חברת הבת בהתאם להנחיות שיקבל מדירקטוריון חברת הבת או מיו"ר הדירקטוריון ו/או כל גורם אחר והכל בכפוף ובהתאם לאמור בהסכם השירותים. למועד החתימה על הדוחות הכספיים, נבחרה רותם שני אלה על ידי נציגויות של 22 פרויקטים בהיקף בנייה כולל של כ-467 יח"ד (מתוכם לשיווק על ידי החברה הבת כ-178 יח"ד). יודגש כי מתוכם החברה הבת הגיעה לרוב הדרוש מול בעלי הקרקע ב-11 מהפרויקטים, פרויקט אחד נוסף הינו בביצוע למועד הדוח וביתר הפרויקטים נמצאת במשא ומתן משפטי לגיבוש הסכמים סופיים עם נציגויות בעלי הקרקע כאמור.

ב. ביום 30 במרץ 2022 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הבעלים"), בהסכם אופציה להתקשרות עם הבעלים בעסקת קומבינציה לפי שיעור קומבינציה של כ-43% מהזכויות לבעלים וכ-57% מהזכויות לחברה, ביחס למקרקעין הנמצאים ביפו בשטח של 2,875 מ"ר (להלן: "המקרקעין" או "המגרש"), אשר הבעלים זכאים להירשם כבעלי מלוא

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך):

זכויות החכירה בהם, מכוח הסכמי חכירה מהוונת בינם לבין המחכירה (להלן: "המחכירה"). נכון למצב התכנוני הקיים, זכויות הבניה במקרקעין מאפשרות הקמה של כ-52 יח"ד וכן כ-838 מ"ר מסחר.

בד בבד עם חתימת הסכם האופציה, התקשרה החברה עם הבעלים בהסכם הלוואה בסך 65 מיליון ש"ח, שמטרתו העיקרית הינה סילוק כל החובות, השעבודים והעיקולים המוטלים על הבעלים ועל זכויות הבעלים במקרקעין באמצעות כונס הנכסים שמונה ביחס למקרקעין (להלן: "כונס הנכסים") וכן מימון רכישת זכויות הבעלים האחרים, כך שהמקרקעין, במלואם, יירשמו על שם הבעלים כשזכויות הבעלים בהם נקיות וחופשיות למעט משכנתא מדרגה ראשונה אשר תרשם לטובת החברה. קרן הלוואה תהיה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן וכן תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.5%.

ככל ולא מומשה האופציה או בוטל הסכם הקומבינציה, אזי תפרע הלוואה בתוך 150 ימים מדרישת החברה.

עם החתימה על הסכם הלוואה חתמו החברה והבעלים על הסכם אופציה להתקשרות בהסכם קומבינציה ביחס למקרקעין.

בהתאם להערכות החברה בדבר המועדים להשלמת הליכי התכנון בפרויקט ובהיקף הזכויות המתכונן, החברה צופה כי תחל בביצוע הפרויקט במהלך רבעון השלישי לשנת 2026 כאשר משך בניית הפרויקט מוערכת בכ-3 שנים.

ביאור 26 - רווח למניה לבעלי מניות החברה:

להלן נתוני הרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי ובחישוב מדולל.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
58,690	61,970	687,73
15,111,040	15,111,040	15,185,874
15,111,040	16,000,476	16,108,977

חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה:

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל

ביאור 27 - אירועים לאחר תאריך המאזן:

ביום 30 באוקטובר 2025, התקשרה החברה במזכר הבנות (NO-SHOP) עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בקשר לשיתוף פעולה בפרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 7121, מספר מגרש 115 ברחוב יוחנן הסנדלר, בת ים, אשר לפיו, בין היתר, הצדדים ינהלו משא ומתן להתקשרות בהסכם הקצאת מניות ו/או רכישת מניות ובהסכם מייסדים עד לחלוף 60 ימים מחתימת מזכר ההבנות (להלן: "תקופת הביניים"). ביום 30 בדצמבר 2025 חתמו הצדדים על תוספת למזכר ההבנות לפיו, תקופת הביניים הוארכה עד ליום 31 בינואר 2026, ובאותו מועד תקופת הביניים הסתיימה ולא נחתם בין הצדדים הסכם מחייב.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025
לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות על המידע הכספי הנפרד
4-5	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10-11	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

תל אביב, 18 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים:
55,461	64,017		מזומנים ושווה מזומנים
22,237	-		נכס פיננסי
2,009	1,056		מזומן מוגבל
47,815	126,513		מזומנים בחשבונות ליווי
213,139	86,905		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
160,748	173,828		מלאי בניינים ודירות למכירה
19,055	25,112	2	הלוואות לחברות מוחזקות
12,687	35,084		חייבים ויתרות חובה
533,151	512,515		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
14,153	10,430		השקעה בחברות מוחזקות וכלולות
*119,284	144,602		חייבים ויתרות חובה
41	-		מיסים נדחים
*44,394	60,398		עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
97,317	279,033		קרקעות לבניה
1,173	3,820		נכס זכות שיפוי
1,743	1,019		נכס זכות שימוש
428	787		רכוש קבוע, נטו
278,533	500,089		סה"כ נכסים לא שוטפים
811,684	1,012,604		

* סווג מחדש

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
58,999	115,035	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
120,138	16,981	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
2,581	1,936	2 הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות
72,235	74,510	התחייבויות לבעלי מקרקעין
27,954	19,537	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
17,085	16,017	ספקים ונותני שירותים
18,821	21,942	זכאים ויתרות זכות
6,975	20,341	מיסים לשלם
324,788	286,299	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות:
150,700	202,653	אגרות חוב
54,606	200,050	הלוואה שהתקבלה מאחרים
1,173	3,820	הפרשה לאחריות
1,158	308	התחייבות בגין חכירה
23,526	3,794	התחייבויות מיסים נדחים
231,163	410,625	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
255,733	315,680	סה"כ הון עצמי
811,684	1,012,604	

קורן שטרן סמנכ"ל כספים	יהודה ידידיה מנכ"ל ודירקטור	אבי טוריסקי יו"ר דירקטוריון	18 במרץ 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
280,734	417,637	281,339	הכנסות ממכירות דירות
(207,936)	(305,463)	(187,780)	עלות מכירת דירות
72,798	112,174	93,559	רווח גולמי
(22,254)	(24,130)	(26,040)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,051)	(3,980)	(4,105)	הוצאות מכירה ושיווק
37,893	573	48,008	הכנסות אחרות, נטו
(1,186)	(698)	(2,054)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
84,200	83,939	109,368	רווח תפעולי
(17,830)	(22,750)	(29,576)	הוצאות מימון
10,645	19,235	17,267	הכנסות מימון
77,015	80,424	97,059	רווח לפני מיסים על הכנסה
(18,325)	(18,454)	(22,384)	מיסים על הכנסה
58,690	61,970	74,675	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

סכומי תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
58,690	61,970	74,675	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
			התאמות:
836	813	807	פחת והפחתות
18,325	18,454	22,384	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
1,149	698	2,054	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(30,400)	(573)	(48,008)	הכנסות אחרות, נטו
7,185	3,515	12,309	הוצאות מימון, נטו
1,868	1,552	715	תשלום מבוסס מניות
350	117	185	הוצאות בגין פרויקטים בבחינה ופרויקטים שנזנחו
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(37,660)	(147,739)	128,173	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
6,363	3,223	(5,514)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
31,987	64,628	17,311	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
2,684	(3,175)	2,452	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(77,744)	(61,311)	(43,022)	ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין
(40,028)	(9,021)	(11,133)	עלייה בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
(465)	(453)	(261)	עלייה בהפרשה לאחריות
			מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
(2,527)	(6,941)	(28,657)	מיסים ששולמו, נטו
(59,387)	(74,243)	124,470	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (לפני שינוי במלאי מקרקעין לבניה)
(38,302)	(23,741)	(173,987)	עליה במלאי מקרקעין לבניה
(97,689)	(97,984)	(49,517)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

סכומי תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025	
			באלפי ש"ח
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(88)	(93)	(442)	רכישת רכוש קבוע
-	(235)	-	השקעה בחברה כלולה
6,973	(7,164)	(40,686)	מתן הלוואות לאחרים
102,152	(22,550)	(77,744)	ירידה (עלייה) בביקדונות וחשבונות ליווי
(47,856)	29,270	22,237	נכס פיננסי
(11,313)	(5,134)	(960)	מתן (פירעון) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
-	-	49,604	גידול בביקדון מזומן מוגבל בגין אג"ח
1,908	4,376	4,376	ריבית שהתקבלה
51,776	(1,530)	(43,615)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
-	(15,000)	(15,000)	דיבידנד לבעלי מניות
-	4,328	-	הנפקת אופציות
47,191	150,255	51,039	הנפקת/הרחבת אגרות חוב
(40,130)	(49,800)	(103,654)	פירעון אגרות חוב
(835)	(873)	(955)	תשלומים בגין חכירה
-	-	1,233	תמורה ממימוש אופציות סדרה 2
54,205	-	(108,108)	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(5,114)	56,814	309,326	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	(1,696)	רכישה עצמית של מניות
(12,443)	(16,278)	(30,497)	ריבית ששולמה
42,874	129,446	101,688	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(3,039)	29,932	8,556	עלייה (ירידה) במזומנים
28,568	25,529	55,461	יתרת מזומנים לתחילת השנה
25,529	55,461	64,017	יתרת מזומנים לסוף השנה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

סכומי תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
באלפי ש"ח		
28,270	33,520	51,698
-	-	8,647

(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים
ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין
הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי:

א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי השנתי הנפרד של חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

ההון המיוחס לבעלים של החברה האם, הרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (להפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות. האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 2 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות:

א. יתרות עם חברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר		בסיס הצמדה	שיעור ריבית	
2024	2025			
אלפי ש"ח				
		צמוד למדד		
5,535	3,825	המחירים לצרכן	11%	הלוואה לקריית שחקים
(1,134)	(398)	לא צמוד	5.18%	יתרת חו"ז עם רותם שני אחזקות בע"מ
(1,447)	(1,538)	לא צמוד	5.18%	יתרת חו"ז עם מגדלי רותם שני בע"מ
11,685	16,242	לא צמוד	5.18%	יתרת חו"ז עם רותם שני אלה בע"מ
6,444	7,775	לא צמוד	5.18%	יתרת חו"ז עם ביירון 13 בע"מ
926	1,095	לא צמוד	5.18%	יתרת חו"ז עם נווה כפיר המתחדשת בע"מ

ב. הכנסות (הוצאות) מימון מחברות מוחזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
157	922	1,260	הכנסות מימון
(110)	(225)	(236)	הוצאות מימון
47	697	(1,024)	

פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970

(בהתאם לסעיפי התקנות)

שם החברה : רותם שני יזמות והשקעות בע"מ מ.ח 512287517
כתובת : קיבוץ גליל-ים, מיקוד 4690500
טלפון : 09-9579577
פקסימיליה : 09-9579571
כתובת דואר אלקטרוני : info@rotemshani.com
תאריך המאזן : 31 בדצמבר 2025
תאריך הדוח : 18 במרץ 2026

1. תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים
לפרטים בדבר תמצית הפעילות של החברה בשנת 2025 על בסיס רבעוני ראה סעיף 7.1 בפרק ב',
"דוח הדירקטוריון", המצ"ב לדוח זה.

2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)
בתקופת הדוח, לא הונפקו על ידי החברה ניירות ערך על פי תשקיף.

3. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח
על המצב הכספי

שם חברה	מס' המניות, סוג המניה וערכה הנקוב	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	ערך מאזני ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	יתרת חו"ז בדוח הכספי ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות בדוח הכספי ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואות
רותם שני אלה בע"מ	900 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	(3,624)	24,018	-	-
מגדלי רותם שני בע"מ	1,100 מניות רגילות בנות 10 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	8,422	(1,538)	-	-
רותם שני אחזקות בע"מ	100 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	1,747	(398)	-	-
נווה כפיר המתחדשת בע"מ	771 מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	70%	(136)	1,095	-	-
קריית שחקים בע"מ ¹	125 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	15.5%	3,825	-	-	-

¹ ביום 16 במרץ 2025, הודיעה החברה למבנה על החלטתה לממש את האופציה, תמורת סך של כ-51 מיליון ש"ח, כולל הפרשי הצמדה ובתוספת מע"מ כדין. לאחר מימוש האופציה החברה מחזיקה ב-125 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א ובשיעור החזקה בהון של 15.5%.

4. תקנה 12: שינויים בהשקעות התאגיד בשנת הדיווח בחברות בת מהותיות

לפרטים בדבר שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות ראו ביאור 8 בפרק ג' לדוח "דוחות כספיים".

5. תקנה 13: הכנסות של חברות בנות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח

על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

שם חברה	רווח (הפסד) כולל	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח	דמי ניהול בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו לאחר מועד הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו בשנת הדוח
רותם שני אלה בע"מ	(2,462)	-	-	-	-	-	1,210
מגדלי רותם שני 2001 בע"מ	261	-	-	-	-	-	(81)
רותם שני אחזקות בע"מ	46	-	-	-	-	-	(156)
נווה כפיר המתחדשת בע"מ	(55)	-	-	-	-	-	51
קריית שחקים בע"מ	(40)	-	-	-	-	-	281

6. תקנה 20: מסחר בבורסה

6.1 בתקופת הדוח, נרשמו למסחר סך כולל של 116,843 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג., כתוצאה ממימוש 178,103 אופציות לא סחירות למניות של החברה. לאחר תאריך המאזן, נרשמו למסחר סך כולל של 7,956 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג., כתוצאה ממימוש 12,562 אופציות לא סחירות למניות של החברה.

6.2 בתקופת הדוח, נרשמו למסחר סך כולל של 48,614 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג., כתוצאה ממימוש 48,614 אופציות (סדרה 2) למניות של החברה בתמורה לתוספת מימוש בסך של כ-25.4 ש"ח בממוצע למניה ובתמורה לסך כולל של כ-1,233 אלפי ש"ח.

6.3 ביום 21 ביולי 2025 נרשמו למסחר בהקצאה פרטית 50,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה.

7. **תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

7.1 להלן פירוט אודות התגמולים (עלות מעביד, באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2025 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה ובעלי עניין בחברה:

סה"כ	תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	תפקיד	שם
2,400	-	-	-	-	-	-	1,600	-	800	-	32.72%	90%	דירקטור ומנכ"ל משותף	יהודה ידידיה
2,400	-	-	-	-	-	-	1,600	-	800	-	32.72%	90%	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל משותף	אבי טורסקי
1,505	-	-	-	-	-	-	-	187	334	984	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	גיא גרוס
1,343	-	-	-	-	-	960	-	83	300	-	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	ניר אבידן
916	-	-	-	-	-	-	-	109	128	679	-	100%	סמנכ"לית כספים	קורן שטרן
בעלי התגמולים מבין בעלי עניין בחברה שאינם נמנים לעיל														
82	-	-	-	-	-	82	-	-	-	-	-	-	מנהל חשבונות ז"ל	משה ידידיה
668	-	-	-	-	-	-	-	-	79	589	-	100%	סמנכ"לית שיווק ומכירות	דליה טורסקי ²
218	-	-	-	-	-	-	-	-	-	218	-	100%	עובד במחלקת פיתוח עסקי	איתי ברלין ³
58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58	-	100%	מזכירה	אופיר ברלין ⁴
210	-	-	-	-	-	210	-	-	-	-	-	-	דירקטורים ⁵	

2 הגב' דליה טורסקי הינה רעייתו של מר אבי טורסקי, מבעלי השליטה בחברה.

3 יצוין כי, מר איתי ברלין, שימש כמתמחה בחברה והחל מיום 31 בדצמבר 2025 החל לכהן כעובד במחלקת פיתוח עסקי. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו ראו סעיף 7.10 להלן.

4 יצוין כי, הגב' אופיר ברלין, ביתו של מר יהודה ידידיה מבעלי השליטה בחברה, החלה את תפקידה החל מיום 7 בספטמבר 2025 לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתה ראו סעיף 7.11 להלן.

5 גמול דירקטורים בגין שנת 2025 לה"ה עמית דרורי-בריקמן (דח"צית), אברהם מנלה (דח"צ) ועמית ברגר (דב"ת). לפרטים נוספים אודות גמול הדירקטורים ראו סעיף 7.2 להלן.

- 7.2 גמול דירקטורים**
- 7.2.1 ביום 28 בנובמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה מתן גמול שנתי וגמול השתתפות למר עמית ברגר, בגין כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.
- 7.2.2 ביום 28 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר שביום 20 בפברואר 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מתן גמול שנתי והשתתפות לה"ה עמית דרורי-בריקמן ואברהם מנלה, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה כפי שהיו זכאים במהלך כהונתם הקודמת, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.
- 7.2.3 לפרטים בדבר ביטוח, שיפוי ופטור אשר ניתנו לדירקטורים בחברה ראו סעיף 19.1 להלן.

7.3 פרטים בדבר תנאי העסקתם של ה"ה מר יהודה ידידיה ומר אבי טוריסקי

- 7.3.1 ביום 28 בנובמבר 2020 התקשרה החברה בשני הסכמים נפרדים, לקבלת שירותי ניהול מה"ה יהודה ידידיה (להלן בס"ק זה: "מר ידידיה") ואבי טוריסקי (להלן בס"ק זה: "מר טוריסקי") (באמצעות חברות בבעלות ובשליטה של הנ"ל) אשר תנאיהם המהותיים הינם כדלקמן (להלן בס"ק זה: "הסכמי הניהול"):

(1) כניסה לתוקף וחיי הסכם

הסכמי הניהול הינם לתקופה של חמש (5) שנים החל מיום הפיכת החברה לחברה ציבורית, היינו, החל מיום 10 בינואר 2021 ועד ליום 9 בינואר 2026 (להלן: "תקופת ההסכם"). בתום תקופת ההסכם תהייה רשאית החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין, להאריך את תקופת כל אחד מהסכמי הניהול בתקופה נוספת של 3 (שלוש) שנים, לפי העניין (להלן בהתאמה: "הסכם הניהול המוארך" ו-"תקופת ההארכה"). הוראות הסכם הניהול המוארך יחולו על תקופת ההארכה כאמור בשינויים המחויבים.

(2) הגדרת תפקיד

(א) מר ידידיה מכהן בחברה בתפקיד מנכ"ל החברה ויעשה זאת בהיקף שעות חודשיות שלא יפחת מהיקף שעות השווה להיקף של 90% משרה. במסגרת תפקידו זה, אחראי מר ידידיה לניהול השוטף של החברה וביצוע כל הפעולות הנובעות מכך, לרבות על פי הנחיות והוראות הדירקטוריון של החברה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "שירותיו של מר ידידיה").

(ב) מר טוריסקי יכהן בחברה בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל ויעשה זאת בהיקף שעות חודשיות שלא יפחת מהיקף שעות השווה להיקף של 90% משרה. במסגרת תפקידו זה יהא אחראי מר טוריסקי לניהול השוטף של החברה וביצוע כל הפעולות הנובעות מכך, לרבות על פי הנחיות והוראות הדירקטוריון של החברה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "שירותיו של מר טוריסקי").

(ג) מר ידידיה ומר טוריסקי לא יהיו זכאים לתמורה נוספת במקרה בו יעמידו לקבוצה את השירותים, כאמור לעיל, בהיקף שעות החורג מזה השווה ל-90% משרה.

(3) תמורה

בתמורה לשירותיו של מר ידידיה ובתמורה לשירותיו של מר טוריסקי יהיו זכאים מר ידידיה ומר טוריסקי, בהתאמה, כל אחד, לדמי ניהול שנתיים בסך של 1,600 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "דמי הניהול").

(4) מענקים

בנוסף לדמי הניהול המפורטים לעיל, זכאים (כל אחד) מר ידידיה ומר טוריסקי למענקים שנתיים כדלקמן:

(א) מענק שנתי בסך השווה ל-2.5% (שניים וחצי אחוזים) מהרווח השנתי לפני מס של החברה וזאת אם וככל שבשנת התגמול הרלבנטית הרווח (מבלי להתחשב בבונוסים שהחברה תחלק, ככל ותחלק בשנה הרלוונטית) (להלן "הרווח") משקף תשואה של לפחות 5% (חמישה אחוזים) על יתרת הפתיחה של ההון השנתי של החברה וזאת על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר של שנת התגמול הרלוונטית.

(ב) סך תשלומי המענקים המפורטים לעיל, לכל אחד מבין מר ידידיה ומר טוריסקי, לא יעלה על סך השווה ל-6 תשלומי תמורה חודשיים להם זכאי כל אחד מהני"ל.

(ג) בהתאם לאמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל, מאחר ועל פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הרווח (כהגדרתו לעיל) משקף תשואה של למעלה מ-5% על יתרת הפתיחה של ההון השנתי של החברה, זכאים כל אחד מבין מר ידידיה ומר טוריסקי למענק שנתי בסך השווה (כ"א) ל-2.5% מהרווח. עם זאת, מאחר והרווח השנתי (כהגדרתו לעיל) בגין שנת 2025 הסתכם לכ-95.4 אלפי ש"ח, אזי המענק כאמור מסתכם לסך הגבוה מהרף שנקבע, בגובה 6 תשלומי תמורה חודשיים להם זכאי כל אחד מבין מר ידידיה ומר טוריסקי למענק שנתי בגובה של 800 אלפי ש"ח (שהם כאמור 6 תשלומי תמורה חודשיים).

(5) החזר/תשלום הוצאות

החברה תשא בהוצאות סבירות אחרות שיוצאו על ידי מר ידידיה ומר טוריסקי לצורך ניהול החברה כמקובל ממשרת מנכ"ל/יו"ר דירקטוריון פעיל (אירוח אש"ל וכו') ועד היקף חודשי בסך של 2,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) כנגד הצגת חשבוניות מס בפועל בגין ההוצאות. דמי הניהול האמורים כוללים שווי העמדת רכב מדרגה 7 לצורך מתן שרותי הניהול. לחילופין, על פי בחירת כל אחד מהני"ל, תעמיד החברה רכב ממקורותיה ודמי הניהול יופחתו בעלות החודשית של העמדת רכב דומה בליסינג תפעולי.

(6) הודעה מוקדמת

החל מתום החודש ה-33 (שלושים ושלושה) ממועד תחילת מתן שירותי הניהול, יהיו רשאים כל אחד מבין מר ידידיה ומר טוריסקי לסיים את הסכם הניהול בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות שלושה (3) חודשים ("תקופת ההודעה המוקדמת"), מבלי צורך לנמק זאת ומבלי שהחברה תהיה זכות לפיצוי כלשהו עקב סיום הסכם.

(7) ימי חופשה ומחלה

מר ידידיה ומר טוריסקי זכאים, כ"א, ל-25 ימי חופשה בשנה. כמו כן, מר ידידיה ומר טוריסקי זכאים, כ"א, לחופשת מחלה של 30 ימים בשנה והחברה לא תראה בניצול ימים כאמור משום עילה להפחתה בדמי הניהול להם זכאי מר ידידיה ומר טוריסקי מהחברה.

למען הסר ספק, מובהר כי הסכם הניהול בין החברה לבין מר ידידיה (באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו) הינו נפרד להסכם הניהול בין החברה ובין מר טוריסקי (באמצעות חברה בבעלותו

ובשליטתו). הסעיפים לעיל אשר התייחסו במקובץ לסעיפים בהסכמי הניהול בין החברה ובין מר ידידיה ובין החברה לבין מר טוריסקי, הינם לשם הנוחות בלבד.

7.3.2 ביום 31 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת התקשרות החברה בהסכמי ניהול עם מר יהודה ידידיה, מנכ"ל ודירקטור בחברה, ומר מר אבי טוריסקי, יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת לאחר שביום 24 בנובמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, את אישור הארכת התקשרות החברה בהסכמי ניהול עימם, באמצעות חברה בבעלותם ובשליטתם המלאה, לתקופה בת שלוש (3) שנים, החל ממועד פקיעת תוקפו של הסכמי הניהול הקיימים. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 28 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-103808).

7.4 הקצאה פרטית של אופציות (סדרה א') לנושאי משרה ולעובדי החברה

7.4.1 ביום 2 באוגוסט 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי בעלי מניותיה ביום 11 בספטמבר 2022, תכנית הקצאת אופציות, לא סחירות, לעובדים ולנושאי משרה בחברה (להלן: "התכנית הכללית" ו-"הניצעים", בהתאמה)⁶. ביום 21 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה⁷ הקצאה פרטית לא מהותית, ללא תמורה, של 969,616 אופציות (סדרה א'), לא סחירות, של החברה (להלן: "אופציות" או "האופציות המוצעות" או "כתבי האופציה"), הניתנות למימוש ל-969,616 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א של החברה.

7.4.2 האופציות הוקצו בהתאם להוראות סעיף 102 (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן בהתאמה: "סעיף 102" ו-"הפקודה").

7.4.3 בהנחה של מימוש מלא של כל האופציות המוצעות תהווה האופציות המוצעות כ-6.03% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה ובדילול מלא⁸.

כל אחת מאופציות (סדרה א') ניתנת למימוש למניית החברה, בכפוף להבשלתה, במהלך תקופת המימוש (המפורטת להלן), בתמורה למחיר מימוש, לא צמוד, בסכומים המפורטים בסעיף 7.4.6 להלן (להלן: "מחיר המימוש").

הניצעים יוכלו לממש את האופציות שתוקצינה להם, כולן או חלקן, ואשר יחלפו מועדי הזכאות ביחס אליהן גם מבלי שיצרפו להודעת המימוש את מחיר המימוש בגין האופציות האמורות אך ורק בהתאם למנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise), לפיו, חלף תשלום במזומן של מחיר המימוש, לא ישלמו את מחיר המימוש אלא יקבלו מניות שמחיר השוק שלהן שווה לשווי ההטבה של כתבי האופציות שימומשו על ידם באותו מועד והקצאת המניות כאמור תחושב באופן הבא:

$$X = \frac{Y(A - B)}{A - N}$$

X – כמות מניות המימוש שתוקצינה לניצע.

Y – כמות האופציות שהניצע מבקש לממש מתוך סך האופציות המוקצות.

A – מחיר ממוצע של שער הנעילה של מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד המימוש.

B – מחיר המימוש המתואם לכל אופציה.

6 מדובר בתכנית כללית, לפיה רשאית החברה להקצות יותר מסדרת אופציות אחת.
7 וביחס לנושאי המשרה בחברה, אושר גם על ידי ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) באותו מועד.
8 לעניין זה יובהר כי, מימוש האופציות יעשה בדרך של מימוש נטו בלבד, וכמות מניות המימוש שתוקצינה בעת המימוש תלויה במחיר המניה במועד המימוש.

N – ערכה הנקוב של מניית המימוש.

חלופת המימוש האמורה תקרא להלן: "חלופת מימוש נטו"⁹.

7.4.4 בכפוף לתקופת החסימה, כל אחד מהניצעים יהיה זכאי לממש את האופציות (סדרה א') שיוקצו בעבורו, למניות החברה, כדלקמן:

- (א) 50% מאופציות (סדרה א') שהוקצו עבורו – כעבור שנתיים שנים ממועד הקצאתן.
- (ב) 25% מאופציות (סדרה א') שהוקצו עבורו – כעבור שלוש שנים ממועד הקצאתן.
- (ג) 25% מאופציות (סדרה א') שהוקצו עבורו – כעבור ארבע שנים ממועד הקצאתן.
- (ד) בהתאם לאמור לעיל ובכפוף להוראות התכנית הכללית, החל מתום ארבע שנים ממועד הקצאתן, תהיינה כל אופציות (סדרה א') ניתנות למימוש למניות החברה.
- (ה) כל אופציה (סדרה א') תהיה ניתנת למימוש, בכפוף להבשלתה, החל ממועד הקצאתה ועד לתום 72 חודשים (שש שנים) ממועד הקצאתה (לעיל ולהלן בהתאמה: "תקופת המימוש" ו-"מועד הפקיעה").

(ו) מובהר כי, במקרה של סיום העסקתו של ניצע בחברה שלא עקב "סיבה", כהגדרתה בתכנית הכללית, ו/או שלא בנסיבות שאם פוטר בגינן או שאם היה מפוטר על ידי החברה בגינן, לא היה זכאי לפיצויי פיטורין, תהא לניצע זכות להורות לנאמן לממש עבורו את האופציות שהוא זכאי לממש (או לחלופין, היה והאופציות כבר אינן מוחזקות על ידי נאמן, לממש או האופציות שבידיו), במשך תקופה של שלושה (3) חודשים מיום סיום העסקתו של הניצע, או עד שלושים (30) יום מתום תקופת החסימה, לפי המאוחר מבניהם (ובלבד שהמועד האמור לא יהיה מאוחר ממועד הפקיעה של האופציות שהוקצו לו).

7.4.5 לפרטים נוספים אודות ההקצאה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בדצמבר 2022 (מסי' אסמכתא: 2022-01-156520) (להלן: "דוח ההקצאה"). למונחים בדוח זה תהיה המשמעות שניתנה להם בדוח ההקצאה אלא אם נאמר במפורש אחרת.

7.4.6 להלן פירוט אודות כמות האופציות אשר הקצתה החברה לנושאי משרה ולעובדי החברה נכון למועד פרסום הדוח:

שם הניצע ותפקידו בחברה במועד ההקצאה	כמות האופציות במועד ההקצאה	מועד העניקה	מועד פקיעה	אופציות שהבשילו	אופציות הבשילו שטרם	אופציות שפקעו	אופציות שמומשו	מחיר מימוש (לאחר התאמת דיבידנד) בש"ח	סה"כ אופציות שנתרו למועד הדוח
קורן שטרן, סמנכ"לית כספים	117,766	20/1/2023	20/1/2029	88,324	29,442	-	-	11.817	117,766
גיא גרוס, סמנכ"ל הנדסה	202,503	20/1/2023	20/1/2029	151,877	50,626	-	-		202,503
ניר אבידן, סמנכ"ל פיתוח עסקי ¹⁰	89,442	20/2/2024	20/2/2029	44,721	44,721	-	-	17.61	89,442
מאיה טיומקין ¹¹	53,627	29/4/2025	29/4/2031	-	53,627	-	-	32.73	53,627

⁹ יובהר כי, החברה תראה את מניות המימוש כנפרעות במלואן.
¹⁰ ביום 19 בפברואר 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את העברת 89,442 אופציות למר ניר אבידן אשר מונה לסמנכ"ל פיתוח עסקי חלף האופציות שהוקצו למר אליעד מסאלטון ולא הבשילו.
¹¹ ביום 16 במרץ 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את העברת 53,627 אופציות לגבי מאיה טיומקין אשר מונתה לסמנכ"ל תכנון בחברה חלף האופציות שהוקצו למר אסף אריכא ולא הבשילו.

שם הניצע ותפקידו בחברה במועד ההקצאה	כמות האופציות במועד ההקצאה	מועד הענקה	מועד פקיעה	אופציות שהבשילו	אופציות שטרם הבשילו	אופציות שפקעו	אופציות שמומשו	מחיר מימוש (לאחר התאמת דיבידנד) בש"ח	סה"כ אופציות שנותרו למועד הדוח
8 עובדי החברה	288,359	12-	13-	144,177	144,182	-	95,844	11.817	192,515
עובדים לשעבר	439,977	-	-	54,167	-	385,810	54,167	-	-
סה"כ	1,191,674	-	-	403,200	402,664	385,810	150,011	-	678,949

7.5 פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר גיא גרוס, סמנכ"ל הנדסה בחברה

מר גיא גרוס (להלן: "מר גרוס") מועסק בחברה בתפקיד סמנכ"ל הנדסה של החברה החל מחודש אוקטובר 2021.

7.5.1 להלן תנאיו המהותיים של הסכם מתן השירותים עם מר גרוס:

- (1) הגדרת תפקיד – מר גרוס מכהן בתפקיד סמנכ"ל הנדסה בחברה במשרת אמון ובהיקף משרה מלאה והינו כפוף לדירקטוריון החברה וכן למנכ"ל החברה.
- (2) התמורה – בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל הנדסה זכאי מר גרוס לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-70.7 אלפי ש"ח (כ-83 אלפי ש"ח במונחי עלות מעביד).
- (3) מענקים – בנוסף לשכר המפורט לעיל, זכאי מר גרוס למענק שנתי בסך של 24 אלפי ש"ח בתום כל שנת עבודה. כמו כן, זכאי מר גרוס לבונוס נוסף על בסיס ביצוע ועמידתו ביעדים שיקבעו על ידי החברה מעת לעת והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- (4) ביטוחים – מר גרוס מבוטח על ידי החברה בביטוח אחריות מקצועית מקיף וכן נכלל בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה.
- (5) ימי חופשה ומחלה – מר גרוס זכאי ל-20 ימי חופשה בשנה וכן לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976.
- (6) תנאים סוציאליים – מר גרוס זכאי לדמי הבראה בהתאם לצו ההרחבה בדבר השתתפות המעביד בהוצאות הבראה ונופש, כפי שיהיה מעת לעת. כמו כן, זכאי להפרשה לביטוח פנסיוני (לרבות קרן מנהלים) כאשר חלקה של החברה הינו בשיעור של כ-22.33% (מתוכם כ-8.33% על חשבון פיצויי פיטורין) ו-6% על חשבוננו של מר גרוס. בנוסף זכאי להפרשה לקרן השתלמות כאשר חלקה של החברה הינו 7.5% מסך של 20 אלפי ש"ח.
- (7) הודעה מוקדמת – הן החברה והן מר גרוס רשאים להביא להפסקתו של הסכם ההעסקה, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה בכתב של לפחות 60 ימים מראש.
- (8) התחייבויות נוספות – מר גרוס חתום על נספח סודיות ושמירת זכויות החברה לעניין קשרים, מוניטין וקניין רוחני, כמקובל. בנוסף, התחייב מר גרוס שלא לשדל עובדים של החברה להפסיק את עבודתם בחברה לצורך עבודה אצל מעסיק אחר ו/או מי שהיה עובד של החברה במהלך 12 חודשים שקדמו למועד סיום העסקתו, לתקופה של 6 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה.
- (9) מר גרוס זכאי למתן התחייבות לפטור ומתן התחייבות לשיפוי ונכלל בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 19 להלן.

7.5.2 הקצאת אופציות למר גרוס

¹² ביום 20 בינואר 2023 הקצתה החברה אופציות לעובדי החברה, למעט 34,849 אופציות אשר הוקצו לעובדת בחברה ביום 29 לאפריל 2025.

¹³ ביום 20 בינואר 2029 תפקענה כלל האופציות אשר הוקצו לעובדי החברה, למעט 34,849 אופציות אשר הוקצנה לעובדת בחברה ותפקענה ביום 29 לאפריל 2029.

ביום 20 בינואר 2023 הוקצו למר גרוס 202,503 אופציות לא סחירות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.4 לעיל.

7.5.3 העמדת הלוואה למר גרוס

במהלך שנת 2023 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו העמדת הלוואה למר גרוס בסך של 180 אלפי ש"ח (להלן: "**סכום הלוואה**") נושאת ריבית מינימום הנקבעת אחת לשנה על ידי שר האוצר שעליה חלות הוראות סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ואשר תיפרע תוך 36 חודשים ממועד העמדת הלוואה וחתימת הסכם בין גיא גרוס לחברה (להלן: "**מועד הפירעון**"). יצוין כי, בחודש אפריל 2023 החברה העמידה למר גיא גרוס, מתוך סכום הלוואה סך של 90 אלפי ש"ח. ככל ומר גיא גרוס ימשיך בעבודתו למשך לא פחות מ-36 חודשים רצופים ממועד העמדת הלוואה ועד למועד הפירעון, תמחל החברה על זכאותה לפירעון הלוואה והלוואה הנ"ל תוכר כהכנסת עבודה של מר גיא גרוס. בחודש מרץ 2025 החברה העמידה למר גיא גרוס, את יתרת סכום הלוואה בסך של 90 אלפי ש"ח.

7.6 פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר ניר אבידן, סמנכ"ל פיתוח עסקי

7.6.1 ביום 3 באוקטובר 2023 התקשרה החברה עם מר ניר אבידן (להלן: "**מר אבידן**") בהסכם למתן שירותים בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"):

(1) הגדרת תפקיד – מר אבידן מכהן בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה החל מחודש אוקטובר 2023 במשרת אמון ובהיקף משרה מלאה.

(2) התמורה – בתמורה לכהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי זכאי מר אבידן לתמורה חודשית בסך של 79 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, והחל מיום 9 באוקטובר 2025 ואילך יהיה זכאי לתמורה חודשית בסך של כ-83.3 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. כמו כן, מר אבידן זכאי לרכב כמקובל על ידי החברה.

(3) מענקים – בנוסף לשכר המפורט לעיל, זכאי מר אבידן לבונוס בגין חתימה על עסקאות ייזום פרויקטים בנדלן למגורים ו/או תעסוקה ו/או מסחר, שבהן יהיה הגורם הפעיל והביא לחתימתם. הבונוס יחושב כמכפלת היחידות להם תהא זכאית החברה במסגרת העסקה כפול אלף ש"ח ליחידת החברה. יובהר כי, בכל מקרה היקף תשלומי הבונוס השנתי לא יעלה על 4 תשלומי תמורה חודשית. יצוין כי בגין שנת 2025 שולם בונוס בסך של 300,224 ש"ח למר ניר אבידן, סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה בגין פרויקטים אשר נחתמו ופרויקטים אשר התקבל בגינם היתר במהלך תקופת בחינת הבונוס הרלבנטית.

(4) ביטוח, שיפוי ופטור – מר אבידן נכלל בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה. כמו כן, מר אבידן זכאי למתן התחייבות לפטור ומתן התחייבות לשיפוי.

(5) ימי חופשה ומחלה – מר אבידן זכאי ל-23 ימי חופשה בשנה וכן לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976.

(6) הודעה מוקדמת – הן החברה והן מר אבידן רשאים להביא להפסקתו של הסכם העסקה, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה בכתב של לפחות 90 ימים מראש.

(7) התחייבויות נוספות – מר אבידן חתום על נספח סודיות ואי תחרות לתקופה של 6 חודשים ממועד ההודעה על הפסקת ההסכם.

הקצאת אופציות ביום 20 בפברואר 2024 הוקצו למר אבידן 89,442 אופציות לא סחירות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.4 לעיל.

פרטים בדבר תנאי העסקתה של הגב' קורן שטרן, סמנכ"לית כספים של החברה

ביום 30 באוגוסט 2022 התקשרה החברה עם הגב' קורן שטרן (להלן בסעיף זה: "הגב' שטרן") בהסכם העסקה לתקופה בלתי מוגבלת, לפיו מכהנת הגב' שטרן כסמנכ"לית הכספים של החברה החל מיום 18 באוקטובר 2022 בהיקף משרה של 100% בתנאים כמפורט להלן (להלן בסעיף זה: "ההסכם"):

- (1) **תמורה** – בתמורה להעסקתה משלמת החברה לגב' שטרן שכר בסך של 42.5 אלפי ש"ח ברוטו לחודש והחל מיום 1 בספטמבר 2025, עודכן הסכום האמור לסך של 45 אלפי ש"ח. כמו כן, הגב' שטרן זכאית לרכב בדרגה כמקובל בחברה, מחשב נייד וטלפון נייד.
- (2) **מענקים** – לאחר השלמת כל שנת עבודה מלאה תהא זכאית הגב' שטרן למענק בגובה של 3 משכורות. בנוסף, החברה תהא רשאית להעניק לגב' שטרן בonus על בסיס ביצועיה והכל על פי שיקול דעתה של החברה.
- (3) **ימי חופשה ומחלה** – הגב' שטרן זכאית ל-18 ימי חופשה בשנה. כמו כן, זכאית לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976.
- (4) **תנאים סוציאליים** – הגב' שטרן זכאית לדמי הבראה כנדרש על פי דין. כמו כן, זכאית לביטוח פנסיוני וקרן השתלמות שתפריש החברה בסך השווה לשיעור של כ-7.5% משכרה החודשי ושיעור של 2.5% אשר ינוכה ממשכורתה של הגב' שטרן.
- (5) הגב' שטרן זכאית למתן התחייבות לפטור ומתן התחייבות לשיפוי ונכללת בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 19 להלן.
- (6) **הודעה מוקדמת** – הן החברה והן הגב' שטרן רשאים להביא להפסקתו של הסכם העסקה, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה בכתב של לפחות 90 ימים מראש.
- (7) **התחייבויות נוספות** – הגב' שטרן התחייבה לשמירת סודיות ושמירת זכויות החברה לעניין קשרים, מוניטין וקניין רוחני, כמקובל. בנוסף, התחייבה התחייבה על אי תחרות במהלך תקופת העסקתה ומשך 9 חודשים ממועד סיום העסקתה בחברה ועל אי שידול בתקופת העסקתה ובמשך תקופה של 24 חודשים ממועד סיום העסקתה.

7.7.1 הקצאת אופציות - ביום 20 בינואר 2023 הוקצו לגב' שטרן 117,766 אופציות לא סחירות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.4 לעיל.

7.7.2 **העמדת הלוואה לגב' שטרן**

ביום 6 ביולי 2024 התקשרה החברה עם הגב' שטרן בהסכם הלוואה לפיה תעמיד החברה הלוואה לגב' שטרן בסך של 135 אלפי ש"ח (להלן: "סכום הלוואה") נושאת ריבית מינימום הנקבעת אחת לשנה על ידי שר האוצר שעליה חלות הוראות סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ואשר תיפרע בסכום אחד ביום 1 בספטמבר 2027 (להלן: "מועד הפירעון"). יצוין כי, אם יחול שינוי בריבית המינימום הנקבעת על-ידי שר האוצר, יעודכן סכום הלוואה לפירעון בהתאמה. עוד יצוין כי, ככל והגב' שטרן תמשיך בעבודתה בחברה לשביעות רצון החברה ברציפות ממועד קבלת הלוואה ועד למועד הפירעון, החברה תמחל על זכאותה לפירעון הלוואה והלוואה הנ"ל תוכר כהכנסת עבודה של הגב' שטרן. אם תסתיים תקופת העסקה בין החברה לבין הגב' שטרן לפני מועד הפירעון, תעמוד יתרת הלוואה והריבית בגינה לפירעון תוך 30 יום ממועד הודעת החברה או הגב' שטרן על הפסקת עבודתה בחברה ולא יאוחר ממועד תום העסקה בין הגב' שטרן לחברה.

7.8 פרטים בדבר תנאי העסקתה של הגב' דליה טוריסקי, סמנכ"לית שיווק ומכירות של החברה

7.8.1 להלן תנאי העסקתה המהותיים עם הגב' טוריסקי:

(1) הגדרת תפקיד – הגב' דליה טוריסקי, רעייתו של מר אבי טוריסקי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה (להלן: "הגב' טוריסקי"), מועסקת בחברה מחודש יולי 2001.

ביום 14 באוגוסט 2019 חתמו הגב' טוריסקי והחברה על הסכם העסקה מכוחו מכהנת הגב' טוריסקי בתפקיד סמנכ"לית השיווק והמכירות של החברה (להלן: "הסכם העסקה הקיים").
(2) תמורה – הגב' טוריסקי מועסקת בחברה במשרת אמון, בהיקף של משרה מלאה, ובגין כהונתה הייתה זכאית הגב' טוריסקי לשכר חודשי בסך ברוטו של כ-32.5 אלפי ש"ח (כ-42 אלפי ש"ח במונחי עלות מעביד).

(3) מענקים – הגב' טוריסקי זכאית לבונוס, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, על בסיס ביצועיה, בשיעורים ובתדירות כמפורט להלן:
מנגנון הענקת בונוס:

(א) הגב' טוריסקי זכאית למענק שנתי קבוע בסך של שכר הברוטו החודשי שלה. מענק כאמור ישולם לגב' טוריסקי אחת לשנה במהלך הרבעון הראשון של השנה העוקבת.

(ב) בנוסף לאמור בסעיף (א) לעיל, בעבור כל שנה הגב' טוריסקי תהיה זכאית למענק על בסיס ביצועים בסך השווה ל-0.03% מסך "הכנסות ממכירת דירות" על פי ערכן בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה. מענק כאמור בסעיף (ב) זה לא יעלה, בכל מקרה, על סך של שכר הברוטו החודשי של הגב' טוריסקי. דהיינו מענק כולל לגב' טוריסקי (על בסיס האמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל) לא יחרוג מסך השווה לפעמיים שכר הברוטו החודשי שלה.

(ג) בהתאם לאמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל, בגין שנת 2025 זכאית הגב' טוריסקי למענק שנתי בסך של 79 אלפי ש"ח. יצוין כי, מענק על בסיס האמור בס"ק (ב) לעיל הינו גבוה מסך שכר הברוטו של הגב' טוריסקי ועל כן הוגבל בהתאם.

(4) ימי חופשה ומחלה – הגב' טוריסקי זכאית ל-18 ימי חופשה בשנה. בנוסף, זכאית הגב' טוריסקי לצבור עד 5 ימי חופשה בשנה אך לא יותר מ-10 ימי חופשה במצטבר בנוסף, הגב' טוריסקי זכאית לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976.

(5) תנאים סוציאליים – הגב' טוריסקי זכאית לדמי הבראה בהתאם לצו ההרחבה בדבר השתתפות המעביד בהוצאות הבראה ונופש, כפי שיהיה מעת לעת.

א. כמו כן, זכאית הגב' טוריסקי להפרשה לביטוח פנסיוני (לרבות קרן מנהלים) כאשר חלקה של החברה הינו בשיעור של כ-15.3% (מתוכם כ-8.33% על חשבון פיצויי פיטורין) ו-5% על חשבונה של הגב' טוריסקי.

ב. בנוסף זכאית הגב' טוריסקי להפרשה לקרן השתלמות כאשר חלקה של החברה הינו 7.5%.

(6) תנאים נוספים – חלף העמדת רכב, זכאית הגב' טוריסקי להשתתפות בהחזקת רכב בסך של כ-1,200 ש"ח בחודש. בנוסף מעמידה החברה לרשות הגב' טוריסקי מחשב נייד אישי.

(7) הודעה מוקדמת – הן החברה והן הגב' טוריסקי רשאים להביא להפסקתו של הסכם ההעסקה, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה בכתב של לפחות 60 ימים מראש.

(8) התחייבויות נוספות – הגב' טוריסקי חתומה על נספח סודיות ושמירת זכויות החברה לעניין קשרים, מוניטין וקניין רוחני, כמקובל בחברה. בנוסף, התחייבה הגב' טוריסקי שלא להתחרות בעסקי החברה וכן שלא לשדל עובדים של החברה להפסיק את עבודתם בחברה לצורך עבודה

אצל מעסיק אחר, בזמן העסקתה בחברה וכן לתקופה של 24 חודשים מתום המועד בו תחדל להיות מועסקת בחברה.

7.8.2 ביום 7 בספטמבר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 30 ביולי 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תיקון הסכם ההעסקה הקיים בין הגב' דליה טוריסקי, רעייתו של מר אבי טוריסקי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה. במסגרת התיקון להסכם תוקן הסכם ההעסקה הקיים, כמפורט להלן: (1) עודכן שכרה של הגב' טוריסקי, כך שבתמורה לכהונתה כסמנכ"לית שיווק ומכירות של החברה תשלם החברה לגב' טוריסקי סך כולל של כ-46.5 אלפי ש"ח ברוטו בחודש לא כולל הוצאות בגין רכב (חלף סך של כ-32.5 אלפי ש"ח ברוטו בחודש), דהיינו, עלות העסקה בסך של כ-68 אלפי ש"ח בחודש (כולל הוצאות בגין רכב) (חלף עלות העסקה בסך של כ-48 אלפי ש"ח בחודש); (2) הסכם העסקה יהיה בתוקף לתקופה של 3 שנים ממועד אישור ההתקשרות על ידי האסיפה. מובהר כי, לא חל שינוי בהיקף המשרה של הגב' טוריסקי ולא חלו שינויים נוספים בתנאי כהונתה הקיימים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062528).

פרטים בדבר קבלת שירותי הנהלת חשבונות ממר משה ידידיה ז"ל 7.9

מר משה ידידיה ז"ל, אביו של מר יהודה ידידיה, מבעלי השליטה בחברה, העניק לחברה שירותי הנהלת חשבונות כנגד חשבונית. מר משה ידידיה ז"ל היה זכאי לתמורה שעתית בסך של כ-64 ש"ח (בתוספת מע"מ) וכן לתשלום נסיעות חודשי בסך של 1,500 ש"ח. סה"כ הכל שולמו למר משה ידידיה בשנת 2025 כ-82 אלפי ש"ח.

פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר איתי ברלין 7.10

7.10.1 ביום 5 במאי 2024 התקשרה החברה בהסכם העסקה עם מר איתי ברלין (חתנו של מר יהודה ידידיה, מנכ"ל, דירקטור ובעל שליטה בחברה) (להלן: "**הסכם העסקה**" ו-"**מר ברלין**", בהתאמה) זאת לאחר שביום 14 במאי 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**"), את התקשרות החברה בהסכם העסקה כאמור. במסגרת תפקידו בחברה שימש מר ברלין כמתמחה ועוזר לבעלי תפקידים בחברה. בתמורה לעבודתו היה זכאי איתי לשכר חודשי בסך של כ-12.5 אלפי ש"ח ברוטו. כמו כן, זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל בחברה (הפרשות סוציאליות, חופשה שנתית, מחלה והבראה) ולקרן השתלמות בסך השווה לשיעור של 7.5% משכרו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-047100).

7.10.2 ביום 31 בדצמבר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (זאת לאחר שביום 24 בנובמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש (להלן: "**הסכם העסקה החדש**") עם מר ברלין, כעובד במחלקת הפיתוח העסקי של החברה לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 31 בדצמבר 2025.
להלן עיקרי תנאי העסקתו של מר ברלין:

(1) הגדרת תפקיד: מר ברלין יועסק במחלקת פיתוח עסקי בחברה או בכל תפקיד אחר שיוטל עליו על ידי החברה בהיקף משרה מלאה. בכל הקשור לביצוע תפקידו יהיה מר ברלין כפוף במישורין לסמנכ"ל פיתוח עסקי ו/או לכל מי שתורה לו החברה מעת לעת, ויפעל בהתאם להנחיותיו ועל פי מדיניות החברה ונהליה הכתובים ו/או הנהוגים, כפי שיהיו מפעם לפעם.

(2) התמורה: בתמורה לעבודתו בחודש עבודה מלא, תשלם החברה למר ברלין שכר בסיס ולתוספת שעות נוספות גלובלית בסך כולל של 16 אלפי ש"ח ברוטו לחודש ובעלות כוללת בסך של כ-24 אלפי ש"ח בחודש וכ-286 אלפי ש"ח בשנה. החל מהשנה השנייה יעודכן הסכום האמור בס"ק (2) לעיל לשכר בסך של 18,000 ש"ח. החל מהשנה השלישית יעודכן הסכום האמור בס"ק (2) לעיל לשכר בסך של 20,000 ש"ח.

לצורך מילוי תפקידו, החברה תעמיד לרשות מר ברלין מחשב נייד אישי ומכשיר טלפון סלולארי. ממשכורת של מר ברלין ינוכה מס בגין זקיפת ההטבות של שווי השימוש במחשב הנייד ו/או בטלפון הסלולארי, בהתאם להוראות הדין.

(3) מענקים: בנוסף לשכרו, מר ברלין יהיה זכאי לבונוס בגין חתימת החברה על עסקאות בתחום התחדשות עירונית שהיה הגורם הפעיל והביא לחתימתם. הבונוס יחושב כמכפלת היחידות להם תהא זכאית החברה במסגרת העסקה (יחידות יזם) כפול 400 (ארבע מאות) ש"ח ליחידת יזם. היקף תשלומי הבונוס השנתי לא יעלה על 2 משכורות (ברוטו) באותה השנה.

מועדי תשלום הבונוס יהיו כדלקמן: 35% משיעור הבונוס בגין העסקה, עם חתימת החברה על הסכם מחייב עם רוב דרוש מבעלי הקרקע והיתרה (65%) עם תחילת ביצוע הפרויקט וקבלת ליווי בנקאי לפרויקט. זכאות הבונוס ותשלומו כפופים למדיניות התגמול של החברה.

(4) ימי חופשה ומחלה: מר ברלין יהיה זכאי לחופשה שנתית בת 16 ימים בשנה ויהא רשאי לצבור עד 5 ימי חופשה לשנה אך לא יותר מ-10 ימי חופשה במצטבר וכן לתשלום בגין ימי מחלה בהתאם לחוק דמי מחלה, התשל"ו-1976 וכן לתשלום בגין דמי הבראה בהתאם לצו ההרחבה בדבר השתתפות המעביד בהוצאות הבראה ונופש, כפי שיהיה מעת לעת.

(5) תנאים סוציאליים: החברה תבטח את מר ברלין בקרן פנסיה או בביטוח מנהלים, או שילוב של השניים, לפי בחירת מר ברלין, בהתאם לשיעורים הקבועים על פי דין. כמו כן, מר ברלין יהא זכאי לקרן השתלמות בשיעור של 7.5% משכרו החודשי על חשבון החברה ובשיעור של 2.5% נוספים על חשבון.

(6) תקופת העסקה: כל צד יהיה רשאי לסיים את הסכם העסקה החדש בכל עת במהלך תקופת העסקה (ולאורך תקופת העסקה, על פי שיקול דעתו המוחלט, באמצעות הודעה מוקדמת לצד השני, בת 60 ימים, מראש ובכתב (להלן: "ההודעה המוקדמת"). מובהר, כי במשך תקופת העסקה לא יהא צד להסכם העסקה החדש יכול להביא לסיימו ללא הודעה מוקדמת אלא ממסיבה שהינה כתוצאה מהפרתו היסודית על ידי הצד השני ו/או כתוצאה מעבירת משמעת ו/או התנהלות שאינה נאותה ו/או נסיבות אחרות השוללות זכאות לפיצויי פיטורים. היה ויבחר צד להסכם העסקה החדש לסיים את הסכם העסקה החדש בתוך תקופת העסקה ללא הודעה מוקדמת ושלא בנסיבות המפורטות בהסכם העסקה החדש, יהא הצד המפר ו/או מסיים את תקופת העסקה, חייב לשלם לצד השני פיצוי מוסכם בסך השווה לשתי משכורות ברוטו. יצוין כי, הסכם העסקה החדש עולה בקנה אחד עם מדיניות התגמול של החברה.

7.11 פרטים בדבר תנאי העסקתה של גב' אופיר ברלין

ביום 4 בספטמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' אופיר ברלין (ביתו של מר יהודה ידידיה, מנכ"ל, דירקטור ובעל שליטה בחברה) (להלן בס"ק זה: "הסכם העסקה" ו-"אופיר"), בהתאמה) בהיקף משרה של 80% וביום 24 בנובמבר

2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון את עדכון היקף המשרה של אופיר למשרה מלאה ללא שינוי בתנאי העסקתה שנקבעו בהסכם העסקה, וזאת בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות ההקלות. במסגרת תפקידה בחברה משמשת אופיר כמזכירת החברה לתקופה של כחצי שנה. בתמורה לעבודתה זכאית אופיר לשכר חודשי בסך של כ-13.417 אלפי ש"ח (ברוטו) ולתנאים סוציאליים כמקובל בחברה (הפרשות סוציאליות, 14 ימי חופשה שנתית, מחלה והבראה). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-091484).

8. תקנה 21א: בעלי השליטה בתאגיד

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה אבי טוריסקי (באמצעות סי-טי-איי ניהול והשקעות בע"מ חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר אבי טוריסקי) ויהודה ידידיה (באמצעות נופר-ירדן בניה פיתוח והשקעות בע"מ חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר יהודה ידידיה) המחזיקים יחד ב-10,000,000 מניות רגילות של החברה המהוות כ-65.44% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

9. תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

9.1 לפרטים בדבר תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה יהודה ידידיה מנכ"ל החברה ומר אבי טוריסקי יו"ר דירקטוריון החברה, הנמנים על בעלי השליטה בחברה וכן של קרוביהם, ראו סעיפים 7.3, 7.11, 07.10 לעיל.

9.2 הסדר תיחום פעילות – ביום 28 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שבימים 19 ו-20 בפברואר 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעלי השליטה, אשר עיקריו מפורטים בסעיף 1.4 בפרק א' לדוח "תיאור עסקי התאגיד" ואשר נכנס לתוקפו החל ממועד אישור האסיפה כאמור לעיל.

9.3 תשלום לפ. גורדי הנדסה בע"מ בגין ייעוץ הנדסי בפרויקט "הסביון" בבית שמש – ביום 7 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר שאישרו זאת ביום 30 ביולי 2025 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, תשלום חד פעמי לפ. גורדי הנדסה בע"מ, חברה בבעלות גיסו של מר יהודה ידידיה, מבעלי השליטה בחברה (להלן בס"ק זה: "נותנת השירותים"), בגין ייעוץ הנדסי לחסכון וייעול תכנון חניונים בפרויקט "הסביון" בבית שמש בסך כולל של 300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 21 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062528).

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, ראו דיווח מידי של החברה אשר פורסם ביום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003182).

11. תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיריס

11.1 ההון הרשום של החברה מורכב מ-10,000,000,000 ש"ח מחולק ל-10,000,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ..

11.2 נכון למועד פרסום הדוח, ההון המונפק והנפרע של החברה מורכב מ-15,283,738 ש"ח מחולק ל-15,283,738 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (מס' נייר ערך בבורסה 1171529).

- 11.3 להלן פירוט ניירות הערך ההמירים של החברה נכון למועד פרסום הדוח :
- (1) 671,924 אופציות (סדרה א'), לעובדים ונושאי משרה בחברה, הניתנות למימוש ל-671,924 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בתמורה למחיר מימוש שנקבע במועד ההענקה (לאחר התאמה לדיבידנד) כמפורט בסעיף 7.4.6 לעיל.
- (2) 2,123,206 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה הניתנים למימוש ל-2,123,206 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, בכל יום מסחר, החל ממועד רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 23 באוקטובר 2027 (כולל) במחיר מימוש בסך 25.28915 ש"ח לכל כתב אופציה (לאחר התאמה לדיבידנד).

12. תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ומרשם מחזיקי ניירות הערך של החברה ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 במרץ 2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-019811).

13. תקנה 26: חברי הדירקטוריון של התאגיד (המכהנים נכון למועד זה)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי-בין דיין	נתינות	חברות בוועדה או בוועדות של הדירקטוריון	האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, חברת, קשורה בעל בעניין	תחילת כהונה	השכלתו	עיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל מומחיות ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא חיצוני מומחה	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
יהודה ידידיה	058346271	9.9.1963	אחד העם 11, רעננה	ישראלית	לא	לא	כן	20.2.1996	תואר ראשון במנהל עסקים המסלול האקדמי, המכללה למנהל	בעלים, דירקטור ומנכ"ל החברה	חברות הקבוצה; קריית שחקים בע"מ; וחברות בבעלותו ובשליטתו המלאה	לא	בעל כשירות מקצועית	לא
אבי טוריסקי (יו"ר דירקטוריון)	059138263	22.12.1964	אז"ר 7, רמת השרון	ישראלית	לא	לא	כן	20.2.1996	תואר ראשון בכלכלה (התמחות במימון), אוניברסיטת תל אביב	בעלים, יו"ר דירקטוריון בחברה	חברות הקבוצה; וחברות בבעלותו ובשליטתו המלאה	לא	בעל כשירות מקצועית	לא
עמית ברגר	059100529	23.09.1964	הדקל 11, סביון	ישראלית	ועדת ביקורת וועדת תגמול	דירקטור בלתי תלוי	לא	28.11.2020	בוגר הפקולטה לכלכלה, אוניברסיטת תל-אביב; בעל רישיון ניהול תיקי השקעות	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל דולפין 1 השקעות בע"מ	מלך פרויקטים בע"מ, מגה אור החזקות בע"מ, עמית ברגר אחזקות בע"מ, ברגר שוקי הון בע"מ, דולפין 1 השקעות בע"מ, ארנו קפיטל בע"מ, ברבור כחול ניהול והשקעות בע"מ, ניסן תעשיות בע"מ	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	כן
עמית דרווי-בריקמן	040265183	8.8.1980	היסעור 9 רמת השרון	ישראלית	ועדת ביקורת וועדת תגמול	דירקטור חיצוני	לא	30.3.2021	עורכת דין; תואר ראשון במשפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה; תואר שני משפטים באוניברסיטת תל אביב	דח"צית בסאטקום מערכות בע"מ וחברת ועדות	דירקטורית בלתי תלויה - אקסל סולושנס גרופ בע"מ; דירקטורית חיצונית - דורסל החזקות בע"מ; דירקטורית חיצונית - סאני תקשורת סלולרית בע"מ	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית	לא
אברהם מנלה	038886511	3.4.1976	בורוכוב 17, תל-אביב	ישראלית/ פולנית	ועדת ביקורת וועדת תגמול	דירקטור חיצוני	לא	2.6.2021	תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית אונו; תואר שני במדיניות ציבורית, אוניברסיטת ת"א; קורס ניהול בכיר ומתקדם, אוניברסיטת הרוארד; וקורס דירקטורים ודירקטורים בכירים, אוניברסיטת ת"א	מנכ"ל חברת קדישא תל אביב-יפו והמחוז; יו"ר מגן דוד אדום בישראל ויו"ר ועדת ארגון ומינהל של הארגון; יו"ר תאגיד המים מי אביבים	דירקטור-מכבי שירותי בריאות; דירקטור בלתי תלוי - טכנופלס ונצ'רס בע"מ; דירקטור בחברת החשמל; דירקטור חיצוני בחברת בית זיקוק אשדוד בע"מ; דירקטור אלייד נדל"ן בע"מ; דירקטור חיצוני - חברת קרדן ישראל בע"מ	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

14.

שם	תאריך לידה	ת.ז.	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או חברה קשורה או בבעל עניין בו	תאריך תחילת כהונה	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות
קורן שטרן	2.10.1986	300023751	סמנכ"לית כספים	18.10.2022	לא	לא	תואר ראשון במנהל עסקים חשבונאות ומשפטים במסלול האקדמי המכללה למנהל; תואר שני במנהל עסקים ומימון במסלול האקדמי המכללה למנהל	מנהלת כספים חטיבת הנדל"ן גיי סיטי בע"מ
גיא גרוס	1.11.1974	031814643	סמנכ"ל הנדסה	17.10.2021	לא	לא	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, הטכניון המכון הטכנולוגי לישראל.	סמנכ"ל הנדסה אאורה השקעות בע"מ; מנכ"ל Ashtrom Zambia construction Ltd.
דליה טוריסקי	16.10.1966	022537617	סמנכ"לית שיווק ומכירות	1.7.2001	לא	כן	תואר ראשון בכלכלה (התמחות במימון), אוניברסיטת תל אביב	סמנכ"לית שיווק בחברה
ניר אבידן	6.5.1974	027347541	סמנכ"ל פיתוח עסקי	9.10.2023	לא	לא	תואר ראשון במנהל עסקים, האוניברסיטה הפתוחה	מנכ"ל התחדשות עירונית בקבוצת כתב
יוסי גינזור	13.11.1958	055377071	מבקר פנים	8.4.2021	לא	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית בירושלים	מנכ"ל פאהן קנה ניהול ובקרה
מאיה טיומקין	7.3.1977	011283215	סמנכ"לית תכנון	27.4.2025	לא	לא	תואר באדריכלות B.Arch הטכניון המכון הטכנולוגי לישראל	סמנכ"לית תכנון שיכון ובינוי נדל"ן, אדריכלית פז נדל"ן
אורין רותם	28.6.1991	203949169	חשבת	11.6.2025	לא	לא	בוגרת תואר ראשון B.A עם התמחות בחשבונאות, הקריה האקדמית אונו; בוגרת תואר שני M.B.A עם התמחות במימון ושוק ההון, הקריה האקדמית אונו	עוזרת חשב גיי סיטי מטה החברה; עוזרת חשב גיי סיטי- חטיבת הנדל"ן בישראל.

15. **תקנה 26ב: מספר מורשי החתימה העצמאיים**
כל אחד מבין ה"ה יהודה ידידיה ואבי טוריסקי, בעלי השליטה בחברה, המכהנים כמנכ"ל החברה ודירקטור בה וכיו"ר דירקטוריון פעיל, בהתאמה, הינו מורשה חתימה עצמאי כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) בחוק ניירות ערך.

16. **תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**
שם: BDO זיו האפט, רואי חשבון
מען: דרך מנחם בגין 48, תל אביב- יפו, מיקוד 6618003.

17. **תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון**
לא חלו שינויים בתקנון החברה בתקופת הדוח.

18. **תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטוריון**

18.1 **דיבידנד וחלוקה**
(1) לפרטים נוספים בדבר החלטות החברה בדבר חלוקת דיבידנדים, המועדים והסכומים של הדיבידנדים שהוכרזו, החל מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 3 בפרק א' לדוח התקופתי "תיאור עסקי התאגיד".
(2) **תכנית רכישה עצמית של מניות החברה**: ביום 9 באפריל 2025 החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת בסך של עד 9.7 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 9 באפריל 2025 ועד ליום 8 באפריל 2027. רכישת מניות החברה (תתבצע מעת לעת בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים על-פי שיקול דעתה של הנהלת החברה (להלן: "תכנית רכישת המניות"). יצוין כי, נכון למועד פרסום הדוח, נרכשו 49,660 מניות בהתאם לתכנית רכישת המניות בהיקף כספי בסך של כ-1,692 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות תכנית רכישת המניות ראו דיווח מידי של החברה מיום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026727).

18.2 **שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה**
לפרטים אודות השינויים שחלו בהון המונפק של החברה ראו סעיף 2.1.2 בפרק א' לדוח התקופתי "תיאור עסקי התאגיד".

18.3 **תקנה 29 (ג) החלטות אסיפה כללית**
(1) ביום 7 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים המפורטים להלן: (1) אישור עדכון מדיניות התגמול של החברה; (2) תיקון הסכם העסקה עם דליה טוריסקי, סמנכ"לית שיווק ומכירות של החברה; ו-(3) אישור תשלום לפ. גורדי הנדסה בע"מ בגין ייעוץ הנדסי בפרויקט "הסביון" בבית שמש.
(2) ביום 31 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים המפורטים להלן: (1) אישור הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר יהודה ידידיה, מנכ"ל ודירקטור בחברה; (2) אישור הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר אבי טוריסקי, יו"ר דירקטוריון החברה; ו-(3) אישור התקשרות החברה בהסכם

העסקה חדש עם מר איתי ברלין, חתנו של מר יהודה ידידיה, כעובד במחלקת הפיתוח העסקי של החברה.

19. תקנה 29א: החלטות החברה

19.1 פטור, ביטוח ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

19.2 כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה

(1) ביום 28 בנובמבר 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, להעניק לנושאי המשרה שכיחנו בחברה באותו מועד¹⁴ ושיכחנו בחברה מעת לעת, וכן לנושאי משרה שיכחנו, מעת לעת, מטעם החברה בתאגידים אחרים שהחברה מחזיקה בהם במניות ו/או בזכויות אחרות, במישרין ו/או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בהם (להלן: "תאגיד אחר") כתב פטור (להלן: "כתב הפטור"). במסגרת כתב הפטור, פוטרת החברה את נושאי המשרה כאמור מכל אחריות כלפיה (בכפוף להוראות הדין), ביחס לכל נזק שייגרם לה על ידי נושאי המשרה כאמור בפעולותיהם בתום לב, שנעשו החל ממועד חתימת כתב הפטור ובתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או מועסקים מטעם החברה בתאגיד אחר, עקב הפרת חובת הזהירות (למעט נזק עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) ונזקים נוספים שנקבעו בכתב הפטור.

(2) ביום 30 במרץ 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות לפטור לגבי עמית דרווי-בריקמן, בגין כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

(3) ביום 2 ביוני 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות לפטור למר אברהם מנלה, בגין כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

(4) ביום 4 בנובמבר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן התחייבות לפטור למר גיא גרוס, בגין כהונתו כנושא משרה בחברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור שצורף לתשקיף.

(5) ביום 30 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לפטור לגבי קורן שטרן, בגין כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור שצורף לתשקיף.

(6) ביום 19 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לפטור למר ניר אבידן, בגין כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור שצורף לתשקיף.

(7) ביום 30 ביולי 2025, אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לפטור לגבי אורין רותם, בגין כהונתה כחשבת בחברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור שצורף לתשקיף.

(8) ביום 1 בפברואר 2026, אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לפטור למר גיא חנינה, בגין כהונתו כסמנכ"ל רותם שני אלה בע"מ, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור שצורף לתשקיף.

¹⁴ ה"ה יהודה ידידיה, אבי טוריסקי, עמית ברגר, גיא גרוס ודליה טוריסקי.

(9) ביום 18 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לפטור לגבי מאיה טיומקין, בגין כהונתה כסמנכ"לית תכנון של החברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור שצורף לתשקיף.

כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

19.3

(1) ביום 28 בנובמבר 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, להעניק לנושאי המשרה שכיחנו בחברה באותו מועד¹⁵ ושיכחנו בחברה מעת לעת, וכן לנושאי משרה שיכחנו, מעת לעת, מטעם החברה בתאגיד אחר התחייבות לשיפוי (להלן: "**כתב השיפוי**"). על פי כתב השיפוי, זכאים נושאי המשרה כאמור לשיפוי בגין כל חבות או הוצאה ו/או הוצאות התדיינות סבירות (לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011) כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב פעולותיהם בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או עובדים מטעם החברה בתאגיד אחר, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין חבויות כספיות שיוטלו על האמורים על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט) לא יעלה (במצטבר לכל נושאי המשרה, למקרה בודד ובמצטבר לכל המקרים) על סכום הגבוה מבין: (1) סך השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד השיפוי; (2) סך של 20 מיליון ש"ח. מובהר, כי השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה או שתרכוש החברה, מעת לעת.

(2) ביום 30 במרץ 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות לשיפוי לגבי עמית דרווי-בריקמן, בגין כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

(3) ביום 2 ביוני 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות לשיפוי למר אברהם מנלה, בגין כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

(4) ביום 4 בנובמבר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן התחייבות לשיפוי למר גיא גרוס בגין כהונתו כנושא משרה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

(5) ביום 30 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לשיפוי לגבי קורן שטרן, בגין כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

(6) ביום 19 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לשיפוי למר ניר אבידן, בגין כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

(7) ביום 30 ביולי 2025, אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לשיפוי לגבי אורין רותם, בגין כהונתה כחשבת בחברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

¹⁵ה"ה יהודה ידידיה, אבי טוריסקי, עמית ברגר ודליה טוריסקי.

(8) ביום 1 בפברואר 2026, אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לשיפוי למר גיא חנינה, בגין כהונתו כמנכ"ל רותם שני אלה בע"מ, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

(9) ביום 18 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לשיפוי לגבי מאיה טיומקין, בגין כהונתה סמנכ"לית תכנון של החברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

19.4 ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

(1) ביום 28 בנובמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי החברה תוכל להתקשר מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת ביטוח קיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), באישור ועדת התגמול בלבד, ובלבד שהפרמיה השנתית וכן גבולות האחריות של הביטוח הנ"ל יהיו בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה (להלן: "הפוליסות העתידיות").

(2) באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה את הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה שכיחנו בחברה באותו מועד¹⁶ בחברה בפוליסות עתידיות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה.

(3) ביום 28 בדצמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לרבות פוליסה מסוג POSI אשר הינן עומדות בתנאים אשר נקבעו במדיניות התגמול של החברה.

(4) ביום 30 במרץ 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הכללתה של גבי עמית דרורי-בריקמן, בגין כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל.

(5) ביום 2 ביוני 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הכללתו של מר אברהם מנלה, בגין כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל.

(6) ביום 4 בנובמבר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הכללתו של מר גיא גרוס, בגין כהונתו כנושא משרה בחברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל.

(7) ביום 30 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את הכללה של גבי קורן שטרן, בגין כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל.

(8) ביום 19 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון החברה את הכללתו של מר ניר אבידן, בגין כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל.

¹⁶ה"ה יהודה ידידיה, אבי טוריסקי, עמית ברגר ודליה טוריסקי.

(9) ביום 30 ביולי 2025, אישר דירקטוריון החברה את הכללתה של הגב' אורין רותם, בגין כהונתה כחשבת בחברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל.

(10) ביום 24 בנובמבר 2025 אישרה ועדת הביקורת (בישיבתה גם כוועדת התגמול) את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 בדצמבר 2025 ואשר תסתיים ביום 30 בנובמבר 2026 (להלן: "הפוליסה הקודמת"). הפוליסה הקודמת הינה בגבולות אחריות של 5 מיליון דולר, בפרמיה שנתית של כ-16 אלפי דולר ובתנאים דומים לפוליסה שקדמה לה והינה עולה בקנה אחד עם האמור במדיניות התגמול של החברה.

(11) ביום 1 בפברואר 2026 אישרה ועדת הביקורת (בישיבתה גם כוועדת התגמול) את עדכון התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה שתחל מיום 1 בפברואר 2026 ואשר תסתיים ביום 30 בנובמבר 2026 (להלן: "הפוליסה הנוכחית"). הפוליסה הנוכחית הינה בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר, בפרמיה שנתית של כ-28.5 אלפי דולר ובתנאים דומים לפוליסה הקודמת והינה עולה בקנה אחד עם האמור במדיניות התגמול של החברה.

(12) ביום 1 בפברואר 2026, אישר דירקטוריון החברה את הכללתו של מר גיא חנינה, בגין כהונתו כמנכ"ל רותם שני אלה בע"מ, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות בחברות בנות של החברה) בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל.

(13) ביום 18 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה את הכללתה של הגב' מאיה טיומקין, בגין כהונתה סמנכ"לית תכנון של החברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

18/03/2026
תאריך

פרק ה' הצהרות מנהלים

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, יהודה ידידיה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, קורן שטרן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמציגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

18 במרץ 2026

תאריך

קורן שטרן
סמנכ"ל כספים

פרק ו' כתב הסכמה

18 במרץ, 2026

לכבוד:

הדירקטוריון של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 27 ביוני, 2024 הנושא תאריך 28 ביוני, 2024

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ולתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 18 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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