



LUZON
RONSON

דוח תקופתי לשנת 2025

פרק א' - תיאור עסקי החברה

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק ג' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

דוח כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

פרק ה' - הצהרות מנהלים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות:

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בחלק זה:

- "בעלת השליטה" או "קבוצת לוזון" - קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, חברה ציבורית שהתאגדה בישראל ונסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב והינה בעלת השליטה בחברה מכח החזקתה, נכון למועד אישור הדוח, ב-71.72% מהונה המונפק והנפרע של החברה;
- "החברה" - Luzon Ronson N.V., חברה ציבורית מוגבלת במניות (N.V.), אשר התאגדה על פי דיני הולנד, אשר מניותיה ואגרות החוב שלה נסחרות בבורסה;
- "רונסון" - Ronson Development SE, חברה פרטית אשר התאגדה על פי דיני האיחוד האירופאי, המוחזקת במלואה על ידי החברה (במישרין ובעקיפין) ואגרות חוב שלה נסחרות במערכת מסחר אלטרנטיבית המופעלת על ידי הבורסה בוורשה, פולין (CATALYST);
- "חברת הנכסים" - לוזון רונסון נכסים בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל ומוחזקת במלואה על ידי החברה;
- "חברת נווה סביון" - לוזון רונסון נווה סביון החדשה בע"מ (לשעבר א. דורי אור יהודה בע"מ), חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המוחזקת בשיעור של 75% על-ידי חברת נכסים;
- "חברת נחלת יהודה" - לוזון רונסון נדל"ן בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המוחזקת בבעלות מלאה על-ידי חברת נכסים;
- "לוזון רונסון מור ש.ד." - לוזון רונסון מור ש.ד., שותפות מוגבלת שהשותף הכללי בה היא לוזון רונסון ש.ד. שותף כללי בע"מ (1%), והשותפים המוגבלים בה הם מור גמל ופנסיה בע"מ (40%) וחברת הנכסים (59.9%).
- "לוזון רונסון הצפון החדש" - לוזון רונסון הצפון החדש בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל ואשר בתקופת הדוח, החזיקה חברת הנכסים ב-75% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה והחל מיום 29 בינואר 2026, מחזיקה חברת הנכסים 100% (90% בדילול מלא).
- "הקבוצה" או "חברות הקבוצה" - החברה וחברות המוחזקות על ידה לרבות חברות בנות ונכדות;
- "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
- "חוק החברות" - חוק החברות, תשנ"ט-1999;
- "הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- "התשקיף" - להלן ביחד: תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה, כפי שפורסם ביום 29 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-130200), תיקון לו מיום 25 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-140988) והודעה משלימה ותיקונים לה, מיום 28 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-142650, 2023-01-142770 ו-2023-01-142857);
- "הדוח התקופתי" - הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025;
- "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025;
- "הדוחות הכספיים" - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025;

- "מועד הדוח" - 31 בדצמבר 2025 ;
- "מועד אישור הדוח" - מועד הסמוך למועד פרסום הדוח ;
- "תקנות הדוחות" - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

1. פעילות החברה והתפתחות עסקיה

1.1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

החברה התאגדה ביום 25 בספטמבר 2000 כחברה הולנדית פרטית מוגבלת במניות (BV) בהתאם לחוקי הולנד. ביום 27 בנובמבר 2023 השלימה החברה את שינוי צורת ההתאגדות שלה מחברה מוגבלת במניות (BV) לחברה ציבורית מוגבלת במניות (NV¹). על פי חוק החברות ההולנדי, מניותיה של חברה הולנדית מסוג NV ניתנות להנפקה לציבור ולמסחר בבורסה לניירות ערך וזאת בניגוד לחברה הולנדית מסוג BV שמניותיה אינן ניתנות להנפקה לציבור. על כן, חוק החברות ההולנדי מגדיר חברה מסוג NV כחברה ציבורית גם אם טרם הונפקו מניותיה לציבור.

ראה פרק 5 לתשקיף לעניין השוואת סוגיות בין הדינים החלים בישראל לבין הדינים החלים בהולנד, אשר חלים על החברה בהיותה חברה ציבורית הולנדית.

1.1.2 התפתחות עסקי החברה

1.2.2 **עסקת שינוי המבנה** - ביוני 2023, התקשרו החברה וקבוצת לוזון בהסכם לשינוי מבנה ופיצול, אשר במסגרתו התבצע ארגון מחדש של חלק מפעילות קבוצת לוזון בתחום יזמות הנדל"ן ("עסקת שינוי מבנה"), אשר הושלמה ביום 25 בינואר 2024. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 25 בינואר 2024 (אסמכתא מס' 010470-01-2024), וכן באור 1.ג. לדוחות הכספיים.

בעקבות עסקת שינוי המבנה, מחזיקה החברה במלוא (100%) הונה המונפק של רונסון² וזכויות ההצבעה בה (במישרין ובעקיפין); וכן במלוא (100%) הונה המונפק של חברת הנכסים, המחזיקה בחברת נווה סביון (75%) (פרויקט אור יהודה), בחברת נחלת יהודה (100%) (פרויקט ראשון לציון), בשותפות לוזון רונסון מור ש.ד (60%) ולוזון רונסון הצפון החדש (75%). כמו כן, חברת הנכסים מחזיקה ב-90% מהזכויות בפרויקט פינוי בינוי בבת ים, ב-24.5% מהזכויות במקרקעין בהרצליה ובעקבות עסקת שינוי המבנה, מחזיקה חברת הנכסים גם בנכס מקרקעין הידוע בתור "בית נטע" בתל אביב ובעתודת קרקע הידועה בשם "פרדס רוקח" בהוד השרון.

בהתאם, מוצגים בדוח תקופתי זה הנכסים שהועברו מקבוצת לוזון לחברה במסגרת עסקת שינוי המבנה והאירועים והעסקאות הרלוונטיים להם, כאילו אלה הוחזקו על-ידי החברה בתקופות הדוח ולמפרע.

1.2.3 **הנפקת אגרות חוב לראשונה לציבור בבורסה** - בחודש דצמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור בבורסה של אגרות חוב (סדרה א'), בהיקף של 206,289 אלף ערך נקוב ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-206 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 14.ט. לדוחות הכספיים. בהתאם במועד האמורה הפכה החברה ל"תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות.

1.2.4 **הנפקת מניות רגילות לציבור בבורסה** - בחודש נובמבר 2024 ביצעה החברה הנפקה, בדרך של הצעה אחידה, של מניותיה הרגילות לציבור, בהיקף של 15,300 אלף מניות, בנות 0.001 אירו ערך נקוב, ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-312 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 16.ה. לדוחות הכספיים.

1.2.5 לעניין התפתחויות עיקריות נוספות שחלו בעסקי החברה בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח, ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

¹ N.V הינה ישות משפטית על פי הדין בהולנד, בעלת הון רשום המחולק למניות הניתנות להעברה ונחשבת ציבורית, גם אם טרם הונפקו מניותיה לציבור.

² יובהר, כי רונסון מחזיקה בשיעור של 0.96% מהון המניות שלה, אולם רונסון אינה זכאית לזכויות בהצבעה בגינן.

1.3 תחומי הפעילות של החברה למועד הדוח

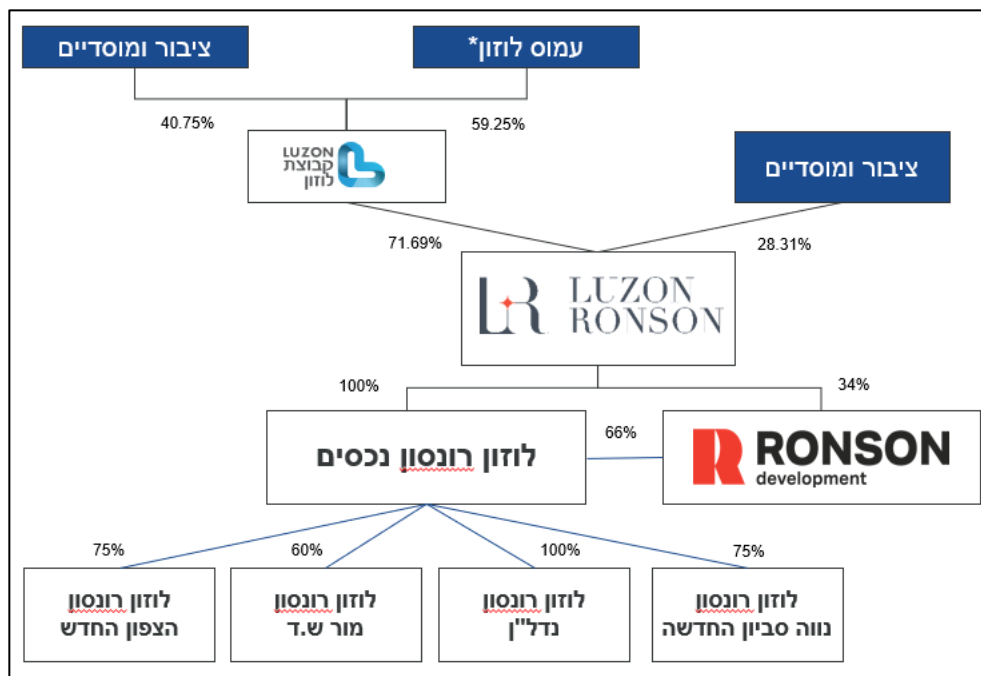
למועד הדוח, החברה פועלת בשני תחומי פעילות אשר נבדלים זה מזה באופיים ובסיכונים הנלווים אליהם ובהתאם לכך מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחות הכספיים (המצורפים בפרק ג' להלן) והכל כמפורט להלן (ביחד: "תחומי הפעילות"):

- א. תחום הנדל"ן היזמי בישראל - לתיאור תחום זה ראה סעיף 6 לחלק זה.
 - ב. תחום הנדל"ן היזמי בפולין (באמצעות רונסון) - לתיאור תחום זה ראה סעיף 7 לחלק זה.
- בנוסף, החברה מחזיקה בזכויות בבניין בתל אביב ("בית נטע"), ורונסון מחזיקה בזכויות בבניין משרדים מושכר וכן בקרקעות מסוימות בוורשה, אשר מסווגים בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה אך אינם עולים לכדי מגזר פעילות.

1.4 התחייבות לתיחום פעילות

לפרטים אודות התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות ראה סעיף 7.5.1 בפרק 7 לתשקיף.

1.5 מבנה החזקות החברה למועד הדוח



* בעל השליטה באמצעות חברה בשליטתו (99%).

** לרונסון החזקה עצמית בשיעור של 0.96% מהון מניותיה, אשר היא אינה זכאית לזכויות הצבעה או לרוב הזכויות האחרות (לרבות דיבידנד) בגינה.

*** לשינוי בהחזקות החברה למועד אישור הדוח בחברת לוזון רונסון הצפון החדש ראה באור 8.א(9) לדוחות הכספיים

2. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות

בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות על ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה למעט כמפורט להלן:

2.1 לפרטים אודות הסכמי SAFE בהם התקשרו קבוצת לוזון ורונסון, אשר בהתייחס לשניים מהם נכנסה החברה בנעליה של קבוצת לוזון, וכן לעניין עדכון ההתחשבות בין קבוצת לוזון, רונסון והחברה בקשר להסכמים האמורים, ראה באורים 9.ב.2(ד) לדוחות הכספיים.

2.2 ביום 1 באוקטובר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור בבורסה של מניותיה הרגילות, לפי דוח הצעת מדף שפרסמה ביום 30 בספטמבר 2024, מכוח התשקיף. במסגרת ההנפקה, הנפיקה החברה 15.3 מיליון מניות רגילות שלה, אשר נרשמו למסחר בבורסה ביום 6 באוקטובר 2024, בתמורה

מיידיית ברוטו בסך כולל של 312.12 מיליון ש"ח. עם השלמת ההנפקה האמורה, החברה הינה חברה ציבורית, אשר מנייתה וניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה. לפרטים נוספים ראה באור 16.ה. לדוחות הכספיים.

2.3. ביום 1 באוקטובר 2024, הומרה יתרת סכומי ההשקעות של המשקיעות (כהגדרתן בבאור 16.ו. לדוחות הכספיים) לפי הסכמי ה-SAFE שנחתמו בינואר ובפברואר 2022 והומחו לחברה, ל- 2,640,052 מניות רגילות של החברה, בהנחה בשיעור של כ- 16.45% (קרי, בסך של כ- 3.35 ש"ח למניה), ובנוסף, בצמוד למניות החברה אשר הוקצו למשקיעות כאמור, הנפיקה החברה למשקיעות, 2,640,052 אופציות לא רשומות למסחר (ללא תמורה נוספת), אשר ניתנות למימוש ל- 2,640,052 מניות של החברה במשך 9 חודשים ממועד השלמת ההנפקה לציבור, במחיר השווה ל- 110% ממחיר המניה האפקטיבי של מניית החברה בהנפקה לציבור (קרי, 22.44 ש"ח), אשר פקעו בחודש יולי 2025. ביום 6 באוקטובר 2024, סמוך לאחר מועד רישום מניות החברה למסחר, מומשו הזכויות הלא רשומות למניה, אשר הוקצו למשקיעות למניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים באור 2.ב.9.ד) לדוחות הכספיים.

2.4. באוקטובר 2024, רכש מר עמוס לוזון, בעל השליטה בעקיפין בחברה, באמצעות ע. לוזון (להלן: "מר לוזון"), בעסקאות בבורסה ומחוץ לבורסה, 12,000 מניות רגילות של החברה בתמורה כוללת בסך של כ-243 אלפי ש"ח.

2.5. בינואר 2025, רכש מר לוזון, בעסקאות בבורסה, 42,842 מניות רגילות של החברה בתמורה כוללת בסך של כ- 895 אלפי ש"ח.

2.6. במאי 2025, רכש מר לוזון, בעסקאות בבורסה, 5,000 מניות רגילות של החברה בתמורה כוללת בסך של כ-113 אלפי ש"ח.

2.7. ביוני 2025, רכש מר לוזון, בעסקאות בבורסה, 5,000 מניות רגילות של החברה בתמורה כוללת בסך של כ-109 אלפי ש"ח.

2.8. ביולי 2025, רכשה קבוצת לוזון, בעסקאות בבורסה, 19,076 מניות רגילות של החברה בתמורה כוללת בסך של כ-412 אלפי ש"ח.

2.9. באוגוסט 2025, רכשה קבוצת לוזון, בעסקאות בבורסה, 12,600 מניות רגילות של החברה בתמורה כוללת בסך של כ-295 אלפי ש"ח.

2.10. בדצמבר 2025, רכשה קבוצת לוזון, בעסקאות בבורסה, 82,500 מניות רגילות של החברה בתמורה כוללת בסך של כ-1,980 אלפי ש"ח.

2.11. לאחר תאריך המאזן, בינואר 2026, רכשה קבוצת לוזון, בעסקאות בבורסה, 19,000 מניות רגילות של החברה בתמורה כוללת בסך של כ-537 אלפי ש"ח.

3. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

3.1. לפרטים אודות התנאים לחלוקת דיבידנד על פי הקוד האזרחי ההולנדי ראה סעיף 5.4.1 בפרק 5 לתשקיף.

3.2. עם השלמת ההנפקה על פי התשקיף ורישום אגרות החוב של החברה למסחר בבורסה, נכנסה לתוקף מדיניות חלוקת דיבידנד כדלקמן: החברה תחלק דיבידנד בשיעור של עד כ- 50% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה, בכפוף להוראות הדין, למגבלות והתניות פיננסיות שנקבעו או יקבעו מעת לעת במסמכי המימון של החברה. ההחלטה על חלוקת דיבידנד כאמור לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה או מספר פעמים בכל שנה, על בסיס הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה ובהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון ולהערכתו בדבר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי של החברה, תוכניותיה ומצבה הכספי כפי שיהיו מעת לעת. מובהר, כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור ולשנותה.

3.3. לעניין מגבלות על חלוקת דיבידנד החלות בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר הונפקו בדצמבר 2023, ראה באור 9.ה. לדוחות הכספיים.

3.4. ליום 31 בדצמבר 2025, היו לחברה רווחים ראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999) בסך של כ-456 מיליון ש"ח.

3.5. ביום 4 בספטמבר 2024, ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בסך כולל של 27 מיליון ש"ח לקבוצת לווון, אשר היתה אותה עת בעלת המניות היחידה של החברה. לפרטים נוספים ראה באור 16.ג. לדוחות הכספיים.

3.6. ביום 2 בספטמבר 2025, ביצעה החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, בסך כולל של 16 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 16.ח. לדוחות הכספיים.

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות למועדים שלהלן (באלפי ש"ח):

2025				
מאוחד	התאמות למאוחד	תחום הנדל"ן היזמי בפולין	תחום הנדל"ן היזמי בישראל	
397,510	--	392,754	4,756	הכנסות
308,750	--	301,672	7,078	עלויות
88,760	--	91,082	(2,322)	תוצאות המגזר
3,035,529	257,337	1,229,920	1,548,272	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
2,061,193	406,640	683,181	971,372	סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר

2024				
מאוחד	התאמות למאוחד	תחום הנדל"ן היזמי בפולין	תחום הנדל"ן היזמי בישראל	
358,747	--	358,747	--	הכנסות
282,228	--	280,933	1,295	עלויות
76,519	--	77,814	(1,295)	תוצאות המגזר
1,849,270	280,032	1,124,765	444,473	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
925,060	207,682	644,718	72,660	סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר

2023				
מאוחד	התאמות למאוחד	תחום הנדל"ן היזמי בפולין	תחום הנדל"ן היזמי בישראל	
352,904	--	352,904	--	הכנסות
231,067	--	231,067	--	עלויות
121,755	--	121,837	(82)	תוצאות המגזר
1,364,402	24,132	1,099,554	240,716	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
789,654	145,753	616,024	27,877	סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר

יובהר, כי לאור כך שהתקשרויותיה של רונסון הינן במטבע הזלוטי ובהתאם כך בדוחותיה הכספיים, כל המספרים ליום האחרון בתקופת הדיווח (בש"ח) הינם על פי שער החליפין ליום 31 בדצמבר 2025,

אשר היה 0.882 זלוטי ל- 1 ש"ח, וליום 31 בדצמבר 2024 אשר היה 0.889 זלוטי ל- 1 ש"ח, וליום 29 בדצמבר 2023 אשר היה 0.9195 זלוטי ל- 1 ש"ח, בהתאמה. יתרות הקשורות לדיווח על רווח והפסד הינם על פי שער חליפין ממוצע לשנת 2025, אשר היה 0.918 זלוטי ל- 1 ש"ח, וזאת למעט אם צוין שער חליפין אחר.

לעניין ההתפתחויות שחלו בנתוני המידע הכספי של החברה בתקופות האמורות, ראה סעיף 8.א. לדוח הדירקטוריון.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

5.1 כללי

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובפולין.

המידע שלהלן בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ועל אומדנים של החברה בנושאים המפורטים להלן, וכן על מידע הנובע מפרסומים וסקרים שפרסמו גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל ועם ענף הנדל"ן. הנתונים להלן הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם משקפים את מכלול הפרטים, אולם, להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית לגבי השווקים בהם פועלת החברה. החברה לא פנתה לנציגים מטעם האתרים הנכללים בסקירה זו, במטרה לקבל הסכמתם לפירוט המופיע בסקירה.

5.2 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

תחום הנדל"ן בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו כלכלי, כדלקמן:

5.2.1 המצב המאקרו כלכלי בישראל

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן בישראל ולכן חשופה לשינויים ביטחוניים, רגולטוריים ומקרו-כלכליים במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, ובכלל זה מושפעת מסביבה אינפלציונית וסביבת הריבית השקלית אשר עשויים להשליך על מקורות חיצוניים למימון פעילותה, תוצאותיה הכספיות ועל ניתוחי כדאיות השקעה בנדל"ן בישראל. שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לדירות מגורים ושטחי השכרה בישראל.

5.2.2 התפתחויות בפעילות הריאלית בשוק המקומי

הצמיחה במשק במונחי התוצר המקומי הגולמי הסתכמה בכ-2% בשנת 2023, צמיחה של כ-1% בשנת 2024 וצמיחה של כ-3.1% בשנת 2025³ הפעילות הכלכלית התאושה בחדות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 לאחר ההתכווצות ברבעון השני, על רקע מבצע "עם כלביא". קצב הצמיחה ברבעון השלישי של 2025 במונחים שנתיים הינו 11%, והוא משקף גידול בכל רכיבי התוצר, זאת לאחר ההתכווצות של 4.8% במונחים שנתיים ברבעון השני. למעט בנתוני הקצה, שוק העבודה נותר הדוק במהלך המחצית והתאפיין בשיעור אבטלה נמוך ועליית שכר מהירה במגזר העסקי⁴.

5.2.3 סביבת האינפלציה

לאחר שבשנת 2022 הסתכם שיעור העלייה של מדד המחירים לצרכן ב-5.2%, גבוה מהותית מטווח יעד האינפלציה של בנק ישראל, שהינו בטווח שבין 1% לבין 3% לשנה (להלן: "טווח היעד" או "היעד"), חלה בשנים האחרונות התמתנות בשיעור עלייתו והוא הסתכם בשנים 2023, 2024 ו-2025 ב-3%, 3.2% ו-2.6%. נכון למועד זה, להערכת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל ("הוועדה") נותרו מספר סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות הייצע וההתפתחויות הפיסקליות⁵.

על פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל לשנת 2026⁶, שיעור אינפלציה

3 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

4 ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.

5 ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.

6 כפי שפורסמה ע"י בנק ישראל ביום 5 בינואר 2026.

במהלך ארבעת הרבעונים של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%.

בעניין זה יצוין כי התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן בעיקר שלושה פרמטרים עיקריים: הוצאות מימון, השפעה על ההכנסות (שכן דמי השכירות אותם גובה החברה צמודים למדד זה); והשפעה על שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (שכן הצמדת ההכנסות למדד גורמת לעליה בהכנסות במקרה של עליית מדד וגוררת אחריה עלייה בשווי הנדל"ן).

5.2.4. מדיניות מוניטרית של בנק ישראל וסביבת הריבית השקלית⁷

לאחר שריבית בנק ישראל הועלתה באופן מהותי בשנים 2022 ו-2023, בחודש ינואר 2024 הוחלט להוריד לראשונה את שיעור הריבית, ב-0.25%, לרמה של 4.5%, ומאותו מועד הוחלט להותיר את הריבית על כנה עד להחלטת הריבית מחודש נובמבר 2025, במסגרתה הוחלט להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%, וכן החלטת הריבית מחודש ינואר 2026 במסגרתה הוחלטה להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% נוספים, כך שריבית הפריים נכון למועד פרסום הדוח הינה בשיעור 5.5%.

במסגרת החלטת הריבית ליום 23 בפברואר 2026 הוחלט על הותרת הריבית על כנה, זאת עקב אי הודאות הגיאופוליטית אשר שבה לעלות בסוף חודש פברואר, על רקע עימות אפשרי מול איראן ועליית פרמיית הסיכון של ישראל במעט, יחד עם רצון הוועדה לבצע ניהול סיכונים מושכל, ולמנוע את עליית עודפי הביקוש.

עם זאת, לאור המדדים הנמוכים האחרונים, התחזיות העדכניות של בנק ישראל מצביעות על כוונה להמשיך את מגמת ההפחתה בריבית (בנוסף לירידת הריבית העדכנית מחודש נובמבר 2025 כאמור), בכפוף להתפתחויות הגיאופוליטיות והאינפלציוניות. הפחתה נוספת כאמור, ככל שתתרחש בפועל, עשויה להפחית את עלויות המימון של החברה, לשפר את תזרים המזומנים הפנוי, ולמתן את ההשפעה השלילית על שווי נכסיה.

לעליית ריבית בנק ישראל השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה (הן בגין הלוואות קיימות הצמודות לריבית משתנה והן במקרה של הלוואות/גיוסי חוב עתידיים בסביבת ריבית גבוהה) ותוצאותיה הכספיות וכן עשויה עלייה בריבית להשפיע על שיעורי ההיוון של נכסי הנדל"ן של החברה, ובאופן זה להביא לקיטון בשוויים.

לפרטים אודות השפעת הריבית והאינפלציה על החברה, ראו באור 1.1 לדוחות הכספיים.

5.2.5. להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל⁸:

2023	2024	2025	פרמטרים מאקרו כלכליים
1,878,373	2,006,624	2,111,333	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) ⁹
190,791	201,232	208,900	תוצר לנפש (במחירים שוטפים בשי"ח) ¹⁰
2%	1%	3.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ¹¹
0.1%	-0.3%	1.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש ¹²
3.3%	3.4%	2.6%	שיעור אינפלציה ¹³
4.35%	4.69%	4%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (בריבית קבועה לא צמודה למדד) ¹⁴
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ¹⁵

7 כפי שפורסמה ע"י בנק ישראל ביום 23 בפברואר 2026.

8 אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך הודעות לתקשורת מאת בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, וחשבונות לאומיים לשנת 2025 כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

9 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

10 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

11 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

12 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

13 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

14 מתוך אתר ה-FRED. לפרטים נוספים ראו: https://fred.stlouisfed.org/series/IRLTLT01ILQ156N?utm_source=chatgpt.com

15 מתוך אתר Maalot S&P Global Ratings ("מעלות"), Moody's, ו-Fitch.

2023	2024	2025	פרמטרים מאקרו כלכליים
1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.1900 ש"ח 1 אירו=3.7455 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה ¹⁶
2%	2.9%	5.1%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ¹⁷
1,398,304	1,473,819	1,542,868	תוצר מקומי גולמי של המגזר העסקי (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח) ¹⁸
4.2%	5.4%	3.4%	שיעור צמיחה בתוצר העסקי הגולמי (במחירים קבועים) ¹⁹
97,445	90,871	101,786	תוצר עסקי גולמי בענף הבינוי, לאחר מס (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח) ²⁰

5.2.6. נדל"ן יזמי

משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיכול להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לתוצאה ההפוכה).

בעניין זה יצוין כי ביום 22.07.2025 פורסם חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025, אשר נועד לעודד הקמת ממי"דים מרווחים לשהייה ממושכת, בהליך רישוי בדרך מקוצרת ובפטר מהיטל השבחה. התיקון מאפשר תוספת שטח מוגנת של בין 3-6 מ"ר (בנוסף ל-9 מ"ר נטו הסטנדרטיים), כולל אפשרות לחדר רטוב (שירותים/מקלחת) בתוך הממ"ד, בכל רחבי הארץ.

בהתאם החברה עדכנה את התכנון בפרויקטים הרלוונטים בהתאם לחוק זה.

5.2.7. מגמות בענף המגורים²¹

לאחר מספר שנים של מגמות עליה במחירי הדירות בישראל, במהלך שנת 2025 נרשמו שמונה חודשים רצופים של ירידה כוללת של 2.6% במחירי הדירות, אשר הסתיימו בחודשים אוקטובר-נובמבר ו-נובמבר-דצמבר 2025, אז עלו מחירי הדירות בשיעור של 0.6%-0.8% בהתאמה. בשקלול ההטבות שהעניקו היזמים, ובהינתן רמת האינפלציה, להערכת גורמי מחקר, השחיקה הריאלית במחירים בשנת 2025 הייתה אף בשיעור חד יותר.

באשר להיקפי הפעילות בתחום, מתחילת 2025 הוצאה הירידה במספר העסקאות על רקע סביבת הריבית שנותרה גבוהה, המצב הבטחוני ומגבלות בנק ישראל על מבצעי המימון. בעשרת החודשים הראשונים של 2025 חלה צניחה של כ-24% במספר עסקאות יד ראשונה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר במחוז תל אביב ומחוז חיפה) וירידה של 11.9% במספר הדירות הכוללות שנמכרו.

בחלוקה לדירות חדשות ויד שנייה ניתן לראות כי כ-34,030 (37.5%) מסך הדירות שנמכרו בשנת 2025 הן דירות חדשות, נתון המהווה ירידה של 25.5% לעומת שנת 2024 כפי שניתן לראות, את

16 על פי נתוני שער חליפים יציגים מאתר בנק ישראל. לפרטים נוספים ראו:

<https://www.boi.org.il/roles/markets/exchangerates>

17 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

18 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

19 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

20 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

21 אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך **סיכום שנת 2025 (דירות בעסקאות נדל"ן)**, כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; **סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2025**, כפי שפורסמה ע"י משרד האוצר; **שינוי במחירי שוק הדירות – ינואר 2026**, כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו- **מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות**, כפי שפורסם ע"י מעלות.

הירידה בסך העסקאות מוביל פלח השוק של הדירות החדשות, בפרט אלו שנמכרות בשוק החופשי. עוד יצוין כי נכון לסוף חודש דצמבר 2025 ישנן 86,090 דירות חדשות שנתרו למכירה, נתון זה מהווה עלייה של כ-13.36% לעומת סוף חודש דצמבר 2024. 31.9% מתוך כלל הדירות החדשות שטרם נמכרו הן במחוז תל אביב; 24.8% במחוז המרכז ו-8.2% במחוז חיפה. על אף המגמה האמורה, רכישות הקרקעות של הקבלנים במרכזי רמ"י שמרו על רמה גבוהה בשנת 2025.²²

סך היקף המשכנתאות שנלקחו בשנת 2025 עומד על כ-105.7 מיליארד ש"ח המשקף גידול ביחס לשנת 2024, בה היקף המשכנתאות עמד על סך של 93.2 מיליארד ש"ח.²³

היקפי המשכנתאות עלו למרות ירידה במספר העסקאות בשל שילוב של הבשלת מבצעי קבלן (80/20) שנחתמו לפני שנים, עלייה במחיר הממוצע של הדירות הנרכשות ושיעור משכנתאות גבוה יותר, וגידול בשיעור המשכנתאות הממוחזרות.

ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

לעניין הטבות המימון השונות המוצעות על ידי הקבלנים לצורך רכישת הדירות, בחודש דצמבר 25 נרשם גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון המדווחות אשר הגיעה ל-32% מסך העסקאות בשוק החופשי (עם מסירה של 12 וחודשים ומעלה). זאת לעומת שיעור של 24% בחודש נובמבר 2025. מדובר על חזרה לשיעורים שנרשמו בדצמבר 24, זאת על אף מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון שתוארו לעיל.

מסקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש נובמבר 2025, בה נכלל ניתוח אודות ביטולי עסקאות מכירה של קבלנים בשוק החופשי מהשנים האחרונות, עולה כי מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שבוצעו בשנת 2021 נמצא כי עד ינואר 2024 0.5% מהן בוטלו. לעומת זאת, מתוך כל העסקאות לרכישת דירה חדשה שנחתמו ב-2023, עד ינואר 2026 בוטלו 1,300 עסקאות המשקפות גידול של 620% בשיעור הביטולים לעומת שיעור עסקאות המכיר שבוצעו בשנת 2021 ובוטלו.

5.2.8. המצב הביטחוני והמדיני בישראל; מלחמת "חרבות ברזל" ומבצעי "עם כלביא" ו-"שאגת הארי"

בתקופת הדוח נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל והחמאס (וזאת במסגרת השלב הראשון של תכנית 21 הנקודות של נשיא ארה"ב, מר דונלד טראמפ), במסגרתו הופסקה הלחימה, שוחררו כלל החטופים שהיו ברשות חמאס תמורת אסירים פלסטינאיים וכוחות צה"ל נסוגו מחלקים מרצועת עזה.

בעקבות הפסקת האש ובלימת ההסלמה הצבאית, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) ביום 7 בנובמבר 2025 על העלאת תחזית הדרוג של מדינת ישראל מ"שליילית" ל"יציבה" אם כי לא העלה את דירוג האשראי של המדינה והותירו על רמה A. יוער כי יישומו של הסכם הפסקת האש נתקל בקשיים ויציבותו אינה ודאית. לאור העובדה כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של חזרה ללחימה ושל המצב הגיאופוליטי באזור על המשק ועל פעילותה העתידית של החברה נכון למועד זה אינה ידועה.

²² ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.
²³ יצוין כי להערכות גורמי המקצוע אחת מהסיבות לנתוני השיא כאמור היא עליית המע"מ בחודש ינואר 2025 בשיעור של 1% שעודד את הרוכשים להקדים תשלומים.

יצוין כי בנוסף לאמור לעיל, חידוש החזית מול איראן, אשר אכן קרה אחר תקופת הדוח, בתחילת חודש מרץ 2026, מבצע משותף של ישראל עם ארה"ב כנגד איראן (מבצע "שאגת האריי"); הסלמה בחזית הצפונית אל מול ארגון הטרור חיזבאללה ותרמישים בטחוניים נוספים כגון יישום שלב ב' להפסקת האש, עלולים להשפיע רבות על המצב במשק, להוביל לגיוס מילואים נרחב, להשפיע על הכלכלה ועל המדיניות המונטרית של בנק ישראל, וכפועל יוצא, להשפיע על מצב החברה.

לעניין השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצעי "עם כלביא" ו-"שאגת האריי" על החברה בישראל, ראה באור 1.ה. לדוחות הכספיים.

5.2.9. שינויים במדד תשומות הבניה²⁴

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, כדוגמת החברה, וכן חלק מהכנסותיהן (בכפוף לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 המגביל את היקף ההצמדה למדד בחוזי המכר, כמפורט בפרק זה להלן) צמודים למדד תשומות הבניה, בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה למגורים בשיעור של 5.1%, שיעור גבוה משנת 2024 בה עלה המדד ב-2.9%; בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים בשיעור של 2.5%, שיעור נמוך משנת 2024 בה עלה המדד ב-3.1%.

5.2.10. חומרי גלם ושינויים בשערי חליפין של מט"ח

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינות חומרי גלם לבניה ומשינויים במחיריהם. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון מחירי בטון, מלט ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות במחירים בפרקי זמן קצרים, העלויות להביא לייקור חד בעלויות הבניה. כמו-כן, שינויים במצב הביטחוני ו/או המדיני, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעלויות במחירי חומרי הגלם. לחומרי הגלם לבניה יכולה להיות השפעה על רווחיות הקבוצה, שכן לזמינותם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים וכפועל יוצא מכך הם מביאים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במחירי השוק. כמו כן, מחסור משמעותי בחומרי הגלם לבניה עלול לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, עיכובים בהקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, שתנבע מגידול בעלויות רכישת חומרי הגלם ובפיצוי אותו תידרש לשלם החברה כתוצאה מעיכוב במסירות הפרויקטים, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים מרווחיות נמוכה של פרויקטים אלו.

כמו כן, לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר שער האירו ושער הדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, שכן שינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע באופן ישיר על יכולתם לרכוש דירה בישראל²⁵.

לעניין זה יצוין כי במהלך שנת 2025 נרשם ייסוף מהותי בערך השקל הישראלי. כך, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 שער השקל נחלש אל מול שער הדולר בשיעור של כ-2% ונחלש מול שער האירו בכ-6%. במהלך הרבעון השני, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו, בשיעור של כ-9.3% ו-1.5%, בהתאמה. במהלך הרבעון השלישי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו בשיעור של כ-2% ו-1.9%, בהתאמה ובמהלך הרבעון הרביעי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו בשיעור של כ-3.5%.

5.2.11. עובדי בניה

בישראל שלוש קבוצות עובדים עיקריות בענף הבניה: תושבים ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים.

מלחמת חרבות ברזל הובילה לירידה משמעותית במספר העובדים בענף הבניה, וזאת כתוצאה

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>
24
האמור נלקח מתוך הודעה מטעם בנק ישראל שפורסמה ביום 5 במאי 2025; 5 באוגוסט 2025; 4 בנובמבר 2025 ו-3 בפברואר 2026.
25

מירידה מהארץ של אלפי עובדים זרים ומאיסור כניסה לארץ של אלפי עובדים פלסטינים, לצד היעדרותם של משרתי מילואים רבים, בעיקר בקרב מנהלי עבודה ומפקחים. לאור האמור, בתקופת הדוח ענף הבנייה בישראל נקלע למשבר והוא סובל (גם לאחר שיפור שנרשם בנושא במהלך השנה) ממחסור של אלפי עובדים, מה שהוביל לכך שאתרי בנייה רבים עובדים בתפוקה חלקית. נכון לדצמבר 2025 היחס בין המשרות הפנויות לדורשי עבודה בקרב עובדי הבנייה זינק משיעור של 1.98 בדצמבר 2022 לשיעור של 264.36.²⁶

מחסור זה משפיע ישירות הן על התייקרות עלויות הבניה והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע (מה שחושף את החברות הפועלות בתחום לקנסות בגין איחורים במסירת היחידות הנרכשות לרוכשים).

בתקופת הדוח הממשלה נקטה בצעדים להתמודדות עם המחסור בעובדים בענף הנדל"ן, בין היתר, באמצעות חתימת צו הרחבה להעלאת דרגות השכר של כ-250 אלף עובדים בענף הבנייה ומתן האפשרות להעסיק עובדים זרים דרך חברות פרטיות.²⁷

5.2.12. שווקים תחליפיים

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירי השוק (ולחיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדיור שמוצעות למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם.

5.3. הסביבה המאקרו כלכלית בפולין

לפרטים בדבר הסביבה המאקרו כלכלית בפולין, בדבר סביבת הריבית והאינפלציה בפולין ובדבר התפתחויות בשוק הנדל"ן בה, בתקופת הדוח, ראה סעיף 7.2 לחלק זה וכן באור 1.1.1. לדוחות הכספיים.

26 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>
27 על פי הודעה לעיתונות מטעם משרד העבודה בכתובת: נחתם צו הרחבה שישדרג את התנאים של כ-250 אלף עובדים בענף הבנייה משרד העבודה.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

6. תחום הנדל"ן היזמי בישראל

פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל החלה עם השלמת עסקת שינוי המבנה, כמתואר בסעיף 1.2.2 לעיל. בתחום זה פועלת החברה לאיתור, ייזום, פיתוח, הקמה ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, לרבות התחדשות עירונית. החברה ממשיכה לבחון אופציות לביצוע עסקאות נוספות, לרבות הגשת הצעות במכרזים, כפוף, בין היתר, לבחינת הכדאיות הכלכלית שלהם.

6.1 למועד הדוח, פועלת הקבוצה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, בפרויקטים כמתואר להלן:

פרויקט התחדשות עירונית בהקמה - פרויקט יזמי מסוג פינוי בינוי במתחם "העצמאות" באור יהודה, אשר הזכויות בו מוקנות לחברת הפרויקט - חברת נווה סביון (75%) (באמצעות חברת הנכסים) (כמפורט בסעיף 6.7.1 להלן); וכן, פרויקט יזמי מסוג פינוי/פינוי בינוי במתחם "נחלת יהודה" בראשון לציון, אשר הזכויות בו מוקנות לחברת הפרויקט - חברת נחלת יהודה (100%) על-ידי החברה, באמצעות חברת הנכסים (כמפורט בסעיף 6.7.2 להלן).

פרויקט התחדשות עירונית בתכנון - פרויקט יזמי מסוג פינוי בינוי במתחם הרב לוי בבת ים, אשר הזכויות בו מוקנות לחברת הנכסים (90%) (כמפורט בסעיף 6.7.3 להלן).

עתודות קרקע - זכויות במקרקעין בשטח של כ- 4,436 מ"ר במרכז הרובע שדה דב בתל אביב (חלק חברת הנכסים 60%), אשר נרכשו ביום 22 ביוני 2025 בעקבות זכייה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") ("שדה דב מרכז"), כמפורט בסעיף 6.7.4 להלן; זכויות במקרקעין בשטח של כ- 2,880 מ"ר (חלק חברת הנכסים - 75%), אשר נרכשו ביום 25 בספטמבר 2025 בעקבות זכייה במכרז שניהלה רמ"י ("שדה דב צפון"), כמפורט בסעיף 6.6 להלן;

זכויות בקרקע בהרצליה (מתחם אולפני הרצליה), אשר רכשה חברת הנכסים יחד עם צדדים שלישיים, באוגוסט 2024; זכויות בפרויקט יזמי מסוג פינוי-בינוי במתחם הרחובות הדר ואנילביץ בהרצליה, אשר רכשה חברת הנכסים בספטמבר 2024 מבעל השליטה; וכן זכויות בקרקע חקלאית המוחזקת על-ידי החברה (פרדס רוקח). לפרטים אודות העתודות האמורות ראה סעיף 6.6 להלן.

6.2 מידע כללי על תחום הפעילות

6.2.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

פעילות הייזום והפיתוח של החברה מבוצעת בקרקעות בהן היא רכשה זכויות או בדרך של התקשרות בהסכמים במתכונת המקובלת לגבי פרויקטים של פינוי-בינוי (או בינוי-פינוי).

נדל"ן יזמי בישראל - כללי

תחום הנדל"ן היזמי בישראל כולל איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר במקרקעין.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המאקרו כלכלי, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות לא מבוטלות אשר עשויות לנבוע מהליכי תכנון שונים (לרבות שינוי יעוד), רמת ההיצע והביקוש וכדומה. לפרטים נוספים אודות המצב המאקרו כלכלי בישראל ראה סעיף 5.2 להלן.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מתאפיין בתחרות ובפעילות של גורמים רבים, עליהם נמנים חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכן קבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי הן בשלב היזמות ואיתור קרקעות לבניה והן בשלבים מתקדמים יותר של הפרויקט ושיווקו כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה.

תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל, הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן וכן התקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד

הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין. לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע הינם תהליכים העשויים להימשך מספר שנים וכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן לא מבוטלות; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי; התקשרות עם גוף מממן לליווי בניית הפרויקט; ושיווק היחידות ו/או שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים.

הרעה בסביבה הכלכלית בישראל עלולה להשפיע לרעה על תחומים רבים במשק הישראלי לרבות תחום הנדל"ן היזמי באופן שעשוי לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בהקשחת תנאי המימון לרכישה ולליווי פרויקט, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות למשכנתאות, ובמחסור של כוח אדם זמין לעבודות בניה, דבר העשוי לפגוע ביעדיה ובתוצאותיה העסקיות של החברה.

פינוי בינוי - כללי

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים, שלעיתים כוללים גם יעודים נוספים, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים, לרבות בעירוב שימושים. פינוי בינוי מתייחס למתחמים שלמים וחייב לכלול לפחות 24 יחידות דיור בנויות. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי הממשלה באמצעות הרשות להתחדשות עירונית.

פרויקט פינוי בינוי יכול להתקיים באחד משני מסלולים - מסלול רשויות או מסלול מיסוי (הפרויקטים של החברה, כמפורט להלן בפרק זה, הינם פרויקטי פינוי-בינוי ביוזמה פרטית):

האחד, **מסלול רשויות** (ביוזמת המדינה) - במסלול הרשויות המקומיות, הממשלה מכריזה על מתחם כמתחם פינוי בינוי, והרשות המקומית מקדמת את עריכת התכנית לפינוי בינוי ואישורה במוסדות התכנון, וכן השלמת השטחים הציבוריים בתוכנית. לאחר מכן, האחריות לביצוע בפועל של עסקת מקרקעין בין בעלי הזכויות לבין יזם, עוברת לבעלי הדירות. שלבי הפעילות הינם כך, שלאחר הכרזת הממשלה על מתחם מסוים כמתחם פינוי-בינוי, משרד הבינוי והרשות המקומית הרלוונטית כורתים הסכם ביניהם, המגדיר את חובות הרשות בעניין קידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ואת השתתפות משרד הבינוי במימונו. בשלב הבא, הרשות המקומית מתקשרת עם חברה מנהלת שתהיה אחראית לקידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ולגיבוש תכנית מפורטת חדשה עבורו המוסיפה זכויות בנייה למתחם. לאחר אישור התכנית המפורטת במוסדות התכנון, על בעלי הזכויות במתחם להתארגן ולהתקשר עם יזם שיכין תכנון מפורט ויקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה לצורך ביצוע הפרויקט, כאשר היזם יישא בעלויות הכרוכות בכך ובביצוע הפרויקט. במסגרת מסלול זה ניתנות לפרויקט מספר הטבות ממשלתיות הכוללות: השתתפות המדינה במימון רכיב התכנון הסטטוטורי (התב"ע החדשה לפרויקט) ולרכיב ניהול הפרויקט; פטור מהיטל השבחה - בתנאים מסוימים; פטורים מסוימים מתשלום מס שבח; פטור ממס רכישה ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; מע"מ בשיעור "0" על שירותי הבנייה בתנאים מסוימים; וכן פטור מתשלום דמי היתר בתנאים מסוימים.

השני, **מסלול מיסוי** (ביוזמה פרטית) - מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, הממשלה מפעילה מסלול מיסוי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שנועד ליזמים פרטיים. לפי מסלול זה, לבקשת היזם או בעלי הדירות במתחם, ובהסכמת הרשות המקומית, הממשלה באמצעות הרשות להתחדשות עירונית מכריזה על מתחם פינוי בינוי, היזם מתקשר עם בעלי הדירות בהסכם פינוי בינוי, פועל לאישור תכנית חדשה למתחם וכן פועל לקבלת היתרי הבניה לפרויקט (במסלול זה, היזם נושא בעלות הכנת התוכנית וקידום אישורה בוועדות התכנון). שלא כבמסלול הרשויות, במסלול זה משרד הבינוי אינו משתתף במימון תכנון התכנית החדשה, אך היזם זכאי להקלות מס דוגמת - פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים; פטורים מסוימים מתשלום מס שבח; הטבות במס רכישה לבעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; וכן חיוב מע"מ בשיעור "0" על שירותי הבנייה בתנאים מסוימים.

במסגרת פרויקט פינוי בינוי, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט, בתמורה לקבלת דירה חדשה ולעיתים אף דירה מורחבת בבניין חדש לאחר הקמת הפרויקט על ידי

היזם (בפרויקט בינוי פינוי, בניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים והם עוברים ישירות לדירות החדשות עם השלמתן). בפרויקט בינוי פינוי הדיירים המתפנים זכאים, בין היתר, לקבל ערבות חוק מכר בגין הדירה החדשה, דמי הובלת המטלטלין ודמי שכירות למשך כל תקופת ביצוע הפרויקט שבמהלכה פינו את דירותיהם הקיימות.

6.2.2 אזורים גאוגרפים

הפרויקטים של החברה בתחום פעילות זה הינם בישראל.

6.2.3 סוגי פרויקטים

למועד הדוח, במסגרת תחום הנדל"ן היזמי בישראל החברה התקשרה עם בעלי הזכויות במקרקעין בעסקאות מסוג פינוי בינוי או רכשה זכויות במקרקעין, כמפורט להלן בפרק זה.

6.2.4 סוגי שימושים במלאי

עיקר המלאי בתחום פעילות זה הינו מלאי בייעוד למגורים.

6.2.5 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית

פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל החלה עם השלמת עסקת שינוי המבנה אשר במסגרתה הועברו לחברה (באמצעות חברת הנכסים) שני פרויקט יזמות נדל"ן ועתודת קרקע של קבוצת לוזון, לאחר השלמת עסקת שינוי המבנה התקשרה הקבוצה בשלוש התקשרויות נוספות לרכישת קרקעות ו/או פרויקט יזמות נדל"ן נוספים, מצדדים שלישיים ו/או מבעל השליטה (בעקיפין) בחברה, כמתואר בפרק זה.

6.2.6 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגבלות עיקריות על-פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי של החברה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על-פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, ולשם הוצאת היתר הבניה, וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על-פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר").

כמו כן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 - חל על החברה בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 - החוק האמור קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים ראשי לבצע עבודות הנדסה בנאיות, וכן כי לא יבצע קבלן רשום עבודות הנדסה בנאיות, שהיקפן או מהותן חורגים מהקבוע ברישיונו. החברה אינה משמשת (בעצמה) כקבלן מבצע של פרויקטים, אלא בכוונתה להתקשר בהסכמים עם קבלנים מבצעים בעלי רישיון קבלן לשם הקמת הפרויקטים שלה.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 - חוק זה והתקנות מכוחו קובעים דרישות רישוי לגבי פעולות שונות במקרקעין ואוסרים על בנייה ללא קבלת היתר מהרשויות. החוק האמור קובע כי בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית. בנוסף, החוק מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון השונים, לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר ("תב"ע"), בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד. במסגרת חוק ההסדרים לשנת 2021 ו-2022, נקבע כי יתוקן חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 באופן שבמגרש שחלה עליו תכנית המייעדת מגרש לתעסוקה ולמגורים, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתכנית להגדלת השימוש המותר למגורים, עד לשיעור של 30% מהשטח הכולל המותר

לבנייה במגרש. בנוסף, במגרש שחלה עליו תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לשימוש לתעסוקה, אשר נמצא בתחום רשות עירונית, למעט מגרש שמוותרים בו גם שימושים לתעשייה או מלאכה, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתכנית לתוספת שימושים לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים. נוסף על כך, תיבחן האפשרות להגדלת השימוש למגורים עד ל- 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש. בעניין זה יצוין כי ביום 22.07.2025 פורסם חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025, אשר נועד לעודד הקמת ממ"דים מרווחים לשהייה ממושכת, בהליך רישוי בדרך מקוצרת ובפטור מהיטל השבחה. התיקון מאפשר תוספת שטח מוגנת של בין 3-6 מ"ר (בנוסף ל-9 מ"ר נטו הסטנדרטיים), כולל אפשרות לחדר רטוב (שירותים/מקלחת) בתוך הממ"ד, בכל רחבי הארץ. בהתאם החברה עדכנה את התכנון בפרויקטים הרלוונטים בהתאם לחוק זה.

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)(תיקון), התשפ"ד-2024 - המועצה הארצית לתכנון ובניה אישרה תקנות הקובעות את הדרישה להתקנת התשתית הנדרשת בבניינים חדשים שאינם מיועדים למגורים, הכוללים למעלה מ- 30 מקומות חניה. התקנות מגדירות את ההכנות המבניות הנדרשות לצורך הבטחת תשתית לטעינת רכבים חשמליים, בהתאם להספק החשמל הנדרש בהתייחס לסוג השימוש ולמספר מקומות החניה. כמו כן, התקנות מפרטות את סוגי ההכנות המבניות הנדרשות במצבים שונים, תוך התייחסות למצב בו יש צורך בלוח חשמל ועוד.

חוק המכר - מכירה של יחידות דיור ו/או יחידות מסחר ו/או יחידות משרדים כפופה להוראות חוק המכר והתקנות על-פיו, הקובעים את החובות והאחריות החלה על מוכר/יזם בשלב הבניה ולאחריה. בין היתר, קובע חוק המכר את החובות החלות על יזם ועל קבלן בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות. לפי חוק המכר, יזם וקבלן שבנה יחידה כאמור יהיו אחראים בתנאים מסוימים לאי התאמה בין היחידה לבין האמור במפרט המצורף לחוזה המכר, בתקן רשמי או בתקנות הבניה, שתתגלה בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, וכן יהיו אחראים בתקופות הרלוונטיות שתחילתן בעת העמדת היחידה לרשות בגין ליקויים ואי התאמות.

עוד קובע חוק המכר את החובות החלות על יזם ועל קבלן בכל הנוגע לאיחור במסירת דירה, וזאת מבלי לגרוע מאפשרות הצדדים לחוזה המכר להסכים כי חובת הפיצוי האמורה לא תחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת היזם/הקבלן ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו. בנוסף, חוק המכר קובע שיזם/קבלן נדרש לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת היחידה, לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים ולגרום לרישום זכויות הקונה ביחידה בפנקס בתים משותפים, והכול במועדים הקבועים בחוק המכר.

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 - חוק זה, כפי שעודכן מעת לעת, מסדיר את חובתו של יזם המקים יחידות דיור ו/או יחידות מסחר ו/או יחידות משרדים לשם מכירתן, בין היתר, להבטיח את כספי רוכשי היחידות, אשר שילמו עבור רכישת היחידה מעל 7% ממחירה, באמצעות אחת מן הבטוחות הקבועות בחוק זה, לרבות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

במרץ 2017 פורסם תיקון במסגרתו נקבע כי בטוחה הניתנת על-ידי מוכר לרוכש דירה לא תכלול את רכיב המע"מ (המע"מ הנכלל במחיר הדירה במועד כל תשלום), ורכיב המע"מ יובטח על-ידי קרן ייעודית שהוקמה על-ידי משרד האוצר; כי ההסדרים החלים בחוק זה על תאגיד בנקאי מלווה יוחלו גם על חברות ביטוח המעמידות ליווי פיננסי לפרויקט; וכן עודכנו והוספו מספר הגדרות וסעיפים שתכליתם דיוק וחיזוק המנגנונים המגנים על רוכשי הדירות.

בחודש יוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9, במסגרתו בוצעו מספר שינויים ביחס להתקשרות בהסכמי מכר דירות עם רוכשים, בהם שינוי מתווה הפיצוי בשל איחור במסירת דירות לרוכשי הדירות, החגרת סוגים של איחורים שאינם נחשבים "איחור במסירה" לעניין חוק הבטחת השקעות, וכן שינוי של מתווה ההצמדה למדד.

חוק מיסוי מקרקעין - ענף הנדליין וענף הבניה למגורים בפרט מושפעים ממדיניות הממשלה על תחום הבניה, לרבות מיסוי המוטל על מכירה, רכישה והשכרה של יחידות דיור ו/או יחידות מסחר ו/או יחידות משרדים. שיעורי המס מתעדכנים מעת לעת בהתאם להוראות המיסוי הרלוונטיות ולתנאים הקבועים בהן, ולעיתים אף ניתנות הקלות שונות.

חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים פתוחים וכיוצ"ב משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח של הפרויקטים.

החלטת מיסוי 3109/20 - החלטת מיסוי העוסקת בחבות במס בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת השקעות של רוכשי דירות. בדרך כלל, התמורה בהסכם המכר עם רוכשי דירות בפרויקטים כוללת גם את התשלום עבור העמלות בגין הנפקת הבטוחות שמונפקות לטובת הרוכשים במסגרת ההסכם, ואשר משולמות על-ידי היזמים בשמם של הרוכשים. ההחלטה האמורה קובעת כי הוצאות עלות מימון הבטוחות הינן בבחינת "הוצאות לטובת צד שלישי" ועל כן אינן מהוות חלק ממחיר ה"עסקה" כמשמעות מונח זה בסעיף 7 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975. בהתאם להחלטה, היזמים רשאים להזדכות בפני רשויות המס על הוצאות אלו, לרבות עמלות הבטוחות ו/או המע"מ בגינן (ככל שיהיה), בתנאים ובמגבלות שנקבעו לעניינים אלה.

הוראות ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 01/2025 - בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, פרסמה רשות המיסים הוראות ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 1/2025 שבמסגרתה הוקפאו סכומים אשר קבועים בחוק מיסוי מקרקעין ובתקנות מס רכישה במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025 (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024. במסגרת הוראות הביצוע האמורה, בין היתר, בוצעה הארכת תקופת מדרגות מס הרכישה ברכישת דירת מגורים נוספת עד ליום 31 בדצמבר 2026, הוקפאה תקרת הפטור למס שבח עד ליום 31 בדצמבר 2027, וכן הוקפאו הסכומים למס רכישה לדירת מגורים יחידה עד ליום 15 בינואר 2028.

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023-2024), התשפ"ג-2023 - חוק זה פורסם ביוני 2023 ובמסגרתו נערכו תיקונים עקיפים לחוקים שונים ביניהם לחוק התכנון והבניה, חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), חוק המקרקעין ועוד. חוק זה קובע, בין היתר, כי מצב בו עירייה מתעכבת במתן היתרי בנייה למגורים (בהתייחס לתכנית של 80 יחידות דיור ומעלה), שמכותה תועבר לרשות רישוי ארצית שתוקם; כמו כן, נקבע פרק זמן קצוב לוועדה המחוזית לאישור תוכניות בנייה (בהתייחס לתכנית של 500 יחידות דיור ומעלה), וכי במידה ולא התקבלה החלטה בתוך 18 חודשים ולא ניתנת ארכה, הסמכות לאישור תועבר אוטומטית להשלמה בוועדת המשנה של המועצה הארצית (ובלבד שמדובר בתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ללא צורך בתכנית נוספת); בתחום ההתחדשות העירונית, הופחת הרוב הדרוש בהתייחס לביצוע פרויקטי תמ"א 38 מרוב של 80% לרוב של 66%, והורחבה חובת היזם להציע לדיירים מפונים קשישים דיור חלופי מחוץ לבניין בפרויקטים של חיזוק הבניין הקיים ללא הריסתו, כך שהחוב תחול על דיירים שגילם 75 ומעלה (חלף גיל 80 ומעלה).

התחדשות עירונית - להלן עיקרי השינויים שאומצו בתחום ההתחדשות העירונית בהתאם לחוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 ובהתאם לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 (ביחד: "**חוק ההסדרים**"):

(א) הרחבת הפטור ממס בעסקאות התחדשות בניינית (הריסה ובנייה) לשתי דירות קיימות (במקום אחת בעבר), לפי התנאים שנקבעו; (ב) אפשרות להעניק תמורה במזומן בעסקאות התחדשות בניינית (הריסה ובנייה) ל"מוכר מוטב" - "קשיש" כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 או מי שדירתו מהווה "דירה יחידה" לפי סעיף 2ב49(2) לחוק מיסוי מקרקעין; (ג) פטור התמ"א הוארך עד למאי 2026; (ד) הטבות המס ל-"קשיש" במסגרת חוק פינוי ובינוי תחולנה בהתאמה גם על עסקאות התחדשות בניינית (הריסה ובנייה). התיקון יחול ביחס לעסקאות בהן יום המכירה הוא החל ממועד התחולה האמור; (ה) ביטול האפשרות לתכנון מס עבור בעלים משותפים שאינם בעלי משק בית משותף. טרם התיקון היה ניתן להעניק לבעלים אלו שתי דירות (דירה לכל בעלים) ובהתאם לתנאים נוספים. לאחר התיקון האמור יהיה ניתן להעניק שתי דירות רק לבעלים שקיבלו דירה זו בירושה ואינם בעלי משק בית משותף, בתנאים שנקבעו; (ו) שינוי בתנאי העברה ללא תמורה לקרוב בפטור ממס - המעביר והנעבר ייבחנו כמוכר אחד לעניין הזכאות המשותפת לפטור, בתנאים שנקבעו.

6.2.7 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

פעילות היזמות מתאפיינת, בין היתר, בזמינות קרקעות לשם ביצוע פרויקטים, בתקופה ממושכת הנדרשת לביצוע פרויקטים החל משלב ההתקשרות בהסכמים הרלוונטיים לקרקעות או בהסכמי הפינוי בינוי, דרך שלב התכנון וההיתרים, שלב הביצוע, שלב השיווק והמכירות ועד לגמר ביצוע ומסירות היחידות לרוכשים. כן מתאפיינת פעילות זו בהיבטי מימון וליווי פיננסי מהותיים ובצורך בניהול ופיקוח על תזרים המזומנים מהפרויקט.

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילות זה כוללים, בין היתר, את הגורמים הבאים: (1) זמינות קרקעות במחירים אטרקטיביים ויכולת איתור הזדמנויות עסקיות מתאימות, כמו גם הצלחה בהגשת מכרזים להתקשרות בעסקאות; (2) איתנות פיננסית ויכולת לגייס הון הדרוש ממקורות שונים; (3) יכולת להוציא היתרים ולהשלים את ההתנהלות הנדרשת מול הרשות הרלוונטיות ביעילות ובלוחות הזמנים הרלוונטיים; (4) הקמת פרויקטים בהם מספר יחידות גדול, להבדיל מהקמת פרויקטים קטנים עם מספר יחידות מצומצם, מסייעת להקטנת סך העלויות ליחידה ולעליה בתשואה הנובעת מהפרויקט; (5) מוניטין וניסיון, לרבות במסגרת התקשרויות עם בעלי מקצוע ויועצים מומחים; (6) איכות התכנון והבנייה של יחידות הדיור; (7) פעולות שיווק ומכירות יעילות שנקטות בקשר לפרויקט; (8) עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בתוכנית העסקית של הפרויקט ובתוכנית המימון.

6.2.8 מחסומי הכניסה העיקריים ומחסומי היציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסם הכניסה העיקרי בתחום הפעילות הינו איתור הזדמנויות עסקיות מתאימות לרכישת קרקעות או להתקשרות בהסכמי פינוי בינוי במחירים אטרקטיביים, המאפשרים כדאיות כלכלית לשם ייזום והקמה של פרויקטי מגורים, לצד היכולת לגייס הון מספק לשם התקשרות בעסקאות כאמור. זאת, בייחוד בסביבה כלכלית שבה מחירי הקרקעות עולים והיצע הקרקעות למגורים הזמין למכירה הינו מוגבל. כמו כן, ייזום והקמה של פרויקטי מגורים בדרך כלל מתאפין בהתקשרות בהסכמי ליווי לשם ליווי בנקאי (או ביטוחי) לפרויקט. בהתאם, נדרשים יכולת ביצוע (עצמית או בדרך של העסקת קבלני ביצוע ופיקוח עליהם) וניסיון מוכח על מנת להתקשר בליווי בנקאי בתנאים נוחים המשפיעים על רווחיות הפרויקט, לצד יכולת להעמדת הון עצמי בשיעור מסוים מהיקף עלות השלמת הפרויקט. מעבר לכך, בתחום זה מוקנית חשיבות רבה לניסיון ולמוניטין, המאפשרים ניהול יעיל של פרויקט, לרבות השגת ההסכמות הנדרשות מהדיירים בעלי הקרקע בפרויקטי פינוי בינוי, וכן שיווקו במחירים מתאימים לרוכשים, תוך כדאיות כלכלית ליוזם. ניתן לראות בדרישות אלו חסמי כניסה עבור גורמים חדשים שאינם מוכרים או מנוסים בתחום היזמות הנדל"ן.

להערכת החברה, חסמי היציאה המהותיים בתחום הפעילות כרוכים בכך שההתקשרויות בתחום זה הינן בדרך כלל ארוכות טווח, ומחייבות תהליכים ממושכים - לרבות לעניין תכנון, היתרים וביצוע. כמו כן, על היוזמים מוטלת ההתחייבויות בפרויקטים קיימים להסדיר את הטיפול בדיירים על פי חוק המכר, לרבות לעניין מתן אחריות לטיפול בליקויי בניה ובדק, וכן עמידה בהתחייבויות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות במקרקעין (כגון בפרויקטי פינוי בינוי).

6.2.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

להערכת החברה, ענף יזמות הנדל"ן בישראל מתאפין בפעילותם של גורמים מתחרים רבים, בהם אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות וקבוצות רכישה, הפועלים במספר רב של אתרים ברחבי הארץ. למועד הדוח, היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום.

התחרות קיימת הן בשלבי היזמות הכוללים את שלב איתור הקרקעות וההתקשרות בהסכמים בגינן, והן בשלבים המתקדמים יותר של הקמת ושיווק הפרויקטים עצמם, ובאה לידי ביטוי במחיר, תנאי מימון, תנאי תשלום, מפרט טכני, איכות בניה, מועדי השלמה ועוד. היקף התחרות בתחום זה תלוי במספר פרמטרים, המשפיעים על מעמדו התחרותי של פרויקט מסוים מול פרויקטים דומים, כגון: זהות היוזם ומבצע הפרויקט (לרבות היכולת להשגת הסכמות מדיירים בעלי קרקע בפרויקטי פינוי בינוי), מיקום הפרויקט, איכות התכנון והבניה, מחיר הדירות והיכולת של היוזם לפרוס את

התשלומים ו/או להציע 'הלוואות קבלן'. עיקר התחרות היא בין פרויקטים הסמוכים גיאוגרפית זה לזה, ובאזורים בנויים התחרות בתחום זה אינה מתמקדת רק אל מול פרויקטים חדשים למגורים אלא גם אל מול היצע של דירות יד שנייה. עלויות מימון גבוהות, לרבות כתוצאה מעליית שיעורי הריבית והאינפלציה בישראל, עלולות להקשות על יזמים קטנים בגיוס המימון הנדרש לשם הקמת פרויקטים, ובהתאם עשויות לייצר הזדמנויות לתחרות יזמיות גדולות יותר, עתירות הון ומוניטין, להתקשר בעסקאות לרכישת פרויקטים קיימים ו/או לשיתופי פעולה עם יזמים קטנים כאמור.

6.2.10 מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת הנכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות. מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי ו/או מימון בנקאי ו/או תאגידי פיננסיים ו/או צירוף משקיעים. ביחס למימון הקמת הפרויקטים, המימון נעשה כמקובל בתחום פעילות זה על ידי התקשרות עם גורמים מממנים בהסכמי ליווי ("הסכמי הליווי").

ככלל, הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הגורם המממן בשיטת "פרויקט סגור" באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו (לאחר אישור מפקח מטעם הגורם המממן) לרבות הנפקת ערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית הנפקת ערבויות ביצוע לבעלי הדירות הקיימות - דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. הביטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הגורם המממן לצורך מימון הפרויקט כוללים על-פי רוב שעבוד של כל זכויותיה של החברה בפרויקט וכן של כל זכויותיה כלפי רוכשי הדירות בפרויקט (הסכמי פינני-בינוי - שעבוד גם של זכויות בעלי הקרקע במקרקעין הרלוונטיים). במסגרת ההתקשרות עם הגורם המממן, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת החברה. בהסכמי הליווי מוענקות לגורם המממן סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים שנקבעו כאמור, כאשר במקרה של אי עמידה אשר אינה מתוקנת על ידי החברה, קיימות לגורם המממן סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

6.3 הסכמי שיתופי פעולה עם שותפים בתחום הנדל"ן היזמי בישראל

להלן פרטים בדבר הסכמי שיתופי פעולה עם שותפים בפרויקטי החברה בתחום זה:

הפרויקט	פרויקט פינני בינוי - אור יהודה (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.1 לחלק זה)
השותפים ושיעור החזקתם	החברה (75%) יוסף מוריס החזקות בע"מ (20.002%) ומזרחי לוי השקעות יהונתן בע"מ (4.998%) (בתיאור זה ביחד: "השותף")
חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	לוזון רונסון נווה סביון החדשה בע"מ (בתיאור זה - "חברת נווה סביון" או "חברת הפרויקט")
הפרויקט / מיזם	פינני בינוי - אור יהודה
חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	75%
תיאור תמציתי של מערכת היחסים	ביום 28 בפברואר 2023 התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף פעולה אשר נכנס לתוקף עם הזכייה בהליך ההתמחרות, כמפורט בסעיף 6.7.1 לחלק זה, וכן התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברת הפרויקט, אשר כולל, בין היתר, את העקרונות הבאים: (1) ניהול הפרויקט - הניהול השוטף של המערך הכספי יבוצע על ידי החברה, עבורו ישולמו לה דמי ניהול. בנוסף, החברה תעניק (בעצמה או באמצעות חברה מוחזקת) לחברת הפרויקט שירות ניהול על שיקללו בין היתר את ההתנהלות מול גורמי המקצוע והכספים ("ניהול העל"). עבור שירותי ניהול העל, החל מיום 11 ביוני 2023, החברה תהא זכאית לתשלום דמי ניהול בשיעור של 3%, בתוספת מע"מ, מהוצאות הפרויקט כפי שיהיו בהתאם לדוח אפס של השמאי. כמו כן השותף יהיה זכאי לדמי ניהול בשיעור של 1%, בתוספת מע"מ, מהוצאות הפרויקט כאמור. שיווק הפרויקט יבוצע באמצעות חברת שיווק עמה תתקשר חברת הפרויקט. (2) הרכב הדיירקטוריון והחלטותיו - דירקטוריון חברת הפרויקט מונה שני דירקטורים, אחד לכל צד, כאשר היו"ר ימונה מטעם החברה. משקל הצבעתו של כל דירקטור יהיה כמשקל שיעור

<p>החזקתו של השותף שמינה אותו בחברת הפרויקט. ניהול הקמת הפרויקט יתבצע בהתאם להחלטות הדירקטוריון אשר תקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטות הדורשות הסכמה פה אחד של השותפים בנושאים מסוימים כפי שהוסכמה, לרבות שינוי הרכב זכויות החתימה בחברת הפרויקט, מכירת חלק או מלוא זכויות השותפים בפרויקט לצד שלישי, שינוי בהון המניות ו/או הקצאת מניות בחברת הפרויקט פתיחת חשבון בנק, גיוס הון, יצירת שעבודים וחלוקת דיבידנדים.</p> <p>(3) מימון הקמת הפרויקט - יבוצע באמצעות הלוואה ממוסד פיננסי והעמדת ההון העצמי הנדרש על ידי השותפים בחברת הפרויקט, בהתאם לשיעור החזקתם בה, פרו ראטה. העמדת הכספים כאמור על ידי השותפים תחשב כהלוואה בעלים ולא כהשקעה בהון, למעט אם יוסכם אחרת בין הצדדים. ההסכם כולל מנגנון של דילול במקרה של העמדת הלוואה עודפת על ידי אחד מהשותפים (חלף העמדת הלוואות בעלים על ידי השותפים האחרים).</p> <p>(4) חלוקת הרווחים - תתבצע על פי יחס החזקות של השותפים אך ורק מתזרים המזומנים הפנוי של חברת הפרויקט, ורק לאחר השבת מלוא הלוואות הבעלים שהעמידו השותפים לרבות תשלומי הריבית בגין ההלוואות האמורות, וכן לאחר השבת תשלום איזון בסך של כ- 100 מיליון ש"ח לחברת הנכסים. ככל שהועמדה הלוואה עודפת, רווחי הפרויקט ישמשו תחילה לפירעונה.</p> <p>(5) הגבלות על מכירה - לאחר קבלת טופס 4 לשלב הראשון של הפרויקט, כל העברה של מניות חברת הפרויקט, שאיננה העברה מותרת כהגדרתה בהסכם, תהא כפופה לזכות סירוב ראשון. כמו כן, כולל ההסכם מנגנון זכות הצטרפות.</p> <p>ביום 26 בספטמבר 2023, התקשרו הצדדים בתוספת להסכם במסגרתו חברת הנכסים והחברה נוספו כצדדים להסכם, וזאת לאור עסקת שינוי המבנה. בהתאם לתוספת האמורה, עם התקיימות מלוא התנאים המתלים שנקבעו לעסקת שינוי המבנה, נכנסה חברת נכסים בעלי קבוצת לוזון בהסכם בעלי המניות וחלות עליה כלל ההוראות המפורטות לעיל, למעט לעניין ניהול העל של הפרויקט אשר הועבר לחברת הנכסים ובכלל זה תשלום דמי הניהול אשר ישולמו בלעדית לחברת הנכסים.</p>	
<p>איחוד</p>	<p>שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ שווי מאזני)</p>
<p>פרויקט פינני-בינני במתחם רחובות הדר-אנילביץ בהרצליה (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6 לפרק זה)</p>	<p>הפרויקט</p>
<p>חברת הנכסים (50%); א. לופו בע"מ (50% ("לופוי"))</p>	<p>השותפים ושיעור החזקתם</p>
<p>הצדדים פועלים לשם הקמת חברת פרויקט משותפת אשר תוחזק על-ידם</p>	<p>חברת הפרויקט/ עסקה משותפת</p>
<p>פרויקט פינני בינני במתחם רחובות הדר-אנילביץ בהרצליה, הכולל 64 יחידות קיימות: 40 יחידות ברח' הדר ו- 24 יחידות קיימות ברח' אנילביץ.</p>	<p>הפרויקט / מיזם</p>
<p>50%</p>	<p>חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)</p>
<p>ביום 15 בספטמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת) את התקשרות החברה בהסכם לרכישת זכויות מ- ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, חברה בעלותו של מר עמוס לוזון, בעל השליטה בעקיפין בחברה ("ע. לוזון"), המהוות 50% מהזכויות בפרויקט זה. יתרת ההחזקות בפרויקט (50%) מוחזקת על-ידי לופו, וביניהם נחתם הסכם מייסדים. החברה נכנסה בע"מ ללוזון בהסכם המייסדים.</p> <p>למועד הדוח, בכוונת הצדדים להתקשר בהסכם ביניהם לאחר שהחברה תגיע לחתימתם של 28 בעלי יחידות דיור במתחם, לשם הסדרת שיתוף הפעולה בקשר לפרויקט, לפיו, בין היתר, לופו תהיה זכאית לתגמול בגין פעולות שבוצעו על ידה לקידום הפרויקט בסך כולל של 5.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר 2.8 מיליון ש"ח מתוכם ישולמו בתוך 30 ימים ממועד חתימתם של 28 בעלי יחידות דיור במתחם ו- 2.8 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בתוך 30 ימים מיום אישור התב"ע למתחם. כמו כן, לופו תהיה זכאית לתגמול בגין פעולות שבוצעו על ידה לקידום הפרויקט בסך כולל של 5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר 2.5 מיליון ש"ח מתוכם ישולמו בתוך 30 ימים ממועד חתימתם של 28 בעלי יחידות דיור במתחם ו- 2.5 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת החלטה של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה המאשרת (בתנאים) את התב"ע למתחם. כן הוסכם כי לופו תהיה זכאית לתגמול נוסף בסך של 75 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בגין כל חתימה של בעלי יחידות דיור נוספות (מעבר ל- 28 היחידות האמורות), לרבות ככל שיתווספו חלקות נוספות למתחם התמורה אשר תשולם על-ידי החברה ל-ע. לוזון תמורת זכויותיה בפרויקט האמור הינה בגובה סכום ההשקעה שבוצעה על ידי ע. לוזון עד למועד אישור העסקה למכירת הזכויות לחברה, והיא עומדת על סך כולל של כ- 650 אלפי ש"ח אשר למועד הדוח טרם שולמה ותשולם במועד ההתקשרות בהסכם זה (קרי לאחר שהחברה תגיע לחתימתם של 28 בעלי יחידות דיור במתחם).</p>	<p>תיאור תמציתי של מערכת היחסים</p>

	<p>כמו כן החברה תכנס בנעליה של ע. לוזון ביחס להסכמות כפי שהיו בהסכם המייסדים של ע. לוזון עם השותף. עוד נקבע בין הצדדים כי לופו תשמש כמנהל הפרויקט מטעם השותפות ותהיה אחראית על ניהולו של הפרויקט משלב התכנון ועד לסיום שלב אכלוס הפרויקט. ניהול הפרויקט יתחלק לשני שלבים. שלב א' ממועד חתימתם של 28 דיירים ועד עליה לקרקע, ושלב ב' ממועד עלייה לקרקע. עבור שירותי הניהול של העובדים, הספקים והיועצים בלבד בשלב א' תשלם חברת הפרויקט בהתאם להצעות מחיר שיתקבלו במועד הרלוונטי. עבור שירותי הניהול בשלב ב', ישולם ללופו עבור סעיף פיקוח הנדסי (לא כמנהל פרויקט) כמפורט בדוח אפס שהוגש לגורם המממן במסגרת הליווי הבנקאי, שכר טרחה בשיעור שהוסכם מסך עלויות הבניה הישירות בפועל של הפרויקט, וזאת בתשלומים חודשיים החל ממועד קבלת היתר הבניה. בנוסף, הצדדים ישמשו כמשווקים הבלעדיים של הפרויקט ובמסגרת זו יהיו אחראיים לשיווק ולמכירת כל הדירות בפרויקט. בגין שיווק הפרויקט חברת הפרויקט עמלת שיווק בשיעור שהוסכם מסכום המכירה של כל דירה. כן הוסכם כי לופו תשמש כקבלן הביצוע הראשי של הפרויקט, בין לבדה ובין בשיתוף עם אחרים, בתמורה שנקבעה לפי COST +, כאשר הסכם קבלן ראשי יחתם עם לופו בסמוך לקבלת היתר הבניה. לופו תהיה רשאית לוותר על זכותה לשמש כקבלן ראשי מבצע של הפרויקט ובמקרה כאמור, חברת הפרויקט תפעל להתקשרות עם קבלן מבצע אחר לפי שיקול דעתה הבלעדי.</p>
<p>שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ שווי מאזני)</p>	<p>שווי מאזני</p>
<p>הפרויקט</p>	<p>פרויקט פינני בינוי במתחם הרב לוי בעיר בת ים (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.3 לפרק זה)</p>
<p>השותפים ושיעור החזקות</p>	<p>חברת הנכסים (90%); הרב לוי התחדשות עירונית בע"מ (חברה פרטית בשליטה ובבעלות מלאה של וקסמן גוברין גבע בע"מ ("חברת ניהול הפרויקט")) (10%) (בתיאור זה "השותף")</p>
<p>חברת הפרויקט/ עסקה משותפת</p>	<p>עסקה משותפת</p>
<p>הפרויקט / מיזם</p>	<p>פינני בינוי - בת ים</p>
<p>חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)</p>	<p>90%</p>
<p>תיאור תמציתי של מערכת היחסים</p>	<p>הסכם עסקה משותפת מיום 21 בנובמבר 2024, בין חברת הנכסים לבין השותף, המעגן את עקרונות שיתוף הפעולה ביניהם בקשר עם הפרויקט וקידומו. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי ניהול העסקה המשותפת יעשה על ידי חברת הנכסים, אשר תהא רשאית לקבל את כל ההחלטות בקשר עם הפרויקט והעסקה המשותפת, תמורת דמי ניהול בשיעור של 3% מסך הוצאות הפרויקט (בצירוף מע"מ), כהגדרתם בהסכם, וכי ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט יבוצע עבור העסקה המשותפת על-ידי חברת ניהול הפרויקט תמורת דמי שירותים על פי ההסכם שנחתם עימה בשנת 2014, השותף לא יהא זכאי לדמי שירותים או דמי ניהול מהפרויקט מעבר לתקבולים אלה. כמו כן, נקבע כי כל התקשרות וניהול ההליכים מול בעלי הזכויות במקרקעין בקשר לפרויקט, לרבות ניהול משא ומתן עמם והחתמתם על ההסכם לפיניו בינוי וניהול הליך הפינוי והתשלומים הכרוכים בכך, יבוצע עבור העסקה המשותפת על-ידי חברת הנכסים. מימון העסקה המשותפת יעשה באמצעות ליווי של מוסד פיננסי, כפי שיקבע על-ידי חברת הנכסים, כאשר כל צד יעמיד את חלקו במימון לעסקה המשותפת לחוד וללא ערבות הדדית. יחד עם זאת, חברת הנכסים העמידה לטובת השותף מימון ביניים עד 50% מהתמורה שעליו לשלם לאמריקה ישראל בע"מ בגין רכישת חלקו ממנה (כמתואר בבאור א.8.7) לדוחות הכספיים) וכן מתשלום מס הרכישה. המימון האמור ישא ריבית בשיעור ריבית אגרות חוב (סדרה א') של החברה (ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 8.15% לשנה), כאשר קרן ההלוואה תיפרע בחלוקת עודפים ראשונה בפרויקט עד 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין הראשון, או בתוך 6 שנים ממועד העמדת ההלוואה לשותף, לפי המוקדם. הריבית בגין ההלוואה לשותף תשולם בתשלומים רבעוניים. כן כולל הסכם העסקה המשותפת הוראות נוספות לרבות לעניין דילול /או רכישת זכויות במקרה של אי העמדת בטחונות או מימון או עמידה בתנאי ההתחייבויות שניתנו, תנאים בדבר החזר המימון, חלוקת רווחים וכיסוי הפסדים, ומגבלות לעניין העברת זכויות בפרויקט החלות על השותף בלבד. ביום 12 ביוני 2025, נחתמה תוספת להסכם העסקה המשותפת לפיה תוקן שיעור הריבית החל על ההלוואה שהעמידה חברת הנכסים לשותף משיעור של 8.15% לשיעור של פריים בתוספת 0.8%.</p>
<p>שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ שווי מאזני)</p>	<p>פעילות משותפת</p>

<p>הפרויקט</p>	<p>קרקע במתחם "אולפני הרצליה" (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6 לפרק זה)</p>
<p>השותפים ושיעור החזקתם</p>	<p>חברת הנכסים (24.5%); אפריקה ישראל מגורים בע"מ (51%); תדהר השקעות גב בע"מ (24.5%)</p>
<p>חברת הפרויקט/ עסקה משותפת</p>	<p>עסקה משותפת</p>
<p>הפרויקט / מיזם</p>	<p>מגרש בשטח של כ- 4 דונם בהרצליה (במתחם אולפני הרצליה), להקמה של בניין שיכלול כ- 94 יחידות דיור</p>
<p>חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)</p>	<p>24.5%</p>
<p>תיאור תמציתי של מערכת היחסים</p>	<p>ביום 20 במאי 2024 זכו חברת הנכסים, תדהר השקעות גב בע"מ (להלן: "תדהר") ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה ישראל") במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה להקמת כ- 94 יח"ד במקרקעין במגרש בהרצליה, לצורך יזום תוכנית בגין עיר חדשה, הקמתו ושיווקו של פרויקט המיועד בעיקרו למגורים ועל כן התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף פעולה ביום 22 בדצמבר 2024 אשר כולל, בין היתר, את העקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניהול הפרויקט - ניהול העסקה המשותפת בין הצדדים יעשה באמצעות ועדת היגוי אשר תופעל על-ידי ארבעה חברים (שני נציגים מאפריקה ישראל, נציג אחד מחברת הנכסים ונציג אחד בתדהר). 2. ניהול התכנון והביצוע - ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט יבוצע על-ידי אפריקה ישראל, על פי הנחיות ועדת ההיגוי. 3. ניהול השיווק - ניהול השיווק והמכירות יבוצעו על-ידי אפריקה ישראל כאשר המכירה תבוצע בשם ועבור כל הצדדים כשכל הצדדים נושאים יחד בהוצאות, שכר ועמלות אנשי מכירות, מתווכים ומשווקים חיצוניים וכן כל עלויות הפרסום יחולו על העסקה המשותפת החלקים היחסים בעלויות הפרסום בתיאום מראש. 4. ניהול כספי - הניהול הכספי של הפרויקט יבוצע על-ידי אפריקה ישראל. 5. דמי ניהול - תמורת ניהול התכנון והביצוע, ניהול השיווק, והניהול הכספי של הפרויקט אשר יבוצע על-ידי אפריקה ישראל, תשלם העסקה המשותפת לאפריקה ישראל, מדי חודש, בגין החודש החולף, תמורה בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בפועל בגין מכירת יחידות בפרויקט, בתוספת מע"מ כדין, כנגד חשבונית. 6. מימון והשקעות - מימון העסקה המשותפת יעשה באמצעות חוזה ליווי בנקאי עם תאגיד מלווה כהגדרתו בחוק המכר כאשר כל צד יעמיד לעסקה המשותפת לחוד וללא ערבות הדדים על פי חלקו בחלקי הצדדים בעסקה המשותפת את כל המימון, הכספים, הערבויות, הביטחונות והשעבודים. <p>כמו כן, כולל הסכם העסקה המשותפת הוראות נוספות לרבות לעניין דילול ואו רכישת זכויות במקרה של אי העמדת בטחונות או מימון או עמידה בתנאי ההתחייבויות שניתנו, תנאים בדבר החזר המימון, חלוקת רווחים ומגבלות לעניין העברת זכויות בפרויקט.</p>
<p>שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ שווי מאזני)</p>	<p>פעילות משותפת</p>
<p>הפרויקט</p>	<p>קרקע במרכז הרובע שדה דב בתל אביב ("שדה דב מרכז") (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.4 לפרק זה)</p>
<p>השותפים ושיעור החזקתם</p>	<p>חברת הנכסים, מור גמל ופנסיה בע"מ ("מור") וכן לוזון רונסון ש.ד. שותף כללי בע"מ (חברה פרטית בשליטה מלאה של החברה) ("השותף הכללי") (יחד - "השותפים")</p>
<p>חברת הפרויקט/ עסקה משותפת</p>	<p>שותפות מוגבלת, המוחזקת על-ידם (חברת הנכסים - 59.9% (שותף מוגבל); מור - 40% (שותף מוגבל) והשותף הכללי (0.1%)) ("השותפות")</p>
<p>הפרויקט / מיזם</p>	<p>מקרקעין בשטח של כ- 4,436 מ"ר במרכז הרובע שדה דב בתל אביב (חלק חברת הנכסים (60%), אשר נרכשו ביום 22 ביוני 2025 בעקבות זכייה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") ("שדה דב מרכז").</p> <p>הפרויקט יכלול מגדל של עד 45 קומות ובניין של עד 9 קומות, הכוללים יחדיו 310 יחידות דיור בשטח של כ- 31.7 אלפי מ"ר ("שטח פלדלת") ו- 3.75 אלפי מ"ר ברוטו שטחי מסחר ותעסוקה.</p>
<p>חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)</p>	<p>60%</p>
<p>תיאור תמציתי של מערכת היחסים</p>	<p>ביום 13 בפברואר 2025, התקשרו השותפים, בהסכם שיתוף פעולה לצורך השתתפות בהגשה ובביצוע של מכרזי רמ"י, בעניין מכרז לרכישת זכויות במקרקעי שדה דב מרכז. ראה באור 8.א (8) לדוחות הכספיים המאוחדים, לעניין הזכייה במכרז האמור ורכישת הזכויות במסגרתו.</p>

	<p>במסגרת ההסכם האמור הקימו השותפים את השותפות והסדירו את מערכת היחסים במסגרתה, בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>(1) ניהול הפרויקט - הניהול השוטף של המערך הכספי, הנהלת חשבונות, קשרי לקוחות וניהול חברה משכנת עד השלמת רישום זכויות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין יבוצע על ידי השותף הכללי, עבורו ישולמו לו תקורות הנהלה וכלליות בשיעור של 3.5% מסך עלויות הקמת הפרויקט, כהגדרתם בהסכם. לשותף הכללי מוקנות זכויות החתימה בשותפות.</p> <p>(2) ניהול השותפות וקבלת החלטות - ניהול השותפות יתבצע על-ידי השותף הכללי, אשר יפעל ויקבל החלטות אשר תחייבנה את כל השותפים ואת השותפות, לרבות לעניין הגשת ההצעות לרמ"י במכרז/ים, רכישת המגרש/ים, וביצוע הפרויקטים בהם תזכה השותפות, זאת למעט בעניינים מסוימים אשר לגביהם נדרשת הסכמת כל השותפות, הכוללים בין היתר: (א) מיזוג או ארגון מחדש של השותפות, פירוקה או הפסקת פעילותה; (ב) שינוי מהותי בתקנות השותפות או במטרותיה; (ג) התקשרות עם בנק מלווה בתנאי מימון אשר חורגים מהותית מהסטנדרט המקובל בעסקאות דומות בשוק הנדל"ן; (ד) חריגה של למעלה מ- 10% מסך עלויות הפרויקט; (ה) מתן הנחה של למעלה מ- 10% ממחיר הדירות בדוח האפס ביחס ליותר מ- 30% ממלאי הדירות בפרויקט; (ו) החלטות הנוגעות להשקעות השותפים אשר עומדות בסתירה ו/או בניגוד להסכם; (ז) פעולות לשינוי מהותי בייעוד החל על המקרקעין. בנוסף, כל התקשרות של השותפות בעסקה עם צד קשור לה ו/או ביצוע תשלום כלשהו לצד קשור כאמור ו/או התקשרות של השותפות המוגבלת בעסקה אשר לצד קשור כאמור יש בה או עלול להיות בה עניין, תהא טעונה אישור של רוב מבין השותפים המוגבלים בשותפות שאין לו עניין אישי/ניגוד עניינים בעסקת בעל עניין.</p> <p>(3) מימון הקמת הפרויקט - יבוצע באמצעות הלוואה ממוסד פיננסי והעמדת ההון העצמי הנדרש על ידי השותפים לפי שיעור החזקתם בשותפות, כהלוואת בעלים למעט אם יוסכם אחרת. ההסכם כולל מנגנון של דילול במקרה של העמדת הלוואה עודפת על ידי אחד מהשותפים (חלף העמדת הלוואות בעלים על ידי השותפים האחרים). ביום 22 ביוני 2025, התקשרה השותפות בהסכמי הלוואה עם שני תאגידים בנקאיים להעמדת אשראי בסך כולל של כ-700 מיליון ש"ח, לצורך מימון רכישת זכויות החכירה, ערבויות ביצוע, בהתאם להוראות המכרז והלוואת גישור למימון סכומי המע"מ, אשר למועד הדוח נפרעה במלואה. לפרטים אודות הסכמי המימון כאמור, ראו סעיף 6.7.4 להלן.</p> <p>(4) הגבלות על מכירה - ההסכם כולל מגבלות על העברת הזכויות של השותפים המוגבלים ו/או השותף הכללי בתנאים שנקבעו. כמו כן, השותפים לא יהיו רשאים לשעבד או להמחות את זכויותיהם בשותפות. כן נכללה בהסכם זכות הצעה ראשונה בין השותפים המוגבלים בקשר עם מכירה או העברה של הזכויות בשותפות (למעט העברה מותרת). ביום 22 ביוני 2025, עם העמדת המימון כאמור לעיל, השלימה השותפות את רכישת הזכויות במקרקעין.</p>
<p>שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ שווי מאזני)</p>	<p>איחוד - מלאי</p>
<p>הפרויקט</p>	<p>קרקע במרכז הרובע שדה דב בתל אביב ("שדה דב צפון") (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6 לפרק זה)</p>
<p>השותפים ושיעור החזקתם</p>	<p>חברת הנכסים (75%) וצד ג' (25%) ("השותף")</p> <p>יצוין כי, ביום 31 בדצמבר 2025 חתמה חברה הנכסים על הסכם לרכישת מלוא המניות של השותף בתאגיד המשותף והעניקה לו אופציה, לתקופה של 12 חודשים מיום 29 בינואר 2026 ("מועד ההשלמה"), לרכישת עד 10% מהזכויות במקרקעין במחירן כפי שיהיה בספרי החברה והכל כמתואר בדוח מידי שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011060), המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.</p>
<p>חברת הפרויקט/ עסקה משותפת</p>	<p>חברה יעודית בבעלות חברת הנכסים (75%) והשותף (25%)</p>
<p>הפרויקט / מיזם</p>	<p>זכויות במקרקעין בשטח של כ- 2,880 מ"ר, אשר נרכשו ביום 25 בספטמבר 2025 בעקבות זכייה במכרז שניהלה רמ"י ("שדה דב צפון"). הפרויקט יכלול בניין של עד 9 קומות, הכולל 76 יחידות דיור בשטח של כ- 7.1 אלפי מ"ר ("שטח פדלתי") ו- 1.2 אלפי מ"ר ברוטו שטחי מסחר ותעסוקה.</p>
<p>חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)</p>	<p>75% בתקופת הדוח. כאמור לעיל, לאחר תאריך המאזן, החל מיום 29.1.2026, 100%.</p>
<p>תיאור תמציתי של מערכת היחסים</p>	<p>ביום 26 במרץ 2025, התקשרה חברת הנכסים (75%) בהסכם עם השותף (25%), באמצעות חברה יעודית שהוקמה על-ידי הצדדים ("חברת הפרויקט"), במכרז שניהלה רמ"י לרכישת זכויות חכירה</p>

<p>במקרקעי שדה דב צפון. ראה באור 8.א(9) לדוחות הכספיים המאוחדים, לעניין זכייה במכרז האמור.</p> <p>במסגרת הסכם שיתוף הפעולה הסדירו הצדדים האמורים את מערכת היחסים בחברת הפרויקט, בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>(1) מימון רכישת הזכויות: בין הצדדים הוסכם כי העמדת הון עצמי לתאגיד המשותף, לצורך תפעולו השוטף ועמידה בהתחייבויותיו בהתאם לצרכיו, בסך של עד 100 מיליון ש"ח יבוצע בחלקים שווים ביניהם (בשונה מיחסי החזקותיהם בתאגיד המשותף), ומעל הסכום האמור, יועמד המימון על-ידי הצדדים לפי יחסי החזקותיהם בתאגיד המשותף. במסגרת זו כל אחד מהצדדים התחייב כי ההון העצמי שיועמד לחברת הנכס על דרך הלוואת בעלים, יועמד ממקורותיו העצמיים שלא יובטחו בשעבוד נכסי הפרויקט. כמו כן, נקבע בין הצדדים מנגנון דילול מרווחים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, במקרה בו מי מהצדדים לא יעמיד את הכספים ו/או המימון הנדרש ממנו.</p> <p>ביום 18 בספטמבר 2025, התקשרה חברת הפרויקט, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בהיקף של כ-155 מיליון ש"ח, לשם מימון רכישת הזכויות במקרקעין האמורים, ערביות ביצוע, בהתאם להוראות המכרז ועד 30 מיליון ש"ח כהלוואת גישור לתקופה של עד שלושה חודשים, לצורך תשלום המע"מ, אשר למועד הדוח נפרעה במלואה. לפרטים אודות הסכם המימון כאמור, ראו באור 8.א(9) לדוחות הכספיים.</p> <p>(2) ניהול רכישת המקרקעין - במסגרת ההסכם נקבע כי ניהול רכישת המקרקעין על-ידי התאגיד המשותף וניהול העל של הפרויקט, לרבות תכנון הפרויקט, רישוי הפרויקט, מינוי יועצים, מתכננים וקבלנים, ניהול על של עבודות ההקמה של הפרויקט לאחר בחירת הקבלן המבצע, ניהול השיווק והפרסום וניהול על של עורכי הדין בביצוע המכירות והרישומים בפרויקט, יבוצע על ידי התאגיד המשותף באמצעות חברת הנכסים, תמורת דמי ניהול בשיעור של 3.5% מסך עלויות הקמת הפרויקט (לא כולל מיסים, עלות רכישת הקרקע, ריבית בגין הוצאות המימון לרכישת הקרקע והלוואות הבעלים לרכישת הקרקע), בצירוף מע"מ.</p> <p>ביום 25 בספטמבר 2025, הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים.</p> <p>כאמור לעיל, ביום 29 בינואר 2026, השלימה חברת הנכסים את רכישת מלוא מניות השותף בחברת הפרויקט.</p>	
איחוד - מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ שווי מאזני)

רמת המצרף - תמצית תוצאות

6.4

להלן תמצית כלכלית בדבר הכנסות, רווחים וסך נכסים בתחום הפעילות בשלוש השנים שנסיימו ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

לתקופה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
--	--	4,756	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
93,251	(1,295)	(2,322)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
93,271	(1,144)	(2,170)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)
242,081	444,473	1,548,272	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
171.73	176.22	185.52	מדד תשומות הבניה
138.50	143.24	146.63	מדד המחירים לצרכן

למועד הדוח, לחברה פרויקטים בישראל בשלבי הקמה ותכנון, כדלקמן:

פרויקט התחדשות עירונית בהקמה	
1,544	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בשלבי הקמה (1)
387,199	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בביצוע (במונחי עלות)
1,041,399	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בביצוע (100% מהפרויקטים)
20	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בביצוע (2)
1,159	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקט בביצוע (3)
2	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח בפרויקט בביצוע

(1) כולל דירות של בעלי קרקע.

(2) מספר הדירות בגינן נחתם חוזה מכירה מחייבים אינם כוללים דירוג שדרוג של בעלי קרקע
 (3) חלק היום בלבד (יח"ד לשיווק ללא בעלי קרקע)

פרויקטי התחדשות עירונית בתכנון											
סה"כ שטחי משרדים/ מסחר (מ"ר)		שטחי משרדים/ מסחר נוספים בתכנון (מ"ר)		שטחי משרדים/ מסחר לפי תב"ע בתוקף (מ"ר)		סה"כ יח"ד		מס' יח"ד נוספות בתכנון		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף	
חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ
15,930	17,700	--	--	15,930	17,700	1,003	1,474	--	--	1,003	1,474

"פרויקטי התחדשות עירונית בתכנון" לעניין זה משמעם - פרויקטים מסוג פינוי בינוי כמתואר לעיל, אשר למועד הדוח בנייתם טרם החלה ולהערכת הנהלת החברה, הקמתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדוח או שהתקבל לגביו היתר בניה.

יצוין כי בנוסף לפרויקטים האמורים, לחברה עתודות קרקע בהרצליה ובהוד השרון, אשר למועד הדוח טרם אושרה לגביהם תב"ע. לעניין זה "עתודות קרקע" משמעה - קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, למעט קרקעות שהינן "פרויקט בתכנון".

האמור בטבלאות לעיל ביחס למספר יחידות הדיור ו/או שטחי המסחר וכן המידע בדבר הרווח הגולמי הצפוי הכולל של הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ועל הנתונים המצויים בידיה, בהתאם לתב"ע הקיימת או המתוכננת לפרויקטים הרלוונטיים הנמצאים בהליכי תכנון, עתודות או אישור מול הרשויות הרלוונטיות וכן מחירי המכירה הצפויים של היחידות, העלויות הצפויות להקמת הפרויקט והמועדים המוערכים להשלמת הביצוע, המכירה והמסירה של הפרויקט. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה, לרבות, בין היתר, ביחס לעיתוי ו/או למחירי המכירה בפועל של היחידות ו/או ביחס לעלויות הבניה שיהיו בפועל ו/או ביחס למועדים המוערכים האמורים, לרבות שינוי מהותי שיחול עקב הסיבות המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד שבסעיף 6.11 לחלק זה.

רמת המצרף - ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה

6.5

ספקי החברה בתחום הפעילות, כפי שעיימם מתקשרת החברה מעת לעת בהתאם לצורך, כוללים בעיקר: (א) קבלנים המבצעים עבור החברה עבודות פיתוח, תשתית ובניה, כקבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים; (ב) ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מתאמים, מפקחים ויועצים שונים (כדוגמת יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אויר וכיוצ"ב); וכן (ג) ספקי שירותי שיווק - מתווכים, משווקים ומפרסמים.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על הקבוצה תוספת עלות מהותית, ובהתאם ההשלכה העיקרית להחלפת ספק ספציפי אינה מהותית להשלמת בניית הפרויקט.

למועד הדוח, ונוכח שלבי ההקמה והתכנון בהם מצויים הפרויקטים של החברה בישראל, הסכומים ששילמה החברה לספקים וקבלני משנה ביחס לפעילותה בתחום זה בישראל היתה זניחה.

עתודות קרקע - נתונים כלליים (באלפי ש"ח)

זכויות בניה					שטח קרקע/מתחם באלפי מ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום האחרון של שנת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם	
מצב תכנוני נוכחי (לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (לפי שימושים)					עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלות מקורית				
מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע											(א)+(ב)-(ג)-(ד)
מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע	מ"ר ממוצע
ראה להלן	105-כ	68	94-כ	76	3-כ	100%	214,145	--	962	5,244	207,939	2025	תל אביב	קרקע במתחם שדה דב צפון (1)	
ראה להלן	122-כ	94	122-כ	94	4-כ	24.5%	39,680		133	2,525	37,022	2024	הרצליה	קרקע במתחם "אולפני הרצליה" מגרש 103 (2)	
ראה להלן	104-כ	208	104-כ	208	12-כ	50%	--	--	--	--	--	2024	הרצליה	פרויקט פיני בינוי במתחם הרחובות הדר-אנילביץ בהרצליה (3)	
ראה להלן	--	--	--	חקלאי	7-כ	100%	2,492	--	--	--	2,492	1996	הוד השרון	פרדס רוקח (4)	

(1) ביום 25 בספטמבר 2025 השלימה חברה יעודית בבעלות חברת הנכסים (75%) וצד ג' (25%) ("השותף"), את רכישת הזכויות במכרז לרכישת המקרקעין האמורים, לפרטים ראה באור 8.א.9 לדוחות הכספיים.

(2) מגרש מקרקעין הידוע כגוש 6424 חלקה 238 מגרש 103 בשטח של כ-4 דונם בהרצליה (במתחם "אולפני הרצליה"). לפרטים נוספים אודות עסקת רכישת המקרקעין האמורים והתקשרות בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי למימון רכישתה (אשר הובטח, בין היתר, בשעבודים ובערבויות של החברה ושל קבוצת לוזון), ראה באור 8.א.5 לדוחות הכספיים.

(3) מגרש מקרקעין הידוע כגוש 6536 חלקות 427-439 במתחם הרחובות הדר ואנילביץ בהרצליה ("המתחם"). לפרטים ראה באור 8.א.6 לדוחות הכספיים.

(4) מקרקעין הידועים כחלקות 3 ו-163 בגוש 6573. בשנת 1996 התקשרה החברה בהסכמים (לרבות תוספות מאוחרות שנחתמו) עם צדדים שלישיים, במסגרתם, בין היתר, הוקנו לחברה בשיתוף עם צדדים שלישיים, זכויות בחלקים בלתי מסויימים במקרקעין בהוד השרון בשטח של 13,014 מ"ר. חלקה של החברה בזכויות הנרכשות כאמור הינו 50% - היינו, 6,507 מ"ר. ההתקשרויות האמורות פקעו זה מכבר, וכיום מחזיקה החברה בחלקה בזכויות הנרכשות בלבד. הנתונים המוצגים בטבלה לעיל מתייחסים לחלקה זה של החברה. למועד הדוח, טרם אושרה תביעה למקרקעין האמורים.

המידע האמור לעיל בדבר ההערכה לגבי הסטטוס התכנוני של כל אחד מהפרויקטים בטבלה שלעיל וכמות היחידות שניתן להקים בהם הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד הדוח. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה ו/או בהתקשרויותיה ו/או כתוצאה מהחלטות הגורמים המוסמכים לאישור התב"ע המקומית, וכן כתוצאה משינויים בתנאי השוק ו/או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.11 לחלק זה.

6.7 גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד

למועד הדוח, שלושה הפרויקטים של החברה הינם פרויקטים מהותיים מאוד. להלן יובא מידע בקשר לכל אחד מהפרויקטים המהותיים מאוד של החברה:

6.7.1 פרויקט "נווה סביון החדשה" - אור יהודה - פרויקט התחדשות עירונית בהקמה

כללי

למועד הדוח, חברת הנכסים מחזיקה 75% בחברת נווה סביון (בסעיף זה - "חברת נווה סביון" או "חברת הפרויקט"), יחד עם צדדים שלישיים (יוסף מוריס החזקות בע"מ ומזרחי לוי השקעות יהונתן בע"מ (יחד: "השותפים")) (25%), לפי הסכם מייסדים ביניהם כמתואר בטבלה בסעיף 6.3 לעיל. לעניין רכישת השליטה בחברת נווה סביון בשנת 2023 ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

יצוין כי החזקות אלה הועברו לחברת הנכסים במסגרת עסקת שינוי המבנה.

הפרויקט האמור ממוקם במתחם התחדשות עירונית במתחם "העצמאות" (שכונת נווה סביון) באור יהודה והוא משתרע על שטח של כ- 58 אלפי מ"ר. המתחם מורכב מ- 5 מגרשים אשר כל מגרש מהווה מתחם משנה (א'-ה') (בסעיף זה כ"א ממתחמי המשנה א'-ה' יכונה "מתחם משנה"; וביחד: "המתחם"). ארבעה מתחמי משנה מיועדים לטובת פינוי בינוי (הכולל תוספת של 25 מ"ר לכל אחד מבעלי הדירות במתחמי משנה א'-ד') ומתחם המשנה החמישי מיועד לטובת פינוי פינוי. המתחם כולל פינוי של 128 יחידות דיור לשם הקמת 744 יחידות דיור חדשות. לאור אופיו של הפרויקט כפרויקט התחדשות עירונית פינוי בינוי/בינוי פינוי, שיעור החתימות הממוצע במתחם הינו כ- 73%, כאשר שיעור החתימות ביחס לכל מתחם משנה (מתחם א'-ה'), הינו במתחם א' כ- 94%, במתחם ב' כ- 100%, במתחם ג' כ- 43%, במתחם ד' כ- 43% ובמתחם ה' 100%, בהתאמה. בגין המתחם פורסמה למתן תוקף תכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות אור יהודה", המאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה. לאחר פרסום תכנית האיחוד והחלוקה למתן תוקף, הוגש ערר על-ידי בעלי זכויות במתחם בגין התכנית, וכתוצאה מכך בוטל תוקף התכנית ונדרש לבצע בה שינויים. בהמשך, ולאחר דיון בערר, תוקנו הוראות תכנית האיחוד והחלוקה והיא הופקדה שוב להתנגדויות אשר נדחו. ביום 4 בינואר 2024, אושרה סופית תכנית האיחוד והחלוקה למתן תוקף המאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה לפרויקט האמור. במרץ 2024, התקבלה הכרזה על מתחם הפרויקט כמתחם פינוי בינוי, במסלול מיסוי (פורסמה ברשומות ביום 13 במרץ 2024).

התנאים המאפשרים ניהול הליכים כנגד דיירים סרבנים בכל מתחם משנה כוללים, בין היתר, את קבלת הסכמתם של בעלי 2/3 מהדירות במתחם המשנה, קבלת הסכמתם של 3/5 מהדירות בכל בית משותף במתחם משנה וכן קבלת הסכמתם של בעלי מחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף במתחם המשנה. חברת נווה סביון פועלת ליישום התנאים הנ"ל והחתמתם של בעלי הזכויות בכל מתחם משנה ולשם כך מנהלת משא ומתן עם הדיירים.

בכוונת חברת נווה סביון לבצע את הפרויקט בארבעה שלבים כדלקמן: בשלב הראשון, תחל הקמתו של הבניין במתחם משנה ה'. לאחר שיפוגו הדיירים במתחם משנה א', תחל הקמתם של הבניינים במתחם משנה א' (במקביל להקמת הבניין במתחם משנה ה'); בשלב השני, עם סיום בנייתם של הבניינים במתחם משנה א' ובמתחם משנה ה' (המהווה מתחם בינוי-פינוי), יאוכלסו מתחמי משנה אילו בדיירים שפוגו ממתחמי משנה א' ו-ד'; בשלב השלישי, יוקמו הבניינים במתחם משנה ד' ובהם יאוכלסו דיירי מתחם ב' ו-ג'; בשלב הרביעי, יוקמו הבניינים במתחם משנה ג'. יצוין כי סדר הקמת המתחמים (לאחר הקמת מתחם משנה א') מותנה בקצב החתמת הדיירים באותם המתחמים וכן בקצב שיווק הפרויקט.

באוקטובר 2024, התקבל היתר חפירה ודיפון ביחס לאחד מהמתחמים האמורים (מתחם ה'), ובסמוך לאחר מכן החלה חברת נווה סביון בביצוע עבודות החפירה והדיפון ביחס למתחם זה. בחודש יולי 2025 התקבל היתר בניה מלא לשלב זה של הפרויקט.

בשני מתחמי המשנה הראשונים (מתחם א' ו- ב') בפרויקט קיים הרוב הנדרש לצורך קבלת היתרי בניה. בהתאם, הגישה חברת נווה סביון בקשות להיתרי חפירה ודיפון בהתייחס לשני מתחמי משנה אלה, לעניין מתחם ב' החברה מעריכה שתקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון במהלך הרבעון השני של שנת 2026 ולעניין מתחם א' החלה החברה בהליכים משפטיים מול שני דיירים סרבנים, כאשר דיון בעניין נקבע לחודש אפריל 2026.

לגבי מתחמי המשנה הנוספים (מתחמים ג' ו-ד'), חברת נווה סביון פועלת לשם הגעה לרוב דרוש.

לעניין ערבות שהועמדה על-ידי קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, ביולי 2024, לטובת בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט האמור, ראה באור 8.א. (3) לדוחות הכספיים.

הנתונים המובאים בטבלאות להלן הינם בהתייחס למידע הנובע מדוח האפס המעודכן המצוי בידי החברה והשפעתו על צפי החברה לשלבים הבאים.¹

הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק החברה 75%
נווה סביון החדשה	שם הפרויקט:
אור יהודה - תוואי רחוב העצמאות וסמטת במעלה	מיקום הפרויקט:
12 בניינים בני 17 קומות (כל אחד) הכוללים 744 יח"ד (מתוכן כ-128 יח"ד המיועדות לדיירים המפונים וכ-616 יח"ד המיועדות למכירה); כולל 2 קומות חניון תת קרקעי לכל בניין.	תיאור קצר של הפרויקט:
62% (חלק השותפים בפרויקט 21%, חלקם של הדיירים המפונים בפרויקט 17%).	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
75%	חלק התאגיד האפקטיבי באחזקה של חברת הפרויקט:
חלק החברה בחברת הפרויקט - 75%, חלק השותפים - 25%	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
יוסף מוריס החזקות בע"מ, מזרחי לוי השקעות יהונתן בע"מ, וכן פינוי בינוי של דיירים מפונים (אנשים פרטיים).	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
הפרויקט הינו פרויקט מסוג "פינוי-בינוי". חברת הפרויקט הוקמה בשנת 2009 על ידי קבוצת לוזון ושלושה שותפים והוחזקה אותה עת על ידי קבוצת לוזון בשיעור של 33% מהון המניות של חברת הפרויקט. במהלך השנים, נרכשו מניותיהם של שני שותפים, כך שלאחר הרכישות החזיקה קבוצת לוזון בחברת הפרויקט מניות בשיעור של כ-44% מהון המניות של חברת הפרויקט. בשנת 2023 קבוצת לוזון ושותפים אחרים רכשו את מלוא מניותיו של השותף שהיה קיים אותה עת בחברה הפרויקט. עם השלמת עסקת שינוי המבנה, מחזיקה החברה 75% מחברת הפרויקט (באמצעות חברת הנכסים).	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
58,326 מ"ר	שטח מתחם התכנית:
2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:
2032	מועד סיום שיווק צפוי:
2032	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
באוקטובר 2024, התקבל היתר דיפון וחפירה ביחס לאחד מהמתחמים האמורים (מתחם ה') ובסמוך לאחר מכן החלה חברת הפרויקט, בביצוע עבודות הדיפון והחפירה ביחס למתחם זה. ביולי 2025, התקבל היתר בניה מלא לשלב זה של הפרויקט, לשם הקמת בניין מגורים הכולל 60 דירות. החברה מעריכה כי ברבעון השני של שנת 2026 יתקבל היתר בניה ביחס למתחם משנה נוסף (מתחם ב'), אשר יכלול 3 בניינים בני 63 יחידות דיור בכל בניין (סה"כ 189 יחידות דיור).	מועד התחלת עבודות הקמה:
--	הסכמים עם קבלני ביצוע:
עסקת פינוי בינוי עם דיירים פרטיים	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
פינוי בינוי. ההסכם כולל את העקרונות המפורטים להלן: (1) תנאים מתלים: (א) נחתם בפועל הסכם ליווי בין חברת הפרויקט לבנק מלווה למימון הקמת הפרויקט ו- (ב) כל בעלי הזכויות (100%) בדירות הנוכחיות בפרויקט חתמו על ההסכם. ככל שהתנאים המתלים לא התקיימו במלואם ובמצטבר תוך 3 שנים מהמועד בו יחתמו 80% מבעלי הדירות הנוכחיות בפרויקט על ההסכם, הרי שהצדדים רשאי לבטל	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):

¹ יובהר כי למועד אישור הדוח החברה טרם התקשרה בהסכם ליווי עם גורם מממן לפרויקט.

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק החברה 75%
את ההסכם; (2) <u>דיוור חלופי</u> : בתקופה שממועד הפינוי (כהגדרתו בהסכם), ועד למסירת החזקה בדירה החדשה, חברת הפרויקט תישא בהוצאות דמי השכירות החדשים שייקבעו בהתאם לשמאי שיערוך את דוח האפס לפרויקט וכן תישא בהוצאות נוספות (דוג' עלויות הובלה וסיוע בארנונה לבעלי דירות שגילם עולה על 65); (3) <u>לו"ז</u> : חברת הפרויקט תחל בעבודות הקמת הפרויקט לאחר קבלת היתר בניה סופי לפרויקט בפועל ותשלם את העבודות כאמור תוך 36 חודשים לרבות קבלת טופס 4. השלמת עבודות הפיתוח יכול ותעשה תוך 6 חודשים נוספים לאחר מועד מסירת הדירה החדשה, ובלבד שלא יהיה בביצועו כדי למנוע שימוש ו/או גישה סבירים לבניין ולדירה; (4) <u>ערבונות</u> : (1) <u>ערבות חוק המכר</u> : חברת הפרויקט תמציא לכל אחד מהבעלים ערבות בנקאית, בסך שייקבע על ידי השמאי לפי שווי הדירה החדשה ו-(2) <u>ערבות השכירות</u> : להבטחת תשלום דמי השכירות, חברת הפרויקט תמציא ערבות בנקאית אוטונומית בסך של דמי השכירות המוסכמים לתקופה של 24 חודשים. סך הערבות יפחת בד בבד עם כל תשלום של דמי השכירות שישולמו על ידי חברת הפרויקט לפי הסכם זה, בסך המשולם, עד שיוותרו בידי בעל הנכס ערבות בסך של דמי שהשכירות המוסכמים לתקופה של 6 חודשים.	
כמקובל בייזום פרויקט למגורים, שהינו פרויקט פינוי-בינוי.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
בהתאם לתחזיות הכלכליות של החברה שווי המימוש גבוה מהעלות.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
הפרויקט נמצא בלב שכונת מגורים ויחובר לתשתיות קיימות בעיר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
--	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט נווה סביון החדשה מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה 75%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (במ"ר)	סוג מלאי
שטח "פלדלת"	744	85,441	יחידות דיור
--	--	--	שטחי מסחר
--	--	--	שטחי משרדים
--	--	--	זכויות בנייה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2024	שנת 2025				פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה 75%)	עלויות שהושקעו
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
104,830	106,596	106,596	130,589	134,554	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)	עלויות שהושקעו
93,285	93,285	93,285	93,285	93,285	שערוך קרקע בגין עלייה לשליטה (*)	
506	700	778	7,292	7,313	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
912	1,947	3,144	3,794	4,277	עלויות מצטברות בגין בניה	
20,521	21,412	27,208	28,371	34,374	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) ואחרות	
220,055	223,940	231,011	263,331	273,803	סה"כ עלות מצטברת	
212,072	204,156	226,784	264,017	273,197	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
55,037	53,271	53,271	29,278	3,877	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שיושקעו
55,897	55,702	55,625	49,110	59,071	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
798,215	797,180	795,984	795,333	841,003	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
152,927	152,037	146,240	145,077	119,609	עלויות מצטברות בגין מימון ואחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
1,062,076	1,058,190	1,051,120	1,018,798	1,023,560	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
2%	2.2%	2.9%	3.7%	4.3%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע)	
2031	2031	2031	2031	2032	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) בהמשך למתואר בבור 4 לדוחות הכספיים, מעבר לעלויות הפרויקט שהושקעו במזומן בפועל כמתואר בטבלה לעיל, נכלל בעלויות אלה גם רווח בגין עלייה לשליטה בחברת נווה סביון (כ- 93 מיליון ש"ח).

(**) עלויות בגין קרקע כוללות עלויות בגין ארבע דירות שחברת נווה סביון רכשה מבעלי קרקע במתחם, כאשר בגין שתי דירות מהן טרם השלימה חברת נווה סביון את הרכישה והן הושלמו לאחר תאריך המאזן. כן יוסף כי בפרויקט זה רכשה בעבר גם קבוצת לוזון דירה מבעלי המקרקעין, אשר היא עדיין מחזיקה בה.

שיווק הפרויקט; הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025				פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100% חלק החברה 75%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
--	8	2	6	--	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
--	641	209	762	--	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	
--	25.8	24.6	22.2	--	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפני מע"מ)
--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
--	8	10	16	16	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
--	641	850	1,612	1,612	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	
--	25.8	25.5	23.9	23.9	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפני מע"מ)
--	--	--	--	--	שטחי מסחר	
--	1,683,265	1,683,265	1,683,265	1,693,867	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט (2)
--	16,517	21,657	38,498	38,498	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
--	1%	1.3%	2.3%	2.3%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
--	605	603	597	597	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
--	69,738	69,529	68,767	68,767	יחידות דיור (מ"ר)	
--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)	
--	202,297	224,045	257,970	266,940	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	מספר החוזים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות)
				2	יחידות דיור (#)	
				262	יחידות דיור (מ"ר)	
				--	שטחי מסחר (מ"ר)	
				22	יחידות דיור (#)	
				--	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (לפני מע"מ)

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח):

פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 75%)			
שלב א'	יתר השלבים	כלל הפרויקט	
133,701	1,560,166	1,693,867	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
112,095	1,278,553	1,390,648	עלויות פרויקט צפויות
21,606	281,613	303,219	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (*)
802	--	--	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ח
20,804	281,613	303,219	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
15.6	18.1	17.9	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
24-כ	24-כ	24-כ	מגורים
--	--	--	מסחרי
--	--	--	משרדים

פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 75%)			
ש"ח לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	אחר	כלל הפרויקט	יתר השלבים
--	--	--	שלב א'

(*) עלויות הפרויקט הצפויות כוללות את השערך שנבע מעלייה לשליטה בחברת נווה סביון (כ-93 מיליון ש"ח) כך שהרווח הגולמי הצפוי ליום 31 בדצמבר 2025 בפרויקט נווה סביון החדשה אינו כולל רווח מעלייה לשליטה בחברת הפרויקט, שהוכר בשנת 2023, כמתואר בבאור 4 לדוחות הכספיים.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח):

פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 75%)					
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%	
169,387	84,693	303,219	84,693	169,387	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
139,065	69,532	303,219	(69,532)	(139,065)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה 75%)	
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	22,000 אלפי ש"ח
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	מוסד מלווה:
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:	תאריך חוץ בנקאי יחד עם חברת ביטוח דצמבר 2025
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	מסגרת אשראי - כ-55 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות חוק מכר - כ-135 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות לבעלי קרקע - כ-35 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות כללית - כ-3.6 מיליון ש"ח
מתוכה, יתרת מסגרת שטרם נוצלה:	אשראי כספי (כולל מזנין) - כ-34 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות חוק מכר - כ-127 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות לבעלי קרקע - כ-3.5 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות כללית - כ-3.5 מיליון ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	האשראי הכספי נושא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת ריבית בטווח בין 0.3%-1.3%; עמלת ערבות חוק מכר וערבות בעלים נקבעה בשיעור קבוע שנע בין 0.5%-1.5%.
מועדי פירעון קרן וריבית:	החברה תפרע את המימון מעת לעת, כאשר עד למועד הפירעון הסופי החל ביום 15.5.2028 תיפרע כל יתרת המימון.
תניות פיננסיות מרכזיות:	--
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	העמדת האשראי לפי ההסכם מותנית בתניות הכוללות: (א) הלווה השקיעה בשלב א' הון עצמי בסך שלא יפחת מ-17% מעלויות הפרויקט או 19 מיליון ש"ח (לפי הגבוה); (ב) רווחיות שלב א' על פי דוח המפקח העדכני לא תפחת בכל עת משיעור של 15% מהעלויות העדכניות של שלב זה; (ג) מכירה מוקדמת: נחתמו חוזי מכר למכירת 18% מכלל יחידות הדיור של היזם במקרקעי שלב א' או שמחירי המכירה על פי חוזי המכר הנייל, ללא מע"מ, לא יפחת מסך של כ-24 מיליון ש"ח (לפי הגבוה).
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse:	לא
תנאים לשרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לאחר השלמת ביצוע הנדסי בשיעור של 25% מהפרויקט, וכן חתימת חוזי מכר למכירת 40% מדיורות היזם (הסכום המצטבר של מחירי המכירה על פי חוזי המכר הנייל, ללא מע"מ, לא יפחת מסך של כ-53 מיליון ש"ח), אזי יפחת ההון העצמי לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט, בהתאם לדוח האפס, ובכל מקרה לא יפחת מסך של כ-11.6 מיליון ש"ח.
בטחונות:	להבטחת פירעון הסכומים המובטחים, תועמדה הבטוחות המפורטות בטבלה שלהלן. כן הועמדו ערבויות אוטונומיות, ללא הגבלה בסכום, ביחס לכל חובות והתחייבויות הלווה על-ידי חברת הנכסים והשותפים בחברת נווה סביון.

שעבודים ומגבלות על הקרקע:

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג	
300 מיליון ש"ח, או ללא הגבלה בסכום, לפי העניין (כמפורט בטבלה זו).	<p>1. שעבוד הזכויות במקרקעין - משכנתה בדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום של 300 מיליון ש"ח, על מלוא זכויותיהם של הבעלים במקרקעי השלב.</p> <p>2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווה בפרויקט ו/או במקרקעין, לרבות לפי הסכמי הפינוי-בינוי.</p> <p>3. שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלווה בקשר לשלב א' של הפרויקט ולחשבון הפרויקט. זכויות לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם שלב א', פוליסת ביטוח בקשר עם שלב א', לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחן וקביעת המממן כמוטב בלתי חוזר לפיהן</p> <p>4. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות הלווה על פי חוזים עם מתכננים, קבלנים, לרבות ההסכם עם קבלן הביצוע ואדריכל הפרויקט וכן ספקים עיקריים, לרבות בטוחות שיינתנו ללווה להבטחתן.</p> <p>5. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך שעבוד, של מלוא זכויות הלווה על פי חוזה המכר שנחתמו ושיחתמו בין הלווה לבין רוכשי הדירות.</p>	דרגה ראשונה	שעבודים
	--	דרגה שניה	
	--	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח):

פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 75%)			
שלב א'	יתר השלבים	כלל הפרויקט	
20,804	281,613	303,219	רווח גולמי צפוי:
14,558	165,960	180,518	הון עצמי מושקע
7,523	85,762	93,285	רווח שהוכר בספרים כתוצאה מעלייה לשליטה
42,885	533,335	577,022	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2025	2026-2032	--	מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים ²
--	--	--	תנאים מתלים למשיכת עודפים

פרטים נוספים אודות הפרויקט

פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 75%)	
סוג הפרויקט:	פינוי בינוי
חלק התאגיד האפקטיבי:	62%
שיעור ומספר הדיירים במתחמי משנה א'-ה' שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים:	94 מתוך 128 (כ-73%), עפ"י החלוקה המפורטת להלן: מתחם משנה א' (29 חתימות מתוך 31 דיירים); מתחם משנה ב' (32 חתימות מתוך 32 דיירים); ; מתחם משנה ג' (15 חתימות מתוך 35 דיירים) ומתחם משנה ד' (9 חתימות מתוך 21 דיירים) ומתחם משנה ה' (9 חתימות מתוך 9 דיירים).
שיעור הסכמה נדרש לתחילת הפרויקט:	66.66%
מספר דירות קיימות:	128
מספר דירות לבעלים:	128
צפי עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות, צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה:	כ- 34 מיליון ש"ח
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו:	1: 1.38

² במועד קבלת ההיתר בשלב א' משכה החברה חלק מההון העצמי העודף שהושקע בפרויקט, להערכת החברה עם הוצאת ההיתר לשלב ב' הצפוי במהלך 2026, תוכל למשוך חלק נוסף מההון העצמי העודף שהושקע בפרויקט.

פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 75%)	
מספר יחידות הדיור הצפויות להיוותר בידי התאגיד ושטחן הממוצע:	616 יח"ד כ- 115 מ"ר בממוצע ליח"ד
משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות:	למעלה מ- 10 שנים.
הערכת התאגיד לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט:	למועד הדוח הושג שיעור ההסכמה הנדרש.
סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)	למתחם תב"ע מאושרת משנת 2016. בשנת 2019 אישרה עיריית אור יהודה תוכנית איחוד וחלוקה, המאפשרת את חלוקת המתחם לארבעה מתחמים שונים. התוכנית אושרה על-ידי הוועדה לתכנון ובנייה של העיר, הועברה להחלטת ערר לאחר שהוגשה עתירה על-ידי חלק מהדיירים. למועד הדוח נדחו כלל העררים והתכנית אושרה סופית. ביולי 2025 התקבל היתר בניה לשלב א' של הפרויקט והחברה מעריכה כי יתקבל היתר בניה לשלב ב' במהלך 2026 כאמור לעיל.

המידע האמור לעיל בדבר המועד הצפוי לקבלת היתר לפרויקט, המועד הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש לפרויקט, מועדי תחילת וסיום עבודות ההקמה בפרויקט, מועד תחילת וסיום שיווק הפרויקט, אומדן שווי מימוש נטו, מחיר ממוצע מוערך למ"ר, אומדן הרווחיות ושיעור הרווחיות (לרבות הכנסות צפויות ו/או עלויות צפויות, לרבות עלויות פינוי צפויות), הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה, הערכותיה ותכנוניותה נכון למועד הדוח לגבי, בין היתר, להיתר הבניה במקרקעין, מועד קבלת היתר בניה ותחילת הבניה בפועל, התקשרויות שבהן תתקשר החברה, ההתקדמות בקצב הבניה ועלויותיה בפועל, מועד השלמת הבניה בפועל, המכירות והתקבולים שיהיו בפועל בפרויקט, דוח האפס המעודכן שהופק לפרויקט ודוחות שמאות מעודכנים שיופקו לפרויקט. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה ו/או בהתקשרויותיה, לרבות ביחס לאירועים המתוארים לעיל, ו/או משינויים שיחולו בנתונים האמורים ו/או בתנאי השוק ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.11 לחלק זה.

6.7.2 פרויקט התחדשות עירונית במתחם "נחלת יהודה" בראשון לציון - פרויקט מהותי מאוד בהקמה

כללי

בחודש נובמבר 2022, התקשרה לוזון רונסון נדל"ן בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה) (בסעיף זה - "חברת נחלת יהודה" או "חברת הפרויקט" או "היזם") עם צדדים שלישיים, בהסכם שהותנתה בתנאים מפסיקים, לרכישת זכויות והתחייבויות ביחס לפרויקט בינוי/פינוי בינוי במתחם "נחלת יהודה" בראשון לציון. ביום 17 במרץ 2024 הושלמה העסקה האמורה. לפרטים בדבר העסקה האמורה והשלמתה, לרבות התמורה ששולמה בגין רכישת הזכויות והתחייבויות כאמור, ראה באור 8.א. (4) לדוחות הכספיים.

עם השלמת עסקת שינוי המבנה, מחזיקה החברה (בשרשור סופי) באמצעות חברת הנכסים בשיעור של 100% בחברת נחלת יהודה.

המתחם האמור כולל פינוי של 214 יח"ד לשם הקמת 800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומשרדים בהיקף כולל של כ- 3,640 מ"ר מסחר ו- 6,760 מ"ר משרדים, וכן שטחים לצרכי ציבור.

בכוונת החברה לבצע את הפרויקט בשלבים כדלקמן: בשלב א' של הפרויקט, יבנה מגדל על השטח הפנוי לבניה ומוגדר בתוכנית הפרויקט כשטח בינוי/פינוי ("מגרש B113"), בו יאוכלסו הדיירים שפוננו ממגרש 101. בשלב ב' של הפרויקט, יבנו שני מגדלים נוספים במגרשים שבהם תקבל חברת הפרויקט היתרי בניה ושיעור החתימות הנדרש לצורך פינוי הדיירים כמפורט להלן. המשך הביצוע ביחס למגרשים הנוספים יבוצע גם הוא בשלבים בהתאם להתקדמות החתמת הדיירים במתחמים אלו וקצב שיווק היחידות בפרויקט.

ביולי 2025, התקבל היתר הרשות המקומית להתחלת עבודות דיפון וחפירה בשלב א' של הפרויקט (בניין אחד הכולל 117 יחידות דיור), אשר ביחס אליו התקבלו מלוא הסכמות בעלי המקרקעין. להערכת החברה, במועד הדוח ועל בסיס המידע המצוי בידיה, היתר הבניה המלא לשלב א' של הפרויקט צפוי להתקבל בחודשים הקרובים.

לעניין ערבות שהועמדה על-ידי קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, ביולי 2024, לטובת בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט האמור, ראה באור 8.א. (4) לדוחות הכספיים.

הנתונים המובאים בטבלאות להלן הינם בהתייחס למידע הנובע מדוח האפס המעודכן המצוי בידי החברה והשפעתו על צפי החברה לשלבים הבאים.

הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100%; חלק החברה 100%)
נחלת יהודה - Unik Cardo	שם הפרויקט:
צפון מזרח ראשון לציון, שכונת נחלת יהודה הממוקמת ממזרח לכביש 4 וממערב לדרך המכבים (כביש מס' 412) המהווה ציר תנועה ראשי צפון דרום בחלק המזרחי של העיר	מיקום הפרויקט:
מתחם בינוי פינוי/פינוי בינוי אשר כולל את חלקות 116 ו-121 בגוש 6092 וכן חלקות 288-301, 303-309, 330-339 וחלק מחלקות 272/2 ו-272/1 בגוש 6093 עליהן יקומו 11 בניינים בני 26/7 קומות הכוללים 800 יח"ד (מתוכן כ-234 יח"ד המיועדות לדיירים המפונים וכ-566 יח"ד המיועדות למכירה) כולל 2 קומות חניון תת קרקעי לכל בניין, שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור בהיקף כולל של 10,400 מ"ר.	תיאור קצר של הפרויקט:
71%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי באחזקה של חברת הפרויקט:
--	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
--	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
2022 (השלמת העסקה התבצעה במרץ 2024)	מועד רכישת הקרקע/הזכויות עליה ייבנה הפרויקט:
80,000 מ"ר	שטח מתחם התכנית:
2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:
2032	מועד סיום שיווק צפוי:
2032	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
2025	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):
--	הסכמים עם קבלני ביצוע:
עסקת פינוי בינוי עם דיירים פרטיים.	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
הסכם פינוי בינוי הכולל את העקרונות המפורטים להלן: (1) תנאים מתלים: (א) הרוב המיוחס מבין הבעלים בחלק מסוים של המתחם לפי התוכנית, אשר חתימתם מאפשרת את ביצוע הפרויקט בחלק מסוים של המתחם, לפי שיקול דעת חברת הפרויקט, חתמו על התוספת להסכם עד ולא יאוחר מתום 24 חודשים מחתימת תוספת זו על ידי ראשון הבעלים במתחם. אם עד למועד זה, חתמו לפחות 50% מהבעלים במקטע בר ביצוע, יוארך המועד להתקיימות התנאי המתלה ב-12 חודשים נוספים, (ב) לא יאוחר מתום 5 שנים מהמועד שבו חתמו הרוב הדרוש להגשת תוכנית פינוי בינוי בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, אושרה כדין תוכנית איחוד וחלוקה עבור כלל המתחם, על ידי כל מוסדות התכנון הרלבנטיים ואולם אם בתוך התקופה כאמור הומלצה התכנית להפקדה על ידי הועדה המקומית בוועדה המחוזית, יוארך המועד לאישור התוכנית בשנתיים נוספות, (ג) המתחם הוכרז כמתחם "פינוי בינוי" כהגדרתו בסעיף 14 או 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 או חלופה אחרת שתהא בחקיקה לעניין התחדשות עירונית אשר מאפשרת מימוש הפרויקט בפטור ממיסוי מקרקעין עבור 100% ממספר הדירות המקוריות במתחם ובהתאם להוראות סעיף 49 כ"ב לחוק מיסוי מקרקעין, (ד) חתימת הסכם ליווי עם הגורם המממן לצורך מימון ביצוע הפרויקט בתוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה המותנה ביחס למקטע בר ביצוע רלוונטי ובכפוף לשלבויות שאושרה בתוכנית, (ה) קבלת היתר בנייה בהתאם להוראות ההסכם, אשר כל התנאים בו התקיימו למעט תשלום אגרות והיטלים, וזאת לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד אישור טיוטת הבקשה להיתר בניה על ידי הנציגות ו-(ו) חתימת 100% מהבעלים במתחם או במקטע בר ביצוע; (2) זכות ביטול לזום - ההסכם כולל הוראות ביטול חד צדדיות לזום, שתכנסה לתוקף, בין היתר, במקרים המפורטים להלן: (א) מספר יח"ד שמאושרות לבנייה יהא נמוך מ-800 יח"ד כאשר השטח שיאושר לבנייה יהא נמוך מ-97.5 מ"ר שטח עיקרי ממוצע וכן פחות מ-8,000 מ"ר מסחר ומשרדים, (ב) פגיעה בכדאיות הכלכלית של היוזם לבצע את הפרויקט, (ג) לא התקבלה הסכמת מנהל מקרקעי ישראל, ככל שנדרשת כזאת, לרכישת הדירה המקורית ולהקמת הפרויקט על ידי חברת הפרויקט, ו-(ד) במקרה של אי התקיימות התנאים המתלים המפורטים לעיל; (3) דיוור חלופי - בתקופה	

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100%; חלק החברה 100%)
<p>שמועך הפינוי (כהגדרתו בהסכם), ועד למסירת החזקה בדירה החדשה, חברת הפרויקט תישא בהוצאות דמי השכירות החדשיים שייקבעו בהתאם לשמאי שימונה בהסכמת הצדדים וכן תישא בהוצאות נוספות (דוג' עלויות הובלה והפסקת שירותי תיווך לבעלי דירות שגילם עולה על 75). לאחר 24 חודשים מתחילת מועד הפינוי השמאי המוסכם יבחן את גובה השכירות ובמקרה הצורך, דמי השכירות יעלו; (3) לנ"ז: במידה והפרויקט יבוצע כפרויקט "פינוי בינוי" - בתוך המועד המאוחר מבין 90 יום מקבלת היתר בניה או מיום פינוי כל הדירות של בעלי הזכויות בבניינים הקיימים בחלק המתחם המיועד להריסה לבניית הבניין החדש ורישום השיעבוד לבנק המלווה. לחלופין, במידה והפרויקט יבוצע כפרויקט "בינוי פינוי" - עבודות בניית הבניין החדש יחלו בתוך 90 יום מיום קבלת היתר הבנייה. היום מתחייב להשלים את עבודות הבנייה לא יאוחר מתום 51 חודשים מיום תחילת ביצוע העבודות בבניינים הגבוהים (בניינים שיכללו כ-26 קומות) ולא יאוחר מתום 35 חודשים מיום תחילת עבודות הביצוע בבניינים הנמוכים (בניינים שיכללו כ-7 קומות). עבודות הפיתוח תושלמה לא יאוחר מחלוף שנים עשר חודשים ממועד גמר עבודות הבנייה בבניין החדש הרלוונטי; (4) ערבות: (א) ערבות חוק המכר: חברת הפרויקט תמציא לכל אחד מהבעלים ערבות בגובה 100% ממחיר מחירון הדירה החדשה, בהתאם לקביעת השמאי, (ב) ערבות השכירות: להבטחת תשלום דמי השכירות, חברת הפרויקט תמציא ערבות בנקאית אוטונומית בסך של השווה להפרש שבין סך דמי השכירות עבור התקופה שתחילתה במועד הפינוי וסיומה במועד המסירה הצפוי של הדירה החדשה לבין גובה דמי השכירות אשר שולמו מראש בגין שישה חודשים, (ג) ערבות בדק - ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע תיקונים בתקופת הבדק, בסכום של 15,000 ש"ח עבור כל דירה חדשה ותקופה יהא למשך 15 חודשים ממועד מסירת דירות הבעלים.</p>	
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	כמקובל בייזום פרויקט למגורים, שהינו פרויקט פינוי-בינוי.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	בהתאם לתחזיות הכלכליות של החברה שווי המימוש גבוה מהעלות.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט נמצא בלב שכונת מגורים ויחובר לתשתיות קיימות בעיר.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	--

מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט ראשון לציון פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (במ"ר)	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	92,000	800	שטח "פלדלת"
שטחי מסחר	3,640	--	שטח ברוטו
שטחי משרדים	6,760	--	שטח ברוטו
זכויות בניה לא מנוצלות	--	--	--

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025				פרויקט ראשון לציון (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
139,511	139,511	139,511	139,511	139,511	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,499	3,499	4,349	4,620	4,718	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין בניה	
15,952	20,317	21,327	25,327	27,919	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) ואחרות	
158,962	163,327	165,187	169,458	172,148	סה"כ עלות מצטברת**	
158,628	161,325	164,141	168,445	170,287	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
368,664	368,664	368,664	368,664	250,593	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שיושקעו
60,534	60,534	59,685	59,413	57,366	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
986,210	986,210	986,210	986,210	963,096	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	

שנת 2024	שנת 2025				פרויקט ראשון לציון (נתונים לפי 100% חלק החברה 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
302,786	298,420	297,411	293,411	385,380	עלויות מצטברות בגין מימון ואחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
1,718,194	1,713,828	1,711,970	1,707,698	1,656,435	סה"כ עלות שנותנה להשלמה
1.4%	1.7%	1.9%	2.2%	2.3%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע)
2031	2031	2031	2031	2032	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט; הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

שנת 2024	שנת 2025				פרויקט ראשון לציון (נתונים לפי 100% חלק החברה 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
--	--	2	--	2	יחידות דיור (#)
--	--	266	--	266	יחידות דיור (מ"ר)
--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)
--	--	28	--	27	יחידות דיור
--	--	--	--	--	שטחי מסחר
--	--	2	2	4	יחידות דיור (#)
--	--	266	266	532	יחידות דיור (מ"ר)
--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)
--	--	28	28	27.5	יחידות דיור
--	--	--	--	--	שטחי מסחר
--	--	2,656,979	2,656,979	2,566,762	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
--	--	7,435	7,435	14,562	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
--	--	0.4%	0.4%	0.7%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
--	--	564	564	562	יחידות דיור (#)
--	--	72,115	72,115	71,337	יחידות דיור (מ"ר)
--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)
--	--	164,579	168,836	170,882	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
--	--	--	--	--	יחידות דיור (#)
--	--	--	--	--	יחידות דיור (מ"ר)
--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)
--	--	--	--	--	יחידות דיור (#)
--	--	--	--	--	שטחי מסחר (מ"ר)

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט ראשון לציון פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100% חלק החברה 100%)			
שלב א'	יתר השלבים	כלל הפרויקט	
286,571	2,280,191	2,566,762	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
212,419	1,616,163	1,828,582	עלויות פרויקט צפויות
74,152	664,028	738,180	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	--	--	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ח
74,152	664,028	738,180	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר רו"ח
25.9	29.1	28.8	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

פרויקט ראשון לציון פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)			
שלב א'	יתר השלבים	כלל הפרויקט	מגורים (*)
כ-29	כ-32	כ-31	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
--	30	30	מסחרי
--	13	13	משרדים (**)

(*) החברה מעריכה כי בשלבים הבאים יעלה המחיר למ"ר בדירוג עד כ- 10% בשל השוני בתמהיל הדירות בין השלבים, עלייה בשיעורים דומים נלקחו בחשבון גם בעלויות הבנייה.
(**) לא כולל חניות.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

פרויקט ראשון לציון פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%) ניתוח רגישות לרווח גולמי 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%	
(256,676)	(128,338)	738,180	128,338	256,676	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
182,858	91,429	738,180	(91,429)	(182,858)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

החברה מימנה את תשלום יתרת התמורה להשלמת רכישת הזכויות בפרויקט באמצעות שימוש בכספי תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א').

ביום 31 בדצמבר 2025 התקשרה חברת נחלת יהודה בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי לליווי הפרויקט אשר ייכנס לתוקפו לאחר אישור בעלי המקרקעין וחתימת הצדדים על הסכם משולש. להלן פרטי ההתקשרות בקשר עם הסכם הליווי:

פרויקט ראשון לציון פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: --
מוסד מלווה:	תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:	למועד הדוח ההסכם לא נכנס לתוקפו ולא ניטלו הלוואות
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	מסגרת אשראי - כ- 80 מיליון ש"ח ³ מסגרת ערבויות חוק מכר - כ- 212 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות לבעלי קרקע - כ- 100 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות כספיות לבנקים ממשכנים - כ- 10 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות כללית - כ- 3 מיליון ש"ח
מתוכה, יתרת מסגרת שטרם נוצלה:	--
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	האשראי הכספי נושא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת ריבית בטווח בין 0.3% ל-1.3%; עמלת ערבות חוק מכר וערבות בעלים נקבעה בשיעור קבוע שנע בין 0.5% ל-1.5%.
מועדי פירעון קרן וריבית:	החברה תפרע את המימון מעת לעת, כאשר עד למועד הפירעון הסופי החל ביום 31.3.2030 תיפרע כל יתרת המימון.
תניות פיננסיות מרכזיות:	--
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	העמדת האשראי לפי ההסכם מותנית בתניות הכוללות: (א) הלווה השקיעה בשלב א' הון עצמי בסך שלא יפחת מ- 15% מעלויות הפרויקט או 37.4 מיליון ש"ח (לפי הגבוה); (ב) רווחיות שלב א' על פי דוח המפקח העדכני לא תפחת בכל עת משיעור של 17% מהעלויות העדכניות של שלב זה; (ג) מכירה מוקדמת: נחתמו חוזי מכר למכירת 13% מכלל יחידות הדיוור של היזם במקרקעי שלב א' או שמחירי המכירה על פי חוזי המכר הנייל, ללא מע"מ, לא יפחת מסך של כ- 36.5 מיליון ש"ח (לפי הגבוה). (ד) יתקבלו היתרי בנייה כדין לביצוע עבודות הקמת הפרויקט במלואן ובשלמותן ללא כל התניות, והחברה תתחיל בביצוע עבודות הקמת הפרויקט.

³ עד שיתקבל היתר בנייה מלא לביצוע עבודות הקמת הפרויקט במלואן ובשלמותן ללא כל התניות, החברה תהיה רשאית לנצל אשראי כספי בשיעור של 50% מההוצאות להקמת הפרויקט בפועל ולא יותר מ-5 מיליון ש"ח.

פרויקט ראשון לציון פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse: תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
ההסכם אינו כולל תנאים מיוחדים ובכל מקרה כאמור לעיל ההסכם טרם נכנס לתוקפו	בטחונות:
להבטחת פירעון הסכומים המובטחים, תועמדה הבטוחות המפורטות בטבלה שלהלן. כן הועמדו ערבויות אוטונומיות, ללא הגבלה בסכום, ביחס לכל חובות והתחייבויות הלווה על-ידי חברת הנכסים והחברה.	

שעבודים ומגבלות על הקרקע:

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	<p>1. שעבוד הזכויות במקרקעין - משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיהם של הבעלים במקרקעי השלב.</p> <p>2. במועד בו חברת נחלת יהודה תירשם כבעלים בלשכת רישום המקרקעין, היא תיצור ותמציא לטובת הבנק משכנתה בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה במקרקעין, לרבות זכויותיה כלפי רוכשי הדירות על פי חוזי המכר שנחתמו ושיחתמו, אשר ישמשו לפירעון כל חובותיה לבנק מכל מין וסוג שהוא, כשהן נקיות וחופשיות.</p> <p>3. שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה בקשר עם הפרויקט, לרבות בגין הסכמי הפינוי בינוי והסכם רכישת הפרויקט (לרבות זכויות במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט, תקבולי הפרויקט, תגמולי ביטוח, זכויות כלפי רוכשים, קבלנים, יועצים, מתכננים וכיו"ב, זכויות חוזיות וכל זכות אחרת), הכל כמפורט בהסכם המימון ובאגרת החוב.</p> <p>4. שעבוד קבוע בדרגה על כל מניות החברה המוחזקות על ידי לוזון רונסון נכסים בע"מ, ח.פ. 516834330 (1,000 מניות מניות רגילות ללא ערך נקוב, המהוות 100% מהון המניות הרשום), לרבות כל הזכויות, ההטבות והפירות בגין המניות.</p>	דרגה ראשונה שעבודים
	--	דרגה שניה
	--	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט ראשון לציון פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)			
שלב א'	יתר השלבים	כלל הפרויקט	
74,152	664,028	738,180	רווח גולמי צפוי :
24,078	148,070	172,148	הון עצמי שהושקע בפרויקט:
98,230	812,098	910,327	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2026 ⁴	2026-2032	--	מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים:

פרטים נוספים אודות הפרויקט

פרויקט ראשון לציון פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
פינוי בינוי	סוג הפרויקט:
71%	חלק התאגיד האפקטיבי:
138 דיירים חתמו על ההסכם (כ- 64%) ומתוכם כ- 120 דיירים חתמו על תוספת להסכם וכן על הסכם בנוסח החדש מול חברת הפרויקט (כ- 56%).	שיעור ומספר הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים:
66%	שיעור הסכמה נדרש לתחילת הפרויקט:

4 ככוננת החברה למשך חלק מההון העצמי העודף שהושקע בפרויקט כבר במועד קבלת ההיתר בשלב א' ולאחר מכן בהתאם לקצב התקדמות הבניה ושיווק הפרויקט.

פרויקט ראשון לציון פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
מספר דירות קיימות:	214 דירות קיימות כאשר ל-10 בעלי קרקע שבחזקתם דירות צמודות קרקע ומגיעי להם בהתאם להסכם 3 דירות כל אחד וסה"כ 234 דירות שאינן לשיווק היום
מספר דירות מבוקשות:	800
צפי עלויות הפיננסי השונות ובכלל זה עלויות שכירות, צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה:	כ- 64 מיליון ש"ח
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו:	תוספת של כ-40% מגודל הדירה המקורית לדיירים אשר יבחרו להשתכן בבניינים הגבוהים וכ-30% לדיירים אשר יבחרו להשתכן בבניינים הנמוכים.
מספר יחידות הדיור הצפויות להיוותר בידי התאגיד ושטח הממוצע:	566
משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתימות:	תחילת ביצוע החתימות על-ידי חברת הפרויקט החלה בסמוך למועד ההתקשרות בעסקה (נובמבר 2022).
הערכת התאגיד לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט:	בהתייחס לשלבים א' ו- ב' של הפרויקט - הושג שיעור ההסכמה הנדרש.
סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)	למתחם תב"ע מאושרת משנת 2018 אשר מכוח תוכנית זו לא ניתן להוציא היתר בניה. בשנת 2023 אושרה תוכנית איחוד וחלוקה אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. התוכנית מאפשרת את חלוקת המתחם לשלושה מתחמים שונים והיתר בניה ניתן להוציא למתחם הראשון. למועד הדוח אושרה תוכנית העיצוב ביחס לשלב א' והחברה נמצאת בתהליך לקבלת היתר הבניה. החברה פועלת לשם קידום אישורה של התוכנית התאפשר הוצאת היתרים לשלבים הבאים והחברה מעריכה כי תאושר במהלך 2026.

6.7.3 פרויקט התחדשות עירונית במתחם הרב לוי בבת ים - פרויקט מהותי מאוד בתכנון

ביום 30 בדצמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), ברוב מיוחד בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה, את התקשרותה של חברת הנכסים בהסכמים לרכישת זכויות בפרויקט פיננסי בינוי במתחם הרב לוי בעיר בת ים (בסעיף זה להלן- הפרויקט), כך שלמועד הדוח (לאחר השלמת ההתקשרויות האמורות בפברואר 2025), חברת הנכסים מחזיקה 90% מהזכויות בפרויקט, יחד עם שותף (10%) - הרב לוי התחדשות עירונית בע"מ, אשר הינה חברה פרטית בשליטה ובבעלות מלאה של חברת וקסמן גרופ (וקסמן גוברין גבע בע"מ) (בתיאור זה - "השותף"), אשר עימה נחתם בשנת 2014 הסכם לניהול התכנון והביצוע של הפרויקט. לפרטים בדבר ההתקשרויות האמורות ראה באור 8.א. (7) לדוחות הכספיים.

בין חברת הנכסים לבין השותף נחתם הסכם עסקה משותפת, המעגן את עקרונות שיתוף הפעולה ביניהם בקשר עם הפרויקט וקידומו. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3 לעיל.

הפרויקט מתייחס למתחם התחדשות עירונית בעיר בת ים בשטח כולל של 51.5 דונם, אשר בגינו אושרה על ידי הוועדה המקומית של העיר בת ים, תוכנית המחלקת את המתחם לחמישה מתחמי משנה לפיננסי בינוי. בשטח התוכנית קיימות 424 יחידות דיור וכן מבני ציבור ושטחים פתוחים. בהתאם למידע שנמסר לחברה, התוכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה ועל כן, יש לערוך תוכניות איחוד וחלוקה ביחס לכל אחד ממתחמי המשנה לצורך קבלת ההיתרים. תוכנית איחוד וחלוקה למתחם הראשון הוגשה ואושרה על ידי הרשות המקומית ופורסמה להתנגדויות (מועד הגשת ההתנגדויות חלף ולא הוגשו התנגדויות כלל). הזכויות בפרויקט (הסכמי פיננסי בינוי אשר נחתמו עם חלק מהבעלים במקרקעין) כוללות שלושה מתוך חמישה מתחמי המשנה. בהתאם לתכנית, שלושת המתחמים האמורים כוללים הקמת 1,474 יחידות דיור, חלף 360 יחידות דיור קיימות, וכן 6,850 מ"ר מסחר ו-10,850 מ"ר תעסוקה, לצד מבני ציבור ושטחים פתוחים.

לעניין הליך משפטי המתייחס לפרויקט זה ראה באור 8.א. (7) לדוחות הכספיים.

הצגת הפרויקט

נתונים לפי 100%; חלק החברה 90%	ליום 31.12.2025
שם הפרויקט: מיקום הפרויקט:	פינוי בינוי - Unike בת ים
תיאור קצר של הפרויקט:	הרחבות הרב לוי, הרב לוזון, יוספטל, ניסנבאום ושטרן בעיר בת ים (הידועים כחלקות 177-200, 206, 207, 211, 212, 214, 215, 219, 312, 313 (בשלמות) בגוש 7128 וכן חלקים מחלקות 213, 305-307 בגוש 7128) ("הפרויקט" או "מתחם הרב לוי").
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	במתחם 1,728 יחיד חדשות וכן מתחם מסחרי ושטחי תעסוקה, כאשר באחריות החברה לפעול לקידום הפרויקט בשלושה מתוך ארבעת מתחמי המשנה. שלושת המתחמים האמורים כוללים הקמת 1,474 יחיד חלף 360 יחיד קיימות וכן 6,850 מ"ר מסחר ו- 10,850 מ"ר תעסוקה לצד מבני ציבור ושטחים פתוחים.
חלק התאגיד האפקטיבי באחזקה של חברת הפרויקט:	68% (חלק השותף בפרויקט 7.6%, חלקם של הדיירים המפונים בפרויקט 24.4%)
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	עסקה משותפת באמצעות חברת הנכסים
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד יחסי
מועד רכישת הקרקע/הזכויות עליה ייבנה הפרויקט:	2024 (השלמת העסקה התבצעה בפברואר 2025)
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	שטח מתחם התכנית - 51,500 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:	2026
מועד סיום שיווק צפוי:	2036
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) ⁵ :	2036
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	2026
הסכמים עם קבלני ביצוע:	--
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	עסקת פינוי בינוי עם דיירים פרטיים
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	להלן עיקרי הסכם פינוי הבינוי ביחס לפרויקט זה: (1) תנאים מתלים: (א) חתימת הרוב המיוחס מבין הבעלים בחלק מסוים של המתחם לפי התוכנית, לשם ביצועו של אותו חלק, תבצע ע"י לא יאוחר מתום 24 חודשים ממועד החתימה הראשונה של הבעלים. היום יהא רשאי להאריך את המועד האמור ב- 12 חודשים נוספים, אשר יתפרסו על פני שתי תקופות נוספות, כל אחת בת 6 חודשים נוספים; (ב) התביעה החדשה לפרויקט תפורסם למתן תוקף תוך 6 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה הראשון וכן, תוכנית איחוד וחלוקה תפורסם למתן תוקף בתוך 18 חודשים ממועד פרסומה למתן תוקף של הצביעה החדשה (כפוף להשגת הרוב הדרוש להסכמות, ככל שיידרש). היום יהיה רשאי להאריך כל אחד מהמועדים האמורים בתקופה נוספת של 6 חודשים. נציגות הבעלים תהא רשאית להאריך את כל אחד מהמועדים האמורים בתקופות נוספות בנות 6 חודשים, במידה והשתכנעה כי היום פעל בשקידה מלאה לאישור תוכנית בניין העיר; (ג) המתחם הוכרז כמתחם "פינוי בינוי" כהגדרתו בסעיף 14 או 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 או חלופה אחרת שתהא בחקיקה לעניין התחדשות עירונית אשר מאפשרת מימוש הפרויקט בפורטור ממיסוי מקרקעין עבור 100% ממספר הדירות המקוריות במתחם ובהתאם להוראות סעיף 49 כ"ב לחוק מיסוי מקרקעין; (ד) קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה השני, ובלבד שעד לאותו מועד חתמו 100% מבעלי הדירות באותו המתחם/מתחם משנה על ההסכם וכן התקיים התנאי המתלה השלישי, וזאת ביחס לבניין החדש הראשון ו/או מתחם משנה הראשון; (ה) קבלת היתר בניה בהתאם להוראות ההסכם, אשר כל התנאים בו התקיימו למעט תשלום אגרות והיטלים, וזאת לא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד אישור טיוטת הבקשה להיתר בניה על ידי הנציגות; (ו) חתימת 100% מהבעלים במתחם או במקטע בר ביצוע; (ז) הפרויקט כדאי כלכלית לפי תקן 21.0; (ח) התקבלה הסכמת רמ"י (ככל שנדרשת כזו) לביצוע הפרויקט ו/או הפרויקט פטור מתשלום לרמ"י ו/או הושג הסדר עם חברת עמידר או עם כל חברה משכנת אחרת הרלבנטית לעניין, בקשר עם פינוי הדירות הנמצאות בבעלותה ו/או אשר לטובתם רשומה על הדירות הנוכחיות הערות אזהרה; (ט) ניתן אישור על קבלת ליווי סגור מהבנק המלווה בתנאים מקובלים לפרויקטים מסוג זה. (2) זכות ביטול ליוזם - ההסכם כולל הוראות ביטול חד צדדיות ליוזם במקרה שמי מיחיד הבעלים של הבניין/שלב הפרויקט לא יפנה את דירתו מועד הפינוי הרלוונטי, שאז בתום תקופת הפינוי, אם לא פינו כל הבעלים האחרים של הבניין את הדירות שלהם, יהיה היום רשאי לבטל את החוזה, ו/או להשהות את התחייבויותיו בנוגע ללוחות הזמנים לביצוע הפרויקט. במקרה של ביטול כאמור, ידאג היום למחוק את כל המשכונים והשעבודים וההערות אשר נרשמו בקשר עם חוזה זה ואילו הבעלים מתחייבים להשיב ליוזם את הערבות מטעם הבנק ומכתב ההחרגה. (3) זכות ביטול דו צדדית - במקרה בו לא התקיימו התנאים המתלים כמפורט לעיל, יהא רשאי כל אחד מהצדדים, היום

⁵ מועד הסיום נדחה משנת 2035 לשנת 2036 בעיקר משינוי התכנון לאור כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבנייה (תיקון 163), ביחס הקמת ממד"ים.

נתונים לפי 100%; חלק החברה 90%	ליום 31.12.2025
<p>הבעלים (בהחלטה בכתב של 75% מהבעלים שחתמו על ההסכם), לבטל את החוזה מבלי שתעמוד למי מהצדדים כלפי משנהו כל טענה ו/או דרישה. כמו כן, במידה ולא התקיים אחד או יותר מהתנאים המתלים, יהא רשאי הזים להודיע בכתב לנציגות ולב"כ הבעלים כי הוא רואה את כל אחד מהתנאים המתלים כתנאי שהתקיים, אף אם לא התקיים, ומיום ההודעה ייחשב התנאי כתנאי שהתקיים והמועד הקובע להתקיימות התנאי יהיה יום הודעת הזים. (4) דיוור חלופי - בתקופה שממועד הפינוי (כהגדרתו בהסכם), ועד למסירת החזקה בדירה החדשה, הזים ישא בהוצאות דמי השכירות החדשים שייקבעו ישא בהוצאות נוספות (לרבות עלויות אריזה, הובלה). (5) לוח זמנים: הזים מתחייב כי כפוף לפינוי כל הדירות הישנות ומסירת ההחזקה בהן לידיו, להתחיל בביצוע הריסת הבניין הישן והתחלת עבודות הבנייה. כמו כן, הזים מתחייב להשלים בניית בניין חדש הכולל עד 12 קומות עליות בתוך 48 חודשים מיום תחילת ביצוע העבודות, וכל קומה נוספת שבועיים נוספים על המועד האמור. עבודות הפיתוח תושלמנה לא יאוחר מחלוף שמונה חודשים ממועד קבלת טופס 4 ומסירת הדירות החדשות לבעלים. (6) ערבונות: (א) ערבות חוק המכר: חברת הפרויקט תמציא לכל אחד מהבעלים ערבות בגובה 100% ממחיר מחירון הדירה החדשה, על פי הוראות ההסכם; (ב) ערבות שכירות: להבטחת תשלום דמי השכירות, חברת הפרויקט תמציא ערבות בנקאית אוטונומית, צמודת מדד, בסך השווה לדמי השכירות ל- 15 חודשי שכירות אשר תוקפה ממועד פינוי הדירה הישנה ועד למסירת הדירה החדשה לבעלים; (ג) ערבות רישום: לאחר שיתאפשר חוקית רישום הבית המשותף ובתנאי שהושבו כלל ערבויות הבעלים ליום, ימסור הזים לב"כ הבעלים ערבות אוטונומית בסך של 100,000 ש"ח לבניין החדש, צמודה למדד המחירים לצרכן אשר תהיה בתוקף לתקופה של 24 חודשים ותהא להבטחת רישום הבית/בתים המשותף/ים וזכויות הבעלים בדירות החדשות; (ד) אם וככל שתהיה חשיפת מס בהתאם להוראות המפורטות בהסכם, תימסר לבעלים 14 יום טרם תחילת תקופת הפינוי ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת התחייבות הזים לתשלום מס השבח החל על הזים. ערבות זו תעמוד לתוקף למשך 12 חודשים ממועד הפינוי ותוארך מעת לעת, לפי הצורך, עד להשלמת תשלומי המיסים החלים על הזים.</p>	
<p>חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: כמקובל בייזום פרויקט למגורים, שהינו פרויקט פינוי-פינוי.</p>	
<p>אמזן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? בהתאם לתחזיות הכלכליות של החברה שווי המימוש גבוה מהעלות.</p>	
<p>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: הפרויקט נמצא בלב שכונת מגורים ויחובר לתשתיות קיימות בעיר.</p>	
<p>נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב): --</p>	

מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט בת ים מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%; חלק החברה 90%) מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (במ"ר)	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיוור	163,456	1,474	שטח "פלדלת"
שטחי מסחר	6,850	--	שטח ברוטו
שטחי משרדים	10,850	--	שטח ברוטו

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025				פרויקט בת ים פרויקט בתכנון (נתונים לפי 90%; חלק החברה בלבד)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
5,900	119,039	124,594	124,954	124,954	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
--	--	--	209	217	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
--	--	--	--	--	עלויות מצטברות בגין בניה	
--	5,526	8,085	10,734	12,908	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) ואחרות	
5,900	124,565	132,679	135,897	138,080	סה"כ עלות מצטברת	
5,356	125,682	132,721	132,721	137,623	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שיושקעו
248,131	141,003	135,448	135,088	182,344	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
97,230	97,230	97,230	7,021	85,887	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,858,283	1,858,283	1,858,283	1,858,283	1,814,996	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
932,239	921,357	918,798	916,149	886,361	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) ואחרות	
3,135,883	3,017,873	3,009,759	2,916,541	2,969,587	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
--	0.2%	0.3%	0.4%	0.5%	שיעור השלמה [כספני] (לא כולל קרקע) (%)	
2035	2035	2035	2035	2037	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט; הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח, טרם החלה חברת הפרויקט בהליכי שיווק בפרויקט וטרם נמכרו יחידות דיור בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח):

פרויקט בת ים פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 90%)	
2025 בשנת	
3,607,222	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
3,107,667	עלויות פרויקט צפויות
499,555	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
499,555	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
25.6-כ	מגורים
25	מסחרי
11	משרדים
--	אחר
	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח):

פרויקט בת ים פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 90%) 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%	
(360,722)	(180,361)	499,555	180,361	360,722	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
310,767	155,383	499,555	(155,383)	(310,767)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

החברה מימנה את רכישת הזכויות בפרויקט זה באמצעות הון עצמי. למועד אישור הדוח, חברת הנכסים והשותף טרם התקשרו בליווי פיננסי להקמת הפרויקט.

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח):

פרויקט בת ים פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 90%)	
499,555	רווח גולמי צפוי:
138,080	התאמות לעודפים: הון עצמי אשר הושקע בפרויקט למועד אישור הדוח
637,635	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2030-2031	מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים/הון עצמי
--	תנאים מתלים למשיכת עודפים

פרטים נוספים אודות הפרויקט:

פרויקט בת ים פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 90%)	
פינוי בינוי	סוג הפרויקט:
68% (חלק השותף בפרויקט 7.6%, חלקם של הדיירים המפונים בפרויקט 24.4%)	חלק התאגיד האפקטיבי:

פרויקט בת ים פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 90%)	
שיעור ומספר הדיירים במתחמי משנה א'-ג' שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים:	274 דיירים חתמו על ההסכם (כ- 76%)
שיעור הסכמה נדרש לתחילת הפרויקט:	66.66%
מספר דירות קיימות:	360
מספר דירות לזים:	1,114
צפי עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות, צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה:	כ- 239 מיליון ש"ח
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו:	שטח הדירה החדשה יהא בשטח הדירה הקיימת ובתוספת של 20 מ"ר. כל דירה תכלול מרפסת בגודל 12 מ"ר לפחות וחנייה תקנית אחת לפחות.
מספר יחידות הדיור הצפויות להיוותר בידי התאגיד ושטחן הממוצע:	1,114 בגודל ממוצע של כ- 110 מ"ר.
משך הזמן מתחילת ביצוע ההתממות:	החברה רכשה את הזכויות בתקופת הדוח ומיד עם השלמת תשלום התמורה החלה בהחתמות דיירים.
הערכת התאגיד לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט:	תלוי בהתקדמות האישורים ושיווק השלב הראשון; סיום חתימות השלב הראשון צפוי להיות במהלך 2026.
סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן):	למתחם תב"ע מאושרת אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתר בניה. בגין שלב א' אושרה תוכנית איחוד וחלוקה אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. למועד הדוח החברה נמצאת בתהליך לקבלת היתר הבניה אשר צפוי להתקבל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026.

המידע האמור לעיל בדבר המועד הצפוי לקבלת היתר לפרויקט, המועד הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש לפרויקט, מועדי תחילת וסיום עבודות ההקמה בפרויקט, מועד תחילת וסיום שיווק הפרויקט, אמדן שווי מימוש נטו, מחיר ממוצע מוערך למ"ר, אומדן הרווחיות ושיעור הרווחיות (לרבות הכנסות צפויות ו/או עלויות צפויות, לרבות עלויות פינוי צפויות), הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה, הערכותיה ותכניותיה נכון למועד הדוח לגבי, בין היתר, להיות הבניה במקרקעין, מועד קבלת היתר בניה ותחילת הבניה בפועל, התקשרויות שבהן תקשר החברה, ההתקדמות בקצב הבניה ועלויותיה בפועל, מועד השלמת הבניה בפועל, המכירות והתקבולים שיהיו בפועל בפרויקט, דוח האפס המעודכן שהופק לפרויקט ודוחות שמאות מעודכנים שיופקו לפרויקט. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה ו/או בהתקשרויותיה, לרבות ביחס לאירועים המתוארים לעיל, ו/או משינויים שיחולו בנתונים האמורים ו/או בתנאי השוק ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.11 להלן.

6.7.4 פרויקט שדה דב מרכז, תל אביב (פרויקט מהותי מאוד - עתודות)

כללי

ביוני 2025 השלימו חברת הנכסים (60%) ומור גמל ופנסיה בע"מ (40%) ("מור"), באמצעות שותפות מוגבלת שהוקמה על ידם כמתואר בסעיף 6.6. לעיל ("השותפים" ו-"השותפות", בהתאמה), את רכישת הזכויות לפי מכרז לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 4,436 מ"ר, בתמורה של 689 מיליון ש"ח (חלק חברת הנכסים בתמורה - כ- 413 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ, ובתוספת סך של כ- 45.1 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח (חלק חברת הנכסים - כ- 27 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 20 בפברואר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-011822), ובאור 8.א(8) לדוחות הכספיים.

הצגת הפרויקט

בטבלה להלן מוצגים פרטי הפרויקט בהתאם למצבם הנוכחי. נוכח השלב המוקדם של הפרויקט, פרטי הפרויקט עשויים להשתנות (לרבות באופן מהותי).

פרטים בדבר הפרויקט	סעיף
--	שם הפרויקט
מיקום נוכחי - מרכז שדה דב, תל אביב.	מיקום הפרויקט

פרטים בדבר הפרויקט	סעיף
מגדל של עד 45 קומות ובניין של עד 9 קומות, הכוללים יחדיו 310 יחידות דיור בשטח של כ- 31.7 אלפי מ"ר ("שטח פלדלת") ו- 3.75 אלפי מ"ר ברוטו שטחי מסחר ותעסוקה.	תיאור קצר של הפרויקט
60%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
שותפות מוגבלת (חלק החברה (באמצעות חברת הנכסים) - 60%)	מבנה ההחזקה בפרויקט
מור גמל ופנסיה בע"מ - 40%	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2025	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
4,436 מ"ר	שטח מתחם התכנית
2033	מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה
שיווק היחיד החל במהלך 2025 במתואר להלן	מועד מתוכנן התחלת שיווק בפרויקט
2033	מועד מתוכנן לסיום שיווק
למועד הדוח, החברה טרם התקשרה בהסכם ביצוע לפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע
2027 (מועד תחילת עבודות דיפון וחפירה).	מועד מתוכנן התחלת עבודות הקמה
חכירה מרשות מקרקעי ישראל.	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם חכירה מרשות מקרקעי ישראל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
כמקובל בייזום פרויקט למגורים.	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
עסקת הרכישה הושלמה ביוני 2025 והיא משקפת את שווי המימוש הנוכחי.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (אלפי ש"ח) (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
הפרויקט נמצא בלב שכונת מגורים ויחובר לתשתיות קיימות בעיר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
יצויין כי על פי פרסומים באמצעי התקשורת, בדיקות שנערכו בשטח נמל התעופה לשעבר "שדה דב" חשפו זיהום בקרקע ובמי התיהום שמקורם בחומרים מסוכנים שהיו בשימוש שדה התעופה טרם שיווק הקרקע ע"י רמ"י. החברה לא קיבלה הודעה רשמית בנושא והיא עודנה בוחנת את משמעות ההודעות בתקשורת ככל וקיימת משמעות.	נושאים מיוחדים (ובכלל זה חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים)

מצב תכנוני של הפרויקט

בטבלה להלן מוצגים פרטי הפרויקט בהתאם למצבם הנוכחי. נוכח השלב המוקדם של הפרויקט, פרטי הפרויקט עשויים להשתנות (לרבות באופן מהותי).

מצב תכנוני נוכחי לפרויקט ליום 31.12.2025			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
שטח "פלדלת"	310	כ-31,745	יחידות דיור/ שטחים
	--	כ-3,751	שטחי מסחר
	--	--	זכויות בניה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

למועד הדוח, טרם קיימים בידי החברה נתונים בדבר העלויות הצפויות לפרויקט בהיותו כפוף לשינויים מתוכננים ותלוי בהחלטות הרשויות המוסמכות.

2025			פרויקט שדה דב - מרכז עתודות (נתונים לפי 100%. חלק החברה 60%)	עלויות שהושקעו
רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
777,113	777,705	777,705	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
--	--	83	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
--	--	--	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,521	16,876	30,646	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) ואחרות	
781,633	794,496	808,433	סה"כ עלות מצטברת	
780,957	795,219	808,422	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
592	--	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שיושקעו
35,024	35,024	35,107	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
431,409	431,409	431,409	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	

2025			פרויקט שדה דב - מרכז עתודות (נתונים לפי 100%. חלק החברה 60%)
רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
434,937	422,482	408,713	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) ואחרות
901,962	888,915	875,228	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0.5%	1.9%	3.4%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2033	2033	2033	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט; הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 החלה חברת הפרויקט בהליכי שיווק בפרויקט כאשר למועד הדוח התקשרה חברת הפרויקט ב 4 חוזי מכר בשטח כולל של 525 מ"ר ובסך כולל של 40,131 אלפי ש"ח (לפני מע"מ). למועד אישור הדוח התקשרה חברת הפרויקט בעוד 7 חוזי מכר בשטח כולל של 853 מ"ר ובסך כולל של 69,289 אלפי ש"ח (לפני מע"מ). כל החוזים הינם מותנים בקבלת היתר וכניסה לליווי במועדים שנקבעו בהסכם. בנוסף עד למועד אישור הדוח לחברת הפרויקט עוד 17 הרשמות בשטח כולל של 1,724 מ"ר ובסך כולל של 127,561 אלפי ש"ח (לפני מע"מ).

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח):

פרויקט שדה דב - מרכז - עתודות (נתונים לפי 100%. חלק החברה 60%)	
בשנת 2025	
2,080,649	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
1,681,270	עלויות פרויקט צפויות
399,379	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
399,379	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
19.2%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
58.5	מגורים
40	מסחרי
20	משרדים
--	אחר
	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח):

פרויקט בת ים פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 90%)					
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%	
(208,065)	(104,032)	399,379	104,032	208,065	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
168,127	84,064	399,379	(84,064)	(168,127)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי לפרויקט:

ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגידים בנקאיים למימון תמורת רכישת הזכויות במכרז האמור. לפרטים נוספים ראה באור 4.ה. לדוחות הכספיים וכן דיווח מיידי של החברה מיום 23 ביוני 2025 (אסמכתא מס' 044279-01-2025), וכמתואר להלן (התיאור שלהלן אינו כולל את ההלוואה קצרת המועד לשם מימון המע"מ):

שדה דב - מרכז עתודות (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 60%)		
מוסד מלווה: יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2025
585,600 אלפי ש"ח		
שני תאגידים בנקאיים ("בנק א'" ו-"בנק ב'") 22 ביוני 2025		
585,600 אלפי ש"ח (לא כולל הלוואת המע"מ)		
ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת ריבית בטווח בין מינוס 0.5% לבין פלוס 0.5%.		
ההלוואה תיפרע עד ליום 17.6.2027. הריבית בבנק ב' נפרעת אחת לחודש והריבית בבנק א' נפרעת אחת לרבעון.		
מועדי פירעון קרן וריבית:		
תניות פיננסיות מרכזיות: תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		
1. השקעת הון עצמי בשיעור 20.5% מעלויות רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות עלויות הפיתוח או סך של 150.5 מיליון ש"ח לפי הגבוה מבניהם. 2. בכל התקופה שהחל ממועד העמדת האשראי ועד לפירעון מלוא האשראי הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי שהועמדה על ידי בנק א' לא תעלה בכל עת על 79.5% משווין של 50% מהזכויות במקרקעין.		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות		לא
לתום שנת הדיווח:		לא
האם מסוג non-recourse:		לא רלוונטי
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
בטחונות:		להבטחת המימון לפי ההלוואה לעיל הועמדו בטוחות ושעבודים כמתואר להלן. בנוסף התחייבו החברה, חברת הנכסים ובעלי השליטה בשרשרת סופי בחברה כי לא יחול שינוי בעלותם במניות ובשליטתם בחברה במישרין ובעקיפין, ביחס למצב ביום החתימה על ההסכם ובהתאם לתנאים שנקבעו בו וכן כי בעלי השליטה לא ישעבדו את מניות החברה שברשותם ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש.

שעבודים ומגבלות על הקרקע:

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום.	<p><u>להבטחת פירעון ההלוואה תועמדה לטובת הבנקים הבטוחות כדלקמן:</u></p> <p>1. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ו/או המחאה על דרך השעבוד ללא הגבלה בסכום של כל זכויותיה של הלווה הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעי הפרויקט, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין אישור הזכייה במכרז.</p> <p>2. משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מקרקעי הפרויקט.</p> <p>3. ערבות החברה ללא הגבלה בסכום של החברה ל-60% מסך התחייבויות השותפות כלפי הבנקים.</p> <p><u>בנוסף, לבטוחות לעיל, תועמדה לטובת בנק א' (בלבד) הבטוחות להלן:</u></p> <p>4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלווה בחשבון השותפות בבנק א'.</p> <p>כן התחייבה השותפות שלא ליצור כל שעבוד שוטף ו/או קבוע שיחול על מקרקעי הפרויקט ו/או זכויות בקשר עימם ללא אישורו המוקדם של הבנק.</p>	דרגה ראשונה	שעבודים
	--	דרגה שנייה	
	--	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח):

שדה דב - מרכז עתודות (נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 60%)	
בשנת 2025	
399,379	רווח גולמי צפוי:
808,433	הון עצמי אשר הושקע בפרויקט למועד הדוח

שדה דב - מרכז עתודות (נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 60%)	
בשנת 2025	
(585,600)	הלוואה מתאגיד בנקאי לרכישת הקרקע
622,212	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2032-2033	מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים/הון עצמי
--	תנאים מתלים למשיכת עודפים

המידע האמור לעיל בדבר המועד הצפוי לקבלת ההיתר לפרויקט, לתחילת ולסיום הפרויקט ויתר פרטי הפרויקט (מיקום, שטח וכיוצ"ב), הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה, הערכותיה ותכנוניה נכון למועד הדוח לגבי, בין היתר, מועד קבלת היתר בניה ותחילת הבניה בפרויקט, התקשרויות שבהן תתקשר החברה, ההתקדמות בקצב הבניה ועלויותיה בפועל, מועד השלמת הבניה בפועל, והמכירות והתקבולים שיהיו בפועל בפרויקט זה ודוח האפס שיופק לפרויקט. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה, לרבות ביחס לאירועים המתוארים לעיל, כתוצאה משינויים שיהיו במיקום הפרויקט ובנתוניו, בהיתר שיוצא לפרויקט, מדוח אפס מעודכן שיערך לפרויקט ו/או משינויים שיחולו בנתונים האמורים ו/או בתנאי השוק ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.11 להלן.

6.8 תחרות

לפרטים אודות סביבת התחרות בה פועלת החברה ראה סעיף 6.2.9 להלן.

6.9 חומרי גלם וספקים

לפרטים אודות ספקים וקבלני משנה ראה סעיף 6.5 להלן.

6.10 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת הקמת הפרויקטים, החברה נדרשת לעמוד בדרישות חוקיות מתחומים הקשורים לאיכות הסביבה. כמו כן, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה וכן בדרישות החקיקה וחוקי עזר, בין היתר, בכל הקשור למטרדים ולסילוק פסולת, ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן. למועד הדוח, העלויות בגין העמידה בדרישות האמורות אינן מהותיות לחברה.

6.11 דיון בגורמי סיכון

להלן תיאור גורמי הסיכון אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה בתחום זה:

גורמי סיכון מאקרו כלכליים

שינויים מאקרו-כלכליים; מצב מדיני ובטחוני - תוצאות הפעילות בתחומי היזמות למגורים עשויות להיות מושפעות בין השאר משינויים כלכליים במשק לגבי תשומות הבניה למגורים, היצע, זמינות ומחירי הקרקעות לבניה למגורים ומהביקוש לדירות ומחיריהן. כמו כן, ישנה השפעה לגורמים מאקרו-כלכליים, המצב הביטחוני-מדיני, זמינות כוח אדם לבניה, וזמינות חומרי ייצור וחומרי גלם. שינויים ו/או החמרה במצב הגיאוגרפי-פוליטי, לרבות נוכח מלחמת "חרבות ברזל", השלכותיה ו/או הימשכותה, עלולים לתת את אותותיהם על המצב המשק בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט, ובכלל זה לגרום לירידה בביקושים לדירות, להתייקרות מחירי הקרקעות ותשומות הבניה ולמחסור בכוח אדם.

האטה כלכלית עולמית או תוך-משקית עלולה להביא לירידה בביקוש לדירות. כך גם הביקוש לדירות מגורים מושפע, בין היתר, מקצב גידול משקי בית, משינויים בריבית במשק, משינויים בשערי חליפין, משינויים בתנאי משכנתאות, מציפייה לשינויים במחירי דירות ו/או לשינויים בתשואה ומגורמים אחרים.

מאידך, עליה במחירי הקרקעות והתחרות הרבה ברכישת קרקעות לבניה למגורים עלולה להקשות על רכישה של קרקעות נוספות, לרבות נוכח הכדאיות הכלכלית ברכישתן ופיתוחן ואי הוודאות לגבי

מחירי המכירה הסופיים לדיירים. בנוסף, לשינוי בעמדת הבנקים לגבי גובה ההון העצמי והביטחונות שידרשו מהיזמים ומרוכשי דירות יכולה להיות השפעה על ההיצע ועל הביקוש לדירות.

מדיניות הממשלה - ענף הייזום למגורים מושפע ממדיניות הממשלה בעניינים שונים, לרבות בעניין שיווק והפשרת קרקעות בבעלות המדינה ומוסדותיה ובניהול רשות מקרקעי ישראל, בעניין היקף בניה ציבורית ופרטית המיועדת למגורים, בעניין היקף ותנאי הטבות, משכנתאות ו/או מענקים לרוכשי דירות הניתנים על-ידי המדינה, וכן בעניינים הקשורים למיסוי (לרבות שינויים בשיעורי מיסים החלים על מוכרי קרקעות ומוכרי דירות יד שניה ועל רוכשי דירות חדשות), לבניה (לרבות זמינות כוח אדם ועובדים זרים), ולהליכי רישוי ותכנון של נדל"ן.

קשיי מימון - למדיניות המערכת הבנקאית בישראל ובעולם יש השפעה על ענף הנדל"ן. שינויים בדרישות התאגידים הבנקאיים, בין היתר, בדבר תוספת בטחונות בגין ערבויות ביצוע והגדלת שיעור ההון העצמי הנדרש לצורך העמדת מימון בפרויקטים יזמיים עלולים להשפיע על תנאי הלוואות חדשות או על יכולתה של החברה למחזר הלוואות קיימות. טלטלות בשוקי ההון, ככל שתהיינה, עלולות לגרום לקושי בגיוס הון או חוב במסגרת שוק ההון. כמו כן, ירידה בשווי נכסי החברה עלולה לסכן את גובה הביטחונות אשר הועמדו לנותני אשראי, ועל כן החברה עלולה להידרש להעמיד ביטחונות נוספים, ויכולתה לגייס אשראי נוסף עלולה להיפגע.

גורמי סיכון בתחום הפעילות

נזקי רעידת אדמה - הקבוצה מחויבת בהשתתפות עצמית בגין נזקי רעידת אדמה במסגרת פוליסות הביטוח שהינה צד להן. אם ייגרם נזק נרחב לנכסי הקבוצה עקב רעידת אדמה עלולה להיגרם לה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.

גילוי עתיקות - גילוי עתיקות במקרקעי החברה עשוי להסב לחברה הוצאות לא צפויות וזאת, בין היתר, עקב עיכובים בבניה ו/או עקב הצורך בביצוע חפירות נוספות ו/או הצורך בתכנון מחדש של הפרויקט.

גורמי סיכון מיוחדים לחברה

פגיעה במוניטין ובמותג - למותג ולמוניטין של החברה בתחום הנדל"ן למגורים ישנה השפעה על מכירות החברה ללקוחותיה ועל התקשרויותיה עם צדדים שלישיים, לרבות בעלי מקרקעין ויזמים אחרים. לפגיעה תדמיתית במותג האמור, ככל שתהיה, עשויה להיות השפעה על פעילותה של החברה.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון של הקבוצה על-פי טיבם ועל-פי השפעתם, לדעת הנהלת החברה, על עסקי הקבוצה:

גורם סיכון			השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכונים מאקרו	שינויים מאקרו-כלכליים			+	
	מדיניות הממשלה				+
	קשיי מימון				+
סיכונים ענפיים	נזקי רעידת אדמה				+
	גילוי עתיקות				+
סיכונים מיוחדים לקבוצה	פגיעה במוניטין ובמותג				+

לפרטים אודות גורמי סיכון נוספים החלים על החברה, לרבות בפעילותה בתחום זה, ראה סעיף 18 להלן.

7. תחום הנדל"ן היזמי בפולין - באמצעות Ronson Development SE ("רונסון")

7.1 החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי בפולין באמצעות רונסון (ותאגידים מוחזקים שלה), בעיקר לאיתור, ייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטי נדל"ן למגורים בפולין, בארבע ערים בפולין - וורשה, פוזנן, וורוצלב ושצ'צ'ין.

רונסון התאגדה לראשונה בהולנד בשנת 2007, ולמועד הדוח היא חברה פרטית המאוגדת לפי דיני האיחוד האירופאי, אשר משרדה הרשום מצוי בפולין. אגרות החוב של רונסון רשומות למסחר במערכת מסחר אלטרנטיבית המופעלת על ידי הבורסה לניירות ערך בוורשה, פולין (CATALYST ("הבורסה בוורשה").

החל ממועד השלמת עסקת שינוי המבנה, 99.04% מהון המניות של רונסון מוחזק על-ידי החברה, במישרין ובעקיפין (באמצעות חברת הנכסים ורונסון עצמה) והיתרה, 0.96%, באמצעות רונסון. החל מפברואר 2024, מלוא החזקותיה של החברה, במישרין ובעקיפין, במניות רונסון משועבדות לשם הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה.

הנתונים בסעיף 7 זה הינם בזלוטי, שהינו המטבע הפעילות של רונסון ומטבע ההצגה בדוחות הכספיים של רונסון. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 1 זלוטי היה שווה לכ- 0.882 ש"ח. לעניין השפעת שער הזלוטי על השקעתה של החברה ברונסון ראה באור 2.9 ב.ג) לדוחות הכספיים.

לעניין דוחותיה הכספיים השנתיים של רונסון ליום 31 בדצמבר 2025, כפי שפורסמו על-ידי רונסון (בנוסחם באנגלית), ראה דיווח מידי של החברה מיום 15 במרץ 2026 (מסי' אסמכתא: 01-2026-022599). רונסון מפרסמת את דוחותיה הכספיים הן בשפה האנגלית והן בשפה הפולנית, כאשר הנוסח המחייב הוא בשפה הפולנית.

7.2 מידע כללי על תחום הפעילות

7.2.1 תיאור תחום הפעילות בתקופת הדוח - רונסון

רונסון פועלת בעיקר לייזום, הקמה ומכירה של פרויקטי נדל"ן למגורים בפולין, בעיקר בנייני דירות למגורים¹, דירות בבנייני מגורים (Multifamily residentials), בתים חד משפחתיים (Singlefamily houses), דופלקסים ובתים דו-משפחתיים (Semidetached houses).

הפעילות של רונסון מבוצעת באמצעות תאגידים מוחזקים שלה, שהינם תאגידים פרטיים שהתאגדו בפולין ושהינם בדרך כלל בבעלותה המלאה, במישרין ובעקיפין ("חברות הנכס"). ככלל, כל חברת נכס של רונסון פועלת בזמן נתון לייזום פרויקט אחד בלבד.

פרויקטי הנדל"ן למגורים של קבוצת רונסון מוקמים על קרקעות שהזכויות ביחס אליהן מוקנות לחברות הנכס. עיקר הקרקעות מהוות מלאי (לרבות מלאי לזמן ארוך) של קבוצת רונסון. לרוב, על-פי הסכמי הרכישה של המקרקעין בפולין, טיב הזכויות הניתנות במקרקעין ליוזמים הינן בעלות או חכירה לדורות.

במהלך שנת 2025, קבוצת רונסון מכרה 542 יחידות דיור תמורת סך כולל של כ-384.6 מיליון זלוטי (לעומת מכירת 514 יחידות דיור תמורת סך כולל של 387.2 מיליון זלוטי בשנת 2024, המהווה גידול של כ- 5.2% במספר היחידות שנמכרו). יצוין, כי על אף העליה במספר היחידות שנמכרו, הערך הממוצע של היחידות שנמכרו היה נמוך מהערך שבשנת 2024 ועדיין, הרווחיות של רונסון בשנת 2025 נותרה גבוהה מממוצע השנים האחרונות; במהלך שנת 2025, קבוצת רונסון מסרה 620 יחידות דיור בפרויקטים שהיו בבעלותה המלאה, אשר הוכרו כהכנסות בסך של כ-429.4 מיליון זלוטי (לעומת מסירה של 663 יחידות דיור בשנת 2024, אשר הוכרו כהכנסות בסך של כ-386.7 מיליון זלוטי); השלימה את הקמתם של 6 פרויקטים/שלבי פרויקטים הכוללים 289 יחידות דיור (לעומת השלמה של 5 פרויקטים/שלבי פרויקטים הכוללים 855 יחידות דיור בשנת 2024); וכן החלה 6 פרויקטים חדשים הכוללים 589 יחידות דיור.

למועד הדוח, לרונסון 730 יחידות דיור זמינות למכירה ב-11 מקומות, מתוכן 674 יחידות דיור

¹ במסגרת הפרויקטים היזמיים למגורים, לעיתים משוקת רונסון גם שטחים מסחריים (בעיקר חנויות) בהיקף קטן.

בפרויקטים המצויים בביצוע ו-56 יחידות דיור בפרויקטים שהושלמו. הפרויקטים של רונסון המצויים בביצוע כוללים סך של 1,180 יחידות דיור, בשטח רצפה מצרפי של 65,459 מ"ר. בנייתן של 973 יחידות דיור בשטח כולל של 53,907 מ"ר מתוכנן להסתיים במהלך שנת 2026.

לרונסון 17 פרויקטים המצויים בשלבי תכנון שונים, המייצגים כ- 5,180 יחידות דיור, בשטח רצפה מצרפי של כ- 293,812 מ"ר, לפיתוח עתידי של פעילות המגורים בוורשה, פוזנן, ורוזלב ושצ'צ'ין.

בנוסף לאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 רונסון נמצאת בשלבים שונים של סיום תהליך רכישת שני מגרשים בוורשה, בשטח של כ- 17 אלפי מ"ר אשר בהם ניתן להקים כמות מוערכת של כ- 325 יחידות דיור, אשר הסכמים מותנים נחתמו בתמורה כולל של 51.5 מיליון זלוטי. לעניין עסקאות לרכישת קרקעות שבוצעו על-ידי רונסון בתקופת הדוח, ובשנת 2025 לאחר תאריך המאזן, ראה באור 9.ב.2)ח) לדוחות הכספיים.

כמו כן, למועד הדוח, לרונסון 3 פרויקטים בוורשה, הכוללים כ- 286 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 12 אלפי מ"ר, המיועדים להשכרה, כאשר נכון לתאריך הדוח, רונסון החלה בבניית אחד מהם, הכולל 240 יחידות בשטח של 4,660 מ"ר. למועד הדוח פעילותה של רונסון בתחום זה אינה מהותית ואינה עולה כדי מגזר פעילות.

7.2.2. נדל"ן יזמי בפולין - כללי

תחום הנדל"ן היזמי בפולין כולל בין היתר איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור ו/או שטחי המסחר בפרויקט. תחום זה, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המאקרו כלכלי בפולין, ממדיניות הממשלה הפולנית, ממגבלות חקיקה וכד'.

הרעה בסביבה הכלכלית בפולין עלולה להשפיע לרעה על תחומים רבים במשק הפולני, לרבות תחום הנדל"ן היזמי, באופן שעשוי לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בעלייה של עלויות הבנייה, בעלייה בריבית הבנקאית או השארותה ברמות גבוהות ביחס לשנים קודמות, אשר עלולה להביא להקשחת התנאים לרכישה וליווי פיננסי לפרויקטים ולירידה בזמינות למשכנתאות, בירידת מחירי המכירה של נכסים, ובעלייה במחירי הרכישה של קרקעות. מכלול הגורמים האמורים עלולים להוביל להשפעה שלילית על רווחיות רונסון בפרויקטים חדשים (ובשלבים חדשים בפרויקטים קיימים).

7.2.3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על רונסון ועל תחומי פעילותה

א. כללי

פולין חברה באיחוד האירופי, בנאט"ו, בארגון הסחר העולמי (WTO) וב-OECD. הגורמים המאקרו-כלכליים החשובים ביותר המשפיעים על פעילות רונסון בפולין הינם רמת ההתפתחות של הכלכלה בפולין, שיעור הריבית בפולין, שיעור האינפלציה, היציבות הפיננסית של הבנקים ויכולתם לספק מימון ליזמים וללקוחותיהם וכן יכולתם של מוסדות פיננסיים אחרים להשקיע באגרות חוב קונצרניות. כמו כן, פולין הינה מהמדינות המובילות והמתקדמות במזרח אירופה והכלכלה השישית בגודלה באיחוד האירופי (שביעית מבחינת שטח).

בנוסף לכך, לפולין מיקום אסטרטגי בלב אירופה, תשתית כבישים ותחבורה מפותחת ומשתפרת, גישה לסחר חופשי לשוק האיחוד האירופי, ומערכת פיננסית יציבה ותקינה, התורמים גם כן לביצועי הכלכלה הפולנית.

בהתאם לעדכון האחרון שפורסם על-ידי לשכת הסטטיסטיקה המרכזית בפולין (GUS), הצמיחה הכלכלית שצפויה להרשם בפולין בשנת 2025 נאמדת בשיעור של כ-3.6% (זאת לעומת צמיחה בשיעור של כ-2.9% בשנת 2024).

הצריכה הפרטית זינקה ב-3.7% (לעומת 3.1% בשנת 2024), והצריכה הציבורית עלתה ב-5% (לעומת 7.0% בשנת 2024). במקביל, ההשקעות בנכסים קבועים רשמו עלייה של 8.9% (לעומת 1.3% בשנת 2024). הגירעון הממשלתי הכולל צפוי לגדול לטווח של 5.5%-6% מהתמ"ג בשנת 2025, כתוצאה מגידול בהוצאות הביטחון והבריאות. שיעור האבטלה צפוי לעלות קלות ל-5.7% בשנת 2025, וצפויה ירידה בשנת 2026.

ברבעון הרביעי של שנת 2025, נרשמה עלייה במכירות למגורים ברוב אזורי המטרופולין המרכזיים בפולין ביחס לרבעון הקודם. אזור 'שלוש הערים' (Tri-City) היה השוק היחיד שרשם ירידה, אם כי ביצעו ברבעון הרביעי נותרו בטווח המקובל היסטורית. בששת השווקים הגדולים ביותר, מכרו יזמים כ-11,300 יחידות דיור, נתון המהווה עלייה של 4% בחישוב רבעוני.

במקביל, הואצה הפעילות בצד ההיצע. יזמים, בתגובה לביקוש הגובר במחצית השנייה של השנה, הרחיבו את צבר ההשקעות שלהם והשיקו לשוק כ-13,500 יחידות דיור – עלייה של 43% בהשוואה לרבעון השלישי של 2025. התרחבות זו נצפתה באופן עקבי בכל ששת המטרופולינים.

מבחינת תחומי פעילותה של רונסון, הגורמים המשפיעים על פעילותה כוללים בעיקר מספר אי וודאויות כלכליות הכוללות בין היתר, חשש מגידול פוטנציאלי נוסף בעלויות הבנייה, האתגר להבטחת קרקעות במחיר סביר, ההשפעה המשמעותית של עלייה בעלויות הבניה ובמחירי הקרקע על פרויקטים קיימים וחדשים של רונסון, התארכות הליכים מנהליים והתחרות הגוברת בפולין.

במהלך שנת 2025 התרחשו מספר שינויים ששיפרו באופן ניכר את יכולת קבלת הלוואות לקונים פוטנציאליים, השינויים היו בעיקר ירידה בשיעור האינפלציה השנתית והורדת בסיס הריבית של הבנק המרכזי בפולין. שינוי זה שיפר משמעותית את יכולת קבלת המשכנתאות לרוכשי דירות, דבר שעודד קונים תלויי אשראי והן קונים מבוססי מזומן לחזור לשוק.

להערכת רונסון, עלויות ומחירי הבניה צפויות לעלות, בצמוד לעלויות אינפלציה ואף יותר. בנוסף לכך עליה נוספת עשויה להיות מושפעת מתקנות חדשות בעניין הגנה אזרחית הידועה כ"חוק המקלט", אשר מחייבות בניית מקלטים ומקומות מסתור בבנייני מגורים רב-משפחתיים חדשים ובמתקנים ציבוריים נבחרים. התקנות החדשות הוחלו החל מפרויקטים שבהם הוגשה בקשת היתר בניה החל מיום 1 בינואר 2026. על המקלטים לעמוד בסטנדרטים מסוימים הנוגעים לבטיחות, חוזק מבני וציוד והמשמעות הינה עלויות נוספות וצורך להתאים פרויקטים לדרישות הטכניות החדשות. מאחר והתקנות החדשות יחולו החל מתחילת שנת 2026 לגבי היתרי בניה שיוגשו החל מתחילת שנת 2026, החברה לוקחת בחשבון שינויים אלה כבר בשלב התכנון, בכדי להימנע מבעיות בקבלת היתרים.

ב. שיעור האינפלציה והריבית בפולין

לפרטים בדבר שיעורי האינפלציה והריבית בפולין והשלכותיהם על רונסון, ראה באור 1.יד. לדוחות הכספיים.

על פי הלשכה הסטטיסטית של פולין (GUS), האינפלציה השנתית בפולין המשיכה להתמתן לאורך שנת 2025, עם האטה ברורה בין הרבעונים השלישי והרביעי. מדד המחירים לצרכן הממוצע עמד על 3.6% אינפלציה ומשנה לשנה עמד על 2.9% בספטמבר 2025, החודש האחרון של הרבעון השלישי, וירד עוד יותר ל-2.4% עד דצמבר 2025, סוף הרבעון הרביעי, בהשוואה לשיעור אינפלציה של 4.7% בסוף 2024. זוהי הקלה מתונה בלחץ האינפלציוני במהלך הרבעון, בהתאם למגמת הדיסאינפלציה הרחבה יותר שנצפתה לאורך כל השנה. ההאטה נבעה בעיקר מדינמיקת מחירים חלשה יותר במזון ומשקאות לא אלכוהוליים, כמו גם מירידות עמוקות יותר בקטגוריות תחבורה וביגוד, בעוד שצמיחת המחירים במספר רכיבי שירותים נותרה יציבה או מואצת מעט. בסך הכל, התנועה בין הרבעונים השלישי לרבעון הרביעי מצביעה על המשך הנורמליזציה של צמיחת המחירים לצרכן לכיוון הקצה התחתון של טווח האינפלציה שנצפה בשנים האחרונות.

למרות הירידה המתמשכת באינפלציה והירידה ההדרגתית של ריביות הבין-בנקאיות לאורך שנת 2025, הקבוצה נותרה חשופה לסיכונים מקרו-כלכליים משמעותיים. למרות שההקלה המונית החלה להקל על לחצי המימון, שיעורי הריבית ורמות האינפלציה נותרו גבוהות ומשפיעות על סביבת הפעילות של הקבוצה. הסיכונים העיקריים כוללים הפחתות פוטנציאליות בזמינות המשכנתאות עקב שיעורי הלוואות ממוצעים גבוהים שעדיין נמצאים, לחץ מתמשך על עלויות הבנייה המונע מגורמי אנרגיה, עבודה ושרשרת אספקה, ואפשרות לעיכובים בהשקת פרויקטים חדשים אם תנופת המכירות תחלש.

לשיעורי הריבית והשינויים בתעריפי WIBOR קיימת השפעה מהותית על תזרים המזומנים ועל הרווחיות של רונסון, והם חושפים את רונסון לעלויות מימון גבוהות, בעיקר בגין הלוואות שנטלה רונסון בריביות משתנות. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.15.4 להלן. למועד הדוח, רונסון לא עושה שימוש במכשירי גידור על מנת להפחית את סיכון הריבית, באשר עלויות הגידור היו דומות לעלויות המימון הנובעות מהגידול בשיעורי הריביות.

ג. הטמעת מדד חדש בפולין - מדד ה-POLSTR

בינואר 2018 נכנסו לתוקף תקנות הנוגעות למדדי ייחוס חדשים, אשר קובעות כללים חדשים לפיתוח, אספקה ושימוש במדדים באיחוד האירופי. על פי התקנות האמורות, מדד מוגדר, בין היתר, כאינדקס המשמש נקודת ייחוס לקביעת הסכום לתשלום במסגרת מכשיר פיננסי. התקנות כאמור עשויות להשפיע באופן משמעותי על מכשירים פיננסיים בעלי ריבית משתנה, אשר שיעור הריבית בהם נקבע בהתאם למדדים כגון מדד ה-WIBOR, במיוחד במקרים בהם משתנה שיטת החישוב של המדד או כללים אחרים הקשורים לפיתוחו או אם ה-WIBOR יחדל מלהתפרסם.

הרשות הפיננסית בפולין (FSA), הקימה ועדת היגוי לאומית לרפורמה במדדים (NGR), לשם הטמעת מדד ייחוס חדש, הפועלת להחלפת מדדי ה-WIBOR וה-WIBID, במדד חדש, POLSTR (Polish short-term reference rate). במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025, השלים השוק הפיננסי הפולני את המעבר לקראת שיעור הייחוס החדש (המעבר צפוי להתרחש בהדרגה עד לתחילת שנת 2028), שמוצג כחלופה העיקרית ל-WIBOR. פיתוח מדד ה-POLSTR מהווה צעד משמעותי לקראת החלפת מדדים בין בנקאיים ישנים במדד ייחוס שקוף ומבוסס עסקאות, שצפוי להשפיע על תמחור עתידי של מכשירים פיננסיים, הסכמי הלוואה ואסטרטגיות גידור ברחבי השוק הפולני.

בהתחשב בכך שאיגרות החוב של רונסון צמודות למדד ה-WIBOR, יצוין כי תנאי ההנפקה של איגרות החוב הללו קובעות את החלפתה במדד חלופי אחר במקרה שבו ריבית ה-WIBOR לא תהא רלוונטית עוד. שינוי בשיטת חישוב המדד עשוי להוביל לעלייה או לירידה ברמת המדד, אשר משמשת לקביעת הריבית של אגרות החוב של רונסון. מאחר והמעבר הסופי למדד החדש צפוי להתבצע עד סוף 2028 (הפסקת פרסום מדד ה-WIBOR) ובהתחשב בעובדה שרק הסדרה האחרונה (סדרה Z) עשויה להיות מושפעת מהשינוי, החברה לא צופה השפעה משמעותית על מכשיריה הפיננסיים כתוצאה מהחלפת מדד הייחוס כאמור והיא ממשיכה לעקוב אחר הטמעתו בשוק.

ד. השפעות על שוק הנדל"ן ושוק המשכנתאות בפולין

בשנת 2023 נמשכה המגמה של עליית מחירי הקרקעות והדירות בפולין, לצד מגמה של התייצבות בעלויות הבניה של הפרויקטים, וזאת בעיקר בערים בהן פועלת רונסון. מחירי קרקעות בפולין (ובפרט בערים הגדולות בפולין, הכוללות את: ורשה, קרקוב, גדנסק ופוזנן) עלו בשנת 2023 ביחס לתקופה שקדמה לה, כאשר עלייה זו נבעה ממספר גורמים שכללו, בין היתר: צמיחה כלכלית חזקה בפולין אשר הובילה לעלייה בביקוש לנדל"ן, כניסת חברות בינלאומיות חדשות לפולין אשר הביאה לעלייה בביקוש לקרקעות לתעשייה, למסחר ולמשרדים, וכן תוכניות פיתוח של הממשלה הפולנית שהובילו לעלייה בביקוש לקרקעות למגורים ולתשתיות והיעדר קרקעות זמינות לבניה בפולין. בהתאם להערכות של גורמים בשוק הנדל"ן בפולין עליית מחירי הקרקעות בפולין עשויה להימשך גם בשנים הקרובות. בנוסף, בתחילת שנת 2023 הפיקוח הפיננסי הפולני הוריד את רף "הזהירות" (אשר בו עושים לשימוש הבנקים בפולין לשם בדיקת יכולת החזר הלוואה של מבקשי הלוואות) מ-5% ל-2.5%, מהלך אשר שיפר משמעותית את כושר האשראי של הצרכנים בפולין. הלוואות בריבית מסחרית המשיכו להיות יקרות, אולם הייתה בהורדת הרף האמור כדי לשפר את העלייה בביצועי המכירות.

בתקופת הדוח, ירידה בשיעור ריבית ה-WIBOR הביאה לעצירת מגמת העלייה בעלות החזר האשראי. כושר האשראי שנרשם בפולין השתפר בתקופת הדוח והובחנה עליה במספר מגישי בקשות המשכנתאות, חלק ניכר מהעליה נובע מהגשת בקשות לשינוי תנאי משכנתא קיימים

לתנאי טובים יותר בעקבות ירידת הריבית. כתוצאה מכך, נרשמה עליה במספר ההלוואות החדשות שנלקחו בתקופה זו, והגישה למשכנתאות נעשתה יותר טובה, דבר שהביא להתעוררות בשוק הנדל"ן בפולין.

בתקופת הדוח המשיכה מגמת העלייה בעלויות הבנייה בפולין, שהחלה בשנים הקודמות, וזאת בעיקר נוכח העלייה בעלויות מחירי חומרי הגלם והאנרגיה, ההשפעה של האמור על עלויות הייצור וכן עליה בעלויות כוח אדם, בעיקר בשל גידול בביקוש לעובדי בניה וגידול בשכר עובדי הבניה שהושפע מגידול בשכר המינימום בפולין.

למרות האמור לעיל, עדיין קיים מחסור בשוק של קרקעות זמינות לפיתוח לצרכי מגורים, הליכים מנהליים ממושכים ודרישות אשר הולכות וגוברות של הרשויות המקומיות לגבי מימון משותף מצד יזמים, של תשתיות עירוניות. קשיים אלו הינם רלוונטיים במיוחד בעיקר בערים הגדולות כמו ורשה, קרקוב, ורוז'ליב וטריסיטי, שם הם גורמים להאטה משמעותית בקצב קבלת היתרי בניה ואף מאריכים את משך הליך הפיתוח והבנייה בפרויקטים חדשים.

גידול פוטנציאלי בעלויות הבנייה, האתגר בהבטחת קרקעות במחירים סבירים, ההשפעה המשמעותית של עליית עלויות ומחירי קרקע על הכניסה והיישום של פרויקטים חדשים, עליית שיעורי הריבית והאינפלציה, הימשכות ההליכים המנהליים, והתחרות הגוברת בשוק הנדל"ן למגורים נחשבו לגורמי אי הוודאות המשמעותיים ביותר עבור רונסון בשנת 2024, ולהערכתה עשויה להמשיך ולהיות להם השפעה משמעותית על פעילותה בעתיד.

השקעה בנדל"ן להשכרה

בשנת 2025 התחזק באופן ניכר אמון המשקיעים במגזר המגורים בפולין. נתונים עסקיים משמעותיים מצביעים על חזרת הנזילות לשוק ועל התבססות מגמת ההתאוששות. לאחר תקופה ממושכת של צמיחה מתונה, המגמה החיובית קיבלה חיזוק ברור באמצעות עסקה מהותית בשוק הנדל"ן להשקעה ועניין מתמשך מצד משקיעים, המעידים על חזרתו של המגזר למרכז תשומת הלב ההשקעתית.

אפשרויות המימון הפכו לנוחות יותר באופן משמעותי ככל שמחזור ההרחבה המוניטרית של פולין נמשך.

כפי שהוזכר לעיל, הבנק המרכזי של פולין קיצץ את שיעור הריבית שלו ב-175 נקודות בסיס מצטברות בשנת 2025, מה שהפחית משמעותית את עלויות ההלוואה למשקיעים.

שכר הדירה הממוצע בשנת 2025 עלה בכל ארבע הערים שנבדקו - 4.5% בגדנסק, 3.1% בוורוצלב, 2.5% בקרקוב ו-1.8% בוורשה. עם זאת, בהשוואה לרבעון השלישי, נרשמו ירידות בכל השווקים שנבדקו, החל מ-1.6% בוורשה ועד 3.9% בוורוצלב ובגדנסק.

בהתבסס על סנטימנט המשקיעים הנוכחי, תשואות הפריים עבור נכסים רב-משפחתיים פעילים להשכרה, נותרות יציבות על 5.25% בוורשה ו-5.50% בערים אזוריות. עבור דיור לסטודנטים (PBSA), תשואות הפריים מוערכות ב-5.75% בוורשה ו-6.00% בערים אזוריות.

הנהלת רונסון ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר הנושאים האמורים לעיל, ולנקוט פעולות נוספות, במידת הצורך, על מנת למזער ככל האפשר את השפעתם על פעילותה ותוצאותיה.

להערכת רונסון, המגמות האמורות בשוק הפולני כאמור לעיל, עשויות להשפיע, בין היתר, גם על עיתוי גיוסי החוב ברונסון, לכשיידרש לה מימון כאמור.

ה. הפלישה הרוסית לאוקראינה

המצב הביטחוני והפוליטי באירופה, עקב המלחמה שפרצה בפברואר 2022 בין רוסיה לבין אוקראינה, והחשש בפני הרעה משמעותית במצב הביטחוני באזור הרלוונטי, עלולים להוביל להשלכות מסוימות על הכלכלה האירופית, על הכלכלה הפולנית ואף על תחום הנדל"ן בפולין. בתקופת הדוח, לא היתה למלחמה האמורה השפעה ישירה על פעילותה של רונסון בשוק הנדל"ן.

הערכות רונסון המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע המצוי בידיה וכן על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על-ידה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שפורסמו בפולין. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות ברונסון ואינן מצויות בשליטתה, לרבות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.21 לחלק זה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

7.2.4. מידע כספי

למידע כספי לגבי פעילותה של רונסון ראה באור 2.9.ב.2) לדוחות הכספיים.

להסברים בדבר תוצאותיה של רונסון לשנת 2025 ראה סעיף 8.ב.2) לדוח הדירקטוריון.

7.2.5. מבנה פעילות רונסון במסגרת תחום הפעילות הינו כמתואר להלן:

א. **חברות הנכס** - פעילות רונסון מתבצעת באמצעות תאגידי המוחזקים על ידה, שהינן חברות נכס פרטיות שהתאגדו בפולין (לרוב בבעלותה המלאה, במישרין או בעקיפין), כאשר כל חברה אשר מוקמת לטובת רכישת קרקע והקמת פרויקט מסויים (אשר יכול לכלול שלבים/חלקים שונים או פרויקטים צמודים גיאוגרפית). לעיתים, פועלת רונסון לייזום הפרויקט עם שותפים נוספים² (Joint Venture), כאשר במסגרת פרויקטים מסוג זה, רונסון הינה השותף המוביל של הפרויקט. חלוקת הרווחים בפרויקט, נקבעת בהתאם להסכם השותפות בין רונסון לבין השותפים³ (כאשר לרוב, הצדדים מחזיקים בפרויקט בחלקים שווים ובהתאם זכאים לחלקים שווים מרווחי הפרויקט).

ב. **בחירת מיקום הפרויקטים** - למועד הדוח, רונסון פועלת בארבעה ערים בפולין (ורשה, וורצלאב, פוזנן ושצ'צ'ין). התמקדותה של רונסון במספר קטן של ערים מאפשר לה לייצר היכרות מעמיקה ומקצועית במחירי עסקאות הנדליין בכל עיר בה היא פועלת.

ג. **איתור המקרקעין** - רונסון פיתחה ניסיון ומומחיות בזיהוי קרקעות ו/או מבנים מסחריים להריסה אטרקטיביים לשם הקמה וייזום של פרויקטים (הכוללים לרוב הקמה של בנייני מגורים). במסגרת הליך איתור המקרקעין, רונסון מתמקדת בחיפוש אחר קרקעות או מבנים אשר עומדים בקנה אחד עם תוכניות המתאר העירונית (המקבילה לתב"ע) בערים בהן היא פועלת או לחלופין, קרקעות או מבנים אשר על פי שיקול דעתה וניסיונה בתחום, יתאפשר להוציא בהם אישור תכנוני ספציפי שהינו מעין תב"ע נקודתית (ככל שלא חלה תוכנית מתאר עירונית על החלקות באותה הקרקע).

ד. **תהליך רכישת המקרקעין** - רונסון מתקשרת עם בעלי הזכויות במקרקעין בעיקר עסקאות תמורת מזומן. למועד הדוח, מרבית נכסיה של רונסון נרכשים בעסקאות נדליין עם בעלי קרקעות, בעיקר באמצעות מתווכים מקומיים. לעיתים, משתתפת רונסון במכרזים עירוניים לרכישת קרקעות. במקרים מסוימים, ככל שלדעת רונסון ישנה קרקע במיקום אטרקטיבי וקיימת סבירות גבוהה לקבל בה אישור תכנוני (כגון תכנית סביבתית, תכנית נקודתית או היתר בניה) או לחלופין לשנות את ייעודה או את התב"ע החלה עליה, היא חותמת על הסכם רכישה מקדמי להבטחת מחיר הקרקע בכפוף להתקיימות תנאים שייקבעו בו. בדרך כלל אחד התנאים בהסכם המקדמי יהיה אישור חיובי לבדיקת נאותות שמבצעת רונסון לקרקע, במשך תקופה מוגדרת, וכן תשלום מקדמה בשיעור שנע בין 5%-15% ממחיר הרכישה הסופי של הקרקע, אשר מופקדת בנאמנות וכנגדה ניתנות בטוחות. במקרה של אי התקיימות התנאים המקדמיים, המקדמה מושבת לרונסון והבטוחות מוסרות. כפוף להשלמת בדיקת הנאותות הטכנית והמשפטית ולתנאים נוספים אשר נקבעים בהסכם המקדמי, מתקשרת רונסון בהסכם הרכישה הסופי.

² נכון למועד הדוח, בארבע חברות נכס (אשר החזיקו בפרויקטים שהסתיימו) רונסון מחזיקה 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה וב- 50% הנותרים מחזיקים צדדי ג'.

³ לרוב, במסגרת הסכמי השותפות, נקבע כי טרם חלוקת הרווחים יוחזרו הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי הצדדים וכל מימון בנקאי שנלקח לטובת הפרויקט המשותף.

ה. **מימון הפרויקטים** - למועד הדוח, רונסון מממנת את רכישת הקרקעות באמצעות הון אשר גויס מאגרות חוב שהנפיקה וכן מתזרים מזומנים מפרויקטים שהסתיימו ויתרת עודפים. רונסון פועלת להנפקה מעת לעת של אגרות חוב בפולין בהתאם לתוכנית השנתית לרכישת קרקעות, ייזום וביצוע פרויקטים. בנוסף, נוטלת רונסון מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בפולין לשם ליווי בנקאי, לייזום והקמת הפרויקטים בתחום הפעילות. לפרטים נוספים אודות מימון רונסון ראה סעיף 7.15 להלן.

ו. **שיווק ומכירת יחידות הדיור** - על פי הדין בפולין, ניתן להתחיל בשיווק יחידות הדיור בפרויקט, רק לאחר קבלת היתר בנייה ופתיחת חשבון נאמנות ייעודי לפרויקט ופרסום מחיר המכירה באתר האינטרנט של הפרויקט. כמו כן, במסגרת התקשרויות רונסון עם רוכשי הדירות, נקבע בהסכם המכר מחיר הדירה הסופי, אשר לפי הדין בפולין לא ניתן להצמדה ו/או לשינוי על ידי היזם.

ז. **התקשרות עם קבלנים מבצעים בפרויקטים** - הליך בחירת הקבלנים המבצעים לפרויקטים נעשה על פי מכרז קבלנים אותו מבצעת רונסון. הפרמטרים הנבחרים על ידי הנהלת רונסון של הצעות הקבלנים כוללים בין היתר: מחיר, העמדת ערבות בנקאית, איתנות פיננסית, ניסיון העבר של רונסון עם הקבלן וכן איכות פוליסת הביטוח המכסה את כל הסיכונים הכרוכים בתהליך הבנייה. החוזים אשר נחתמים מול הקבלנים הם חוזי ביצוע מסוג פאושלי, בנוסח אחיד וקבוע לחוזים מסוג זה של רונסון.

ח. **מהלך הבניה של הפרויקטים** - הליך הפיתוח וקבלת ההיתרים, עובר לתחילת הפנייה, נמשך בין 2-3 שנים, בממוצע. מרבית הפרויקטים של רונסון נבנים על פני תקופה של בין 20-24 חודשים. על פי החוק בפולין, על כל תהליך הבנייה להיות מלווה בידי מפקחי אתר חיצוניים ובלתי תלויים (קרי, מפקחים אשר אינם עובדי רונסון וחל איסור שיהיו כפופים לה באופן כלשהו). כל שלב בבנייה, לרבות גמר הבנייה, מאושר ונחתם על ידי המפקחים החיצוניים האמורים, אשר חבים באחריות משפטית לתחומי אחריותם והם ברי תביעה לנזקים אשר עתידים להיגרם באתר. כמו כן, בהתאם לחוק בפולין, על הקבלן לדאוג כי בכל אתר בבנייה יימצא נאמן בטיחות מטעמו.

ט. **תמהיל יחידות הדיור הנמכרות** - במסגרת הפרויקטים היזמיים של רונסון נמכרות דירות ברמת מעטפת. מרבית יחידות הדיור הנמכרות הן דירות בנות 2 חדרים, בעלות שטח ממוצע של כ-44 מ"ר; בתים דו-משפחתיים צמודי קרקע (ומתוכם חלק זניח של וילות חד-משפחתיות) אשר שטחן נע בין 200-300 מ"ר באזורי יוקרה, ו-120-75 מ"ר באזורים אחרים; מקומות חניה קרקעיים ותת קרקעיים; יחידות הממוקמות בקומת קרקע המשמשות למסחר או שירותים; וכן יחידות אחסון בבנייני המגורים לשימוש הרוכשים.

י. **ניהול הפרויקטים** - כל חברות הנכס מקבלות שירותי ניהול מרונסון ומחברת הניהול שלה, הכוללים שירותים לניהול הפרויקטים ושירותים תאגידיים, כנגד הסכמי ניהול.

7.2.6. סוגי שימושים במלאי - עיקר המלאי בתחום פעילות זה הינו מלאי ביעוד למגורים.

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

להלן יפורטו מגבלות על-פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות רונסון בתחום הנדליין היזמי בפולין ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

א. כללי

פעילותה של רונסון בתחום הנדליין היזמי בפולין כפופה לדין הפולני בתחומים שונים, ביניהם דיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, דיני המכר והשכירות, דיני הגנת הצרכן, דיני הגנת הסביבה ודיני המיסים. כמו כן, רונסון כפופה לדרישות חוקיות בתחומים הקשורים במערכת הבנקאית ובקבלת אשראי, וכן לתקנות המטילות חובה לפתוח חשבון נאמנות לכלל הלקוחות הרוכשים יחידות דיור בתקופת הבנייה (כאשר כל הסכומים המשולמים על-ידי הלקוחות נדרשים להיות משולמים ישירות לחשבון הנאמנות האמור, והיזם רשאי לקבלם רק לאחר שמתקיימים תנאים מסוימים הקשורים בעיקר להתקדמות תהליך הבנייה או לאחר העברת

הבעלות על הדירה ללקוח). פעילות הבניה של הפרויקטים של רונסון מתבצעת על ידי קבלני משנה, ולפי הדין המקומי, רונסון כשלעצמה איננה נזקקת לשם פעילותה לרישיונות כלשהם או לעמידה בכללי תקינה כלשהם. אופיים של פרויקטי הקמה וייזום נדל"ן מחייב אישורים והיתרים הרלוונטיים לכל שלב בתהליך, אשר עיכוב בקבלתם עלול לעכב את קידום הפרויקטים. כך גם אפשרות של הגשת התנגדויות להוצאת היתרים או עררים שונים על בקשות להיתרים אשר עשויים לעכב ו/או למנוע את קבלת ההיתרים מבוקשים.

ב. דיני המקרקעין הפולניים מבוססים בעיקר על הדינים העיקריים הבאים:

- (1) הקוד האזרחי הפולני (The Polish Civil Code) ("הקוד האזרחי");
- (2) חוק המשכנתאות ורישומי המקרקעין והמשכנתאות (The Act on Land and Mortgage Registers and on Mortgage);
- (3) חוק הבעלות על דירות (Act on Ownership of Premises);
- (4) חוק לניהול נכסי נדל"ן (Act on Real Property Management);
- (5) חוק רכישת מקרקעין על ידי זרים (Act on the Acquisition of Real Property by Foreigners);
- (6) חוק ההגנה על זכויות רוכשי דירה או בית חד-משפחתי וקרן ערבות לפיתוח (Act on on the Protection of Rights of Buyers of Residential Units and Single-Family Houses and the Developers Guarantee Fund (Development);
- (7) חוק להקלה על הכנה ויישום השקעות למגורים ופיתוחים נלווים (The Act on Facilitating the Preparation and Implementation of Residential Investments and Associated Developments);
- (8) חוק התכנון והבנייה (Building Law Act);
- (9) חוק החכירה (Act on the Conversion of Perpetual Usufruct into Ownership)

כמו כן, דיני המקרקעין מבוססים בין היתר על הוראות מסוימות מחוק המים; חוק היערות; החוק להגנה על קרקעות חקלאיות ויערות; חוק הגנת הסביבה; חוק תאגידי דיור; החוק להגנה על זכויות הדיירים; חוק משאבי דיור עירוני; התיקונים השונים לקוד האזרחי; חוק התחדשות עירונית; חוק להגנה על אתרי מורשת ושימורם; וכן החוק להבניית המערכת החקלאית.

ג. דיני התכנון והבניה בתחום הנדל"ן היזמי בפולין

(1) **היתרי בנייה**

תהליך הפיתוח בפולין מוסדר על ידי חוק הבנייה (Construction Act) ("חוק הבנייה"), חוק לתכנון ולפיתוח (The Act on Spatial Planning and Development), חוק ההגנה על זכויות רוכשי דירה או בית חד-משפחתי וקרן ערבות לפיתוח (Act on on the Protection of Rights of Buyers of Residential Units and Single-Family Houses and the Developers Guarantee Fund) וכן חוקים אחרים.

ככלל, יזם/משקיע מחויב לקבל היתר בנייה ("pozwolenie na budowę") טרם תחילת עבודות הבנייה, אשר ניתן על ידי רשויות הבנייה בפולין בכפוף לאישור הבקשה להיתר. החלטה על מתן היתר בנייה יכולה להינתן לאחר שהיזם השיג את כלל האישורים, הרישיונות או חוות הדעת הנדרשים, לפי העניין, והכל בהתאם להוראות מיוחדות שנקבעו בחוק. לפני קבלת היתר בנייה, רשות האדריכלות תבצע בדיקה מקיפה, בין היתר, לצורך התאמת התכנון והפיתוח לקרקע, התאמת לתנאי פיתוח עירוניים ועמידה בדרישות הנוגעות להגנת הסביבה. ככלל, תוקף היתר הבנייה יפוג אם (1) עבודות הבנייה לא החלו בתוך שלוש שנים מהמועד שבו הפך היתר הבנייה למחייב; או (2) אם עבודות הבנייה הופסקו למשך יותר משלוש שנים. במקרים אלו, במידה ובכוונת היזם להמשיך בעבודות הבנייה, תידרש הוצאת היתר בנייה

חדש. היתר הבניה וכן החלטת תכנון מתווה ופיתוח מרחבי ניתנים להעברה לצד שלישי, אם הצד השלישי הינו בעל זכויות במקרקעין המיועדים לבניה.

על החלטה בעניין מתן היתר בניה ניתן לערער באמצעות הליכים משפטיים רגילים או באמצעות סעדים משפטיים חריגים, כדוגמת פתיחת ההליך המשפטי מההתחלה או הכרזה על ביטול ההחלטה שניתנה. תקופת ההתיישנות לערעור לגבי היתרי בניה הינו 5 או 10 שנים, בהתאם לנסיבות, כאשר הכרזה על בטלות החלטה, עומדת על תקופה בת 5 שנים.

בוורשה, חלות תקנות של הרשות המקומית המתייחסות להטלת היטלים נוספים לשם הוצאת היתרי בניה לפרויקטים בשטח של מעל 5,000 מ"ר לבניה וכן בעניין סטנדרטי בניה, אשר עלולות לייקר את עלויות הבניה. למיטב ידיעת רונסון, רשויות מקומיות נוספות בפולין בוחנות התקנת תקנות דומות לצורך הסדרת נושאים של תשתיות ותנועת רכבים בהתייחס להשלמת פרויקטי נדל"ן בסדרי גודל דומים כאמור. להערכת רונסון, התקנות החדשות מסדירות בצורה טובה את נושא הדרכים וחיבור הפרויקטים לצירי תנועה מרכזיים, ובאופן זה חוסכות זמן בתהליכי הוצאת ההיתרים לפרויקטים.

בשנת 2021 חלו שינויים רבים בחוק הבניה, בעיקר בנושאים של בטיחות אש. בשנת 2022 נכנסו לתוקף תקנות חדשות המחייבות השתתפות יזמים בעלויות בניית תשתיות וכבישים בקרבת הפרויקטים המפותחים, וכן בהשקעות נוספות בגין חובת שילוב אלמנטים של פתרונות אקולוגיים. כמו כן הותקן תיקון לחוק אשר כולל דרישות לבדיקות מערכות חימום ומיזוג אוויר. בנוסף, בשנת 2024, נכנסו לתוקף בפולין תקנות חדשות בנושא היתרי בניה ותקני עיצוב. החוקים והתקנות האמורים עשויים לייקר את עלויות הבניה. נכון למועד זה, עלויות הבניה התייקרו אך לא באופן משמעותי.

(2) דרישות תכנוניות

כל פרויקט בניה חייב לעמוד בכללי ה-LSDP ("לסד"פ") במסגרת העבודות באתר ובהחלטות על תנאי פיתוחו. מטרת כללי ה"לסד"פ הינן: (1) לקבוע את השימוש המותר בשטח; (2) לציין את מיקומן של השקעות ציבוריות עתידיות (כגון כבישים, קווי רכבת וכו'); וכן (3) לקבוע את האופן שבו ניתן לפתח את האזור. כללי ה"לסד"פ נקבעים על ידי מועצת העיר על בסיס מחקר התנאים והמטרות של פיתוח הקרקע על בסיס מדיניות התב"ע (תוכנית בניין עיר) המקומית, בעוד שה"לסד"פ נערך לטובת הנושאים הכוללים, בין היתר: (1) גבולות אזורים בעלי ייעודי שימוש שונים; (2) הפרמטרים והגורמים המשפיעים על פיתוחים פוטנציאליים; (3) מידות המבנים שניתן לבנות; (4) דרגת צפיפות מקסימלית; (5) תנאים מפורטים עבור אזורים ספציפיים, לרבות כל פיתוח אסור או מוגבל; (6) תקנות ספציפיות הנוגעות להגנה על הסביבה; וכן (7) עקרונות שימור עירוני. בניגוד למחקר הנ"ל, כללי ה"לסד"פ הינם רגולציה של המועצה המחוזית. הן המחקר והן ה"לסד"פ זמינים לציבור. ככל שקיים לסד"פ עבור נכס נדל"ן נתון, רשאי היזם להגיש בקשה ישירה להיתר בניה, ובלבד שאישור ה"לסד"פ הינו סופי. אולם, במידה ולא קיים לסד"פ, טרם הגשת הבקשה להיתר בניה על היזם להגיש בקשה להנפקת החלטה על תנאי הפיתוח (WZ), והחלטה זו נחשבת כחלופה ל"לסד"פ. ההחלטה אודות תנאי הפיתוח מונפקת על ידי ראש העיר או המחוז בכפוף לקיום הדרישות החוקיות הרלוונטיות. החלטה זו אינה מעניקה בעלות על האזור ולכן מתאפשר ליותר מיזם אחד להגיש בקשה להחלטה כאמור הנוגעת לאותו אזור. למועד הדוח, רוב האזורים בפולין אינם מכוסים על ידי לסד"פים מחייבים, ולכן בדרך כלל יש לקבל החלטות קונקרטיות על תכנון מתווה ופיתוח מרחבי עבור פיתוחי נדל"ן.

ביום 24 בספטמבר 2023 נכנס לתוקף תיקון לחוק ה"לסד"פ, אשר ביצע רפורמה בסדרי הדין הפולני בתחום זה אשר נכנסה לתוקף בשנת 2024 (להלן: "הרפורמה בתכנון המרחבי"), וביניהם: מתן עדיפות לתוכנית כללית אשר תחול על כלל השטח המוניציפאלי ותהווה חוק מקומי; כינון חוקים חדשים בנושא פרסום החלטות בנושא תנאי פיתוח; ביטול החוק המכונה יזמי LEX החל מיום 31 בדצמבר 2025 וכן הכנסת כלי תכנון חדש במתכונת של תוכניות השקעה משולבת.

הרפורמה בתכנון המרחבי מחילה חובת אימוץ של תוכנית מוניציפלית כללית (General Municipal Plan) עד ליום 1 ביולי 2026. תוכנית זו מחליפה את הנספח הקיים לבחינת תנאים ומגמות פיתוח (Study of Conditions). התוכנית המוניציפלית הכללית מגדירה אזורי תכנון ותקנים עירוניים לנגישות לתשתיות, ומהווה דין מקומי עליון הגובר על תוכניות פיתוח מרחבי מקומיות (LSDP) חדשות ועל החלטות בדבר תנאי פיתוח. החלטות בדבר תנאי פיתוח (WZ) תהיינה מוגבלות לתקופה של 5 שנים בלבד, ותינתנה אך ורק באזורי פיתוח משלימים שהוגדרו מראש. החלטות WZ שיינתנו לפני 1 בינואר 2026 יעמדו בתוקפן ללא הגבלת זמן.

(3) תוכניות כלליות; תוכניות מקומיות

תכניות הכוללות הסדרים אזוריים או מקומיים קובעות פרמטרים שונים בהתאם לאזור התכנון הרלוונטי. התוכנית הכללית מאפשרת למועצה המקומית להגדיר את גבולות האזורים הנלווים בניינים - קרי, אזורים בהם יהיה ניתן להעביר החלטות בנוגע לתנאי הפיתוח. התוכניות המקומיות הקיימות יישארו בתוקף עד לכניסתן לתוקף של תוכניות חדשות וייתכן ויתוקנו על בסיס ההוראות החדשות. אימוץ התוכניות המקומיות החדשות יושעה עד אימוץ התוכנית הכללית.

(4) חוק להסדרת היערכות וההטמעה של השקעות במגורים (המכונה "חוק יזמי לקס") והוראת המגורים המיוחדת (Housing Specustawa)

חוק יזמי לקס נכנס לתוקף בשנת 2018 ולפי נוסחו יפקע ביום 1 ביולי 2026. על פי חוק יזמי לקס, ניתן לשנות ייעוד במקרקעין לייעוד של מגורים במסלול מהיר לעומת מסלול של שינוי של תכנית כללית, כפוף לעמידה בתנאי סף מסויימים, וכן כולל התייחסות לנושאים תכנוניים שונים. מנגד, מועצת העיר קובעת את מיקומם של פרויקטים לפיתוח מגורים, כאשר החלטה זו לא מהווה חוק מקומי ואינה נחשבת לתוכנית מקומית.

החל מיום 1 ביולי 2026, עם פקיעת תוקפו של חוק יזמי לקס, תחליף תכנית ההשקעות המרוכזת (Integrated Investment Plan - ZPI) את החלטת המיקום של הפרוייקטים (Localization Resolution). ה-ZPI מבוססת על אימוץ תוכנית פיתוח מרחבי מקומית (לסד"פ, כהגדרתו לעיל) עבור השטח עליו חלה ההשקעה, כאשר ייעוד הקרקע במסגרתה עשוי לחרוג ממגורים ולכלול שימושים אחרים (כדוגמת מסחר, תעשייה וכיו"ב).

(5) השלמת הליך הבנייה

חוק הבנייה קובע תקנות מפורטות בהתייחס לתהליך הבנייה. בהתאם לסוג המבנה, ניתן להשתמש במבנה המוגמר רק אם היזם: (1) הודיע לרשות הבנייה על השלמת עבודות הבנייה ולא התקבלה החלטה המתנגדת לכך; (2) הנפקת היתר אכלוס מטעם רשות הבנייה, אשר יינתן רק לאחר שהיזם סיפק מסמכי עבודות בנייה ובחינת המבנה על ידי רשות הבנייה בפולין; (3) היזם הודיע לרשויות רלוונטיות אחרות על השלמת עבודות הבנייה; וכן (4) עמידה בביקורת של רשות החשמל, המים וכיבוי אש.

כמו כן, היזם מחוייב להודיע לרשויות הרלוונטיות על סיום השלמת הליך הבנייה ועל הכוונה להשתמש במבנה. במקרה כאמור, הרשויות יביעו את עמדתן בנוגע לעמידת המבנה בדרישות התכנון והבנייה כפי שנקבעו, וכן יתבצע פיקוח אודות התאמת המבנה לתנאים הקבועים בהיתר הבנייה.

ד. דיני המקרקעין בפולין

(1) זכויות בעלות על מקרקעין (real properties)

זכות הבעלות הפולנית ("własność") הינה הזכות העוצמתית ביותר במדרג הזכויות במסגרת חוק המקרקעין הפולני. על פי זכות זו, בעל הנכס רשאי להרחיק ישויות אחרות, להשתמש בנכס (ובפרט להנות מהטבות והכנסות אחרות ביחס לנכס) וכן למוכרו באופן חופשי, וזאת בכפוף להגבלות על פי דין או הסכם. זכות הבעלות על המקרקעין משתרעת על הקרקע, לרבות כל הבנוי והנטוע עליה וכן כל דבר אחר המחובר אליה חיבור קבע, למעט

מחוברים הניתנים להפרדה ללא ניזוקם. הבעלים רשאי להכפיף את נכסו לשעבודים, כגון משכנתאות או ביטחונות אחרים לפירעון הלוואה.

על פי החוק הפולני, זרים (קרי, מי שאינם אזרחים פולנים) רשאים להיות בעלים של נכס מקרקעין באותם התנאים החלים על אזרחים פולנים. עם זאת, ישנן הגבלות מסוימות ביחס להעברת קרקעות מכוח הוראות החוק לרכישת נכס מקרקעין על ידי זר ("Acquisition of Real Property by Foreigners"), לרבות הצורך בקבלת ההסכמה הרלוונטית של שר הפנים הפולני. קיימים מספר חריגים על הגבלות אלו, בפרט ביחס לרכישת נכסי מקרקעין על ידי רוכשים שהינם ישויות משפטיות מהאזור הכלכלי האירופי (European Economic Area) או הקונפדרציה השוויצרית (Swiss Confederation), אשר רשאים לרכוש את כל סוגי נכסי המקרקעין, למעט רכישת קרקע חקלאית, יערות וכן ביחס לרכישת בית שני בפולין. רכישת נכסים אלו כפופה לדרישות נוספות מכוח הוראות החוק מיום 11 באפריל 2003 (Act of April 11 2003) ביחס לעיצוב המערכת החקלאית.

ככלל, על פי הקוד האזרחי, ישויות משפטיות יכולות להחזיק במקרקעין בזכות בעלות או בזכות חכירה. לרשויות המדינה, הרשויות האזוריות או המקומיות קיימת הרשאה להעניק את זכות החכירה הנוגעת לקרקע שבבעלותן. החוקה הפולנית קובעת כי ניתן להפקיע רכוש (לרבות נכס מקרקעין) בגין צרכים ציבוריים, בעד פיצוי הוגן (הליך בשם ZRID), וזאת באופן דווקני בלבד (restrictively). כמו כן, הפקעת מקרקעין יכולה להתבצע כאשר לא ניתן להגשים מטרות ציבוריות, למעט בדרך של שלילת או הגבלת הזכויות בנכס, וכאשר לא ניתן לרכוש את הזכויות כאמור באמצעות הסכם. כיום, חלות מגבלות מחמירות על יצירת זכויות חכירה לדורות, חדשות, למטרות מגורים. עם זאת, פועלים לקראת ביטול הדרגתי של מוסד החכירה לדורות, תוך מתן אפשרות לבעלי זכויות אלו (בפרט בפרויקטים למגורים) להמיר את זכויותיהם לבעלות מלאה.

(2) בעלות משותפת במקרקעין

תחת החוק הפולני, קיימת בעלות משותפת על מקרקעין של מספר אנשים/ישויות משפטיות, והחוק הפולני קובע את הזכויות והחובות ההדדיות העיקריות ביניהם. בין היתר, כל אחד מהבעלים המשותפים רשאי להשתמש בנכס המקרקעין המשותפים באופן העולה בקנה אחד עם ההחזקה המשותפת ועם שימוש במקרקעין כאמור על ידי הבעלים המשותפים האחרים, כאשר כל אחד מהבעלים המשותפים רשאי למכור, להעביר או לשעבד את חלקו ללא הסכמתם של הבעלים המשותפים הנתרים. אולם, כל עסקה הנוגעת לזכות הבעלות הכוללת (למשל מכירת המקרקעין במלואו) דורשת הסכמתם של כל הבעלים המשותפים.

(3) רישום מקרקעין

על פי חוק המשכנתאות ורישומי המקרקעין והמשכנתאות בפולין, במרשם המקרקעין והמשכנתאות ("Księga Wieczysta") ניתן לרשום זכויות שונות, לרבות זכויות בעלות, חכירה, משכנתאות, הגבלות על העברת מקרקעין וכיוצ"ב. מרשם המקרקעין והמשכנתאות מנוהל על ידי בתי המשפט המחוזיים ("Sądy Rejonowe"), והוא זמין לציבור הרחב ויכול להוות כבסיס לאישור זכויות הבעלות הרשומות. החוק הפולני מכיל חזקה משפטית לכאורה כי המידע במרשם הנ"ל עולה בקנה אחד עם המצב המשפטי בפועל כאשר ערעור על חזקה זו בפני בית המשפט הינו מוגבל. מרשם המקרקעין והמבנים ("Rejestr Gruntów i Budynków") הוא מרשם של נכסי נדל"ן עצמאי ונפרד ממרשם המקרקעין והמשכנתאות, והוא מספק תיעוד ורישום מפורט אודות הקרקעות והמבנים השונים, לרבות בדבר הבעלות על הקרקע, ייעוד הקרקע, הייעוד התכנוני, מאפייני המבנים וכיוצ"ב.

(4) משכנתאות

על פי החוק הפולני, משכנתא מאופיינת כבטוחה שעומדה על נכס מקרקעין אחד או יותר במטרה להבטיח ביצוע נאות של התחייבות כספית. משכנתא מחויבת להיות רשומה במרשם המקרקעין והמשכנתאות והיא תיכנס לתוקף החל מהמועד שבו הוגשה לבית המשפט

הבקשה לרישום. במקרה בו החייב אינו הבעלים של הנכס, תידרש הסכמתו של נותן המשכנתא לרישום. משכנתא על נכס מסויים תהיה תקפה גם במקרה בו הועברה הבעלות על נכס המקרקעין הממושכן. כאשר חייב הגיע לחדלות פירעון (Defaults), ככלל תביעתו של נותן המשכנתא תתקבל בהתאם להליכי אכיפה של בית המשפט הפולני ולנותן המשכנתא זכויות מועדפות על פני נושים מסחריים לא מובטחים של החייב.

(5) החובות המוטלות על בעלי זכויות במקרקעין

בעלי חלקות קרקע, מבנים וחלקיהם נדרשים לעמוד בחקיקה ממלכתית, אזורית או מקומית, הכוללת בין היתר (אך לא רק) כללים ותקנות ביחס לאיכות הסביבה, בריאות הציבור, בטיחות אש, מגורים ותכנון עירוני. כמו כן נדרש לעשות שימוש במקרקעין בהתאם ליעודם, לא לגרום נזק לסביבה, ליטול אחריות ולשאת בעלויות כספיות הנוגעות לעמידה בתקני שימושי הקרקע שונים ולמנוע זיהום או השלכת פסולת בחלקת הקרקע. חקיקה אזורית/מקומית או הסכמי השקעה, שכירות או חכירה אשר נחתמו עם אוצר המדינה או עם רשויות אזוריות או מקומיות, עשויים גם הם לחייב את הבעלים או את היזמים, כבעלים העתידיים של המבנים, על פי חוזה ההשקעה או החכירה, להתחייבויות פיננסיות שונות, כגון מימון שירותי הנדסה מקומיים, תחבורה ותשתיות חברתיות.

ה. דיני המכר בתחום הנדל"ן היזמי בפולין

חוק ההגנה על זכויות רוכשי דירה או בית חד-משפחתי וקרבן ערבות לפיתוח (Act on the Protection of Rights of Buyers of Residential Units and Single-Family Houses and the Developers Guarantee Fund ("חוק הפיתוח") - בשנת 2022, נכנס לתוקפו החוק האמור אשר מטרתו להגן על רוכשי יחידות דיור מחברות יזמיות ולהפחית את הסיכונים הכרוכים ברכישת נדל"ן בשוק הראשוני. חוק הפיתוח חל גם על רכישת נדל"ן בטרם השלמת בנייתו וקבלת היתר אכלוס. חוק הפיתוח מבוסס על ארבעה פתרונות בסיסיים המשמשים להגנה על רוכשי יחידות הדיור, הכוללים דרישות להקמת חשבון נאמנות עבור הרוכשים (חשבון נאמנות פתוח או סגור); הכנת מסמך המתאר את ההשקעה בהתאם לפורמט שבחוק; קביעת פורמט ההסכם שבין היזם לבין רוכש הדירה (שטר נוטריוני); וכן הגנה על רוכשי דירות במקרה של פשיטת רגל/חדלות פירעון (Bankruptcy) של היזם.

ביום 1 ביולי 2022 נכנס לתוקפו תיקון לחוק הפיתוח, במסגרתו מוקנות זכויות מורחבות לרוכשי יחידות דיור, בפרט לעניין ערבויות. לתיקון האמור עשויה להיות השפעה משמעותית על פעילותם של גורמים בענף פיתוח הנכסים, בעיקר נוכח החובה להקמת קרן ערבות לפיתוח וכן נוכח הוראות שונות בדבר החזרת חצרים המקנות זכויות נרחבות לרוכשי הדירות. התיקון האמור מרחיב גם את הדרישות לעניין התקשרות בהסכמי הזמנה של יח"ד. בהתאם לחוק הפיתוח, גובה ההפרשה אשר נדרשת לרישום בגין יחידות הדיור מחושב בהתאם לשיעור האחוז הרלוונטי ביום תחילת מכירת דירות או הבתים במסגרת הפרויקט. החל מיום 23 באוגוסט 2025, החובה להפרשת תשלומים לקרן הערבויות ליזמים חלה גם על הסכמי מכר שנחתמו במסגרת פרויקטים ששיווקם החל לפני ה-1 ביולי 2022. השר האחראי על הבינוי והשיכון, בתיאום עם השר האחראי על מוסדות פיננסיים (ולאחר התייעצות עם קרן הביטוח וחוות דעתו של הממונה על התחרות והגנת הצרכן) יקבע בצו את שיעור האחוז לפיו יחושב גובה ההפרשה של היזם עבור חשבון ליווי פיננסי סגור וחשבון ליווי פיננסי פתוח. היקפי התשלומים החלים הינם: (1) 0.1% מכל תשלום שישלם הרוכש, כאשר היזם מקבל תשלומים לחשבון נאמנות סגור (הבנק מעביר את הכספים שנצברו בחשבון ליזם רק לאחר העברת הבעלות לרוכש); (2) 0.45% מכל תשלום, כאשר התשלומים מתבצעים לחשבון נאמנות פתוח (הבנק מעביר את הכספים ליזם בהתאם לשלבי התקדמות הפרויקט).

ביום 3 בפברואר 2026 נכנס לתוקפו תיקון לחוק הפיתוח, המחיל חובה לקבוע את מחירה של דירת מגורים או בית צמוד-קרקע בהתאם למתודולוגיה אחידה. מחיר היחידה חייב להתבסס אך ורק על 'שטח הרצפה השימושי' (Usable floor area) בהתאם לתקן הפולני החל במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה או הודעת הבנייה.

בנוסף, ביום 2 באפריל 2027, עתיד להכנס לתוקפו תיקון נוסף של חוק הפיתוח (מיום 17 באוקטובר 2025), הכולל שינויים מהותיים לחיזוק ההגנה על רוכשי דירות כגון: איסור על הצמדת מחיר לאחר חתימת הסכם המכר מול היזם, שיטה אחידה לחישוב שטח רצפה שימושי, והשקת פורטל 'DOM' חינומי המכיל נתוני מחירי עסקאות.

ו. מרשם מחירי מקרקעין בפולין

החל מיום 13 בפברואר 2026, נכנס לתוקפו תיקון לחוק המדידות והמיפוי (Geodetic and Cartographic Law), המבטל את האגרות עבור גישה למרשם מחירי המקרקעין (RCN). נתונים אודות עסקאות מכר ורכישה של דירות, בתים ומגרשים זמינים כעת לציבור הרחב ללא עלות, וזאת במטרה להגביר את השקיפות בשוק הנדל"ן בפולין.

ז. חוק המקלט, כהגדרתו וכאמור בסעיף 7.2.3 ב. לעיל.

ח. דיני מימוש שעבודים בפולין

אכיפה בפולין של פסיקה שניתנה בבתי המשפט הישראליים כפופה למתן הוראה על-ידי בית המשפט הפולני בנוגע ליכולת האכיפה של הפסיקה, הבוחן האם הפסיקה הישראלית עונה על התנאים הקבועים בסדר הדין האזרחי החל בפולין, אשר רובם פורמליים, אך חלקם מתאפיינים בהערכה ומאפשרים פיקוח מסוים על פסיקה של בית משפט במדינה שלישית כלשהי במסגרת שיקול דעת בית המשפט. אחת העילות לביטול יכולת אכיפה של פסיקה ממדינה זרה היא כאשר הפסיקה עומדת בסתירה למדיניות הציבורית.

ענייני משכנתאות בפולין יכולים להיאכף רק במסגרת הליכי אכיפה בבית משפט בפולין, על בסיס זכות קניין בת אכיפה (כגון פסיקה, או שטר חוב בחתימת נוטריון אשר כולל סעיף אכיפה המאשר כי בעל החוב מסכים לאכיפת חובותיו). במקרה כאמור, הנכס יימכר על ידי פקיד בית המשפט במכירה פומבית, והתמורה תחלק בין הנושים, כאשר הנושה בקשר עם חוב המשכנתא יהיה זכאי לקדימות (לאחר עלויות האכיפה). ככל שהנכס לא יימכר בשתי מכירות פומביות עוקבות שיערכו על ידי פקיד בית המשפט, הנושה המובטח יהיה רשאי לקבל בעלות על הנכס.

ט. עקרונות כלליים להכרה בפסיקות של מדינות זרות על ידי בתי המשפט בפולין פולין מכבדת (ומכירה באופן אוטומטי) בקיומה ובהשלכותיה של הפסיקה במדינת ישראל מבלי להידרש לבצע הליך נוסף בקשר עם פסיקות של בתי משפט זרים שניתנו לאחר 1 ביולי 2009. יחד עם זאת, אין משמעות האמור יכולת "אכיפה אוטומטית". הפסיקה של בית המשפט הזר אינה כפופה לעיונו של בית המשפט הפולני בנוגע לתוכנה, ואולם נדרש להעריכה על סמך מספר הנחות יסוד כמתואר להלן. בהיעדר אמנה בינלאומית (דו-צדדית או רב-צדדית) בקשר עם האכיפה של פסיקות של בית משפט ישראלי בפולין, יחולו התקנות מכוח סדר הדין האזרחי. פסיקות של בתי משפט זרים בסוגיות אזרחיות הניתנות לאכיפה בדרך של הוצאה לפועל הינן בנות אכיפה לאחר שבית משפט פולני הצהיר על יכולת האכיפה שלהן במסגרת הליך נפרד, זאת כאשר הפסיקה היא בת אכיפה במדינת המקור, וכאשר לא מתקיימים מכשולים להכרה בפסיקה לפי סדר הדין האזרחי החל בפולין כדלקמן:

- הפסיקה אינה פסיקה חלוטה במדינה שבה ניתנה;
- הפסיקה ניתנה בתיק אשר כפוף לסמכות השיפוט הבלעדית של בית המשפט הפולני;
- המסמכים המעידים על פתיחת ההליכים לא הוגשו לנתבע כדין;
- נמנע מאחד הצדדים להגן על עצמו במהלך ההליכים;
- קיים תיק העוסק באותה התביעה בין אותם הצדדים אשר הינו תלוי ועומד בפולין קודם לפתיחתו בבית המשפט במדינה הזרה;
- הפסיקה אינה עולה בקנה אחד עם החלטה סופית ומחייבת מוקדמת יותר שניתנה על ידי בית משפט פולני או בית משפט של מדינה זרה העומדת בתנאים להכרה בפסיקה כאמור על ידי פולין, בקשר עם תיק המתייחס לאותה התביעה בין אותם הצדדים;

- ההכרה בפסיקה תעמוד בסתירה לעקרונות יסוד בסדר הדין האזרחי בפולין. עילה זו הינה בעלת חשיבות מיוחדת, בהיותה משמשת להגנה על סדר הדין ומגבילה את יכולת האכיפה רק לפסיקות שעולות בקנה אחד עם אמות מידה משפטיות מהותיות.

י. עניינים פורמליים בקשר עם אכיפה של פסיקות זרות על ידי בתי משפט בפולין

על פי סדר הדין האזרחי בפולין, אדם המבקש להכיר בפסיקה של בית משפט זר נדרש להציג: עותק רשמי של הפסיקה; מסמך המאשר כי הפסיקה הינה חלוטה, אלא אם הפסיקה הינה סופית באופן אחר הנובע מתוכנה או מן הדין; וכן תרגום נאמן למקור לפולנית של המסמכים המוזכרים לעיל. הבקשה להכרה בפסיקה תוכר על ידי בית המשפט האזורי בעל סמכות השיפוט המקומית המתאימה לדון בתיק שבגינה ניתנה הפסיקה בבית המשפט הזר, או בית המשפט האזורי שבמחוז אליו הוא משתייך ישנו בית משפט מחוזי בעל סמכות שיפוט מקומית כאמור, ובהיעדר בסיס זה - בית המשפט האזורי בוורשה.

יא. אכיפה בקשר עם ניירות ערך על פי הדין הפולני

שעבודים רשומים על מניות - יצירתו של שעבוד רשום (על מניות, נכסים, חשבונות בנק, תקבולים וכו') מחייבת הסכם ליצירת שעבוד, וכן מחייבת את רישומו במרשם השעבודים של בית משפט מחוזי. שעבוד רשום אחד יכול לשמש כבטוחה עבור יותר מתביעה אחת, והדין הפולני מאפשר ליצור יותר משעבוד רשום אחד על אותן מניות. דירוג השעבוד תלוי במועד החלת הרישום של השעבוד הרשום. ניתן לשנות את דירוג השעבוד באמצעות הסכם עם המשעבדים שדירוג השעבודים הרשומים שלהם הוא גבוה יותר. ניתן לאכוף שעבודים רשומים בדרך של הליכי אכיפה פורמליים, או ככל שניתנת הסכמה מפורשת לכך בהסכם השעבוד, בדרך של תפיסת בעלות על מניות או מכירה של המניות במכירה פומבית שתיערך על ידי נוטריון ציבורי או פקיד בית משפט (מלווה/נושה אינו רשאי למכור ישירות את המניות לצד שלישי - המלווה נדרש לתפוס את הבעלות על המניות בטרם יוכל למכור אותן לצד שלישי ככל שהוא מעוניין לעשות זאת בעצמו).

יב. ממשל תאגידי - אגרות החוב של רונסון נסחרות במסגרת המסחר בבורסה בפולין. בהתאם, רונסון נדרשת למלא חובות מסוימות בהתאם לדין בפולין ולכללי מערכת המסחר הרלוונטית, תחת פיקוח הרגולטורים הרלוונטיים בפולין, הרלוונטיות לתאגיד אשר ניירות ערך שלו, שאינן מניות, רשומים למסחר בבורסה בפולין.

השינויים הנ"ל ממחישים את הסביבה הדינמית בה פועלת רונסון וכזו המחייבת במקרים מסוימים תגובה מהירה על מנת להתאים את פעילותה. רונסון ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר הנושאים האמורים לעיל, ולנקוט פעולות נוספות, במידת הצורך, על מנת למזער ככל האפשר את השפעתם על פעילותה.

המידע בדבר ההשלכות בנוגע לשינוי החקיקה המתוארים לעיל על רונסון מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת רונסון. המידע הצופה פני עתיד כאמור מבוסס על הערכות רונסון למועד הדוח, המתבססות, בין היתר, על מידע ונתונים המצויים בידיה, הערכות ותוכניות של רונסון ונתונים פומביים אחרים. התוצאות בפועל עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל, וזאת ככל שיחולו שינויים בנתונים ובהנחות המתוארות לעיל, לרבות התממשות איזה מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 7.21 להלן.

7.2.8. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

א. **מוניטין ומעמד תחרותי** - מעמד השוק האיתן של רונסון, הנובע מהמוניטין שצברה כחברה יזמית אמינה בתחום נדל"ן למגורים באיכות גבוהה, מושך לקוחות חדשים ומשמר לקוחות קיימים. מעמדה זה מתעצם עקב התמקדותה (כמעט באופן בלעדי) בבניית יחידות מגורים המשרתות את מעמד הביניים ההולך וגדל בפולין, וכן בגיוון תחומי הפעילות שלה תוך התחשבות במצב ענף הנדל"ן בפולין והתאמת הפרויקטים במטרה להרחיב את קהל לקוחותיה.

ב. **יצירת פורטפוליו של קרקעות** - עקב המחסור בקרקעות והעלייה המהירה של מחירי הנדל"ן בפולין, להערכת החברה, יצירת פורטפוליו של נכסי נדל"ן מהווה גורם קריטי ביחס לפעילות רוונסון בתחום הפעילות.

ג. **מקורות מימון ועלותם** - להערכת החברה, איתנותה הפיננסית של רוונסון וכן יכולתה לגייס מימון בתנאים טובים ונגישים, מובילים, בין היתר, להשאת רווח עודף על הפרויקטים ומיקסום הערך עבור בעלי מניותיה.

ד. **ניסיון ונהלי קבלת החלטות יעילים** - להערכת החברה, ניסיון הנהלת רוונסון ויכולתה לזהות הזדמנויות ולקבל החלטות בזמן תגובה מהיר ויעיל הינו גורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות. הניסיון הרב של צוות הניהולי של רוונסון, אשר ברובו עובד יחדיו כבר שנים רבות, מהווה יתרון משמעותי בתחום. בנוסף לכך, לרוונסון מבנה תאגידי תפעולי פשוט המאפשר לה לקבל החלטות השקעה בצורה מהירה, בין היתר, בכל הקשור לרכישת קרקעות/פרויקטים.

ה. **שיווק ומכירות** - גורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות הינו התאמת תהליכי השיווק והמכירות לסוגי הלקוחות וכן לשינויים הקיימים בשוק הדיור ובסביבה המקרו כלכלית. המכירה והשיווק במסגרת תחום הפעילות מבוצעים במלואם על ידי מחלקת המכירות והשיווק הפנימית של רוונסון, הנתמכת במשרדי יחסי ציבור.

7.2.9. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

א. **חסמי כניסה** - להערכת החברה, חסם הכניסה העיקרי כיום הינו קיומן של עתודות קרקע זמינות לבניה, או אפשרות לאתר הזדמנויות עסקיות מתאימות לרכישת קרקעות במחירים אטרקטיביים לשם יציאת כדאיות כלכלית, לצד היכולת לגייס הון מספק. כמו כן, נדרש הון עצמי לרכישת הקרקע שכן לא ניתן ליטול מימון בנקאי לצורך רכישת קרקעות וזאת, בייחוד בסביבה כלכלית שבה מחירי הקרקעות עולים והיצע הקרקעות למגורים הזמין למכירה הינו מוגבל. ייזום והקמה של פרויקטי מגורים בדרך כלל מתאפיין בהתקשרות בהסכמי ליווי לשם ליווי בנקאי לפרויקט. בהתאם, נדרשים יכולת ביצוע (עצמית או בדרך של העסקת קבלני ביצוע ופיקוח עליהם) וניסיון מוכח על מנת להתקשר בליווי בנקאי בתנאים נוחים המשפיעים על רווחיות הפרויקטים, לצד יכולת להעמדת הון עצמי (לרבות הון ממקורות חוץ בנקאיים) בשיעור מסוים מהיקף עלות השלמת הפרויקט. מעבר לכך, בתחום זה מוקנית חשיבות רבה לניסיון ולמוניטין המאפשרים ניהול יעיל של פרויקט וכן שיווקו במחירים מתאימים לרוכשים, תוך כדאיות כלכלית ליזמים.

ב. **חסמי יציאה** - להערכת החברה, חסמי היציאה המהותיים בתחום הפעילות כרוכים בכך שההתקשרויות בתחום זה הינן בדרך כלל ארוכות טווח ומחייבות תהליכים ממושכים - לרבות לעניין תכנון, היתרים וביצוע. כמו כן, על היזמים מוטלת ההתחייבויות בפרויקטים קיימים להסדיר את הטיפול בדיירים לעניין מתן אחריות לטיפול בליקויי בניה ובדק (נע בין 10-5 שנים). חסם יציאה נוסף הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק.

7.2.10. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לרוונסון מוניטין כחברת נדל"ן יזמית מובילה בפולין, והיא מוכרת בשוק המקומי כחברה המשוקת פרויקטים בסטנדרט ואיכות גבוהים ובמחירים גבוהים יותר ממתחריה. כדי לצמצם את השפעת סיכוני השוק, נוהגת רוונסון לחלק את ההקמה של פרויקטים חדשים למספר שלבים, כך שבמקרה של שינוי לרעה בשוק או קושי בהשגת מימון לפרויקט, יהיה באפשרותה לעכב את קידומם של השלבים הבאים בפרויקט עד להבשלת התנאים לביצועם.

נוסף על המוניטין של רוונסון וסטנדרט הבנייה הגבוה, לרוונסון יתרונות תחרותיים נוספים, ובכלל זה חוסנה הפיננסי המקנה לה את היכולת להתחיל בהקמה ובמימון פרויקטים חדשים, קיומם של פרויקטים בהקמה במקומות אטרקטיביים, גמישות ביכולת לשנות את היקף הפרויקטים בהתאם לשינויים בסביבה העסקית, מקצועיות עובדי רוונסון והיותה מותג מוכר בוורשה ומותג צומח בערים אחרות בפולין.

רונסון אינה שואפת למצב את עצמה כחברת היזמית הגדולה ביותר בפולין אלא מתמקדת באיכות השירות הניתן ללקוחות, סטנדרט הבנייה הגבוה (ובהתאם גובה המחירים בפרויקטים של רונסון הינו מעט גבוה יותר ממרבית מתחריה), ברווחיות הפרויקט ובאיכות השיווק, וכן ממתגת עצמה כחברה ידידותית לסביבה.

7.3. למיטב ידיעת רונסון, מתחריה העיקרים הינם: Robyg; Atal, Murapol; Dom Development; אשר כל אחת מהן מוכרת יותר מסך של 4,000 יחידות דיור בפולין בשנה; Echo Investment; Victoria Dom; Develia, Archicom; Spravia - אשר כל אחת מהן מוכרת בין 1,000 ל- 2,000 יחידות דיור בפולין בשנה; Marvipol; JWConstruction - אשר כל אחת מהן מוכרת בין 800 ל- 1,000 יחידות דיור בפולין בשנה (בדומה לרונסון אשר מכרה בשנת 2025 כ- 542 יחידות דיור). **רמת המצרף - תמצית התוצאות**

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של רונסון בתחום הנדל"ן היזמי בפולין:

תמצית התוצאות (באלפי זלוטי):

פרמטר	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	395,492	387,678	430,727
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות	(749)	(14)	17
רווחים תפעוליים מתחום הפעילות (מאוחד)	106,204	86,672	103,018
רווחים תפעוליים מתחום הפעילות (חלק החברה)	106,953	86,686	103,001
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	1,203,599	1,275,201	1,404,966

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לרונסון פרויקטים בשלבי הקמה, ביצוע ותכנון ועבודות קרקע בהיקף של כ- 5,721 יח"ד ו- 42,036 מ"ר שטחי מסחר, לפי הפילוח כדלקמן:

סוג הפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד נוספות בתכנון		סה"כ יח"ד		שטחי משרדים / מסחר לפי תב"ע בתוקף (מ"ר)		שטחי משרדים / מסחר נוספים בתכנון (מ"ר)		סה"כ שטחי משרדים / מסחר (מ"ר)	
	סה"כ	חלק החברה ⁴	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה
פרויקטים בהקמה	1,144	100%	--	--	1,144	100%	8,566	100%	--	--	8,566	100%
פרויקטים בתכנון	4,117	100%	--	--	4,117	100%	33,470	100%	--	--	33,470	100%
עבודות קרקע	460	100%	--	--	460	100%	--	100%	--	--	--	100%
סה"כ	5,721	100%	--	--	5,721	100%	42,036	100%	--	--	42,036	100%

(*) מספר היחידות מהווה יחידות לבניה למגורים בלבד (שטחים מסחריים כוללים 639 יחידות מסחר)

"פרויקט בהקמה" לעניין זה משמעו - הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח, אין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו והקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;

"פרויקט בתכנון" לעניין זה משמעו - ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה ולהערכת הנהלת רונסון, הקמתו צפויה להתחיל במהלך 3 השנים העוקבות לשנת הדיווח או התקבל לגביו היתר בניה;

"עבודות קרקע" לעניין זה משמעו - קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין (לזמן ארוך) שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, למעט קרקעות שהינן "פרויקט בתכנון".

האמור בטבלה זו ביחס למס' יחידות הדיור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר ביחס לפרויקטים בתכנון ו/או עבודות קרקע הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות רונסון, בין היתר, בהתאם לתב"ע הקיימת או המתוכננת לפרויקטים הרלוונטיים הנמצאים בהליכי תכנון ואישור מול הרשויות הרלוונטיות ולפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי עקב הסיבות המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד אחרי סעיף 7.4 להלן.

חלק החברה כולל את חלקה כפי שמופיע בדוחות הכספיים ולא לפי חלקה האפקטיבי בפרויקטים.

7.4 **נתונים מצרפיים**

7.4.1 **פרויקטים בהקמה ליום האחרון של תקופת הדיווח**⁵:

31.12.2025	
1,180	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בביצוע
316,933	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בביצוע (במונחי עלות) (באלפי זלוטי)
241,687	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בביצוע (באלפי זלוטי)
360	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בביצוע ^(*)
674	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בביצוע
75	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדוח (לגבי פרויקטים בביצוע)

7.4.2 **פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום אחרון של תקופת הדיווח (באלפי זלוטי):**

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2025		
31.12.2025	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
67,216	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות):
--	6-12	
2,403	12-18	
2,500	18-24	
9,963	מעל 24	
82,083	סך הכל	
97	0-6	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד):
--	6-12	
4	12-18	
3	18-24	
14	מעל 24	
118	סך הכל (*)	
39,539		רווח גולמי צפוי:
20		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח):

(*) מתוך סך המלאי של פרויקטים שהסתיימו, למועד הדוח 62 יחידות נמכרו אך תרם נמסרו, להערכת החברה רובם נמסרו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026.

7.4.3 **צבר הכנסות ומקדמות**

פירוט משוער של התפלגות צבר ההכנסות והמקדמות הצפויות של רונסון שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי זלוטי):

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
35,918	49,649	רבעון 1 2026
23,456	41,771	רבעון 2 2026
36,926	66,208	רבעון 3 2026
31,374	86,364	רבעון 4 2026
127,675	243,993	שנת 2026
55,710	174,995	שנת 2027
--	--	שנת 2028 ואילך
183,385	418,989	סה"כ

החברה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים בפולין, רק במועד מסירת הדירה ללקוח ולאחר תשלום מלוא התמורה הקבועה בהסכם הרכישה וזאת כמתואר בבאור 2.ד. לדוחות הכספיים.

המידע בדבר צבר ההכנסות והמקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל והתוצאות הכספיות הצפויות

הנתונים בטבלה שלהלן משקפים את חלק החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ולא לפי חלקה האפקטיבי בפרויקטים.

5

של הפרויקטים כמתואר בטבלה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה, התקשרויותיה והערכותיה למועד הדוח לגבי, בין היתר, מחירי המכירה הצפויים של היחידות, עיתוי מכירתן, העלויות הצפויות להקמת הפרויקטים והמועדים המוערכים לתחילת/השלמת הביצוע, המכירה והמסירה של הפרויקטים, וכן עיתוי קבלת התקבולים בהתקשרויות עם לקוחות. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר, כתוצאה משינויים מהותיים שעשויים לחול בנתונים האמורים ו/או בהערכות, לרבות, בין היתר, ביחס למצב התכנוני של הפרויקטים ו/או ביחס לעיתוי ו/או למחירי המכירה בפועל של היחידות ו/או ביחס לעלויות הבניה שיהיו בפועל ו/או ביחס למועדים המוערכים האמורים ו/או משינויים מהותיים שעשויים לחול במידע המצוי בידי החברה ו/או בהערכותיה, בין היתר, לרבות ביחס לקבלת התקבולים בפועל ו/או עיתויה ו/או ביחס למועדי המסירה בפועל של היחידות ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.21 להלן.

7.4.4. ספקים קבלנים ראשיים וקבלני משנה

ספקיה העיקרים וקבלני המשנה של בתחום הנדל"ן היזמי בפולין כוללים:

א. **קבלנים מבצעים (קבלנים ראשיים)** - הקמת הפרויקטים של רונסון מבוצעת על-ידי צדדי ג' שהינם קבלני ביצוע הפעולים בפולין. קבלני הביצוע אחראים לביצוע הבניה ולהשלמת הפרויקטים, ולרוב, לקבלת כל האישורים הנדרשים בפרויקט לפי הקבוע בהסכם. הקבלנים המבצעים, מבצעים עבור רונסון עבודות פיתוח, תשתית ובניה, במסגרת הסכמים פאושליים. בדרך כלל, התמורה לקבלן לא תהיה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו והקבלן הראשי נושא במלוא תוספת העלויות ו/או ההוצאות הנובעות משינויים בפרויקט (למעט בקשר עם שינויים או תוספות ביוזמת רונסון, ואשר אושרו על ידה מראש), כגון בגין עליה במחירי התשומות, ליקויים בביצוע העבודה וטעויות בחישוב כמויות. רונסון בוחרת את קבלני הביצוע בקפידה לפי ניסיונם, מקצועיותם וחוסנם הפיננסי, כמו גם על בסיס הכיסוי הביטוחי שלהם.

ב. אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, עורכי דין, שמאים, יועצים, משווקים וכדומה עימם מתקשרת רונסון לצורך הקמת הפרויקטים.

למועד הדוח, סך הערבויות שהתקבלו מקבלי ביצוע וקבלני משנה לפרויקטים של רונסון מסתכם בכ- 129 מיליון זלוטי, וסך הערבויות שהועמדו על-ידי רונסון לטובת פרויקטים שלה מסתכם בסך של כ- 42 מיליון זלוטי.

להערכת רונסון, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל עליה תוספת עלות מהותית. להערכת רונסון, ההשלכה העיקרית להחלפת מבצע הבנייה ו/או ספק ספציפי עלולה להיות תוספת בעלויות הבנייה או ירידה בטיב הביצוע של הפרויקט. להלן פרטי התקשרויות של רונסון עם קבלני ביצוע עיקריים:

ציון עניינים נוספים	תלות מיוחדת בספק	משקל הספק מכלל רכישות החברה	היקף רכישות מהספק ליום 31.12.2025 (במיליוני זלוטי)	האם הוא צד קשור (כן/לא)	פרויקטים שנבנים/עתידיים להיבנות על ידי הספק למועד הדוח	זיהוי הספק/ קבלן המשנה
-	לא	35.74%	85,029	לא	Zielono Mi II Osiedle Startowe Miasto Moje VIII Nowe Warzymice V.2	ספק א'
-	לא	25.64%	61,010	לא	Ursus Centralny IID	ספק ב'
-	לא	9.59%	22,822	לא	Grunwald Miedzy Drzewami I Grunwald Miedzy Drzewami II	ספק ג'
-	לא	9.27%	22,054	לא	Nowe Warzymice VI.I Nowe Warzymice V.2 Nowe Warzymice V.1	ספק ד'
-	לא	8.87%	21,116	לא	Viva Jagodno III	ספק ה'
-	לא	8.09%	19,248	לא	Nova Krolikarnia 4b1	ספק ו'

7.5 גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

7.5.1 פרויקטים בהקמה (באלפי זלוטי):

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים לפי 100%)																		
שם הפרויקט	מיקום	שנת רכישת הקרקע	שנת תחילת הבניה	שנת סיום בניה משוער	החלק האפקטיבי בפרויקט (%) ט	סה"כ יח"כ	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"כ	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2025	סה"כ יח"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:				סה"כ שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר 2025	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	השקעה עצמית %	סה"כ רווח גולמי צפוי + השקעה עצמית	סה"כ רווח שיעור רווח גולמי צפוי (%)
									2023	2024	2025	סמוך הדוח						
Ursus Centralny IId	Warsaw	2017	2024	2026	100%	361	54	57%	--	53	142	29	166	267,256	168,996	25%	98,260	36.77%
Startowe	Wrocław	2024	2025	2026	100%	198	60	49%	--	--	38	2	160	132,291	109,622	30%	22,669	17.14%
Grunwald Między Drzewami II.2	Poznań	2021	2025	2027	100%	202	51	26%	--	--	46	13	156	128,557	100,087	25%	28,471	22.15%
Miasto Moje VIII	Warsaw	2015	2024	2026	100%	152	51	82%	--	55	53	11	44	103,069	66,153	25%	36,915	35.82%
Zielono Mi II	Warsaw	2011	2025	2026	100%	73	70	61%	--	--	38	13	35	82,082	53,941	25%	28,140	34.28%
Grunwald Między Drzewami II.1	Poznań	2021	2024	2026	100%	78	49	61%	--	38	27	3	13	46,010	36,425	25%	9,585	20.83%
Nowa Północ IIa	Szczecin	2021	2025	2026	100%	83	41	32%	--	--	14	3	69	37,272	30,370	25%	6,902	18.52%
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	2011	2025	2026	100%	28	88	48%	--	--	2	--	26	23,595	18,606	25%	4,989	21.15%
Nova Królikarnia 4a	Szczecin	2018	2025	2027	100%	5	265	42%	--	--	--	1	5	27,341	21,587	25%	5,754	21.05%
סה"כ						1,180			--	146	360	75	674	847,473	605,786		241,685	398,615

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים (נתונים לפי 100%)																
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו במועד בפרויקט עד ליום 31.12.2025				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (*)			הכנסות מחוזים תחומים, נכון ליום 31.12.2025			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025			סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)
	קרקע פיתוח	בניה	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	אחרות	בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות מחוזים תחומים (100%) שטרם הוכרו	הכנסות מחוזים תחומים (100%) שטרם הוכרו	עלות רונסון של המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הנתונים של המלאי הבלתי מכור (באלפי זלוטי)				
					2023	2024	2025						מיום 31.12.2025 עד סמוך למועד הדוח			
Ursus Centralny II	19,440	65,517	8,646	3,447	71,946	13.66	13.5	--	--	--	42,916	118,181	12.8	98,260	267,256	37%
Startowe	25,064	25,042	1,715	2,139	55,662	11.89	12.2	--	--	--	47,743	117,049	10.7	22,669	132,291	17%
Grunwald Między Drzewami II.2	12,791	8,565	2,803	2,207	73,720	13.20	12.5	--	--	--	20,048	97,751	11.7	28,471	128,557	22%
Miasto Moje VIII	4,561	45,598	4,961	1,666	9,367	12.71	13.5	--	--	--	16,258	29,509	12.9	36,915	103,069	36%
Zielono Mi II	6,409	19,097	5,921	1,368	21,147	16.23	16.0	--	--	--	16,680	41,748	15.1	28,140	82,082	34%
Grunwald Między Drzewami II.1	4,838	15,577	1,308	651	14,050	11.49	12.2	--	--	--	4,152	8,537	11.1	9,585	46,010	21%
Nowa Północ IIa	3,120	5,192	885	425	20,748	11.19	9.7	--	--	--	7,952	30,806	10.0	6,902	37,272	19%
Nowe Warzymice VII.1	1,834	5,857	894	331	9,689	--	9.7	--	--	--	8,301	21,965	9.6	4,989	23,595	21%
Nova Królikarnia 4a	6,049	1,630	1,345	38	12,525	20.08	--	--	--	--	9,062	27,341	20.6	5,754	27,341	21%
סה"כ	84,107	192,075	28,480	12,272	288,852						173,112	492,888		241,687	847,473	

(*) מחיר המכירה הממוצע למ"ר כולל חניות ומחסנים.

7.5.2 פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמכירתם ו/או מסירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025(*) - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי זלוטי) :

שם הפרויקט	מיקום	שנת תחילת הבניה	שנת רכישת הקרקע	שנת סיום הבניה	חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט (%) (חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט ((%)	יח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2025 (*)	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2025 (אלפי זלוטי)	שיעור הון עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות:		הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות (במלאי (%)	הון עצמי שהושקע בפרויקט	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										מתום התקופה סמוך למועד הדוח	31.12.2025					
ליום 31 בדצמבר 2025																
											2	34,602	12,052	34.8%	22,550	34,602
						7	22,550	--	231	--	--					
						3	2,194	25%	95	25%	2	3,544	1,350	38.1%	549	1,899
						3	2,019	25%	62	25%	--	3,117	1,098	35.2%	505	1,603
						17	8,748	25%	63	25%	5	12,218	3,470	28.4%	2,187	5,657
						1	857	--	92	--	--	1,183	326	27.6%	857	1,183
						13	7,896	--	91	--	1	10,520	2,624	24.9%	7,896	10,520
						2	1,283	--	63	--	1	1,777	494	27.8%	1,283	1,777
						24	8,461	25%	53	25%	5	11,770	3,309	28.1%	2,115	5,424
						1	1,217	25%	96	25%	--	1,727	510	29.5%	304	814
						6	4,472	--	108	--	--	5,128	656	12.8%	4,472	5,128
						35	18,704	25%	57	25%	6	31,340	12,637	40.3%	4,676	17,313
						6	3,681	--	462	--	--	4,694	1,013	22.6%	3,681	4,694
											20	121,621	39,539		51,075	90,614
						118	82,083	--	1,473	--	182	121,621	39,539		51,075	90,614

(*) ליום 31 בדצמבר 2025 נותרו 56 יח"ד שטרם נמכרו ו-62 יח"ד שנמכרו אך טרם נמסרו והם כלולים ביתרת המלאי.

7.5.3 פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות (באלפי זלוטי):

שם	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ (*)	
	מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	31 בדצמבר 2025
Zielono Mi I	16.31	15.24
Nowa Północ Ib	8.86	9.80
Viva Jagodno III	11.65	11.28
Nowe Warzymice V.2	8.69	9.13
Nowe Warzymice V.1	--	--
Nova Królikarnia 4b1	--	19.73

(*) כולל מכירת חניות ומחסנים.

7.5.4 פרויקטים בתכנון (באלפי זלוטי):

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (הנתונים הינם ברמת 100%) (באלפי זלוטי)											
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שנת רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	שנת תחילת בניה מתוכננת בפרויקט	שנת סיום בניה בפרויקט משוער	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלקה האפקטיבי של רונסון בפרויקט (%) (חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט ((%))	יח"ד בפרויקט	
										מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
Betchatowska (Skyline)	Poznań	2008	12,224	2027	2028	49,015	42,503	לא	100%	48	85
Brzeska	Warsaw	2025	16,852	2026	2028	71,246	57,687	לא	100%	60	57
Chilli V-IX	Poznań	2011	(1,931)	2029	2030	96,787	96,786	לא	100%	172	85
Dobosza	Warsaw	2021	8,589	2028	2029	46,190	35,365	לא	100%	53	41
Drobnera	Wrocław	2025	35,303	2026	2027	115,156	93,940	לא	100%	110	57
Dudka I-III (will be divided into stages)	Warsaw	2021	55,522	2027	2030	514,122	433,128	לא	100%	945	45
Epopei I	Warsaw	2020	9,202	2026	2027	83,380	67,638	לא	100%	139	49
Epopei II	Warsaw	2020	9,373	2027	2028	89,224	70,837	לא	100%	167	44
Epopei III	Warsaw	2020	3,669	2028	2029	36,809	28,062	לא	100%	51	57
Falenty II.1	Warsaw	2007	5,468	2029	2030	32,453	30,211	לא	100%	44	86
Falenty II.2	Warsaw	2007	6,526	2029	2030	39,825	37,470	לא	100%	54	86
Falenty III	Warsaw	2007	18,930	2029	2030	104,963	94,368	לא	100%	130	94
KEN Orange	Warsaw	2022	13,311	2029	2031	118,004	66,356	לא	100%	94	61
Marynin I	Warsaw	2022	21,763	2026	2027	114,523	79,378	לא	100%	144	50
Marynin II	Warsaw	2022	18,103	2027	2029	73,550	56,325	לא	100%	89	49
Marynin III	Warsaw	2022	28,507	2028	2029	124,253	94,325	לא	100%	150	53

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (הנתונים הינם ברמת 100%) (באלפי ז'לוטי)											
יח"ד בפרויקט		חלקה האפקטיבי של רונסון בפרויקט (%) (חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט (%))	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות	סה"כ הכנסות צפויות	שנת סיום בניה בפרויקט משוער	שנת תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים	שנת רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד										
55	62	100%	לא	40,691	53,082	2030	2028	12,171	2022	Warsaw	Marynin IV
135	15	100%	לא	29,773	41,037	2027	2026	8,346	2018	Warsaw	Nova Królikarnia 3d (Tregaron)
214	12	100%	לא	38,280	52,360	2028	2027	11,770	2018	Warsaw	Nova Królikarnia 4b2 (Thame)
238	11	100%	לא	42,188	52,775	2029	2028	14,063	2018	Warsaw	Nova Królikarnia 4c (Troon)
51	65	100%	לא	28,144	34,984	2028	2026	4,325	2021	Szczecin	Nowa Pótnoc IIb
51	202	100%	לא	79,182	98,675	2029	2027	11,981	2021	Szczecin	Nowa Pótnoc IIIa
51	202	100%	לא	79,182	98,675	2029	2027	11,981	2021	Szczecin	Nowa Pótnoc IIIb
80	20	100%	לא	11,752	14,801	2030	2029	1,972	2011	Szczecin	Nowe Warzymice V.3
79	44	100%	לא	25,728	32,128	2032	2030	4,290	2011	Szczecin	Nowe Warzymice VI
78	20	100%	לא	11,793	14,513	2027	2026	2,020	2011	Szczecin	Nowe Warzymice VII.2
99	25	100%	לא	18,460	22,800	2029	2027	2,944	2011	Szczecin	Nowe Warzymice VII.3
79	34	100%	לא	20,190	24,929	2029	2028	3,193	2011	Szczecin	Nowe Warzymice VII.4
49	137	100%	לא	64,337	81,434	2028	2026	9,733	2021	Warsaw	Stojowskiego I
51	91	100%	לא	44,797	59,312	2029	2028	6,789	2021	Warsaw	Stojowskiego II
53	57	100%	לא	22,772	29,485	2028	2026	1,271	2027	Szczecin	Vivaldi I.1
53	114	100%	לא	44,742	59,695	2029	2027	2,531	2027	Szczecin	Vivaldi I.2
48	220	100%	לא	80,339	102,843	2030	2028	4,425	2027	Szczecin	Vivaldi II
60	131	100%	לא	93,228	132,726	2028	2026	29,164	2020	Warsaw	Zielono Mi III
	3,912			2,159,956	2,715,754			404,380			סה"כ

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (הנתונים הינם ברמת 100%) (באלפי ז'לוטי)													
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שטרם הוכרו הכנסות הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח:			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, ליום 31.12.2025	סה"כ יתרות עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל			שם
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו		מספר חוזים מוקדמים חתומים			תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	
					יתרות סכומים לקבל לפי חוזים	שנתקבלו							
13.29%	6,512	49,015	12.02	49,015	--	--	--	--	30,280	2,072	1,970	8,181	Betchatowska (Skyline)
19.03%	13,559	71,246	20.95	71,246	--	--	--	--	40,834	305	247	16,300	Brzeska
--	--	96,787	6.62	96,787	--	--	--	--	98,717	(6,597)	1,113	3,554	Chilli V-IX
23.44%	10,825	46,190	21.17	46,190	--	--	--	--	26,776	1,489	--	7,100	Dobosza
18.42%	21,216	115,156	18.32	115,156	--	--	--	--	58,637	2,586	317	32,400	Drobnera
15.75%	80,994	514,122	12.07	514,122	--	--	--	--	377,606	4,094	53	51,375	Dudka I-III
18.88%	15,742	83,380	12.17	83,380	--	--	--	--	58,435	1,344	725	7,133	Epopei I
20.61%	18,388	89,224	12.01	89,224	--	--	--	--	61,463	1,040	606	7,728	Epopei II
23.76%	8,746	36,809	12.57	36,809	--	--	--	--	24,394	442	228	2,999	Epopei III
6.91%	2,242	32,453	8.57	32,453	--	--	--	--	24,743	981	780	3,706	Falenty II.1
5.91%	2,354	39,825	8.58	39,825	--	--	--	--	30,944	1,204	780	4,541	Falenty II.2
10.09%	10,595	104,963	8.61	104,963	--	--	--	--	75,438	1,970	5,026	11,934	Falenty III
43.77%	51,649	118,004	20.70	118,004	--	--	--	--	53,044	1,391	--	11,920	KEN Orange
30.69%	35,145	114,523	15.99	114,523	--	--	--	--	57,615	554	1,158	20,051	Marynin I
23.42%	17,225	73,550	16.73	73,550	--	--	--	--	38,222	951	1,681	15,470	Marynin II
24.09%	29,928	124,253	15.65	124,253	--	--	--	--	65,818	1,325	126	27,057	Marynin III
23.34%	12,391	53,082	15.68	53,082	--	--	--	--	28,520	574	54	11,543	Marynin IV
27.45%	11,263	41,037	20.26	41,037	--	--	--	--	21,428	397	1,624	6,325	Nova Królikarnia 3d (Tregaron)
26.89%	14,080	52,360	20.41	52,360	--	--	--	--	26,511	398	2,015	9,357	Nova Królikarnia 4b2 (Thame)
20.06%	10,587	52,775	20.19	52,775	--	--	--	--	28,125	166	1,989	11,908	Nova Królikarnia 4c (Troon)
19.55%	6,840	34,984	10.54	34,984	--	--	--	--	23,818	707	806	2,812	Nowa Północ IIb
19.76%	19,493	98,675	9.58	98,675	--	--	--	--	67,201	2,026	2,044	7,912	Nowa Północ IIIa
19.76%	19,493	98,675	9.58	98,675	--	--	--	--	67,201	2,026	2,044	7,912	Nowa Północ IIIb
20.60%	3,049	14,801	9.26	14,801	--	--	--	--	9,779	491	498	983	Nowe Warzymice V.3
19.92%	6,400	32,128	9.26	32,128	--	--	--	--	21,438	954	1,081	2,255	Nowe Warzymice VI
18.74%	2,719	14,513	9.26	14,513	--	--	--	--	9,774	440	561	1,019	Nowe Warzymice VII.2
19.04%	4,341	22,800	9.26	22,800	--	--	--	--	15,516	577	767	1,600	Nowe Warzymice VII.3
19.01%	4,740	24,929	9.26	24,929	--	--	--	--	16,997	604	839	1,750	Nowe Warzymice VII.4
20.99%	17,096	81,434	12.23	81,434	--	--	--	--	54,604	853	1,009	7,871	Stojowskiego I
24.47%	14,515	59,312	12.69	59,312	--	--	--	--	38,008	639	626	5,523	Stojowskiego II
22.77%	6,713	29,485	9.82	29,485	--	--	--	--	21,502	126	78	1,067	Vivaldi I.1

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (הנתונים הינם ברמת 100%) (באלפי זלוטי)														
שם	עלויות שהושקעו בפועל			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתממו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, ליום 31.12.2025	מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו		מחיר מחוזים מוקדמים שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים: סמוך למועד הדוח:		סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	סה"כ	
	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	מכירה מחייבים: סמוך למועד הדוח:			מחיר מחוזים מוקדמים שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים					מחיר מחוזים מוקדמים שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:
Vivaldi I.2	241	156	2,133	42,211	--	--	--	9.94	59,695	59,695	14,954	25.05%		
Vivaldi II	422	273	3,730	75,915	--	--	--	9.79	102,843	102,843	22,504	21.88%		
Zielono Mi III	1,395	3,669	24,100	64,064	--	--	--	16.94	132,726	132,726	39,499	29.76%		
סה"כ	28,189	34,942	341,249	1,755,576	--	--	--		2,715,754	2,715,754	555,798			

למועד הדוח, להערכת החברה תיתכן ירידה או עלייה ברווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים הנ"ל עקב עלייה בעלויות הבנייה הצפויות להקמת הפרויקט, וביחס לחלק מהפרויקטים, בשל עלייה בעלות התשתיות הצפויה לעומת החישוב שבוצע על ידי רונסון במועד הרכישה. בפרויקטים אשר הרווח הגולמי הצפוי הינו נמוך, בוחנת רונסון רכיבים נוספים ובין היתר סכום ההון העצמי שהושקע לרכישת המקרקעין, השתתפות יזמים בפרויקטים שכנים בעלות הקמת התשתיות וביצוע התשתיות על ידי הרשות, אשר מביא לחיסכון בעלות הקמת התשתיות על ידי רונסון.

מעבר לבחינת האומדנים שמתבצעת מעת לעת באופן שוטף, במועד תחילת הבניה של כל פרויקט יעודכנו מחירי המכירה ועלויות הבניה לסכומים כפי שיהיו באותו מועד, הכל מתוך הנחה שרונסון לא תבצע פרויקט ברווח שלילי.

7.5.5. עתודות קרקע (באלפי זלוטי):

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח קרקע (מ"ר)	זכויות בניה	
			עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025			מצב תכנוני נוכחי (לפי שימושים)	
										(א)	(ב)
Chilli	Poznań	2007	3,554	1,113	2,254	(6,921)	--	21,752	100%	172	85
Nova Krolikarnia 4c	Warsaw	2018	11,908	1,989	154	--	14,050	100%	11	238	
Dobosza	Warsaw	2023	7,100	--	1,489	--	8,589	100%	53	41	
KEN 81	Warsaw	2022	11,920	--	1,391	1,670	14,981	100%	94	61	
Eko Falenty III	Warsaw	2007	11,934	5,026	1,970	(2,070)	16,860	100%	130	94	

זכויות בניה					שטח קרקע (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	נתונים כספיים אודות הקרקע					מיקום	שם	
מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב טכנוני נוכחי (לפי שימושים)					עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	עלויות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
מ"ר ממוצע ליחיד/ד' אחר	מ"ר ממוצע ליחיד/ד' אחר	יחיד/ד' אחר	יחיד/ד' אחר	(א)										(ב)
בהגשת תוכנית מתאר תב"ע לאישור	--	--	--	--	12,580	100%	7,440	--	--	--	7,440	2017	Warsaw	Ursus Centralny (plot 119/3)
אושרה תוכנית מתאר תב"ע וניתן היתר בניה	--	--	--	--	7,160	100%	9,550	--	--	--	9,550	2018	Warsaw	Nova Krolikarnia 6
		--		460	84,267		71,470	(7,321)	7,258	8,127	63,405			סה"כ

7.5.6 פרויקטים שהקמתם הסתיימה^(*):

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכרתם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיוח - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי זלוטי)																
שם הפרויקט	מיקום	שנת רכישת הקרקע	שנת תחילת בניה	שנת סיום בניה	חלקה האפקטיבי של רונסון (ושל החברה) בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו בתקופה	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
								מתחילת הפרויקט	תקופת הפרויקט	מתחילת הפרויקט	תקופת הפרויקט	מתחילת הפרויקט	תקופת הפרויקט	מתחילת הפרויקט	תקופת הפרויקט	
Miasto Moje VII	Warsaw	2015	2022	2024	100%	3	60.6	134,501	68,827	44,874	87,686	23,953	46,815	34.80%	34.81%	12.22
Viva Jagodno IIa	Wrocław	2011	2021	2022	100%	1	81.0	33,338	475	333	25,647	141	7,691	29.76%	23.07%	11.72
Viva Jagodno IIb	Wrocław	2011	2022	2023	100%	4	93.2	72,551	2,814	1,558	43,330	1,255	29,221	44.61%	40.28%	8.70
Nowe Warzymice I	Szczecin	2011	2019	2021	100%	1	65.5	20,832	603	364	16,658	239	4,175	39.69%	20.04%	9.21
Galileo	Poznań	2011	2011	2012	100%	1	204.3	1,390	1,390	944	944	446	446	32.09%	32.09%	6.80
סה"כ						10		262,612	74,108	48,073	174,265	26,035	88,347			

(*) רונסון מכירה בהכנסות רק לגבי פרויקטים שהסתיימו (כלומר התקבל בהם היתר אכלוס) ורק לגבי יחידות שנמסרו בתקופת הדוח ושולמו בגינם מלוא סכום החווה.

7.5.7. מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד (באלפי זלוטי) :

קבלן ביצוע				מידע על אשראי לליווי הפרויקט									שם הפרויקט
הצמדת תמורה? (לא צמוד/מדד תשומות/אחר)	כיסוי אחריות בגין בדק על-ידי קבלן ראשי	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי	התאגיד משמש כקבלן ראשי	עמידה בתנאי הסכם הליווי ליום 31.12.2025	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non Recourse?	סה"כ מסגרות אשראי	יתרה לניצול ערביות ליום 31.12.2025	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2025	תקרת אשראי פיננסי	
לא	כן	פאושלי	כן	כן	לא צמודה	Wibor 1m + 2.7%	כן	44,978	--	--	44,978	45,000	Zielono Mi II
לא	כן	פאושלי	כן	כן	לא צמודה	Wibor 1m + 2.7%	כן	18,613	--	--	18,613	32,000	Grunwald Między Drzewami II.1
לא	כן	פאושלי	כן	כן	לא צמודה	Wibor 3m + 2.1%	כן	35,054	--	--	35,054	57,800	Miasto Moje VIII
לא	כן	פאושלי	כן	כן	לא צמודה	Wibor 3m + 2.1%	כן	121,385	--	--	121,385	150,000	Ursus Centralny IId
								220,029			220,029	284,800	סה"כ

7.5.8. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי זלוטי) :

ניתוח רגישות של הרווח הגולמי שטרם הוכר עקב שינויים במחיר המכירה (לפי 100%)						שם הפרויקט	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמיירתם טרם הושלמה במלואה
השפעת עלייה של 10% במחיר המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה	השפעת עלייה של 5% במחיר המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה	סך הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחיר המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה	השפעת עלייה של 10% במחיר המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה	השפעת ירידה של 10% במחיר המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה		
1,430	715	12,052	715	1,430	1,430	Nova Królikarnia 4b1	
354	177	1,350	177	354	354	Miasto Moje VI	
133	66	1,098	66	133	133	Ursus Centralny 2e	
561	280	3,470	280	561	561	Viva Jagodno III	
118	59	326	59	118	118	Nowe Warzymice V.1	
248	124	2,624	124	248	248	Nowe Warzymice V.2	
166	83	494	83	166	166	Nowa Północ Ia	
910	455	3,309	455	910	910	Nowa Północ IB	
173	86	510	86	173	173	Osiedle Vola	
513	256	656	256	513	513	Eko Falenty I	

ניתוח רגישות של הרווח הגולמי שטרם הוכר עקב שינויים במחיר המכירה (לפי 100%)					
שם הפרויקט	השפעת עלייה של 10% במחיר המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה	השפעת עלייה של 5% במחיר המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה	סך הרווח הכולל שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחיר המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה	השפעת ירידה של 10% במחיר המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה
Zielono Mi I	927	463	12,637	(463)	(927)
other old	182	91	1,013	(91)	(182)
סה"כ	5,714	2,857	39,539	(2,857)	(5,714)
Ursus Centralny IId	11,818	5,909	98,260	(5,909)	(11,818)
Startowe	11,705	5,852	22,669	(5,852)	(11,705)
Grunwald Między Drzewami II.2	9,775	4,888	28,471	(4,888)	(9,775)
Miasto Moje VIII	2,951	1,475	36,915	(1,475)	(2,951)
Zielono Mi II	4,175	2,087	28,140	(2,087)	(4,175)
Grunwald Między Drzewami II.1	854	427	9,585	(427)	(854)
Nowa Północ IIa	3,081	1,540	6,902	(1,540)	(3,081)
Nowe Warzymice VII.1	2,196	1,098	4,989	(1,098)	(2,196)
Nova Królikarnia 4a	2,734	1,367	5,754	(1,367)	(2,734)
סה"כ	49,289	24,644	241,687	(24,644)	(49,289)

פרויקטים בהקמה

7.5.9 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה :

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה (לפי 100%) (באלפי זלוטי)					
שם הפרויקט	השפעת עלייה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה	השפעת עלייה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה	סך הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכרה
Ursus Centralny IId	(7,195)	3,597	98,260	(3,597)	7,195
Startowe	(5,566)	2,783	22,669	(2,783)	5,566
Grunwald Między Drzewami II.2	(7,372)	3,686	28,471	(3,686)	7,372
Miasto Moje VIII	(937)	468	36,915	(468)	937
Zielono Mi II	(2,115)	1,057	28,140	(1,057)	2,115
Grunwald Między Drzewami II.1	(1,405)	702	9,585	(702)	1,405
Nowa Północ IIa	(2,075)	1,037	6,902	(1,037)	2,075
Nowe Warzymice VII.1	(969)	484	4,989	(484)	969
Nova Królikarnia 4a	(1,252)	626	5,754	(626)	1,252
סה"כ	(28,885)	14,443	241,687	(14,443)	28,885

פרויקטים בהקמה

7.5.10 התקשרויות בהסכמים מותגים לרכישת זכויות במקרקעין :

ראה באור 9.ב.2) לדוחות הכספיים לגבי עסקאות של רכישת ו/או מכירת קרקעות שביצעה רונסון בתקופת הדוח. להלן פירוט אודות ההסכמים המותנים בהן התקשרה רונסון, נכון ליום 31 בדצמבר 2025. יצוין כי למועד הדוח אין וודאות בדבר השלמת העסקאות לפי הסכמים אלה.

מיקום	סוג הסכם	תאריך התקשרות	השווי הנקי של ההסכם (במליוני ז'לוטי)	סכום ששולם נטו עד ליום 31 בדצמבר 2024	מספר יח"ד	הכנסה פוטנציאלית חודשית ליח"ד
Warsaw, Białołęka ⁽¹⁾	ראשוני	23.11.2020	1.5	1.5	--	--
Warsaw, Wola	ראשוני	10.03.2025	50.0	--	325	--
סה"כ			51.5	1.5	325	--

(1) המגרש הנוטר לרכישה הוא פרויקט Epopei

ההערכות דלעיל, בין היתר, לעניין מועדי סיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, ההון העצמי שיש להשקיע בפרויקט, סך עודפים צפויים, מועד צפוי למשיכת עודפים, כמות יחידות דיור ושטחי מסחר לשיווק, וכן מידע באשר להתקשרויות בהסכמים מותנים לרכישת זכויות במקרקעין, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס, בין היתר, על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה, בין היתר, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה ושותפיה על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), עמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהתקדמות הליכי התכנון והרישוי של הפרויקטים, מועדי קבלת היתרים ואישורים בפועל ו/או בהתקדמות קצב הבניה כפי שתהיה בפועל ו/או בתנאי השוק בתקופות הרלוונטיות; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן בפולין (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי, בין היתר לאור ירידה בקצב המכירות) ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או לקבלת אישורי אכלוס ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או הרעה בסביבה הכלכלית תביא להשפעה לרעה על הרווח הגולמי מהפרויקטים ו/או לקיטון ברווח הגולמי שצוין לעיל. לפיכך, אין כל וודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

7.6 גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד

7.6.1 פרויקט Ursus New, פרויקט בתכנון

הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2025	סעיף
Ursus New (Ronson Development Sp. z o. o. - Projekt 7 Sp. k.)	שם הפרויקט:
Gierdziejewskiego, Posag 7 Panien, Warsaw	מיקום הפרויקט:
הפרויקט בתהליך תכנון בן שישה שלבים, הבנייה מתוכננת להתחיל במרץ 2027 ומתוכננת להסתיים במאי 2037. הפרויקט כולל 79,999 מ"ר, הכוללות 1,425 יחידות מגורים ו-44 יחידות מסחריות. נכון ליום 31.12.2025 טרם נמכרו דירות בפרויקט.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הפרויקט מוחזק במלואו על ידי "Ronson Development Sp. z o. o. - Projekt 7 Sp. k." (בס"ק זה: "חברת הפרויקט") חברת הפרויקט הנ"ל נמצאת בבעלות מלאה של רונסון.	מבנה ההחזקה בפרויקט תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
--	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
מלאי עבודות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/אקוויטי):
2025	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
71,484 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
פברואר 2027	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
מאי 2037	מועד סיום שיווק צפוי:
מאי 2037	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
מרץ 2027	מועד התחלת עבודות הקמה:
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע:
חכירה לדורות עד 98 שנה	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
עד לקבלת היתר הבניה על המוכר חלה ההתחייבות להרוס על חשבונו את המבנים והמתקנים שמצויים על הקרקע	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
אין	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? :
נמצא בתהליך של החלטת מיקום (ULIM) לצורך קבלת החלטת תשתית מסוג ZRiD	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

מצב תכנוני של הפרויקט

Ursus New פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני קיים			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
--	1,425	75,413	יחידות דיור
--	44	4,586	שטחי מסחר
--	--	--	זכויות בניה לא מנוצלות

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

Ursus New פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%) (באלפי זלוטי)		
שנת 2025	כל התקופה	
142,848		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
640		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
6,355		עלויות מצטברות בגין בניה
774		עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)
150,616		סה"כ עלות מצטברת
150,616		סה"כ עלות מצטברת בספרים
420		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
54,937		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
675,093		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
52,345		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
782,795		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%		שיעור השלמה (הנדסה/כספי) לא כולל קרקע
2037		מועד השלמה בנייה צפוי

רווחיות גולמית

Ursus New פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%) (באלפי זלוטי)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
--	--	1,174,748	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
--	--	933,411	עלויות פרויקט צפויות
--	--	241,337	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
--	--	--	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ח
--	--	241,337	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
--	--	21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
--	--	13.50	מגורים
--	--	15.80	מסחרי
--	--	40.00	חניות
--	--	--	מחסנים

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

Ursus New פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%) (באלפי זלוטי)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(117,475)	(58,737)	241,337	58,737	117,475	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
79,056	39,528	241,337	(39,528)	(79,056)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי

למועד הדוח, חברת Ursus New Ronson Development Sp. z o. o. - Projekt 7 Sp. k. טרם התקשרה בהסכם לליווי הפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

על חלק הקרקע כתנאי להמרת, תוכנית התב"ע למגורים ניתן שיעבוד ראשוני לטובת עיריית ורשה על סך 76 מיליון זלוטי להבטחת בניה של בית הספר, השיעבוד יוסר מיתרת השלבים ברגע שתהיה חלוקה של השלבים ושלב בית הספר יהיה על קרקע משלו.

הקרקע משועבדת בשיעבוד שני 97.5 מיליון זלוטי לטובת המוכר, שנתן הלוואה של 65 מיליון זלוטי, בהתאם להסכם עם המוכר, השיעבוד יוסר בכל שלב שבו החברה תתחיל בבניה של הפרוייקט והשיעבוד יהפוך להיות שיעבוד משני לשיעבוד לצורך ליווי בנקאי של הפרוייקט.

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי זלוטי)

Ursus New פרוייקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרוייקט 100%)	
241,337	רווח גולמי צפוי :
--	התאמות לעודפים, סה"כ:
241,337	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
30 בספטמבר 2026	מועד צפוי למשיכת עודפים

המפורטות לעיל. להערכת רונסון, נכון למועד הדוח, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרוייקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרוייקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרוייקט הרלוונטי בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרוייקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי רונסון ו/או אי עמידת רונסון ו/או חברת הפרוייקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרוייקט לקשיים כלכליים ו/או עלייה במחירי תשומת הבנייה שעלולות להביא למש ומתן ומחלוקות עם הקבלן המבצע; (ה) סטייה מהיקף הפרוייקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) הרעה בכלכלה המקומית בפולין (ובפרט בגישה למשכנתאות על ידי רוכשי דירות אשר תלויה ברגולציה ביחס לעלייה בריבית) אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלות רונסון והחברה המשותפת באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדירור בפרוייקטים; (ז) לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

7.7. נדל"ן להשקעה

להלן פרטים בדבר נדל"ן להשקעה של רונסון למועד הדוח, למועד הדוח פעילותה של רונסון בתחום זה אינה מהותית ואינה עולה כדי מגזר פעילות:

פרוייקטי נדל"ן להשקעה של רונסון (באלפי זלוטי)										
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר 2025	רווחי שערון ליום 31 בדצמבר 2025	ערך בספרים ליום 13 בדצמבר 2025	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025	עלות מצטברת ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור תשואה צפוי	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר לבנייה	עלות ליום 31.12.2025	נכס השקעה
--	--	5,284	8,898	14,182	8,898	7.6%	100	3,919	8,898	Galopu
--	--	(870)	12,165	11,295	12,165	6.7%	85	3,450	12,165	Poleczki
--	--	3,190	9,360	12,550	9,360	9.2%	101	4,183	9,360	Auchan/Marynin
--	--	3,542	12,764	16,422	12,880	7.2%	240	4,660	12,880	Biograficzna
50.54	100%	2,445	6,542	8,987	6,542	7.5%	17	1,303	6,542	Horizon/Gwiaździsta
--	--	13,591	49,728	63,435	49,844	8.9%	543	17,514	49,844	סה"כ

בנובמבר 2025, רונסון החלה בבנית פרויקט BIOGRAFICZNA, הכולל 240 יחידות בשטח של 4,660 מ"ר.

המידע בדבר שיעור תשואה צפוי לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר, כתוצאה משינויים מהותיים שעשויים לחול בנתונים האמורים ו/או בהערכות ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.21 להלן.

7.8. פילוח הכנסות

בשנים 2024 ו-2025 היו לרונסון הכנסות מתחום הפעילות בסך של כ-430.7 מיליון זלוטי וכ-387.7 מיליוני זלוטי (בהתאמה), אשר נבעו בעיקר ממכירת דירות למגורים.

7.9. תחרות

לפרטים אודות תנאי התחרות בתחום הפעילות, מעמדה של רונסון בשוק הנדליין היזמי בפולין, שמותיהם של מתחריה העיקרים של רונסון והשיטות העיקריות שבה היא מתמודדת עם התחרות ראה סעיף 7.2.10 לעיל.

7.10. כושר ייצור

כושר הייצור של רונסון מושפע בעיקר ממגבלות של קבלת מימון הנדרש לצורך ההקמה של פרויקטים ומזמינות קרקעות ועסקאות. להערכת רונסון, יש לה את האמצעים הדרושים ליישם את תוכניותיה, כפי שהן נכון למועד הדוח.

7.11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדה הראשי של רונסון ממוקם בוורשה, פולין, ובו חברי הנהלתה הבכירה ומרבית עובדי מנהלות רונסון והוא נמצא בבעלותה. בכל אחת מהערים בהן פועלת רונסון, יש לה משרדים מקומיים הנמצאים בבעלותה.

7.12. הון אנושי של רונסון

7.15.1 ליום 31 בדצמבר 2025 מעסיקה רונסון 67 עובדים ונותני שירותים, לעומת 69 עובדים ליום 31 בדצמבר 2024. כל עובדיה של רונסון מועסקים בפולין.

הסכמי העסקה ברונסון

מרבית עובדי רונסון מועסקים על ידי רונסון ניהול, בדפוסי העסקה שונים, לרבות נותני שירותים ועובדי כח אדם (הכוללים בעיקר אנשי מכירות), על פי הסכמי העסקה אישיים, שאינם מוגבלים בזמן, לתקופה קצובה או לתקופת מבחן (של עד 3 חודשים) כאשר שני הצדדים יכולים להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת אשר אורכה נקבע בהתאם לחוקי העבודה בפולין או בהתאם לתקופה אשר הוסכם עליה מראש במסגרת ההסכם. הסכמי העסקה מסדירים את מקום ביצוע העבודה, שעות העבודה, גמול ותיאור תפקיד המועסק. אנשי המכירות, מתקשרים בהסכם העסקה עם רונסון ניהול המסדיר את שכר הבסיס לו הם זכאים, חותמים על כתב מינוי (mendate agreement) עם חברת הפרויקט אותו הם משווקים לגבי בונוס מכירות לו הם זכאים, כאשר לרוב כתב המינוי הינו לתקופה קצובה למשך פרויקט מסוים.

ביחס לנושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה, מתקשרת רונסון בהסכמי העסקה ו/או כתבי מינוי, הכוללים בין היתר הוראות הנוגעות להגדרת התפקיד, גמול קבוע ומענקים (ככל שרלבנטי), תנאים נלווים כגון רכב, תשלום הוצאות טלפון נייד וכיוצ"ב) ביחס להסכמי העסקה גם הוראות הנוגעות לחופשה שנתית, ימי מחלה, דמי הבראה והפרשות לתוכנית פנסיונית).

ברונסון, לרונסון מדיניות רכישת נדליין על ידי עובדים ונותני שירותים של רונסון (להלן: "המדיניות") שמטרתה, לקבוע את הכללים והנהלים שלפיהם עובדים ונותני שירות מסוימים של רונסון יהיו רשאים לרכוש נכסי נדליין במסגרת הפרויקטים של רונסון ולקבל הנחות במסגרת הרכישה.

7.15.2. הנהלת רונסון

הנהלת רונסון מורכבת משתי שכבות: הדירקטוריון המנהל (Management Board) והדירקטוריון המפקח (Supervisory Board).

הדירקטוריון המנהל - הדירקטוריון המנהל של רונסון, אחראי על ניהולה השוטף ומייצג את רונסון בפני בתי משפט, גופים מנהליים וצדדים שלישיים. כך גם הדירקטוריון המנהל קובע את מדיניותה של רונסון, לרבות ניהול סיכונים וציות פיננסי ורגולטורי, תחת הפיקוח של הדירקטוריון המפקח. לדירקטוריון המנהל סמכות שיורית בכל נושא אשר אינו נתון לסמכות גוף אחר ברונסון מכח חקיקה, תקנון רונסון, תקנון הדירקטוריון המפקח או בהחלטה של האסיפה הכללית של בעלי מניות רונסון.

הדירקטוריון המפקח - הדירקטוריון המפקח של רונסון, מורכב משלושה חברים לפחות, הנבחרים על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות ברונסון, ואחראי לפקח באופן שוטף על פעילותה וסמכויותיו כוללות, בין היתר: (א) הערכת דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של רונסון; (ב) הערכת הצעות הדירקטוריון המנהל של רונסון בדבר חלוקת רווחים או כיסוי הפסד; (ג) הגשת דוח שנתי בכתב לאסיפה הכללית של בעלי המניות של רונסון על תוצאות ההערכות האמורות בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל; (ד) בחירת רואה חשבון מבקר; (ה) אישור רכישה ו/או מכירה של נכס או נכסים בעלי שווי או שווי כולל העולה על 45 מיליון ז'לוטי; (ו) פעולות אחרות הקבועות בתקנון רונסון ובקוד החברות המסחריות. כמו כן, תפקידו של הדירקטוריון המפקח הינו למנות ולסיים את כהונתם של חברי הדירקטוריון המנהל,⁶ לפקח על הדירקטוריון המנהל ועל אופן ניהול הפעילות ועסקיה של רונסון. למועד הדוח, בדירקטוריון המפקח מכהנים: מר עמוס לוזון, יו"ר הדירקטוריון המפקח; מר אלון כדורי, חבר בדירקטוריון המפקח, ומר עופר כדורי, חבר בדירקטוריון המפקח.

7.15.3 תנאי כהונת מר בעז חיים, מנכ"ל ודירקטור בחברה ומנכ"ל רונסון

ביום 15 בספטמבר 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 16 בספטמבר 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את עדכון תנאי כהונתו של מר בעז חיים, אשר מקבל את שכרו מרונסון וזאת, רטרואקטיבית, החל מיום 1 בינואר 2024. לפרטים נוספים ראה באור 10.ג.26 לדוחות הכספיים ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16.9.2024 (אסמכתא מס' 2024-01-603714).

לעניין הקצאת אופציות לרכישת מניות של קבוצת לוזון, למנכ"ל רונסון, בהתאם לתוכנית אופציות של קבוצת לוזון, ראה באור 16.ב. לדוחות הכספיים.

7.15.4 הסכמי שירותי יעוץ וניהול בין רונסון לבין החברה

לעניין הסכם הניהול שבין החברה לבין רונסון, אשר נכנס לתוקפו ביום 1 בפברואר 2024 ואשר החליף את הסכם הניהול הקודם שהיה בין רונסון לבין קבוצת לוזון, ראה באור 2.ב.9. לדוחות הכספיים.

7.13 לקוחות

לקוחות רונסון בתחום הנדל"ן היזמי בפולין, הינם רוכשי הדירות של רונסון בפרויקטים, אשר הינם לקוחות פרטיים הכוללים לרוב: משפחות צעירות ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-גבוהה, משפרי דיור וכן משקיעים. לרוב, רוכשי דירה הראשונה ומשפרי דיור נוטלים משכנתא לטובת רכישת הנכס, כאשר תקופת המשכנתא האופיינית בפולין הינה 25-30 שנים ועל הרוכשים להעמיד הון עצמי בשיעור של בין 10%-20% מגובה עלות הרכישה של הנכס. כמו כן, רוב הלקוחות של רונסון הינם לקוחות מקומיים המתגוררים (או בעלים של נכס) בעיר בה הם רוכשים את יחידת הדיור.

לקוחות רונסון משלמים את תמורת הדירות על פי התקדמות הבנייה בפרויקט, כאשר בדרך כלל התשלום הראשון מהווה סך של כ- 10% מהתמורה, לאחר מכן משלמים הלקוחות סך של 10%-15% כל 2-3 חודשים והיתרה משולמת עם קבלת היתר האכלוס, כאשר רק לאחר התשלום האחרון זכאי הלקוח לקבל חזקה על יחידת הדיור שרכש.

7.14 שיווק

מחלקת השיווק הפנימית של רונסון אחראית על תחום השיווק, המיתוג ויחסי הציבור ונתמכת בחלקה על ידי חברות חיצוניות כגון סוכנויות קריאייטיב, סוכנות דיגיטל ויחסי ציבור. רונסון הציבה למחלקת השיווק שני יעדים שיווקיים עיקריים הכוללים: הגדלת המכירות ומיצוב התדמית. כמו כן, רונסון ממקדת את הקמפיינים השיווקיים שלה בעיקר בפעילויות מקוונות (קידום ממומן באתרי חיפוש, מצגות בפורטלי נדל"ן או דיור למאגרי מידע חיצוניים) ובמסעות פרסום ממוקדים לפי קריטריונים הנוגעים ללקוחות הפוטנציאליים (מיקום, תחומי עניין, חוזק פיננסי של לקוחות או לפי המטרה שלשמה רוכש הלקוח את יחידת הדיור). פעילויות התדמית שבה נוקטת רונסון מכוונות להדגיש ערכי מותג, לרבות איכות, אמינות, בטיחות, חדשנות ואקולוגיה.

⁶ יובהר, כי האסיפה הכללית של בעלי מניות רונסון הינה בעלת סמכות מקבילה למנות ולסיים את כהונתם של חברי הדירקטוריון המנהל.

במסגרת פעילות השיוק המתוארות לעיל, התקשרה רונסון בהסכמים (בהיקפים זניחים) עם מספר חברות הנותנות שירותי שיווק כלליים ושירותי שיווק עבור כל פרויקט באופן אינדיבידואלי (לרוב, במסגרת כל פרויקט נחתם הסכם שיווק נפרד מול חברות היח"צ והשיווק).

נכון למועד הדוח, מבחינה שיווקית, תלויה רונסון בקמפיינים המקוונים שלה אשר מניבים למעלה מ-90% מהלקוחות במסד הנתונים שלה. כמו כן, מערכת האוטומציה השיווקית של רונסון - Youlead, הינו כלי חשוב למחלקת השיווק המאפשר לה להפוך את כל הפעילויות השיווקיות לאוטומטיות ולנתח את יעילותה.

7.15 מימון ואשראי

7.15.1 למועד הדוח, רונסון מממנת את פעילותה באמצעות הונה העצמי, הלוואות מתאגידים בנקאיים בפולין למימון ייזום והקמת הפרויקטים, תמורת אגרות חוב שהנפיקה לציבור בבורסה בוורשה ("אגרות החוב של רונסון"), תזרים מזומנים מפרויקטים שהסתיימו ויתרת עודפים. רונסון מנפיקה אגרות חוב מעת לעת בהתאם לתוכניתיה השנתיות לרכישת קרקעות וייזום וביצוע פרויקטים. החוב אשר מגויס על ידי רונסון מועמד כמסגרות אשראי לרונסון פינקו⁷, ובהתאם רונסון פינקו מעמידה מסגרות אשראי לחברות הנכס המוחזקות על ידי רונסון, על פי צרכי המימון של כל חברת נכס (ובין היתר לרכישת הקרקעות והשלמת ההון העצמי הנדרש לפרויקט). בנוסף, חברות הנכס נוטלות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בפולין למען ליווי ייזום והקמת הפרויקטים.

להלן פרטים אודות אגרות חוב ומסגרות האשראי שהועמדו לרונסון וניצולן ליום 31 בדצמבר 2025 ובסמוך למועד אישור הדוח (באלפי זלוטי):

בסמוך למועד אישור הדוח		31 בדצמבר 2025		
ניצול מסגרות	מסגרות	ניצול מסגרות	מסגרות	
				אגרות חוב (ערך נקוב): (*)
--	--	31,269	31,269	סדרה X
59,658	59,658	61,206	61,206	סדרה P2023A
164,221	164,221	161,633	161,633	סדרה Y
130,178	130,178	128,398	128,398	סדרה Z
354,057	354,057	382,506	382,506	סה"כ לאג"ח
9,785	264,915	217	220,029	אשראי כספי מתאגידים בנקאיים ואחרים (לרבות לצורך ליווי פרויקטים)
60,588	60,588	60,215	60,215	הלוואות אחרות
424,429	679,560	442,937	662,750	סה"כ (ללא פרויקטים באחזקה משותפת)

(*) לעניין אגרות חוב של רונסון שהונפקו ושנפרעו בתקופת הדוח, ראה באור 2.ט14 לדוחות הכספיים.

רובן של ההלוואות מבנקים של קבוצת רונסון מועמדות בריביות משתנות המבוססות על שיעורי WIBOR 1-3 חודשים, בתוספת מרווח; אגרות החוב של קבוצת רונסון מועמדות בריביות משתנות המבוססות על שיעורי WIBOR 6 חודשים, בתוספת מרווח. לשינויים בתעריפי WIBOR קיימת השפעה מהותית על תזרים המזומנים ועל הרווחיות של קבוצת רונסון.

במסגרת נטילת ההלוואות מהבנקים, קבוצת רונסון מתחייבת לעמידה באמות מידה פיננסיות, אשר הינן משתנות בהתאם לכל הסכם הלוואה, אך בדרך כלל נכללת בהם התחייבות לעמידה ביחס הלוואה לערך הביטחונות למשכנתא, אשר לרוב נדרש שלא לחצות את הרף של 70% או 75%. למועד הדוח רונסון עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות.

כמו כן, רונסון מחויבת לעקוב אחר חבותה בהתאם לתנאי אגרות החוב שהנפיקה, המחייבים, בין היתר, כי בכל תקופת דיווח היחס בין החוב נטו להון העצמי לא יעלה על 100%.

להלן פרטים בדבר הסכמי המימון הבנקאיים בהם התקשרה רונסון בתקופת הדוח (הכלולים בטבלה המרכזת לעיל):

⁷ Ronson Development Finco, הינה חברה פרטית המוחזקת בבעלותה המלאה של החברה ואשר משמשת כגוף המימון העיקרי לחברות הנכס ("רונסון פינקו").

שם הפרויקט עבורו התקבל המימון	מסגרת אשראי (במיליוני ז'לטי)	מועד חתימת הסכם המימון
Zielono Mi II	45,000	14 בנובמבר 2025
Miasto Moje VIII	57,800	26 במאי 2025
Ursus Centralny IId	150,000	27 ביוני 2025

7.15.2 מימון ממקורות בנקאיים

א. חשבונות ליווי בנקאיים

רונסון מממנת את הקמתם של הפרויקטים היזמיים בפולין באמצעות שימוש בהונה העצמי ובאמצעות נטילת הלוואה מבנק מממן למימון חלק מעלויות הפרויקט (המהוות בין 70%-75% מעלויות הפרויקט).

בהתאם להוראות הדין הפולני, כל הכספים המשולמים על ידי רוכשי הדירות לרונסון מופקדים בחשבון הליווי של אותו הפרויקט, ומשוחררים לידי היזם במועדים הקבועים בין היזם לבנק ובהתאם להגדרת חשבון הנאמנות כ"חשבון ליווי סגור" או "חשבון ליווי פתוח".

במסגרת חשבון "ליווי סגור", היזם רשאי לעשות שימוש בתמורה בגין מכירת הדירות, לרבות לשם פירעון ההלוואה לבנק הממן, רק לאחר השלמת הבניה וקבלת אישור אכלוס לפרויקט, כאשר ביחס לפרויקטים שבנייתם החלה לאחר כניסת התקנות החדשות של חוק הפיתוח החדש לתוקף, תנאי נוסף הינו גם חתימה על הסכמי העברת הזכויות בדירות לרוכשים, שרק אז הכספים משוחררים. במקרים כאלה, המימון הבנקאי שנוטלת רונסון הינו לתקופה ארוכה יותר מאשר מימון בנקאי שניטל במסגרת חשבון "ליווי פתוח" מה שמביא להתייקרות ההלוואה.

לעומת זאת, בחשבון "ליווי פתוח" היזם רשאי לעשות שימוש הכספים המשולמים על ידי רוכשי הדירות לכיסויי עלויות הפרויקט או לטובת פירעון הלוואות בנקאיות (ככל שרלוונטי) בלבד וזאת בכפוף להשלמת אבני הדרך שנקבעו בהסכם מול הבנק ולאחר קבלת אישור המפקח מטעם הבנק בדבר השלמת אבני הדרך. במקרים כאלה, המימון הבנקאי ניתן לתקופות קצרות ובהתאם הריבית המשולמת בגינו הינה בשיעור נמוך לעומת במקרה של חשבון "ליווי סגור".

ההחלטה בדבר סיווג החשבון (כחשבון "ליווי סגור" או כחשבון "ליווי פתוח") מוגדרת בהסכם פתיחת החשבון שייחתם עם הבנק המלווה בהתאם להסכמות הצדדים, וזאת בהתאם בחינת הבנק בדבר איכות היזם וקצב המכירות הצפוי בפרויקט.

עוד יוסף כי בהתאם להוראות הדין הפולני על היזם להפריש ל- Developer Guarantee Fund (DGF) עמלה בהתאם לסוג חשבון הליווי.

במסגרת כל הפרויקטים היזמיים של רונסון, רונסון עושה שימוש חשבון נאמנות מסוג "חשבון ליווי פתוח", במסגרתו היא רשאית למשוך את העודפים ביחס לכל חשבון נאמנות של רוכש דירה לאחר קבלת אישור האכלוס ומסירת יחידת הדיור לרוכש.

ב. הלוואות מתאגידים בנקאיים

ההלוואות הניטלות על-ידי רונסון מהתאגידים הבנקאיים למימון ההקמה של הפרויקטים היזמיים שלה הינן בדרך כלל לזמן קצר או בינוני (לרונסון לא קיימות הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, למעט אגרות החוב), וניצולן מותנה בדרך כלל בעמידה בדרישת הון עצמי מינימלי, בשיעור שבין 25%-30% (וכפועל יוצא האשראי המועמד לרונסון עומד על שיעור שבין 70%-75% מעלויות הצפויות של הפרויקט) וכן בעמידה ביעדי מכירה מוקדמת של יחידות דיור בפרויקט (המשקף בדרך כלל עד 20% משטח הפרויקט המיועד למכירת יחידות דיור). העמדת האשראי במסגרת הלוואות לליווי הפרויקטים הינו בהתאם לאבני הדרך שנקבעים ביחס לאותו פרויקט, כפוף לאישור התאגיד הבנקאי המממן. כמו כן, לפי תנאי הסכם הליווי, הלווה אינו רשאי לבצע תשלום מקדמות על חשבון דיבידנד עד לפירעון מלא של ההלוואות. ההלוואות לליווי פרויקטים, מחולקות לאשראי להשקעה (המיועד לעלויות השקעה נטו לליווי הפרויקט) ואשראי למע"מ (אשראי עבור תשלומי המע"מ), וזאת מפני שבפולין שיעור המע"מ המוטל על עסקה הינו בשיעור משתנה בהתאם לסוג העסקה/שירות (בניגוד לישראל, אשר השיעור אינו תלוי בסוג

העסקה/שירות). לפיכך, על מנת למזער חשיפה זו, חברות וגופים אשר נוטלים אשראי, לרבות רונסון, מפצלים את האשראי באופן שבו האשראי מועמד בחלקו עבור ההשקעה נטו בגינה הועמד האשראי ובחלקו עבור מימון המע"מ הנובע מתשומות עלויות הבנייה, השיווק והתכנון (לרבות, נותני שירותים, קבלנים ראשיים, אדריכלים, עבודות תשתית וכיוצ"ב) וכן מעלויות תקורה (לרבות עלויות משפטיות, ביטוח, חשמל, מים וכיוצ"ב). יצוין, כי אשראי המע"מ מועמד בנוסף לאשראי ההשקעה (קרי, אינו נכלל בחישוב שיעור של בין 70%-80% מהעלויות הצפויות של הפרויקט כמתואר לעיל).

לרוב, בהתאם לתנאי ההלוואות לליווי הפרויקטים, לרונסון נתונה הזכות לפירעון מוקדם באופן חלקי או מלא של יתרת ההלוואה (קרן+ריבית) במהלך תקופת העמדת האשראי ועד לתאריך הפירעון הסופי שנקבע (אשר בדרך כלל אינו עולה על 12 חודשים ממועד קבלת היתר האכלוס בכל פרויקט), ללא תשלום קנסות בגין הפירעון המוקדם. יובהר, כי קיימים מקרים (לדוגמא, כאשר קצב המכירות בפרויקט מסוים מהיר מקצב התקדמות הבניה) בהם רונסון בוחרת שלא ליטול אשראי מתאגיד בנקאי לליווי הפרויקט, והיא מממנת את הליווי כאמור ממקורותיה העצמיים. ההלוואות הבנקאיות נפרעות באמצעות כספים המתקבלים מתקבולים ממכירת יחידות דיור בפרויקט.

למועד הדוח, מסגרות האשראי הלא מנוצלות העומדות לרשותה של רונסון למימון הקמה וליווי של פרויקטים מסתכמות בסך של כ-220 מיליון זלוטי, ויתרת הלוואות שנטלה רונסון מתוך מסגרות האשראי האמורות, עומדת על סך של כ-217 אלפי זלוטי.

למועד הדוח, העמידה רונסון לטובת תאגידים בנקאיים להבטחת הסכמי מימון לליווי פרויקטים את הביטחונות הבאים (באופן ספציפי לכל פרויקט): שעבוד קבוע וצף של מלאי יחידות דיור; שעבוד חשבונות בנקאיים; שעבוד פיקדונות; המחאת זכויות מדמי ביטוח ומהסכמים עם לקוחות קבוצת רונסון; הנחתת הלוואות מצדדים קשורים לקבוצת רונסון (ככל שיהיו) וערבויות מוגבלות בסכום שיתנו על-ידי חלק מהתאגידים היזמיים.

ג. חישוב ריבית הווייבור ביחס להלוואות הבנקאיות של רונסון (אשראי בריבית משתנה)

תשלום הריבית וחישובו ביחס להלוואות הבנקאיות של רונסון נעשה כל 3 חודשים (ובחלק זניח מההלוואות בכל חודש) כאשר ריבית הווייבור שנלקחת לצורך החישוב הינה ממוצע ריבית הווייבור ל-3 חודשים הידועה בתחילת החודש שבו מבוצע התשלום.

ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	בסמוך למועד הדוח	
11,898	217	9,785	הלוואות בנקאיות (באלפי זלוטי)
1,275,201	1,404,942	--	סך הנכסים באלפי זלוטי
5.86%	3.80%	3.8%	שיעור ריבית הווייבור הממוצעת ל-3 חודשים
5.84%	3.90%	3.82%	שיעור ריבית הווייבור הממוצעת לחודש

על שיעור ריבית הווייבור האמורה בטבלה לעיל, יש להוסיף את שיעור תוספת הריבית הנקובה שנקבעה בין הצדדים בהתאם לתנאי כל אחת מההלוואות הבנקאיות שהועמדו לרונסון, אשר נכון לתקופות הנזכרות בטבלה לעיל הינן בשיעור שנע בין 2% ל-2.9%.

ד. הסכמי האשראי של רונסון ו/או של חברות הפרויקט שלה, מעת לעת, כוללים/עשויים לכלול עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לגוף המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי. ככלל, אלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי מצביעות אחרת, הגוף המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המידי של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של רונסון, ככל שהגוף המלווה מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד. לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין רונסון רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי

של האשראים האמורים ולפיכך אין היא מדווחת אודות אי עמידה בעילות לא פיננסיות כאמור. ברי שאם הגוף המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מידי של האשראי, תדווח רונסון על כך כנדרש על פי דין.

7.15.3. אגרות החוב של רונסון בפולין

אגרות החוב של רונסון רשומות למסחר בבורסה בוורשה. רונסון מגייסת חוב באמצעות אגרות חוב כאמור לשם מימון רכישת קרקעות ו/או עלויות הקמה של פרויקטים חדשים וקיימים וכן למימון חלק מפעילותה השוטפת.

להלן פרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה רונסון ומצויות במחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח (באלפי זלוטי):

סדרת אגרות חוב	שיעור ריבית	מועד פירעון	ערך נקוב (באלפי זלוטי)	יתרת קרן בתוספת הריבית הצבורה (נטו) למועד הדוח	יתרת קרן בתוספת הריבית הצבורה (נטו) בסמוך למועד אישור הדוח
סדרה X	Wibor 6 months +4.2%	2026	29,900	31,269	--
סדרה P2023A	Wibor 6 months +3.85%	2027	60,000	61,206	59,658
סדרה Y	Wibor 6 months +3.3%	2028	160,000	161,633	164,221
סדרה Z	Wibor 6 months +2.7%	2029	130,000	128,398	130,178
סה"כ			379,900	382,506	354,057

במהלך תקופת הדוח פרעה רונסון את יתרת אגרות החוב שלה מסדרה X.

לפרטים נוספים בדבר גיוסים ופרעונות של אגרות חוב של רונסון, ראה באור 2.ט.14 לדוחות הכספיים.

רונסון התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב מהסדרות האמורות לשמור על אמות מידה פיננסיות. ליום 31 בדצמבר 2025 ובסמוך למועד אישור הדוח, רונסון עומדת בכל ההתחייבויות האמורות.

לפרטים אודות שעבודים, עילות להעמדה לפירעון מידי והתחייבות רונסון לעמוד בהתניות פיננסיות ביחס לאגרות החוב ראה סעיף 7.15.7 להלן.

7.15.4. השינויים בריבית הוייבור בפולין

ריבית הוייבור הינה ריבית קצרת טווח בין הבנקים בפולין. יצוין כי חוזי מכר יחידות הדיוור בפולין הינם בערכים נומינליים, ללא הצמדות.

ממוצע ריבית וייבור (1 חודש)	ממוצע ריבית וייבור (3 חודשים)	ממוצע ריבית וייבור (6 חודשים)	בסמוך למועד אישור הדוח	2025	2024
3.82%	3.80%	3.81%	3.82%	3.90%	5.84%
3.80%	3.80%	3.81%	3.80%	3.80%	5.86%
3.81%	3.81%	3.81%	3.81%	3.71%	5.85%

לשינויים בתעריפי ריבית הוייבור קיימת השפעה על תזרים המזומנים ועל רווחיות רונסון.

7.15.5. שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית

להלן נתונים בדבר שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית של הלוואות רונסון ליום 31 בדצמבר 2025:

מקור מימון	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ למועד הדוח (באלפי זלוטי)
	סכום למועד הדוח (באלפי זלוטי)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית	סכום למועד הדוח (אלפי זלוטי)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית %	
תאגידים בנקאיים	--	--	--	217	9.09%	9.13%	217
אגרות החוב	345,443	8.97%	8.79%	37,063	--	--	382,723
התחייבות פיננסית הנמדדת בעלות	59,797	5%	5%	418	--	--	60,215

סה"כ למועד הדוח (באלפי זלוטי)	זמן קצר			זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי זלוטי)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (באלפי זלוטי)	
442,938	--	--	37,280	--	--	405,240	סה"כ מקורות מימון

7.15.6. אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהועמדו לרונסון על ידי תאגידים
בנקאיים, שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2025	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי זלוטי)	טווח ריבית סמוך למועד הדוח	יתרה סמוך למועד הדוח (באלפי זלוטי)	מטבע בו ניתן האשראי
8.73%-8.52%	217	8.73%-8.52%	9,785	זלוטי

7.15.7. להלן פרטים נוספים אודות אגרות החוב של רונסון

נכון למועד הדוח, לחברה וחברות המוחזקות על ידה הלוואות מהותיות כדלקמן: אגרות החוב (סדרות P2023A, Y ו-Z) של רונסון, כמפורט בטבלה להלן:

ההלוואה סוג	מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ליום 31.12.2025 (בש"ח)	מועדי פירעון קרן וריבית ושיעור ריבית (שיעור ריבית אפקטיבית)	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)	התחייבויות אחרות	עילות להעמדה לפירעון מיידי	אמות מידה פיננסיות	
אגרות חוב סדרה X	3 ביולי 2023	60,000,000	29,900,000	בתאריך 12 לדצמבר במסגרת הנפקת אג"ח Z נעשה פרעון מוקדם של 30,100,000 מסדרה X בדרך של החלפת אגרות חוב X באגרות חוב Z, כמו כן במסגרת הפרעון המוקדם נפרעו ב 6 לינואר 2026 יתרת הקרן בסכום כולל של 29,900,000 זלוטי.	שעבודים עד לסכום של כ- 90 מיליון זלוטי על מקרקעין שבבעלות חברות בנות של רונסון (Marynin, Zaborowska, Dudka)	Wibor 6M+4.2%				
אגרות חוב (סדרה P2023A של רונסון)	15 בפברואר 2024	60,000,000 זלוטי ⁸	60,000,000 זלוטי (55,140,000 ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2024)	קרן ההלוואה - תשלום אחד ביום באוגוסט 2027. הריבית - שבעה (7) תשלומים שווים חצ שנתיים ביום 17 בפברואר ו- 17 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2027	--	Wibor 6M+3.85%	--	העילות להעמדה לפירעון מיידי ביחס לשלוש הסדרות הינן אחידות: אגרות החוב כוללות עילות להעמדה לפירעון מידי כוללות, בין היתר: היה ורונסון התעכבה בביצוע ההתחייבויות הכספיות על פי שטרי הנאמנות, כולן או חלקן, יהיו אגרות החוב כפופות לפירעון מיידי לבקשת מחזיק אג"ח (למעט אם רונסון אינה אשמה בעיכוב בביצוע כאמור או אז רשאי מחזיק האג"ח לדרוש פירעון לכל הפחות בחלוף 3 ימים ממועד העיכוב); במקרה של פירוקה של רונסון, כל איגרות החוב תהיינה ניתנות לפירעון מיידי ביום תחילת הפירוק; במקרה של מיזוג רונסון עם גורם אחר, חלוקתה או שינוי צורתה המשפטית, יהיו אגרות החוב ניתנות לפירעון מיידי, אם לגורם	אמות המידה הפיננסיות ביחס לשלוש הסדרות הינן אחידות: יחס חוב פיננסי נטו להון עצמי לפי הדוחות הכספיים של רונסון שלא יעלה על 100%. "חוב פיננסי" - החוב המאוחד של רונסון (ללא ספירה כפולה) עבור: (א) כספי הלוואה שניתנו על ידי בנקים או גופים אחרים וצדדים שלישיים; (ב) איגרות חוב או ניירות חוב אחרים; (ג) הסכום של התחייבויות כלשהן במסגרת חוזה חכירה או שכירות המטופלים כהתחייבויות מאזניות לפי IFRS (למעט, למען הסר ספק, התחייבויות כלשהן הנובעות מ-1) עמלות שנתיות עבור שימוש תמידי, (2) הסכמי חכירה או (3) מכירות בתשלומים, אשר בהתאם ל-IFRS בתוקף עד 1 בינואר 2019, לא טופלו	

⁸ 60,000 אגרות חוב בעלות ערך נקוב של 1,000 זלוטי כל אחת.

ההלוואה	סוג ההלוואה	מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ליום 31.12.2025 (בש"ח)	מועדי פירעון קרן וריבית ושיעור ריבית (שיעור ריבית אפקטיבית)	שבועדים / בטחונות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)	התחייבויות אחרות	עילות להעמדה לפירעון מיידי	אמות מידה פיננסיות
אגרות חוב (סדרה Y) של רונסון	אגרות חוב הונפקו ביום 24 בספטמבר 2024.	160,000,000 זלוטי 142,240,000 ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2024	160,000,000 זלוטי ¹³	160,000,000 זלוטי 142,240,000 ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2024	קרן ההלוואה – תשלום בשני תשלומים אחד ביום 24 מרץ 2028 ואחד ביום 24 לספטמבר 2028. הריבית - שבעה (7) תשלומים שווים חצי שנתיים ביום 17 בפברואר ו-17 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2028	--	Wibor 6M+3.3%	--	שנטל על עצמו את התחייבויותיה של רונסון על פי שטר הנאמנות, לא קיימת הזכות להנפיק את אגרות החוב לפי החוק. במקרה בו אחד מהאירועים להלן מתרחש, רשאים מחזיקי האג"ח לבקש להעמיד את אגרות החוב הבלתי מסולת של אגרות החוב לפירעון מיידי, החל מהתאריך שבו היה על רונסון להודיע על התרחשות האירוע כאמור: במקרה של כישלון בהחזר חוב פיננסי (אשר נדרש לפני המועד המקורי עקב הפרת חוזה) או במקרה בו לא יתבצע פירעון תשלום של רונסון או של חברה בת שלה בסכום כולל השווה לסך של 30 מיליון זלוטי; במקרה שבו יחס החוב נטו של רונסון להונה העצמי יהיה גבוה משיעור של 100%; במקרה בו רונסון או חברה בת שלה לא ישלמו בתוך הזמן הנדרש לכך סכום בסך כולל של לפחות 30 מיליון זלוטי, שנקבע במסגרת פסק דין חלוט אחד או יותר או החלטה מנהלית סופית, שעליה אין אפשרות ערעור; במקרים בהם רונסון שיבשה ו/או מנעה אסיפות מחזיקי אג"ח על אף דרישותיהם על פי מועדים הקבועים בשטר הנאמנות וכן במקרה בו רונסון לא פרסמה את פרוטוקול האסיפה באתר האינטרנט שלה (תוך 7 ימים ממועד האסיפה). במקרה בו אחד מהאירועים להלן מתרחש, רשאים מחזיקי האג"ח לבקש את פירעון אגרות החוב, לא יאוחר מ-30 יום ממועד הודעת רונסון על התרחשות האירוע, ובלבד שאסיפת מחזיקי האג"ח תקבל החלטה המאשרת פירעון מוקדם כאמור:⁹ במקרה בו יינתן פסק דין חלוט או החלטה מנהלית סופית שלא ניתנת לערעור ביחס לרונסון או כל חברה בת שלה, אשר תורה על תשלום סכום בסך כולל בסכום השווה לסכום של כ-30 מיליון זלוטי לכל הפחות, ואשר יביא או יוכל להביא לשינוי משמעותי לרעה בפעילות העסקית, ברכוש ובמצבה הפיננסי של רונסון; עסקאות עם צדדים קשורים (בעלי מניות המחזיקים יותר מ-25% ממניות רונסון,	כחתייבויות מאזניות); ו-(ד) סכומים נושאי ריבית המתקבלים מעסקאות אחרות שיש להן השפעה כלכלית על ההלוואה, למעט כל התחייבויות סחר; מוגדל בשווי ערבויות, שטרי חליפין שהונפקו ובעלויות משפטיות אחרות שניתנו על ידי חברות הקבוצה עבור התחייבויות של גופים מחוץ לקבוצה, אשר מביאים להופעת התחייבויות פיננסיות, עד לנמוך מבין הסכומים הבאים: (1) היתרה הנוכחית של ההתחייבות המובטחת או (2) הסכום המקסימלי של הערבות שניתנה. "יחס חוב-נטו" - היחס בין סך החוב הפיננסי נטו להון העצמי. הון עצמי פירושו הערך בספרים של סך ההון העצמי של רונסון. פירוט בדבר אופן עמידת רונסון בתניה ליום 31 בדצמבר 2025 חוב נטו (מיליוני זלוטי) -230.8 הון עצמי (מיליוני זלוטי) -632.9 יחס חוב נטו להון עצמי -36.6% עסקאות עם צדדים קשורים (בעלי מניות המחזיקים יותר מ-25% ממניות רונסון, כמשמעותם לפי תקן IAS 24 או עם צדדים קשורים שהם גופים אשר יש להם שליטה ברונסון, לבד או במשותף, במישרין או בעקיפין, או עם חברות בנות של מי מהם שאינן חברות בקבוצה) אשר יחייבו את רונסון או חברה בת שלה בהתחייבויות המפורטות בשטר הנאמנות לאגרות החוב לא יעלה על 5 מיליון זלוטי בשנה קלנדרית. פירוט בדבר אופן עמידת רונסון בתניה ליום 31 בדצמבר 2025 כ-996 אלפי זלוטי (כ-470 אלפי אירו) (בגין הסכם הניהול שבין קבוצת לוזון לבין רונסון).
אגרות חוב (סדרה Z) של רונסון	אגרות החוב הונפקו ביום 31 בדצמבר 2025.	130,000,000 זלוטי 114,660,000 ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2025	130,000,000 זלוטי ¹⁴	130,000,000 זלוטי 114,660,000 ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2025	קרן ההלוואה – תשלום בשני תשלומים אחד ביום 12 יוני 2029 ואחד ביום 12 לדצמבר 2029. הריבית - שבעה (7) תשלומים שווים חצי שנתיים ביום 12 ביוני ו-12 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2029	--	Wibor 6M+2.7%	--	שנטל על עצמו את התחייבויותיה של רונסון על פי שטר הנאמנות, לא קיימת הזכות להנפיק את אגרות החוב לפי החוק. במקרה בו אחד מהאירועים להלן מתרחש, רשאים מחזיקי האג"ח לבקש את פירעון אגרות החוב, לא יאוחר מ-30 יום ממועד הודעת רונסון על התרחשות האירוע, ובלבד שאסיפת מחזיקי האג"ח תקבל החלטה המאשרת פירעון מוקדם כאמור:⁹ במקרה בו יינתן פסק דין חלוט או החלטה מנהלית סופית שלא ניתנת לערעור ביחס לרונסון או כל חברה בת שלה, אשר תורה על תשלום סכום בסך כולל בסכום השווה לסכום של כ-30 מיליון זלוטי לכל הפחות, ואשר יביא או יוכל להביא לשינוי משמעותי לרעה בפעילות העסקית, ברכוש ובמצבה הפיננסי של רונסון; עסקאות עם צדדים קשורים (בעלי מניות המחזיקים יותר מ-25% ממניות רונסון,	כחתייבויות מאזניות); ו-(ד) סכומים נושאי ריבית המתקבלים מעסקאות אחרות שיש להן השפעה כלכלית על ההלוואה, למעט כל התחייבויות סחר; מוגדל בשווי ערבויות, שטרי חליפין שהונפקו ובעלויות משפטיות אחרות שניתנו על ידי חברות הקבוצה עבור התחייבויות של גופים מחוץ לקבוצה, אשר מביאים להופעת התחייבויות פיננסיות, עד לנמוך מבין הסכומים הבאים: (1) היתרה הנוכחית של ההתחייבות המובטחת או (2) הסכום המקסימלי של הערבות שניתנה. "יחס חוב-נטו" - היחס בין סך החוב הפיננסי נטו להון העצמי. הון עצמי פירושו הערך בספרים של סך ההון העצמי של רונסון. פירוט בדבר אופן עמידת רונסון בתניה ליום 31 בדצמבר 2025 חוב נטו (מיליוני זלוטי) -230.8 הון עצמי (מיליוני זלוטי) -632.9 יחס חוב נטו להון עצמי -36.6% עסקאות עם צדדים קשורים (בעלי מניות המחזיקים יותר מ-25% ממניות רונסון, כמשמעותם לפי תקן IAS 24 או עם צדדים קשורים שהם גופים אשר יש להם שליטה ברונסון, לבד או במשותף, במישרין או בעקיפין, או עם חברות בנות של מי מהם שאינן חברות בקבוצה) אשר יחייבו את רונסון או חברה בת שלה בהתחייבויות המפורטות בשטר הנאמנות לאגרות החוב לא יעלה על 5 מיליון זלוטי בשנה קלנדרית. פירוט בדבר אופן עמידת רונסון בתניה ליום 31 בדצמבר 2025 כ-996 אלפי זלוטי (כ-470 אלפי אירו) (בגין הסכם הניהול שבין קבוצת לוזון לבין רונסון).

160,000 אגרות חוב בעלות ערך נקוב של 1,000 זלוטי כל אחת.

13
9
יובהר כי טרם הגשת הבקשה לפדיון מוקדם על ידי מחזיקי האג"ח, רונסון רשאית לכנס את אסיפת מחזיקי האג"ח על מנת לקבל החלטה המביעה הסכמה לאשר את הפעולה בגינה דורשים מחזיקי אגרות החוב את הפדיון המוקדם ובהתאם, פעולה כאמור לא תוכל להוות בסיס לבקשה לפירעון מוקדם של אגרות החוב.

סוג ההלוואה	מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום ההלוואה המקורי	יתרת קרן ליום 31.12.2025 (בש"ח)	מועדי פירעון קרן וריבית ושיעור ריבית (שיעור ריבית אפקטיבי)	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)	התחייבויות אחרות	עילות להעמדה לפירעון מיידי	אמות מידה פיננסיות
								<p>כמשמעותם לפי תקן IAS 24 או עם צדדים קשורים שהם גופים אשר יש להם שליטה ברונסון, לבד או במשותף, במישרין או בעקיפין, או עם חברות בנות של מי מהם שאינן חברות בקבוצה) אשר יחייבו את רונסון או חברה בת שלה בהתחייבויות הכוללות בין היתר: נטילת התחייבויות, מימון חוב, השתלטות על התחייבויותיו של בעל מניות או העמדת בטוחות עבור בעל מניות (לרבות בשעבוד על נכסי רונסון), מכירת נכסים לבעל מניות כאשר מועד סילוק מחיר המכירה ארוך מ-6 חודשים ממועד המכירה או רכישת שירותים, מוצרים או נכסים מבעל מניות או ישות כאמור בסכום העולה על 2 מיליון זלוטי בסך הכל במהלך שנה קלנדרית נתונה, (למען הסר ספק, החזר עלויות שנגרמו לבעל מניות או ישות כאמור בקשר עם רכישת שירותים, מוצרים או נכסים עבור רונסון מצדדים שלישיים אינה מהווה רכישה של אותם שירותים, מוצרים או נכסים מבעל מניות או ישות כאמור). ; <u>מתן מימון</u> - במקרה בו לאחר תאריך הנפקת אגרות החוב, רונסון או כל חברה בת שלה העניקו הלוואה, רכשו אגרות חוב או ביצעו כל עסקה דומה אחרת כדי לספק מימון לגוף אחר מחוץ לקבוצה¹⁰; <u>מתן ערבות</u> - במקרה בו לאחר מועד הנפקה, רונסון או כל חברה בת שלה העניקו ערבות להתחייבויות של גוף אחר מחוץ לקבוצה¹¹; במקרה בו תיאכף כל בטוחה הקיימת בנכס או ברכוש של רונסון או כל חברה בת שלה, או שתבוצע הפקעה או תפיסה על ידי בית המשפט ביחס לנכסי רונסון או כל חברה בת שלה, בשווי העולה על סך של 30 מיליון זלוטי; במקרה בו אגרות החוב ימשכו או יושהו ממשחר בשוק הקטליסטים של ASO - או במקרה בו איגרות החוב יימשכו ממסחר ב-ASO Catalyst Market, לפני מועד הפדיון, לפי בקשת המנפיק או על בסיס החלטה של הבורסה לניירות ערך בוורשה. <u>הפסקת פעילות עסקית</u> - במקרה בו רונסון תפסיק את כל פעילותה העסקית או תחדל</p>	

10 למעט במקרים כדלקמן: (1) רכישת איגרות חוב בפולין; (2) הפקדת מזומן בבנקים הפועלים בפולין; (3) העמדת מימון חוב לרכבים ייעודיים או לגופים השותפים בכלי רכב ייעודיים, אשר הינם גופים הקשורים לרונסון ואחראים על הפרויקט המבוצע על ידה, ובלבד שהכספים מההלוואה יוקצו לפרויקט שנערך במשותף עם רונסון; ו-(3) עסקאות אחרות, שהסכום הכולל שלהן בכל עת אינו עולה על 20 מיליון זלוטי, או שווה ערך במטבעות אחרים.

11 למעט ביחס לערבויות כדלקמן: (1) ערבויות להתחייבויות של רכבים ייעודיים או גופים השותפים בכלי רכב ייעודיים, אשר הינם גופים הקשורים לרונסון ואחראים על הפרויקט המבוצע על ידי רונסון, ובלבד שההטבות מערבות כאמור קשורות לפרויקט שנערך במשותף עם רונסון ו-(2) העברות אחרות, שסכומן הכולל אינו עולה על 20 מיליון זלוטי בכל עת, או שווה ערך במטבעות אחרים.

אמות מידה פיננסיות	עילות להעמדה לפירעון מיידי	התחייבויות אחרות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)	שעבודים / בטחונות	מועדי פירעון קרן וריבית ושיעור ריבית (שיעור ריבית אפקטיבית)	יתרת קרן ליום 31.12.2025 (בש"ח)	סכום ההלוואה המקורי	מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סוג ההלוואה
	<p>לפעול בשוק ייזום והקמת נכסים, או במקרה בו הכנסותיה יפחתו משיעור של 80% מההכנסות השנתיות המאוחדות מפעילות הקשורה לנדל"ן; <u>חדלות פירעון</u> - במקרה בו רונסון חדלת פירעון על פי הוראת חוק פשיטת הרגל או חוק השיקום הכלכלי בפולין או שהצהירה בכתב בכך שהיא חדלת פירעון בשל חוסר יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה במועד; <u>העברת זכויות ברכוש</u> - במקרה בו רונסון או כל חברה בת שלה, בעסקה בודדת או בכמה עסקאות קשורות או לא קשורות, יפטר מנכסים בשווי של לפחות 10% אחוזים מההון המאוחד של רונסון, בתנאים רעים באופן משמעותי לרעת רונסון או חברת בת שלה ביחס לתנאי שוק, ובמקרה של מכירת נכסים שיש להיפטר מהם, לפי שווי השוק שלהם, אין להחליפם בנכס אחר עם שווי שוק דומה או גבוה יותר¹²; מחיקת המשכנתא ממרשם המקרקעין והמשכון בפולין.</p>								

¹² למעט: (1) הסדרים לצורך הקמת בטחונות, בקשר להשגת מימון לפעילות רונסון או חברה בת שלה או כלי רכב ייעודיים, שהן ישויות הקשורות לרונסון והאחראיות על פרויקט המבוצע על ידה ו-(2) הסדרים בין רונסון לבין החברות הבנות שלה או בין החברות הבנות.

7.16. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך ההתחייבויות החוזיות של רונסון בגין הסכמי ביצוע מסתכם בכ-272 מיליון זלוטי; סך ההכנסות לקבל בגין התקשרויות רונסון לקוחותיה מסתכם בכ-183.4 מיליון זלוטי; וסך מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות שלה בגין הסכמי ליווי שניתנו לפרויקטים מסתכם בכ-220 מיליון זלוטי. סך ההון החוזר של רונסון ליום 31 בדצמבר 2025 ל-12 חודשים הינו כ-211.4 מיליון זלוטי.

אשראי ספקים - לרונסון אין אשראי ספקים בסכומים מהותיים.

אשראי לקוחות - האשראי אשר ניתן על ידי רונסון לרוכשי יחידות הדיור מוסדר בהסכמים השונים, כאשר לרוב תמורת הדירות משולמת לרונסון בתשלומים על-פי תנאי הסכם המכר התלויים בקצב ההתקדמות בבנייה. החזקה בנכס נמסרת לרוכשים רק לאחר קבלת התמורה במלואה. התקבולים האמורים משמשים בעקיפין את רונסון כחלק מההון החוזר שלה במסגרת תנאי הליווי הבנקאי.

להלן פרטים אודות ההון החוזר לתקופה של שניים-עשר חודשים (לפי כללי חשבונאות מקובלים) וההון החוזר של רונסון נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים) (באלפי זלוטי)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים של רונסון	
466,401	(776,294)	1,242,695	נכסים שוטפים
(254,939)	94,664	(349,603)	התחייבויות שוטפות
211,462	(681,630)	893,092	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

הפער בין ההון החוזר לבין ההון החוזר לתקופה של שנים-עשר חודשים נובע מכך שהמחזור התפעולי של רונסון הינו מעל שנה.

7.17. השקעות

נכון למועד הדוח, רונסון מחזיקה 50% מהונם המונפק של ארבעה תאגידי שהתאגדו בפולין ויש לה בהם שליטה משותפת יחד עם צדדים שלישיים. התאגידי האמורים התאגדו להקמה ולמכירה של יחידות דיור בוורשה. סך ההשקעה של רונסון בתאגידי האמורים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-0.71 מיליון זלוטי. כמתואר לעיל, התאגידי האמורים אינם רשאים לבצע חלוקה של דיבידנדים ללא קבלת הסכמה של השותפים באותם תאגידיים.

7.18. מיסוי

דיני המס בדבר מס רווחי חברות, מע"מ והפרשות לביטוח לאומי פולין כפופות לשינויים תכופים. שינויים אלה גורמים לכך שישנן מעט נקודות התייחסות ו/או תקדימים שעשויים להיות בקשר לכך. נוכח אי הוודאות, יש גם חילוקי דעות ביחס לפרשנות החוקית של תקנות המס, הן בין גופים ממשלתיים והן בין גופים ממשלתיים וחברות. משמעות הדברים היא כי חשיפת המס גדולה יותר בפולין בהשוואה למדינות עם מערכת מיסוי מבוססת יותר. בהתאם, הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים של רונסון עשויים להשתנות במועד מאוחר יותר כתוצאה מההחלטות של רשויות המס.

שיעור מס החברות בפולין הינו 19% על סך ההכנסות החייבות במס. הפסדים לצרכי מס והפסדי מס מועברים ניתנים לניכוי בתקופה של עד 5 שנים, אך ניתן לנצל רק עד 50% מההפסד המועבר במהלך השנה העוקבת. אפשרות שניה לניצול הפסדים לצרכי מס משנים קודמות הינה ניצול הפסד מס משנה. שנים קודמות עד לסכום כולל של 5 מיליון זלוטי בשנה שההפסד נדרש לניצול, אחרי שימוש באפשרות זו ניתן לנצל רק 50% מההפסדים שנותרו משנים קודמות כל שנה.

7.19. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

רונסון מחויבת לעמידה בחוקים ובתקנות הקשורים לשימוש בקרקעות וההגנה על איכות הסביבה. בשנים האחרונות הוקשחו הסטנדרטים החלים על ענף הבניה בפולין, בין היתר, בקשר לנושאים של איכות סביבה. לפי הדין בפולין, הענקת אישורי הבניה בפרויקטים בסדר גודל מסוים (מעל 5,000 מ"ר שטח שימוש) מותנית בהצגת אישור בנוגע לאיכות הסביבה (Environmental Decision). דרישה זו

מאריכה את פרק הזמן לקבלת אישור בניה, וכתוצאה מכך נוצרים עיכובים בהתחלת ההקמה של פרויקטים חדשים.

רונסון אינה צד להליך משפטי תלוי ועומד בקשר להפרות פוטנציאליות של דיני הגנת הסביבה. נכון למועד הדוח, העלויות בהן נושאת רונסון בגין העמידה בדרישות החוק האמורות אינן מהותיות.

7.20. יעדים ואסטרטגיה עסקית; צפי לשנה הקרובה

בכוונת רונסון להמשיך לפעול למיקסום ערכה עבור בעלי מניותיה על-ידי הרחבת פריסתה הגיאוגרפית בפולין באופן סלקטיבי ועל-ידי יצירת פורטפוליו של נכסי נדל"ן בהקמה. רונסון דבקה באסטרטגיה של פיזור סיכונים שתקנה לה גמישות ואפשרות להתאים את פעילותה במהירות בהתאם לשינויים בסביבה העסקית, על-ידי (א) פיקוח צמוד על הפרויקטים שלה; (ב) בחינת שינויים, ככל שנדרש, במספר, באיכות ובגודל של הפרויקטים; וכן (ג) המשך מדיניות מימון שמרנית ביחס ליזמי נדל"ן אחרים. בתקופת הדוח המשיכה רונסון להרחיב את פעילותה, באמצעות חברות בנות ובוחנת אפשרויות לפעילות משותפת עם שותפים פיננסיים בתחום הדירות להשכרה בפולין, בעיקר בוורשה.

רונסון דבקה באסטרטגיה של פיזור סיכונים, המקנה לה גמישות ואפשרות להתאים את פעילותה במהירות בהתאם לשינויים בסביבה העסקית, על ידי: פיקוח צמוד על הפרויקטים שלה; בחינת שינויים, ככל שנדרש, במספר, באיכות ובגודל של הפרויקטים; וכן המשך מדיניות מימון שמרנית ביחס ליזמי נדל"ן אחרים.

בכוונת רונסון להמשיך ולפעול בשנת 2026 בפיתוח פעילותה בתחום הנדל"ן למגורים, תוך התמקדות באותן ערים בהן היא פועלת ובד בבד להגדיל את היקפי הפרויקטים אותם היא מקימה, כניסתה לפרויקטים חדשים וכן רכישת קרקעות חדשות שיהיו זמינות לבניה במיקומים אטרקטיביים. בנוסף, בכוונתה להתמקד ברכישת קרקעות ישירות מבעלי הקרקע (ללא מתווכים), להגביל עסקאות המנוהלות על ידי משקיעים שרוכשים ומוכרים על מנת להשיא תשואה בזמן קצר (פליפרים); ליעל תהליכים פנים ארגוניים ולשפר את זרימת המידע בתוך רונסון ואת שירות הלקוחות שלה.

7.21. דיון בגורמי סיכון

פעילות רונסון חושפת אותה למגוון סיכונים, כמפורט להלן. תוכנית ניהול הסיכונים של רונסון כמתמקדת בפעולות שאינן חוזות את השווקים הפיננסיים ומזעור השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של רונסון. יצוין, כי רונסון אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזריים כדי לגדר את סיכוני המטבע ו/או הריבית, הנובעים מפעילותה וממקורות המימון שלה. באשר לסיכונים הספציפיים ביחד למגזר הפעילות של רונסון, נראה כי קיימת עלייה פוטנציאלית בעלויות הבנייה, עלייה פוטנציאלית בשיעור הריבית, קושי מסויים בהבטחת קרקעות במחירים נוחים, אשר עשוי להשפיע לרעה על שולי הרווח, הארכת הליכים מנהליים שרונסון צד להם וכן עלייה בתחרות.

7.21.1. גורמי סיכון מקרו כלכליים

סיכוני שוק בפולין ובאירופה - רונסון חשופה לסיכוני שוק, אשר העיקריים שבהם כוללים שינויים בשערי חליפין והתאמה חלקית של מחירי הנדל"ן למחירי התשומות. כן חשופה פעילות רונסון לסיכונים הנובעים מהמצב הפוליטי והכלכלי באירופה בכלל, ובפולין בפרט והכל, כמתואר בסעיף 7.2.3 א. לעיל. הרעה במצב הכלכלי הגלובלי עשויה לגרום להרעה בביקושים לנדל"ן למגורים בפולין, בה פועלת קבוצת רונסון. בשנת 2025, מספר היתרי הבנייה שניתנו, רשם ירידה של 17% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2024, נתון המצביע על פוטנציאל להאטה עתידית בקצב גידול ההיצע ובהתאם, עשוי להוביל לעליית מחירים עקב מחסור עתידי ביחידות דיור חדשות.

רונסון עוקבת אחר השינויים בשוק וערוכה לבצע התאמות ככל ותידרשנה.

7.21.2. גורמי סיכון ענפיים

שיעורי האינפלציה והריבית בפולין - עליית שיעור האינפלציה ועלייה בשיעור הריבית משפיעה על כלכלת פולין, וביניהם גם על מגזר הנדל"ן למגורים. ההשפעה כאמור עשויה לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בתחומים הבאים: עלייה בשיעור הריבית הממוצעת למשכנתאות עלולה לגרום לירידה בהיקף

הביקוש למשכנתאות; עלייה בעלויות הבנייה השונות; האטה במכירות; עיכוב או אי ביצוע התחלה של פרויקטים חדשים עקב עלויות בנייה גבוהות. כמו כן, רוב ההלוואות מבנקים שהועמדו לרונסון וחברות הפרויקט שלה וכן אגרות החוב שהנפיקה רונסון נושאות ריביות משתנות המבוססות על שיעורי ריבית ה-WIBOR בתוספת מרווח. בהתאם, לשינויים בתעריפי WIBOR השפעה על תזרים המזומנים והרווחיות של רונסון. לפרטים נוספים אודות העלייה בסביבת האינפלציה ורמת הריבית בפולין ובעולם ראה סעיף 7.2.3 בלעיל. בהתאם לנתונים משנת 2025 חלה ירידה בשיעורי האינפלציה וכן ירידה בשיעורי הריבית של הבנק המרכזי, הצפי לשנת 2026 הינו דומה אך רונסון ממשיכה לעקוב אחר המצב ולנקוט בצעדים נוספים, ככל שיידרש, על מנת לצמצם ככל הניתן את השפעת האינפלציה ושיעורי הריבית על פעילותה ועל אסטרטגיית הפעולה שלה. חשיבותו של גורם סיכון זה וההסתברות להתממשותו מוערכות על ידי רונסון כגבוהות. לגורם זה הייתה השפעה שלילית מהותית על הפעילות העסקית ועל המצב הפיננסי של רונסון, והוא עשוי להוסיף ולהשפיע באופן שלילי כאמור גם בעתיד.

עלייה בעלויות בנייה בפולין ואי-עמידה בהתחייבויות מצד גורמים שלישיים - רונסון חשופה לסיכונים הקשורים לעלויות הבנייה, כדוגמת עלייה בעלויות הבנייה; עלייה בעלויות חומרי הגלם; מחסור בכוח אדם; וכן עלייה בעלויות כוח האדם. החל משנת 2022 נרשמת עלייה בעלויות הבנייה והיא נמשכת בתקופת הדוח ובמועד אישור הדוח. לאור העבודה שרונסון מתקשרת בהסכמים עם קבלנים ראשיים לביצוע פרויקטיים, היא חשופה לסיכון הכרוך באי ביצוע ו/או השלמת העבודה כמצופה מהקבלן הראשי.

קשיי מימון; מדיניות הבנק הלאומי הפולני והמערכת הבנקאית - פעילות ענף הבניה מושפעת מהרגולציה החלה עליו, ממדיניות הבנק הלאומי הפולני והנחיותיו למערכת הבנקאית בנושאים הקשורים לפיקוח על שיעורי הנזילות והלימות ההון של הבנקים ומהמערכת הבנקאית והמגבלות שהיא מטילה על היקף האשראי הניתן על ידה ותנאיו. הטלטלות בשווקים הפיננסיים ובמטבע האירו בשנים האחרונות הביאו לחוסר יציבות באופן ההתייחסות של המערכת הבנקאית בפולין הן כלפי יזמי נדל"ן והן כלפי נוטלי משכנתאות לצרכי דיור. תחום הנדל"ן היזמי מחייב השקעת הוצאות ראשוניות מהותיות לשם רכישת קרקעות ולשם כיסוי עלויות תשתית, בניה ועיצוב. לפיכך, נדרשות החברות היזמיות להשקעת סכומים משמעותיים של הון עצמי ולגיוס ומימון חיצוני מתאגידים בנקאיים ו/או באמצעות הנפקת אגרות חוב על מנת להמשיך ולפתח את עסקיהן. בדרך כלל, המימון הנדרש לשם הקמת פרויקטי נדל"ן יזמי בפולין הינו לטווח קצר, בעוד שהמימון הנדרש לשם הקמת פרויקטי נדל"ן להשכרה הינו לטווח ארוך. היכולת להשיג מימון כאמור תלויה בגורמים רבים, לרבות תנאי השוק בעת הגיוס, ויכולה להיות לכך השפעה על היקף הפיתוח וקצת השגת יעדים אסטרטגיים. בשל כך שתחום הנדל"ן היזמי צורך הון רב, משקלם של המוסדות הפיננסיים הוא בעל השפעה קריטית על הביקושים בשוק וכנגזרת מכך על היקפי הבניה, ועל תוצאות פעילותם של היזמים.

רונסון נדרשת לסכומי מזומנים משמעותיים באמצעות מימון בנקאי חיצוני והנפקת אגרות חוב, לצורך המשך פעילותה ופיתוחה. יכולתה להשיג מימון כאמור תלויה בגורמים רבים, ובפרט בתנאי שוק המצויים מחוץ לשליטתה. במקרה של קשיים בהשגת המימון הנדרש, קיים סיכון כי היקף הפעילות היזמית של רונסון וקצב השגת יעדיה האסטרטגיים יהיו שונים מהתכנון המקורי. על מנת לצמצם את הסיכון למחסור במשאבים פיננסיים, רונסון בוחנת באופן פעיל מקורות מימון חלופיים שיוכלו לספק את המימון הדרוש בתנאים נוחים.

רונסון מעריכה את חשיבותו של גורם סיכון זה ואת ההסתברות להתממשותו כבינונית, אולם במקרה של התממשותו, היקף ההשפעה השלילית על הפעילות העסקית ועל מצבה הפיננסי של הקבוצה עלול להיות בינוני.

פיתוח תחום הדירות להשכרה בפולין - תחום הדירות להשכרה בפולין אינו מהווה רכיב משמעותי בפעילות רונסון, ולמועד הדוח אינו עולה כדי מגזר פעילות של החברה. משום שמדובר בפעילות משלימה לעסקי רונסון, אי הצלחה בתחום זה לא צפויה להשפיע בצורה משמעותית על רונסון ומצבה, ובמצב של אי הצלחה כאמור, רונסון תוכל למכור את יחידות הדיור בשוק, כדירות מגורים רגילות, או למכור את הפרויקט כולו, למשקיע חיצוני.

פרשנות ויישום תקנות; שינויים בחקיקה -

אופיים של פרויקטי יזמות מחייב את רונסון לקבל שורה של היתרים, אישורים והסכמים בכל שלב בתהליך הפיתוח. על אף נקיטת זהירות מרבית לעמידה בלוחות הזמנים של הפרויקטים, תמיד קיים סיכון לעיכוב בקבלתם. יתרה מכך, הסביבה המשפטית בפולין מתאפיינת בשינויים תכופים, בחוסר עקביות ובהיעדר פרשנות אחידה של חוקים ותקנות מס הכפופים לתיקונים תכופים, דבר התורם לגורמי הסיכון הקשורים לסביבה המשפטית שבה פועלת רונסון. על רונסון להביא שינויים אלו בחשבון בעת ניהול פעילותה, ובמיוחד בעת תכנון פרויקטים עתידיים.

חלק מהשינויים החקיקתיים העיקריים, תוארו בסעיף 7.2.7 לעיל והם עשויים להשפיע, במישור או בעקיפין, על פעילות רונסון ותוצאותיה. עם זאת, בהתחשב בניסיונה המוכח של רונסון בשוק, ביכולתה להסתגל במהירות לתנאי השוק המשתנים, במצבה הפיננסי ובמוניטין שלה, רונסון מעריכה כי השפעת שינויים כאמור, תהיה ברמה נמוכה ביחס לזו שתהא על יזמים אחרים.

התקשרות עם קבלנים; תביעות נגד קבלנים - התקשרות רונסון עם קבלנים לצורך בניה והשלמה של הפרויקטים, לרבות השגת ההיתרים הנדרשים על-ידי הקבלנים (לרבות היתרי בניה), חושפת את רונסון לסיכונים שונים להליכי הבניה, ובכלל זה עיכובים בקצב העבודות, איכות הביצוע וחדלות פירעון של קבלני ביצוע. אי ביצוע על-ידי קבלן כללי של התחייבויותיו עלולה לגרום גם לעיכובים בפרויקט או להשפיע באופן מהותי על המצב העסקי, המצב הכספי או תוצאותיה הכספיות של רונסון. בדרך כלל, מתקשרת רונסון עם קבלנים בהסכמים פאושליים. ההתחייבויות של הקבלנים בקשר עם פיתוח הפרויקטים יכולה לגרום לתביעות נגדם בשל אי ביצוע או עיכוב בהתחייבויותיהם. קריטריוני בחירה חשובים בעת התקשרות עם קבלן כללי כוללים ניסיון, מקצועיות ואיתנות פיננסית (לרבות ערבות בנקאית או ביטוחית), וכן איכות פוליסת הביטוח המכסה את כל הסיכונים הכרוכים בתהליך הבניה. כניסה למחלוקת מול קבלנים עלולה להביא לעיכוב בהשלמת הפרויקט או לגידול בעלויות הפרויקט. קבלנים עלולים גם שלא למלא את כל דרישות החברה. ביצוע לא תקין של הסכם ביצוע על-ידי קבלן עלול לגרום לעיכובים בפרויקט ו/או להשפיע באופן משמעותי על התנאים הפיננסיים ו/או התוצאות של רונסון, וכן עלול לגרום נקיטת הליכים משפטיים כנגד הקבלן, אשר יתכן שלא יוכל למלא את הדרישות לביצוע ההסכם.

רישיונות ואישורים - פיתוח של פרויקטי נדל"ן מחייב קבלת רישיונות אישורים והיתרים על-ידי רונסון והחברות הבנות שלה, בכל שלב בתהליך הפיתוח. הסיכון עשוי להיות רלוונטי גם ביחס לנכסים הנמצאים בשימוש מתמיד. עיכוב בהשגתם או אי קבלתם יכול להשפיע על היכולת של רונסון לבצע ולהשלים את הפרויקטים בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו.

תחרות בין יזמי הנדל"ן - התחרות הגוברת בין יזמי הנדל"ן מעלה את דרישות וציפיות הלקוחות ביחס לסוג הבניה ואיכותה ולמחיר הדירות הנמכרות, משפיעה על מחירי הבניה וכן על מחירי הקרקעות הזמינות. הסביבה התחרותית יכולה להשפיע על מאמצי המכירה והשיווק ועל משאבי רונסון בגין פעילות השיווק.

הפיתוח המהיר של ערי פולין - הפיתוח המהיר של ערי פולין מאופיין לרוב באי יציבות של תכניות פיתוח, אשר עשוי להשפיע על סבירות הקמת פרויקטים באתרים ספציפיים כמתוכנן. ניסיונות יזמי הנדל"ן לנצל הזדמנויות עסקיות לרכישת מגרשים ללא תנאים תכנוניים או תכנית פיתוח תקפה לאזור עשוי להוביל לסיכונים תפעוליים ופיננסיים. יתרה מזאת, שינוי תכוף של תוכניות הפיתוח העירוניות עשוי להשפיע על הפיתוח המתוכנן והמימוש של תשתיות השירותים (לרבות, מים, גז, ביוב וחשמל).

מדיניות הממשלה הפולנית - ענף הבניה בפולין מושפע ממדיניות הממשלה הפולנית בעניינים שונים, לרבות בעניין מיסוי ובעניין היקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על-ידי המדינה וכן בעניינים הקשורים לבניה ולהליכי רישוי ותכנון של נדל"ן ועוד. הממשלה הפולנית פועלת מעת לעת לתמיכה וסבסוד של זוגות צעירים באמצעות תכניות שונות. מדיניות הממשלה הפולנית האמורה עשויה להשפיע על עליות הביקוש לדירות בעלות מאפיינים מסוימים ולירידת הביקוש לדירות בעלות מאפיינים אחרים.

הקשחת הסטנדרטים החלים על בניה - בשנים האחרונות חלה הקשחה ברגולציה החלה על בניה חדשה, ובכלל זה בנושא איכות הסביבה, דרכי תחבורה ותשתיות. הקשחה זו עלולה לגרום לעליה בעלויות הפרויקטים שבהקמה של קבוצת רונסון ולעיכובים בפרויקטים חדשים.

סיכונים פיננסיים - פעילויות קבוצת רונסון חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, והכוללים סיכוני שוק, ובכלל זאת סיכון מטבע וסיכון מחיר (זאת בנוסף לסיכון הריבית המתואר להלן), סיכון אשראי, וסיכון נזילות.

רכישת קרקעות לפרויקטים חדשים - ההצלחה של רונסון מבוססת על יכולתה לרכוש קרקעות אטרקטיביות באופן שוטף לשם הקמת פרויקטים חדשים בעיתוי המתאים ובמחירים תחרותיים. עליית שוק הדיור מביאה לגידול הביקוש לקרקעות ובהתאם לעלייה במחירי הקרקעות.

מחירי מכירה של דירות בפרויקטים - קבוצת רונסון עלולה שלא להצליח למכור דירות במחירים הרצויים לה. שוויה של דירת מגורים תלוי במידה רבה במיקום, עיצוב, וסטנדרט הבניה. אם רונסון לא מעריכה נכונה את הפרויקט הרלוונטי, היא עלולה שלא להצליח למכור את הדירות בפרויקט במחיר שנקבע להן בתקציב הפרויקט, או שלא להצליח למכור את הדירות כלל. אם רונסון תידרש להפחית את מחירי הדירות בפרויקט מסוים, הדבר עשוי להפחית מערכו של הפרויקט עד כדי הפיכתו לפרויקט הפסדי.

7.21.3 סיכונים יחודיים לרונסון

סיכון ריבית - קבוצת רונסון חשופה לשינויים בשיעורי הריבית, שכן רובן המכריע של ההלוואות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים וכל אגרות החוב שהונפקו על-ידי רונסון, נושאות ריבית משתנה (המבוססת על שיעור ה-WIBOR). בנוסף, ישנו מדד הייחוס החדש שעתיד להחליף את ה-WIBOR, כמתואר בסעיף 7.2.3 ג. לעיל (POLSTR). עלייה בשיעור הריבית עלולה לגרום לעלייה בעלויות המימון של קבוצת רונסון ולהשפיע על תזרימי המזומנים והרווחיות של רונסון. כמו כן, הואיל ושיעור ההיוון של נכסיה של קבוצת רונסון מושפע משיעור הריבית, עלייה בשיעור הריבית עלולה לגרום להפחתה בשווי המהוון של נכסיה. מנגד, עלייה בשיעור הריבית עשוי להעלות את שווי נכסיה הנזילים הנושאים ריבית, כדוגמת פיקדונות בנקאיים של קבוצת רונסון. רונסון מעריכה את הסתברות ההתממשות של סיכון זה כגבוהה. עם זאת, מעריכה רונסון את השפעתו של סיכון שיעור הריבית כבינונית, שכן התממשותו הניבה השפעה מתונה על הפעילות העסקית ועל המצב הפיננסי של רונסון.

צורך בגיוסי חוב נוסף - פעילותה של רונסון ממומנת בעיקר באמצעות גיוסי חוב, ואין ערובה כי היא תצליח בגיוס כספים נוספים. המשך התפתחות וצמיחת עסקיה של קבוצת רונסון עשויה להיבלם אם גיוס כספים כאמור לא יצליח, או אם הכספים יגויסו בתנאים שאינם מיטיבים עם קבוצת רונסון. לאור העובדה שעסקי נדל"ן צורכים הון רב, יכולת קבוצת רונסון לקבל מימון בנקאי הינה קריטית. להערכת קבוצת רונסון, באפשרותה לממן פרויקטים חדשים, זאת בשל מבנה ההון הנוכחי שלה, לרבות יחס החוב להון הנמוך בקבוצת רונסון.

המשך מחזור אגרות החוב של קבוצת רונסון - קבוצת רונסון נוהגת להנפיק מעת לעת לציבור אגרות חוב, המשמשות אותה לשם מימון של רכישת קרקעות לפרויקטים חדשים ומימון עלויות ההקמה של פרויקטים חדשים. לעיתים פועלת קבוצת רונסון למחזור אגרות החוב הקיימות שלה כנגד אגרות חוב בעלות תקופות פירעון ארוכות יותר. אין וודאות כי קבוצת רונסון תצליח בביצוע המחזור כאמור, אשר תלוי בין היתר בתנאי השוק במועד ההנפקה.

חשיפה לשער מטבע הזלוטי - השקעתה של החברה במניותיה של רונסון הינה בזלוטי הפולני. בהתאם, לשינויים ו/או תנודות בשער הזלוטי (לרבות השפעות, ככל שתהיינה, בעקבות המלחמה באוקראינה) עשויה להיות השפעה על סך ההשקעה של החברה ברונסון ובהתאם על ההון העצמי של החברה בדוחותיה הכספיים. למועד הדוח, החברה לא מבצעת עסקאות הגנה ביחס לשער הזלוטי.

להלן הערכת רונסון לגבי סיווגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון על עסקיה של רונסון:

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורמי סיכון	
			סיכונים ענפיים	סיכונים ייחודיים
		+	סיכוני שוק בפולין ובאירופה	סיכוני מקרו
		+	שיעורי האינפלציה והריבית בפולין	סיכונים ענפיים
		+	עלייה בעלויות בנייה בפולין ואי-עמידה בהתחייבויות מצד גורמים שלישיים	
	+		קשיי מימון; מדיניות הבנק הלאומי הפולני והמערכת הבנקאית	
+			פיתוח תחום הדירות להשכרה בפולין	
+			פרשנות ויישום תקנות; שינוי בחקיקה	
	+		התקשרות עם קבלנים; תביעות נגד קבלנים	
		+	רישיונות ואישורים	
	+		תחרות בין יזמי הנדל"ן	
+			הפיתוח המהיר של ערי פולין	
		+	מדיניות הממשלה הפולנית	
	+		הקשחת הסטנדרטים החלים על בניה	
	+		סיכונים פיננסיים	
	+		רכישת קרקעות לפרויקטים חדשים	
	+		מחירי מכירה של דירות בפרויקטים	
	+		סיכון ריבית	סיכונים ייחודיים
		+	צורך בגיוסי חוב נוסף	
		+	המשך מחזור אגרות החוב של קבוצת רונסון	
	+		חשיפה לשער מטבע הזלוטי	

הערכת רונסון בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, מבוססת על מידע הקיים ברונסון נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וכוונות של רונסון. רונסון עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה נכון למועד הדוח.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד

8. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

נכון למועד הדוח, לחברה רכוש קבוע כמפורט בבאור 3 (טו) לדוחות הכספיים. הנהלת החברה בישראל, פועלת ממשרדי קבוצת לוזון בגני תקווה.

לפרטים אודות רכוש קבוע, מקרקעים ומתקנים, בתחום פעילות נדל"ן היזמי בפולין ראה סעיף 7.11 לחלק זה.

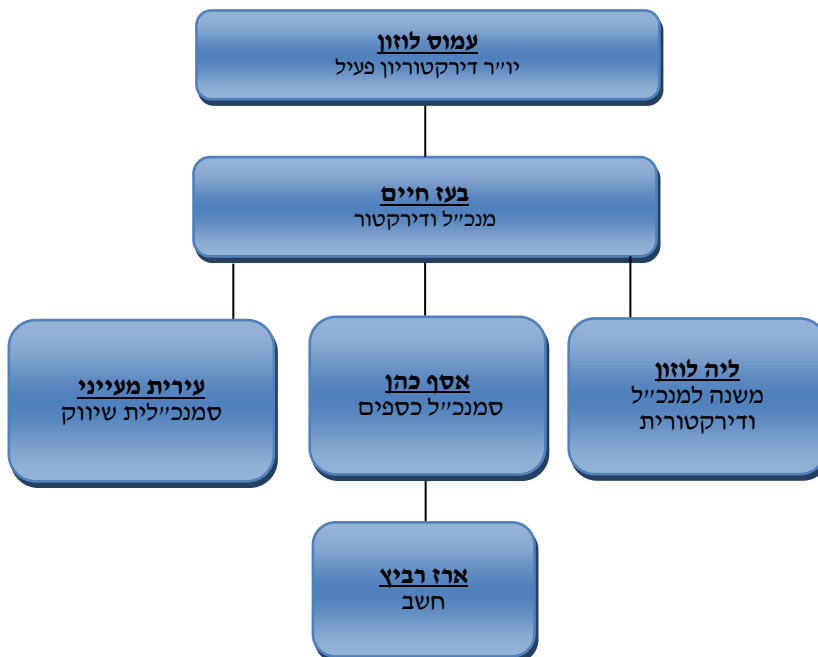
9. הון אנושי

הנהלת החברה

למועד הדוח, מר עמוס לוזון (אשר הינו בעל השליטה, בעקיפין, בחברה, וכן מכהן כדירקטור ומנכ"ל קבוצת לוזון), מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. מר בעז חיים, המכהן כמנכ"ל החברה, מכהן גם כמנכ"ל רונסון. הנהלת קבוצת לוזון מעניקה שירותי ניהול לחברה, ונושאי משרה בכירה מקרב הנהלת קבוצת לוזון מכהנים גם כנושאי משרה בכירה בחברה. לפרטים בדבר הסכם הניהול שבין החברה לבין קבוצת לוזון ראה באור 2.ג.26) לדוחות הכספיים, ולפרטים בדבר הסכם הניהול שבין החברה לבין רונסון (לרבות בהתייחס לכהונת המנכ"ל) ראה באור 2.ב.9)ח) לדוחות הכספיים.

בנוסף, החל מנובמבר 2025, מכהנת בחברה עירית מעייני, סמנכ"לית שיווק.

המבנה הארגוני של הנהלת החברה



נושאי המשרה בחברה

- א. לפרטים אודות נושאי המשרה ונושאי המשרה הבכירה של החברה בהתאם לתקנות 26 ו-26א לתקנות הדיווח, ראה פרק ד' לדוח התקופתי.
- ב. לפרטים אודות תנאי הכהונה של נושאי המשרה הבכירה בחברה, הנדרשים בהתאם לתקנה 21 לתקנות הדיווח, ראה פרק ד' לדוח התקופתי.
- ג. ביום 19 במרץ 2024, מינה דירקטוריון החברה את מר אמיר לביא (ממשרד רואי חשבון עמית-חלפון) למבקר פנים בחברה (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 19 במרץ 2024, אסמכתא מס' 2024-01-028542), וכן סעיף 17 לדוח הדירקטוריון.

ד. לפרטים אודות מדיניות תגמול נושאי משרה בחברה ראה נספח א' לפרק 9 לתשקיף.

ה. לפרטים אודות הון אנושי ברונסון, ראה סעיף 7.12 לחלק זה.

10. מימון ואשראי

לפרטים אודות מימון הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ראה סעיף 10 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים אודות מימון הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בפולין ראה סעיף 7.15 לחלק זה.

אשראי בר דיווח

לעניין פירוט בדבר אשראי בר דיווח של החברה, ראה סעיף 10 לדוח הדירקטוריון.

לעניין פירוט בדבר אשראי בר דיווח של רונסון, ראה סעיף 7.15 לחלק זה.

11. הון חוזר

להלן פרטים אודות ההון החוזר לתקופה של שניים-עשר חודשים (לפי כללי חשבונאות מקובלים) מתוך ההון החוזר של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות (לתקופה של מעל שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
784,741	(542,256)	1,326,997	נכסים שוטפים
334,417	(226,313)	560,730	התחייבויות שוטפות
450,324	(315,943)	766,267	עודף (גירעון) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

לפרטים אודות מדיניות הקבוצה לגבי הון חוזר, לרבות אשראי ספקים ולקוחות, בתחום פעילות נדל"ן היזמי בפולין ראה סעיף 7.16 לחלק זה.

12. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה בישראל ראה סעיף 1.3 לעיל ובאור 25 לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות המיסוי החל על הקבוצה בפולין ראה סעיף 7.18 לחלק זה.

13. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

לפרטים אודות הסיכונים הסביבתיים ודרכי ניהולם הרלוונטיים לפעילות החברה ראה סעיף 6.10 לעיל (ביחס לפעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל) וסעיף 7.19 לעיל (ביחס לפעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בפולין).

14. הסכמים מהותיים של החברה בתקופת הדוח

- לפרטים אודות השלמת עסקת שינוי המבנה עם קבוצת לוזון ראה סעיף 1.2 לעיל.
- לפרטים אודות השלמת עסקת רכישת זכויות בפרויקט פינוי-בינוי/בינוי-פינוי "נחלת יהודה" בראשון לציון, ראה סעיף 6.7.2 לעיל.
- לפרטים אודות התקשרות בהסכם לרכישת זכויות בפרויקט פינוי בינוי במתחם הרב לוי בעיר בת ים, ראה סעיף 6.7.3 לעיל.
- לפרטים אודות התקשרות בהסכם לרכישת מגרש בשטח של כ-4 דונם בהרצליה (במתחם אולפני הרצליה) יחד עם צדדים שלישיים, ראה סעיף 6.6 לעיל.
- לפרטים אודות עדכונים בהסכמי SAFE עם משקיעים והמרתם לניירות ערך של החברה, ראה באור 2.ב.9(ד) לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות הלוואה של החברה לקבוצת לוזון וכן פירעון של הלוואות שהעמידה קבוצת לוזון לחברה, ראה באור 2.ב.9(ד) לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות רכישת זכויות במרכז הרובע "שדה דב" בתל אביב, לרבות הסכם מימון שנחתם ביחס לפרויקט זה, ראה באור 8(א)8 לדוחות הכספיים.

- לפרטים אודות רכישת זכויות בצפון הרובע "שדה דב" בתל אביב, לרבות הסכם מימון שנחתם ביחס לפרוייקט זה והתקשרות עם השותף, לאחר תאריך הדוח, ראה באור 8.א(9) לעיל.
- לפרטים אודות התקשרות חברת נווה סביון בהסכם מימון ביחס לפרוייקט נווה סביון באור יהודה, ראה באור 8.א(3) לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות התקשרות חברת נחלת יהודה בהסכם מימון ביחס לפרוייקט נחלת יהודה בראשון לציון, ראה באור 8.א(4) לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות התקשרויות של רונסון בתקופת הדוח, ראה באורים 9.ז, 9.ח ו- 9.טא לדוחות הכספיים.

15. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים של החברה, ראה באור 15.ב. לדוחות הכספיים.

16. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

לפרטים אודות אירועים לאחר תקופת הדיווח, ראה באור 28 לדוחות הכספיים.

17. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

היעדים העיקריים והאסטרטגיה העסקית של החברה, לשם מיצובה וקידום עסקיה כחברה מובילה בענף הנדל"ן, נכון למועד הדוח הינם כמפורט להלן:

קידום, השבחה ופיתוח של פעילות הנדל"ן היזמי בישראל, לרבות בקשר לקידום הפרוייקטים של החברה בישראל, וכן קידום, השבחה ופיתוח של פעילות יזמות הנדל"ן בפולין באמצעות רונסון, שמירה על האיתנות הפיננסית של החברה והמשך חיזוק מעמדה בשוק ההון.

בכוונת החברה להמשיך ולפתח במהלך השנה הקרובה את פעילותה היזמית תוך היערכות ומוכנות לניצול הזדמנויות חדשות, וכן לפעול לשם קידום היעיל והתכליתי של פרויקטים המצויים בשלבי הקמה, תכנון ועתודות קרקע.

כמו כן, החברה פועלת לשם הרחבת פעילותה של רונסון בפולין תוך מיקסום ערכה באזורים הגיאוגרפיים בהם היא פועלת ועל-ידי יצירת פורטפוליו של נכסי נדל"ן בהקמה, הגדלת קצב המכירות השנתי באופן מתון, וכן רכישת קרקעות זמינות לבניה במיקומים אטרקטיביים.

לפרטים אודות יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה, בתחום פעילות נדל"ן היזמי בפולין ראה סעיף 7.19 לחלק זה.

המידע המתואר לעיל בקשר עם צפי התפתחות החברה בשנה הקרובה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בגורמים חיצוניים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש, כגון דרישות הרשויות השונות; שינויים בעלויות הקמה, מגבלות מימון, שינוי בכדאיות הכלכלית של הפרוייקט, שינוי בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, התממשות של גורם סיכון מהגורמים המנויים בסעיף 18 להלן.

18. גורמי סיכון

לפרטים אודות גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ראה סעיף 6.11 לחלק זה.

לפרטים אודות גורמי הסיכון המשפיעים על פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בפולין ראה סעיף 7.20 לחלק זה.

להלן תיאור גורמי סיכון נוספים, אשר אינם מיוחסים ספציפית לתחום פעילות מסוים של החברה:

גורמי סיכון מקרו כלכליים:

הוצאות מימון - לפרטים בדבר אשראי כספי של החברה ראה סעיף 8.ב(7) לדוח הדירקטוריון. אם במועדי פירעון האשראי תצטרך החברה לגייס אשראי נוסף בריביות גבוהות מהריביות הקיימות,

תיגרמנה לה הוצאות מימון נוספות. לחברה הלוואות מגופים פיננסיים וכן אגרות חוב שהנפיקה. בהתאם, עלייה משמעותית בשיעורי הריביות עלולה לגרום לגידול מסוים בהוצאות המימון של החברה ובתוצאותיה הכספיות.

גורמי סיכון ענפיים :

- א. **סיכונים פיננסיים** - פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, סיכון ריבית, סיכון מחיר וסיכון מטבע חוץ), סיכון אשראי וסיכון נזילות. לפרטים ראה באור 17.ב. לדוחות הכספיים.
- ב. **סיכוני אבטחת מידע וסייבר** - פעילות בתחום אבטחת המידע והסייבר בישראל כפופה להוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ותקנותיו, מתוך מטרה להגן על מערך טכנולוגיות המידע של התאגיד ולמזער את הסיכונים הכרוכים בכך. מטרתן של מתקפות סייבר הינה ניצול לרעה של מערכות מחשב ורשתות בארגונים מבוססי טכנולוגיה, לרבות פגיעה ונזק במערכות אלה ומעקב אחר פעולות בהן, ללא רשות וללא ידיעת התאגיד. לאור הגידול בתכיפות תקריות הסייבר בישראל ובעולם, לחברה פוטנציאל סיכון מסוים בעקבותיו היא עלולה לשאת בעלויות נזקים, לסבול משיבוש מערכות מחשב, גניבת נכסים ומידע של החברה או לקוחותיה, ובהתאם גם לפגיעה במוניטין שלה, על מנת להתמודד עם סיכונים אלו החברה : מוגנת על ידי חומות אש לרבות גישת VPN ברמת FA2, מבצעת גיבויים שוטפים על בסיס יומי חלקם ממוקמים מחוץ לריכוז השרתים במקומות נפרדים לרבות גיבויי immutable ברמת offline, מאחסנת את שרתיה בדטה סנטר מוגן, במהלך השנה מתקיימים לעובדי החברה תרגילי פיישינג, לרבות קיום הדרכת עובדים פרונטאלית בנושאי אבטחת מידע, סיבר ונהלים. פעם בשנה מתבצע תרגיל DR שבו משוחזרים כלל המערכות כולל בדיקה פרטנית ותיעוד.

גורמי סיכון ייחודיים לחברה :

- א. **גיוס חוב חדש** - היכולת לגייס חוב מושפעת ממצב האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי, לרבות מצב שוקי הון, ושינוי מדיניות של גופים פיננסיים במתן אשראי, ועשויה להיות מושפעת מאפשרות העמדת בטוחות לאשראי או חוב כאמור. לכל האמור לעיל עשויה להיות השפעה על יכולתה של החברה לגייס חוב או מסגרות אשראי נוספות, לכשידרשו לה.
- ב. **קבלת דיבידנדים ו/או פירעון הלוואות מחברות מוחזקות** - קבלת דיבידנדים ו/או פירעון הלוואות מחברות מוחזקות של החברה תלויים בביצועי החברות המוחזקות מניהול הפרויקטים שלהן. למועד הדוח, לרונסון מדיניות חלוקת דיבידנדים.
- ג. **הליכי חדלות פירעון בטריטוריות זרות** - בהיותה חברה הולנדית, המחזיקה בתאגידים מחוץ לישראל, לחברה גורם סיכון הנוגע לענייני חדלות פירעון והאפשרות כי הליכי חדלות פירעון יתקיימו בטריטוריות זרות. לעניין זה יצוין כי, לא קיימת אמנה מתאימה בין ישראל לבין הולנד לאכיפת פסקי חוץ וכמו כן, דיני חדלות פירעון בהולנד אינם מושתתים על עקרונות החוק לדוגמא של האו"ם (UNCITRAL) בענין cross (insolvency border), בדומה למצב בישראל. לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.2 לתשקיף.

להלן הערכת החברה לגבי סיווגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון על עסקיה :

גורמי סיכון			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
		+	הוצאות מימון
	+		סיכונים פיננסיים
		+	סיכוני אבטחת מידע וסייבר
		+	גיוס חוב חדש
		+	קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות
		+	הליכי חדלות פירעון בטריטוריות זרות

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת השפעה של גורמי הסיכון על החברה, מבוססת על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וכוונות של החברה. החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכתה נכון למועד הדוח.



Luzon Ronson N.V.

(“החברה”)

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

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (“התקופה” או “תקופת הדוח”), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש”ל-1970 (“תקנות הדיווח”).

הסקירה שתובא להלן מתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם שאר חלקי הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (“הדוח התקופתי”).

כל הנתונים המופיעים בדוח דירקטוריון זה הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (“הדוחות הכספיים”), אלא אם צוין אחרת. הדוחות הכספיים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראה באורים 2-3 לדוחות הכספיים.

במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד אישור הדוח וכן פרטים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט כדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

בדוח דירקטוריון זה:

“חברות מאוחדות” - חברות אשר לחברה שליטה בהן, כולל שליטה אפקטיבית (כהגדרתן בתקן בינלאומי- IFRS 10), ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

“חברות מוחזקות” - חברות מאוחדות, עסקאות משותפות, פעילויות משותפות וחברות כלולות. החברה והחברות המוחזקות.

“בעלי עניין ובעלי שליטה” - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש”ע-2010.

“קבוצת לוזון” - קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע”מ, חברה ציבורית, שהתאגדה בישראל ונסחרת בבורסה, אשר הינה בעלת השליטה בחברה אשר מחזיקה למועד הדוח ב-71.69% מהונה המונפק של החברה (למועד אישור הדוח 71.72%);

“רונסון” - Ronson Development SE והחברות המאוחדות שלה. רונסון הינה חברה המאוגדת לפי דיני האיחוד האירופאי, בבעלות מלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה. אגרות החוב של רונסון נסחרות בבורסה לניירות ערך בוורשה, פולין (במערכת המסחר האלטרנטיבית (CATALYST));

<p>לזון רונסון נכסים בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מלאה של החברה;</p>	<p>"חברת הנכסים" -</p>
<p>לזון רונסון נווה סביון החדשה בע"מ (לשעבר: א. דורי אור יהודה בע"מ), חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המוחזקת בשיעור של 75% על-ידי חברת הנכסים;</p>	<p>"חברת נווה סביון" -</p>
<p>לזון רונסון נדל"ן בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מלאה של חברת הנכסים;</p>	<p>"חברת נחלת יהודה" -</p>
<p>לזון רונסון מור ש.ד., שותפות מוגבלת שהשותף הכללי בה היא לזון רונסון ש.ד. שותף כללי בע"מ (1%), והשותפים המוגבלים בה הם מור גמל ופנסיה בע"מ (40%) וחברת הנכסים (59.9%).</p>	<p>"לזון רונסון מור ש.ד." -</p>
<p>לזון רונסון הצפון החדש בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל ואשר בתקופת הדוח, החזיקה חברת הנכסים ב-75% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה והחל מיום 29 בינואר 2026, מחזיקה חברת הנכסים 100%.</p>	<p>"לזון רונסון הצפון החדש" -</p>
<p>הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;</p>	<p>"זבורסה" -</p>
<p>חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;</p>	<p>"חוק ניירות ערך" -</p>
<p>31 בדצמבר 2025;</p>	<p>"מועד הדוח" -</p>
<p>מועד הסמוך למועד פרסום הדוח התקופתי.</p>	<p>"מועד אישור הדוח" -</p>

ליתר המונחים להלן תהא המשמעות הנודעת להם בחלק א' לדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. החברה הינה חברה שהתאגדה בהולנד, ואשר למועד הדוח הינה חברה ציבורית שניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה. בעלת השליטה בחברה הינה קבוצת לזון, אשר הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה, בשליטתו של מר עמוס לזון החל מינואר 2016. למועד הדוח, מחזיק מר עמוס לזון (לרבות באמצעות ע. לזון נכסים והשקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ("ע. לזון")) בכ- 59.25% מהונה המונפק והנפרע של קבוצת לזון (כ- 54.4% בדילול מלא).

השלמת עסקת שינוי המבנה עם קבוצת לזון - ביום 25 בינואר 2024, הושלמה העסקה לשינוי מבנה ופיצול בין החברה לבין קבוצת לזון (לפי הסכם מיוני 2023), לפי סעיפים 104 ו-105 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן- פקודת מס הכנסה), אשר במסגרתה התבצע ארגון מחדש של חלק מפעילות קבוצת לזון בתחום יזמות הנדל"ן ("עסקת שינוי מבנה"). עם השלמת עסקת שינוי המבנה, החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות שלה, עוסקת בייזום נדל"ן למגורים בישראל ובייזום נדל"ן למגורים בפולין, באמצעות רונסון.

בדצמבר 2023, ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור בבורסה של אגרות חוב (סדרה א') והפכה ל"תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בתקנות הדיווח, ובאוקטובר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור בבורסה של מניותיה הרגילות, ומאז, הינה חברה ציבורית.

2. תחומי פעילות

למועד הדוח, החברה פועלת בשני תחומי פעילות :

תחום הנדל"ן היזמי בישראל - הכולל איתור, ייזום, פיתוח הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, לרבות התחדשות עירונית. לתיאור תחום זה ראה סעיף 6 לחלק א' לדוח התקופתי.

תחום הנדל"ן היזמי בפולין - הכולל איתור, ייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בפולין על ידי רונסון. לתיאור תחום זה ראה סעיף 7 לחלק א' לדוח התקופתי.

3. מבנה ההחזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של הקבוצה, ראה סעיף 1.5 לחלק א' לדוח התקופתי.

4. התפתחויות עיקריות בעסקי החברה בשנת הדוח ועד למועד פרסומו

א. קידום פעילות היזמות בישראל - במהלך תקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח, החברה קידמה את פעילותה בתחום יזמות הנדל"ן בישראל. במסגרת זו, בין היתר, קודמו המהלכים הבאים :

- בפברואר 2025 השלימה חברת הנכסים את העסקאות לרכישת 90% מהזכויות בפרויקט פיננו-בינוי בבת ים מבעל השליטה ומשותפו בפרויקט (ראה באור 8.א(7) לדוחות הכספיים) ;

- בפברואר ובמרץ 2025, זכתה חברת הנכסים יחד עם צדדים שלישיים בשני מכרזים לרכישת מקרקעין במתחם "שדה דב" בתל אביב - שדה דב מרכז ושדה דב צפון. ביום 22 ביוני 2025, הושלמה רכישת הזכויות בשדה דב מרכז וביום 25 בספטמבר 2025, הושלמה רכישת הזכויות בשדה דב צפון (ראה באורים 8.א(8) ו-8.א(9) לדוחות הכספיים) ;

- ביום 22 ביוני 2025 התקשרה השותפות אשר זכתה במכרז בשדה דב מרכז בהסכמי מימון עם תאגידי בנקאיים בהיקף של כ-700 מיליון ש"ח לשם מימון רכישת הזכויות במכרז האמור, עד 113 מיליון ש"ח כהלוואת גישור לתקופה של עד שלושה חודשים, לצורך תשלום המע"מ בגין רכישת הזכויות במקרקעין האמורים (אשר נפרעה במלואה בתקופת הדוח) וערבויות ביצוע בהתאם להוראות המכרז (ראה באור 8.א(8) לדוחות הכספיים) ; לפרטים אודות עיקרי תנאי הסכמי המימון האמורים, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044279) וכן, סעיף באור 8.א(8) לדוחות הכספיים.

- במהלך שנת 2025 החל שיווק יחידות הדיור בפרויקט נחלת יהודה בראשון לציון, בפרויקט נווה סביון באור יהודה ובפרויקט שדה דב מרכז בתל אביב ;

- ביולי 2025, התקבל היתר בניה מלא לשלב הראשון של פרויקט נווה סביון באור יהודה, ונחתם הסכם ליווי פיננסי עם תאגיד פיננסי וחברת ביטוח למימון הקמת השלב הראשון של הפרויקט האמור (ראה באור 8.א(3) לדוחות הכספיים) ;

- ביולי 2025, התקבל היתר לביצוע עבודות דיפון וחפירה בשלב א' של פרויקט נחלת יהודה בראשון לציון.

- ביום 18 בספטמבר 2025, התקשרה לוזון רונסון הצפון החדש, חברה ייעודית בבעלות החברה, בשרשור סופי (75%) והשותף (25%), אשר זכתה במכרז בשדה דב צפון, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בהיקף של כ-155 מיליון ש"ח, לשם מימון רכישת הזכויות במכרז האמור ובנוסף, עד 30 מיליון ש"ח כהלוואת גישור לתקופה של עד שלושה חודשים, לצורך תשלום המע"מ בגין רכישת הזכויות במקרקעין האמורים וערבויות ביצוע בהתאם להוראות המכרז (ראה באור 8.א(9) לדוחות הכספיים). לפרטים אודות עיקרי תנאי הסכמי המימון האמורים, ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 21 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071085) וכן, באור 8.א(9) לדוחות הכספיים.

- ביום 31 בדצמבר 2025 חתמה חברה הנכסים (באמצעותה מחזיקה החברה בחברת לוזון רונסון הצפון החדש), על הסכם לרכישת מלוא המניות של השותף בחברת לוזון רונסון הצפון החדש, בתמורה לתשלום ערך הנקוב והמרת הלוואת הבעלים שהעמיד השותף לחברת לוזון רונסון הצפון החדש עד לאותו מועד מהלוואת בעלים להלוואה חיצונית בריבית של פריים בתוספת שבין 1%-

2%. במקביל, נחתם הסכם לפיו הוענקה לשותף אופציה, לתקופה של 12 חודשים ממועד ההשלמה, רכישת עד 10% מהזכויות במקרקעין במחירן כפי שיהיה בספרי החברה במועד המימוש. ביום 29 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, השלימה חברת הנכסים את הסכם רכישת המניות האמור. לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 01-2026-011060), וכן באור 8.א(9) לדוחות הכספיים.

ב. הסכם מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי - ביוני 2025 התקשרה חברת הנכסים בהסכם עם תאגיד בנקאי לשם קבלת מסגרת אשראי בהיקף של עד 94 מיליון ש"ח, אשר שימש אותה לשם מימון הון עצמי ותשלומים שונים בפרויקטי היזמות שלה. למועד הדוח עמדה יתרת המסגרת המנוצלת על סך של כ- 90 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 14.ו. לדוחות הכספיים.

ג. הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') - ביולי 2025 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 68,711,000 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') שלה, בדרך של הרחבת הסדרה, לשבעה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת של כ- 75 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 14.ט. לדוחות הכספיים.

5. הסביבה העסקית

לפרטים בדבר השלכות עליית הריבית והאינפלציה על פעילות הקבוצה, ראה באור 1.ד. לחלק לדוחות הכספיים בהתייחס לישראל, וסעיף 5.3 לחלק א' לדוח התקופתי בהתייחס לפולין.

לפרטים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על פעילותה של הקבוצה בישראל, ראה באור 1.ה. לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, ראה סעיף 5 לחלק א' לדוח התקופתי, סעיף 6 לחלק א' לדוח התקופתי בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן בישראל, וסעיף 7.2.3 לחלק א' לדוח התקופתי בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן בפולין.

6. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

להלן מידע נוסף בדבר תמצית החזקות החברה (דוח סולו), כפי שתוארו לעיל, ליום 31 בדצמבר 2025:

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך / נכסים	כמות מניות (במיליונים)	שיעור החזקה	ערך בספרים (אלפי ש"ח)
רונסון (החזקה במישרין) (1)	מניה	כ- 108	כ- 66%	360,850
חברת הנכסים (2)	מניה	1,000	100%	831,904
סה"כ	--	--	--	1,192,754

להלן יתרות התחייבויות ונכסים, נטו, של החברה (דוח סולו) ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

282,730	אגרות חוב, בתוספת ריבית שנצברה (3)
11,600	התחייבויות למוסדות פיננסיים
294,330	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים
(50,857)	בניכוי נכסים כספיים, נטו וניירות ערך סחירים
243,473	התחייבויות פיננסיות, נטו

(1) למועד הדוח, מניותיה של רונסון אינן נסחרות בבורסה בפולין (אגרות החוב של רונסון נסחרות בבורסה בפולין).

(2) למועד הדוח, השקעה בחברת הנכסים כוללת, בין היתר, החזקה ברונסון בשיעור של כ- 33% (בנוסף, לרונסון החזקה עצמית במניותיה בשיעור של כ- 0.96%) ובסכום של כ- 187 מיליון ש"ח; החזקה בחברת נווה סביון בשיעור של 75% ובסכום של כ- 195 מיליון ש"ח; זכויות בסך של כ- 133 מיליון ש"ח בפרויקט פיננסי-בינוי בבת ים; החזקה בחברת נחלת יהודה בשיעור של 100% ובסכום של כ- 151 מיליון ש"ח; החזקה בשותפות מוגבלת לוזון רונסון מור בשיעור של 60% ובסכום של כ- 129 מיליון ש"ח; החזקה בחברת לוזון רונסון הצפון החדש בשיעור של 75% ובסכום של כ- 30 מיליון ש"ח החזקה בקרקע "אולפני הרצליה" יחד עם צדדים שלישיים בשיעור של 24.5% ובסכום נטו של כ- 12 מיליון ש"ח; וכן נכסים והתחייבויות אחרים.

(3) יתרת אגרות החוב מוצגות בניכוי הוצאות הנפקה.

7. עדכוני מדיניות חשבונאית בתקופה, אשר השפיעו על הצגת הדוחות הכספיים

לעניין יישום לראשונה של תקן IFRS2 בתקופת הדוח, ראה באורים 2-3 לדוחות הכספיים.

8. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

א. המצב הכספי - נכסים, התחייבויות והון עצמי של החברה

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	יתרה ליום (במיליוני ש"ח)		סעיף
	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
להלן סקירת עיקרי השינויים והמגמות בנכסים השוטפים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025: <u>מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר</u> - ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם סעיף המזומנים ושווי המזומנים לסך של כ-138 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-469 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הירידה נובעת בעיקר מהשקעות החברה בפרויקט פינני בינוי בבת ים, בתשלומים לרכישת הזכויות במכרז שדה דב מרכז ובמכרז שדה דב צפון וכן, מהשקעות לזמן קצר בתיק ניירות ערך מנוהל. כמו כן, חלה ירידה ביתרות המזומן ברונסון הנובעת בעיקר מגידול בסך הקרקעות שנרכשו השנה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וכן מירידה בתקבולים מלקוחות, לאור מכירות גבוהות יחסית בשנת 2023 שהביאו ליתרת מקדמות גבוהה בשנת 2024 ביחס לדירות אשר נמסרו השנה, קצב המכירות בשנים 2024 ו-2025 היה נמוך יותר. <u>סעיפי ההשקעות לזמן קצר ומזומנים בחשבונות ליווי בנקאיים</u> – הסתכמו בתקופה, יחד, לסך של כ-91 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-17 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. העלייה נובעת בעיקר מהשקעות החברה בתיק מנוהל של ניירות ערך סחירים. <u>חייבים ויתרות חובה</u> - ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם הסעיף לסך של כ-138 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-112 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 מורכבת בעיקר מיתרות מע"מ ומס הכנסה לקבל בפולין, כספים מדיירים בחשבונות נאמנות וחייבים אחרים. <u>מלאי קרקעות ובניינים למכירה</u> - ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם הסעיף לסך של כ-945 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-714 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. העלייה נובעת בעיקר מסיווג זכויות בהתחדשות עירונית משלב ב' של פרויקט נווה סביון החדשה בסך של כ-67 מיליון ש"ח, מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים, לאור צפי לקבלת היתר בשנה הקרובה. <u>מזומנים מהנפקת אגרות חוב בחשבונות נאמנות</u> - ליום 31 בדצמבר 2025 כולל סעיף זה את יתרת 'כרית' הריבית המוחזקת בנאמנות בהתאם להוראות שטר הנאמנות. <u>הלוואה לחברה אם</u> - ליום 31 בדצמבר 2025 נפרעה יתרת הלוואת החברה לקבוצת לוזון אשר ליום 31 בדצמבר 2024 עמדה על סך של כ-18 מיליון ש"ח.	1,336	1,324	נכסים שוטפים
עיקר העלייה בשנת 2025 לעומת שנת 2024 נובעת מעלייה ביתרת הזכויות בפרויקט פינני בינוי בבת ים, וכן מעלייה ביתרת מלאי הקרקעות לבנייה בשל רכישת הזכויות במקרקעי שדה דב מרכז וצפון.	513	1,711	נכסים לא שוטפים
	1,849	3,035	סה"כ נכסים
ליום 31 בדצמבר 2025, מתוך סך ההתחייבויות השוטפות, סך של כ-140 מיליון ש"ח הינו בגין התחייבויות כספיות נושאות ריבית, לעומת סך של כ-11 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. העלייה נובעת מקבלת הלוואות בנקאיות לזמן קצר בישראל, המשמשות את החברה לפעילות השוטפת.	394	592	התחייבויות שוטפות

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	יתרה ליום (במיליוני ש"ח)		סעיף
	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
היתרה מורכבת בעיקר מאגרות חוב של החברה ושל רונסון, מהלוואות ממוסדות פיננסיים ומהתחייבות כלפי בעלי מניות המיעוט בחברת נווה סביון, לוזון רונסון מור ש.ד ולוזון רונסון הצפון החדש. העלייה בתקופה נובעת בעיקר מהלוואות מתאגידים בנקאיים למימון רכישת הזכויות במקרקעי שדה דב מרכז וצפון וכן מעלייה בהתחייבות לבעלי מניות המיעוט כמתואר לעיל.	531	1,469	התחייבויות לא שוטפות
העלייה נובעת בעיקר מרווחים שוטפים, בניכוי דיבידנד בתקופה.	924	974	סה"כ הון
	1,849	3,035	סה"כ התחייבויות והון

ב. תוצאות הפעילות

(1) תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים (במיליוני ש"ח):

1-12/2023	1-12/2024	1-3/2025	4-6/2025	7-9/2025	10-12/2025	1-12/2025	
353	359	172	68	55	103	398	הכנסות ממכירות בניינים
(231)	(246)	(115)	(45)	(38)	(68)	(266)	עלות מכירת קרקעות, בניינים ועבודות שבוצעו
122	113	57	23	17	35	132	רווח גולמי
7	2	-	-	-	5	5	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(5)	(9)	(3)	(3)	(4)	(2)	(12)	הוצאות מכירה ושיווק
(24)	(34)	(9)	(9)	(7)	(12)	(37)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
93	-	-	-	-	-	-	רווח מעלייה לשליטה
(6)	3	(*)	(*)	1	(*)	(*)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
186	75	45	11	7	26	88	רווח (הפסד) תפעולי אחר הוצאות אחרות
9	10	3	4	3	1	11	הכנסות מימון
(19)	(40)	(3)	(3)	(3)	(2)	(11)	הוצאות מימון
176	45	45	12	7	25	88	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(19)	(11)	(10)	(2)	(2)	(2)	(16)	מיסים על ההכנסה
157	34	35	10	5	23	72	רווח נקי (הפסד) לתקופה
157	34	35	10	5	23	72	בעלי מניות של החברה
-	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	זכויות מיעוט, נטו
157	34	35	10	5	23	72	רווח (הפסד) נקי לתקופה
53	(15)	41	(17)	(13)	(17)	(6)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
210	19	76	(7)	(8)	6	66	סה"כ רווח (הפסד) כולל
							סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
210	19	76	(7)	(8)	6	66	בעלי מניות של החברה
-	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	זכויות מיעוט, נטו

(2) תוצאותיה הכספיות של רונסון לשנת 2025

בשנת 2025 רשמה רונסון רווח גולמי בסך של כ- 144 מיליון זלוטי (כ- 131 מיליון ש"ח) המהווה שיעור רווח גולמי של כ- 33% לעומת רווח גולמי בסך של כ- 122 מיליון זלוטי (כ- 108 מיליון ש"ח), המהווה שיעור רווח גולמי של כ- 31%, בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך שנת 2025 מסרה רונסון 620 יחידות דיור לעומת 663 יחידות דיור בשנת 2024. מספר יחידות הדיור שרונסון מכרה בשנת 2025 הסתכם לסך של 542 יחידות דיור, לעומת סך של 514 יחידות בשנת 2024.

עיקר הגידול בשיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד מיוחס בעיקר להיקפי המסירות בתקופה של יחידות דיור בפרויקטים בעלי שיעור רווחיות טובה יותר מאשתקד.

הרווח התפעולי של רונסון בתקופה הסתכם בסך של כ- 100 מיליון זלוטי (כ- 92 מיליון ש"ח), לעומת סך של כ- 87 מיליון זלוטי (כ- 79 מיליון ש"ח) בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהגידול ברווח הגולמי.

בתקופת הדוח רשמה רונסון רווח נקי בסך של כ- 76 מיליון זלוטי (כ- 69 מיליון ש"ח), לעומת רווח נקי של כ- 68 מיליון זלוטי (כ- 62 מיליון ש"ח) בתקופה המקבילה אשתקד. חלק החברה בגין רווחי רונסון, בתוספת מימוש עודפי עלות בסכומים זניחים, הסתכם לסך של כ- 69 מיליון ש"ח בשנת 2025, לעומת סך של כ- 62 מיליון ש"ח בשנת 2024.

ההון העצמי של רונסון ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם בסך של כ- 631 מיליון זלוטי (כ- 557 מיליון ש"ח וכ- 547 מיליון ש"ח בניכוי יתרת עודפי עלות), לעומת סך של כ- 554 מיליון זלוטי (כ- 493 מיליון ש"ח וכ- 483 מיליון ש"ח בניכוי יתרת עודפי עלות) ליום 31 בדצמבר 2024.

מטבע ההצגה בדוחות הכספיים של רונסון הינו הזלוטי הפולני. בהתאם, לשינויים ו/או תנודות בשער הזלוטי השפעה על ההשקעה של החברה ברונסון ובהתאמה השפעה על ההון העצמי של החברה בדוחותיה הכספיים. לפרטים בדבר שערי החליפין בין הזלוטי לבין השקל בתקופות הדוח, ראה באור (2.ב.9 טו) לדוחות הכספיים. בתקופת הדוח רשמה החברה בדוחות הכספיים המאוחדים שלה הפסדים מהפרשי שער בין השקל לזלוטי בסך של כ- 6 מיליון ש"ח לעומת הפסדים מהפרשי שער בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בשנת 2024.

בהמשך למתואר בפתיח של דוח הצעת המדף (שפרסמה החברה בספטמבר 2024), למועד הדוח ולמועד אישור הדוח עלות המקרקעין בפולין, בהתאם לכללי החישוב בפולין ולאמנת המס, הינה נמוכה מ- 50% מסך נכסי החברה על בסיס מאוחד.¹

(3) הכנסות ורווח גולמי - החברה (מאוחד)

ההכנסות בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ- 398 מיליון ש"ח ממכירת דירות, לעומת הכנסות בסך של כ- 359 מיליון ש"ח בשנת 2024. עיקר ההכנסות מקורן מרונסון והעלייה בהכנסות, על אף היחידה בכמות היחידות שנמסרו, נובעת מעלייה במחיר הממוצע לדירה שנמסרה שעלה בשנת 2025 ל- 694 אלפי זלוטי לעומת 584 אלפי זלוטי אשתקד.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 132 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 113 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. העלייה ברווח הגולמי ברונסון כמתואר

¹ בהתאם להוראות הדין בפולין והוראות האמנה למניעת כפל מס בין ישראל לפולין, מכירה של מניה בחברה שמעל 50% מנכסיה, במישרין או בעקיפין, הינם מקרקעין בפולין ("חברת נדל"ן פולנית"), חבה בדיווח ותשלום מס בפולין בשיעור של 19% - כאשר זכות המיסוי הראשונית מוענקת לפולין (משקיעים מוסדיים הפטורים ממש בישראל עשויים, במקרים מסוימים, להיות פטורים ממש גם בפולין). חובת הדיווח ותשלום המס, ככל ויחולו, הינה על המשקיע עצמו, ולא ניתן לקזז, לצורכי מס בפולין, הפסדים שנוצרו למשקיע בישראל מניירות ערך אחרים. בהתאם לכללי זיכוי מס זר, מס שישולם בפולין יהיה בר זיכוי כנגד המס החל בישראל בגין המכירה. לאור העובדה שהחברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, במניות רונסון, שבבעלותה קרקעות ופרויקטים בביצוע בפולין, מכירת מניות החברה מהווה לעניין זה מכר בעקיפין של מניות רונסון ועל כן, נדרשת בדיקת יחס הנכסים כאמור. במסגרת דוח הצעת המדף התחייבה החברה לפעול כך שעלות המקרקעין בפולין, בהתאם לכללי החישוב בפולין ולאמנת המס, יפחתו מ- 50% מסך נכסי החברה על בסיס מאוחד וכפועל יוצא מהאמור, ובהתאם לאמנת המס הנוכחית ולחוות דעת משפטית שקיבלה החברה בעניין זה, תושבי ישראל לא יהיו חייבים בדיווח בפולין בגין מכירת מניות החברה וכן לא תקום להם חבות מס בפולין. כמתואר לעיל, למועד הדוח, החברה עומדת בתנאי זה.

לעיל .

שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח הינו כ- 33% לעומת שיעור רווח גולמי של כ- 31% בשנת 2024. העלייה בתקופה נובעת בעיקר מהעלייה ברונסון כמתואר לעיל. עיקר הפרויקטים של רונסון שתרמו לרווח שנת 2025 הינם : Zielono Mi I-ו Miasto Moje VII ,Ursus Centralny IIe שתרמו לרווח הגולמי בשנת 2024 כ- 66 מיליון זלוטי (רווח גולמי כ-34.6%), כ- 24 מיליון זלוטי (רווח גולמי כ-24.3%), וכ- 23 מיליון זלוטי (רווח גולמי כ-39.2%), בהתאמה.

יצוין כי שינויים ברווח הגולמי בין התקופות נובעים, בין היתר, גם משינויים בעיתוי מועדי ההכרה בהכנסה בהתאם לאכלוסם של הפרויקטים היזמיים וכן מתמהיל הפרויקטים הנמסרים.

(4) שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח של כ- 5 מיליון ש"ח משערוך נדל"ן להשקעה בישראל ובפולין לעומת רווח של כ- 2 מיליון ש"ח אשתקד.

(5) הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 37 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 34 מיליון ש"ח בשנת 2024. עיקר העלייה נובעת מעליה בהוצאות שכר, לרבות נוכח שיפור תוצאות רונסון והתפתחות הפעילות בישראל.

(6) הכנסות והוצאות אחרות, נטו

הוצאות אחרות, נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 0 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות אחרות, נטו בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בשנת 2024.

(7) הוצאות מימון, נטו

בתקופת הדוח, לחברה לא היו הוצאות מימון, נטו, לעומת סך של כ- 30 מיליון ש"ח בשנת 2024. הירידה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מהיוון עלויות מימון בישראל, שלא היו בשנת 2024, בהיעדר השקעות מספיקות בנכסים כשירים וכן, מהוצאות מימון חד פעמיות שהיו בשנת 2024.

9. נזילות

(1) להלן תזרים מזומנים של החברה (במאוחד) לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
עיקר תזרים המזומנים ששימש את הפעילות השוטפת שימש לרכישת קרקעות וזכויות בפרויקטי התחדשות עירונית (שדה דב מרכז וצפון ובת ים, בעיקר) וכן מירידה במקדמות מלקוחות ברונסון.	(156,522)	(1,438,065)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תזרים נטו ששימש לפעילות השקעה שימש בעיקר להפקדת כספים בפקדונות, חשבונות ליווי והשקעה בתיק מנוהל של ניירות ערך סחירים.	(27,009)	(61,382)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרים נטו שנבע מפעילות מימון נבע בעיקר מקבלת הלוואות בנקאיות לרכישת הזכויות במקרקעי שדה דב מרכז וצפון, קבלת הלוואות לזמן קצר בישראל וכן, הלוואה מבעלי מניות מיעוט למימון תשלום המקדמה לרכישת הזכויות במקרקעי שדה דב מרכז וצפון.	481,149	1,165,735	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון

(2) תזרים מזומנים חזוי :

למועד הדוח, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה הון חוזר חיובי והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים, ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. לפי הדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, לחברה הון חוזר שלילי והון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים, ותזרים מזומנים שלילי שאינו מתמשך מפעילות שוטפת.

על אף האמור, ליום 31 בדצמבר 2025 לא מתקיימים סימני אזהרה לפי תקנה 10(ב)(14)(א) לתקנות הדיווח, וזאת לאחר שדירקטוריון החברה אישר כי אין באמור כדי להעיד על בעיית נזילות בחברה. בהתאם, לא נכלל בדוח דירקטוריון זה דוח תזרים חזוי.

החלטתו של הדירקטוריון כאמור התבססה, בין היתר, על בחינת תחזית התזרים של החברה, המבוססת, בין היתר, על הנושאים שלהלן:

- קבלת דיבידנדים ודמי ניהול מחברות מוחזקות אשר לחברה שליטה בהן.
- יתרות כספים שלמועד הדוח הושקעו בתיקים מנוהלים בנזילות גבוהה.
- התקשרויותיה הקיימות של החברה והחברות הבנות שלה לקבלת מסגרות אשראי, אשר אינן מנוצלות במלואן במועד אישור הדוח. לפרטים ראה באור 4.ט. לדוחות הכספיים.
- תוכניותיה של החברה לקבלת ליווי פיננסי מתאגידים פיננסיים לפרויקטי היזמות שלה בישראל, ובמסגרתם שחרור הון עצמי עודף.
- התקשרויותיה הקיימות של החברה בתקופת התזרים, בעיקר בהתייחס לקידום פעילות היזמות שלה בישראל.
- הנפקת ניירות ערך נוספים על-ידי החברה, לרבות באמצעות מיחזור סדרות אגרות חוב קיימות ו/או הנפקת ניירות ערך חדשים.

תחזית התזרים של החברה אינה כוללת בשלב זה אפשרויות נוספות, אשר במידת הצורך עומדות לרשות החברה כפוף לבחינת המגבלות המשפטיות החלות עליהן ולהסכמות ולאישורים הנדרשים, לפי העניין.

תחזית התזרים של החברה שנבחנה על-ידי הדירקטוריון כאמור לעיל, וכן ההערכות וההנחות שבבסיסה, כוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים על התקשרויותיה הקיימות והמתוכננות של החברה; התחייבויותיה הקיימות והעתידיות של החברה, ככל שתהיינה וכפוף לתנאיהן, כלפי גורמים מממנים (לרבות מחזיקי אגרות חוב ותאגידים מממנים) וצדדים שלישיים; תכנון הפעילות של החברה; הערכות בדבר תוצאות פעילות; חלוקת דיבידנדים ותשלומי דמי ניהול מחברות מוחזקות בשליטה; ועל הערכותיה והנחותיה של החברה והנתונים שבידה נכון למועד אישור הדוח בדבר התקשרויות בעסקאות והסכמי מימון ו/או ליווי, ובדבר גיוסים במסגרת הנפקות אגרות חוב ו/או הון, תשלומי דמי ניהול והערכות לגבי תשלומי דיבידנדים לחברה האם, לרבות לוחות זמנים לביצועם ותנאים להשלמתם. ההערכות וההנחות האמורות, כולן או חלקן, עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי כתוצאה מגורמים חיצוניים, שאין לחברה יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, לרבות, הליכים משפטיים שינקטו נגד החברה ו/או נגד חברות מוחזקות, לרבות על-ידי נושים ו/או צדדים שלישיים, שינויים והתפתחויות בסביבה הכלכלית ובשווקים בהם פועלת החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, הרעה במצבן העסקי, התזרימי או הכספי של החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, שינויים לא צפויים בדיבידנדים או בתשלום דמי ניהול מחברות מוחזקות, שינויים שינבעו מיישום בפועל של עסקאות בהן התקשרה החברה, וכן מהתממשות איזה מבין גורמי הסיכון המאפיינים את פעילותה של החברה, כמתואר בסעיפים 6.11, 7.21 ו- 18 לחלק א' לדוח התקופתי.

10. מקורות מימון - אשראי בר דיווח

להלן פרטים בדבר אשראי כספי של החברה (סולו) (במיליוני ש"ח):

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025		למועד אישור הדוח ⁽¹⁾		
ניצול	מסגרות	ניצול	מסגרות	ניצול	מסגרות	מקור
206	--	275	--	275	--	חוץ בנקאי - אגרות חוב (סדרה א')
--	--	11.6	15	11.6	15	חברה אם - כספי
206	--	286.6	15	286.6	15	סה"כ (כולל אגרות חוב)

(1) הנתונים המוצגים לעיל הינם סמוכים למועד אישור הדוח.

יובהר כי הטבלה לעיל אינה כוללת התקשרויות בהסכמי מימון של חברת הנכסים.

שיעור הוצאות המימון המשוקלל (ריבית), סולו, הסתכם בתקופת הדוח לכ- 8.13%.

הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) - ממוצע האשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאים ותאגידים פיננסים בדוחות הכספיים במהלך תקופת הדוח, עמד על כ-958 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-428 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השיעור הממוצע של עלות האשראי לזמן ארוך בתקופת הדוח עמד על כ-6.9% בהשוואה לכ-9.4% בתקופה המקבילה אשתקד.

ספקים - האשראי הניתן לקבוצה על ידי ספקים נע בין מזומן לשוטף +30 יום. ימי ספקים ממוצעים במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ-88 ימים בהשוואה לכ-69 ימים בתקופה המקבילה אשתקד. יתרת האשראי הממוצעת של הספקים בתקופת הדוח הסתכמה בסך של כ-56 בהשוואה לסך של כ-61 בתקופה מקבילה אשתקד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ההון החוזר של החברה הינו כ-766 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ-943 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(1) אגרות חוב של החברה

להלן נתונים אודות מועדי פירעון אגרות החוב של החברה, שהינן בתוקף ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2025							
ערך התחייבותי	סה"כ	2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	סדרה א'
275,000	276,775	55,355	55,355	55,355	55,355	55,355	

אגרות החוב (סדרה א') של החברה

ביוני 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 68,711,000 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת הסדרה (עד לתקרתה), לשבעה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת של כ-75 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 1.16. לדוחות הכספיים. לאחר ההרחבה האמורה, עומדת סדרת אגרות החוב האמורה על היקף של 275 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה א') של החברה מובטחות בשעבוד על החזקותיה וזכויותיה של החברה ברונסון. לפרטים נוספים, לרבות לעניין מגבלות ותנאים בקשר עם השעבוד כאמור, ראה סעיף 6 שטר נאמנות (סדרה א')² ("שטר הנאמנות"), וכן באור 1.14 ט.1. לדוחות הכספיים. ליום 31 בדצמבר 2025, ערכם של הנכסים המשועבדים כאמור בספרי החברה הינו בסך של כ-549 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, השעבוד האמור הינו תקף על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

בהתאם להתחייבות החברה במסגרת תשקיף הנפקת אגרות החוב האמורות³, מצרפת החברה לדוח דירקטוריון זה את הדוחות הכספיים של רונסון ליום 31 בדצמבר 2025, על דרך ההפניה (ראה סעיף 7.1 לחלק א' לדוח התקופתי).

² פורסם על-ידי החברה ביום 31 בדצמבר 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-144141).

³ תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 29 בנובמבר 2023, נושא תאריך 30 בנובמבר 2023, תיקון לו מיום 25 בדצמבר 2023 והודעה משלימה ותיקונים לה מיום 28 בדצמבר 2023.

ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ועד ליום 31 בדצמבר 2025, לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 8.4 לשטר הנאמנות. לפרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים שבוצעו בתקופת הדוח ראה באור 26 לדוחות הכספיים.

למועד הדוח לא מתקיימת איזו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בסעיף 10 לשטר הנאמנות. למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבותה בדבר אי יצירת שעבוד שוטף, בהתאם להתחייבותה בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות.

לפרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 8 לשטר הנאמנות של הסדרה האמורה, ראה סעיף 10(2) להלן.

ראה דיווח מידי מיום 12 ביוני 2025 (אסמכתא מס' 042170-10-2025) לעניין דוח שנתי של הנאמן לאגרות החוב האמורות לשנת 2024.

(2) אמות מידה פיננסיות - החברה וחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2025 ובסמוך למועד אישור הדוח, החברה, רונסון⁴ וחברת נכסים, עומדות בהתחייבויותיהן וביחסים הפיננסיים הקבועים בתנאי אגרות החוב שלהן ו/או בהתחייבויותיהן כלפי מוסדות פיננסיים, לפי העניין.

לפרטים בדבר התחייבויות רונסון לעמידה באמות מידה פיננסיות במסגרת אגרות החוב שלה אשר הינן בתוקף במועד הדוח, ראה סעיף 7.15.7 לחלק זה.

לפרטים בדבר התחייבויות חברת הנכסים לעמידה ביחסים פיננסיים כלפי תאגיד פיננסי ממנו נטלה מימון, ראה באור 1.ט.14 לדוחות הכספיים.

להלן נתונים אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות לגביהן התחייבה החברה (סולו) (ראה הערות בתחתית הטבלה להלן):

31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח)			תיאור אמת המידה הפיננסית	נותן האשראי	מקבלת האשראי
1,132			ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 250 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד) (לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') - הרף בסעיף זה נקבע לסך של 260 מיליון ש"ח).	אגרות חוב (סדרה א')	החברה
631			ההון העצמי של רונסון לא יפחת מסך של 220 מיליון זלוטי.		
תוצאה	CAP נטו	חוב פיננסי נטו	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 70% (לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 67%).		
54.2%	2,472	1,340			
תוצאה	מאזן	הון עצמי	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 25% (לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 27%).		
37.3%	3,035	1,132			
תוצאה	מאזן	הון עצמי	יחס הון עצמי למאזן של רונסון לא יפחת משיעור של 20%.		
44.9%	1,405	631			

⁴ למועד הדוח, חברות המוחזקות על ידי רונסון, עומדות באמות המידה הפיננסיות להן הם התחייבו במסגרת הסכמי הלוואות לא מהותיות.

הערות לטבלה :

- (1) **"הון עצמי"** משמעו הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כולל זכויות המיעוט) של החברה (או של רונסון, לפי העניין) (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (אשר נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב) ושטרי הון.
- (2) **"חוב פיננסי נטו"** משמעו, חוב לזמן קצר, בתוספת חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בתוספת חוב לזמן ארוך (לא כולל הלוואות בעלים) כפי שהסעיפים מופיעים בדוחות הכספיים של החברה, לרבות חלק החברה בחוב הפיננסי נטו של חברות כלולות, והכל כלפי תאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים אחרים ומחזיקי אגרות חוב על כל סוגיהן בניכוי יתרת מזומנים, שווי מזומנים ויתרת השקעות לזמן קצר, פיקדונות (הן לזמן קצר והן לזמן ארוך), קרנות כספיות ובטוחות סחירות ונכסים פיננסיים נזילים לרבות ניירות ערך סחירים.
- (3) **"CAP נטו"** משמעו, חוב פיננסי נטו (כהגדרתו בהערה (2) לעיל) בתוספת הון עצמי (כהגדרתו בהערה (1) לעיל) כולל זכויות מיעוט ושטרי הון.
- (4) **"מאזן"** משמעו מאזן החברה או רונסון, לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

(3) אגרות חוב של החברה שבמחזור

ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') שלה.

להלן פרטים ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר אגרות חוב (סדרה א') של החברה:

מועד הנפקה ראשונה	ערך נקוב במועד ההנפקה ש"ח (כולל הרחבות)	יתרת הערך הנקוב (בש"ח)	יתרת הערך הנקוב, לרבות הצמדה (בש"ח)	סכום הריבית שנצברה בספרים (בש"ח)	השווי ההוגן (בש"ח)	השווי הבורסאי (ש"ח)	סוג הריבית	שיעור הריבית	מועד תשלום הקרן	מועד תשלום הריבית	מספר תשלומים שנתו לפירעון הקרן	סוג הצמדה	האם אגרות החוב ניתנת להמרה	האם לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	דירוג
28.12.23	275,000,000	275,000,000	275,000,000	5,956,199	297,000,000	297,000,000	קבועה	8.15%	2026-2030 (כולל)	25.3 25.9 בשנים 2024-2030 (כולל)	חמישה תשלומים שנתיים	לא צמוד	לא	כן	לא מדורג

להלן פרטים אודות הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה:

חברת הנאמנות	האחראי על סדרת אגרות החוב בחברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
רזניק, פז נבו נאמנויות בע"מ	מיכל אבטליון-ראשוני, עו"ד	טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222 דואר אלקטרוני: michal@rpn.co.il	יד חרוצים 14, תל אביב

11. מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2025 :

סך הכל	שקלי		מט"ח			ניירות ערך	פריט לא כספי	
	לא צמוד	צמוד מדד/ מדד תשומות בניה	אחר (בעיקר זלוטי)	אירו	דולר			
אלפי ש"ח								
137,774	16,779	-	120,988	7	-	-	-	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים
40,652	1,729	-	38,923	-	-	-	-	מזומנים בחשבונות ליווי בנקאיים
50,728	50,728	-	-	-	-	-	-	השקעות לזמן קצר
138,003	24,501	-	102,778	-	-	-	10,724	חייבים ויתרות חובה
11,380	11,380	-	-	-	-	-	-	מזומנים מהנפקת אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	-	-	בחשבונות נאמנות
612,846	-	-	-	-	-	-	612,846	הלוואות לחברת האם
261,408	-	-	-	-	-	-	261,408	מלאי קרקעות לבנייה
70,959	-	-	-	-	-	-	70,959	מלאי דירות למכירה
70,959	-	-	-	-	-	-	70,959	מלאי דירות שבנייתן הסתיימה
1,323,750	105,117	-	262,689	7	-	-	955,937	סה"כ נכסים שוטפים
1,128,908	-	-	-	-	-	-	1,128,908	נכסים לא שוטפים מלאי קרקעות לבניה
467,309	-	-	-	-	-	-	467,309	זכויות בפרויקט התחדשות עירונית
629	-	-	-	-	-	-	629	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת
82,268	-	-	-	-	-	-	82,268	השווי המאזני
7,378	-	-	-	-	-	-	7,378	נדלין להשקעה
7,781	7,281	-	-	-	-	-	500	רכוש קבוע, נטו
784	-	-	-	-	-	-	784	יתרות חייבים לזמן ארוך
16,722	-	-	-	-	-	-	16,722	נכסים בלתי מוחשיים
1,711,779	7,281	-	-	-	-	-	1,704,498	סה"כ נכסים לא שוטפים
3,035,529	112,398	-	262,689	7	-	-	2,660,435	סה"כ נכסים

סך הכל	שקלי		מט"ח			ניירות ערך	פריט לא כספי	
	לא צמוד	צמוד /מדד מדד תשומות בניה	אחר (בעיקר זלוטי)	אירו	דולר			
אלפי ש"ח								
140,366	140,175	-	191	-	-	-	-	התחייבויות שוטפות אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
81,737	55,356	-	26,381	-	-	-	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	-	-	חלות שוטפת בגין הלוואת בעלים
64,494	8,398	-	56,096	-	-	-	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
13,335	13,335	-	-	-	-	-	-	התחייבות למתן שירותי בנייה
38,111	17,480	-	20,631	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
43,368	-	-	43,368	-	-	-	-	התחייבות בגין חכירות- חלות שוטפת
169,932	8,118	-	161,814	-	-	-	-	מקדמות מרוכשי דירות
40,341	40,341	-	-	-	-	-	-	הלוואה מבעלי מניות המיעוט
591,684	283,203	-	308,481	-	-	-	-	סה"כ התחייבויות שוטפות
808,863	756,100	-	52,763	-	-	-	-	התחייבויות לזמן ארוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
526,230	221,419	-	304,811	-	-	-	-	אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	-	-	הלוואת בעלים ז"א
117,291	117,291	-	-	-	-	-	-	הלוואות מבעלי מניות מיעוט בחברות מוחזקות
679	-	-	679	-	-	-	-	התחייבות בגין חכירה בניכוי חלויות שוטפות
16,446	-	-	-	-	-	-	16,446	מסים נדחים
1,469,509	1,094,810	-	358,253	-	-	-	16,446	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
2,061,193	1,378,013	-	666,734	-	-	-	16,446	סה"כ התחייבויות
974,336	(1,265,614)	-	(404,046)	7	-	-	2,643,989	סה"כ נכסים בניכוי סה"כ התחייבויות

סך הכל	שקלי		מט"ח			ניירות ערך	פריט לא כספי	
	לא צמוד	צמוד מדד / מדד תשומות בניה	אחר (בעיקר זלוטי)	אירו	דולר			
אלפי ש"ח								
468,545	228,037	-	240,161	22	325	-	-	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים
17,046	-	-	17,046	-	-	-	-	השקעות לזמן קצר
111,706	23,793	-	52,366	-	-	-	35,547	חייבים ויתרות חובה
8,805	8,805	-	-	-	-	-	-	מזומנים מהנפקת אגרות חוב
16,149	16,149	-	-	-	-	-	-	בחשבונות נאמנות
411,487	-	-	-	-	-	-	411,487	הלוואות לחברת האם
126,376	-	-	-	-	-	-	126,376	מלאי קרקעות לבנייה
176,419	-	-	-	-	-	-	176,419	מלאי דירות למכירה
1,336,533	276,784	-	309,573	22	325	-	749,829	מלאי דירות שבנייתן הסתיימה
								סה"כ נכסים שוטפים
73,307	-	-	-	-	-	-	73,307	נכסים לא שוטפים מלאי קרקעות לבניה
340,963	-	-	-	-	-	-	340,963	זכויות בפרויקט התחדשות עירונית
563	-	-	-	-	-	-	563	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
74,863	-	-	-	-	-	-	74,863	נדל"ן להשקעה
7,772	-	-	-	-	-	-	7,772	רכוש קבוע, נטו
1,283	1,283	-	-	-	-	-	-	יתרות חייבים לזמן ארוך
845	-	-	-	-	-	-	845	נכסים בלתי מוחשיים
13,141	-	-	-	-	-	-	13,141	מיסים נדחים
512,737	1,283	-	-	-	-	-	511,454	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,849,270	278,067	-	309,573	22	325	-	1,261,283	סה"כ נכסים

סך הכל	שקלי		מט"ח			ניירות ערך	פריט לא כספי	
	לא צמוד	צמוד מדד/ מדד תשומות בניה	אחר (בעיקר זלוטי)	אירו	דולר			
אלפי ש"ח								
10,583	-	-	10,583	-	-	-	-	התחייבויות שוטפות אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
-	-	-	-	-	-	-	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	-	-	חלות שוטפת בגין הלוואת בעלים
46,647	1,872	-	44,775	-	-	-	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
29,470	6,893	-	22,577	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
31,713	-	-	31,713	-	-	-	-	התחייבות בגין חכירות- חלות שוטפת
271,844	-	-	271,844	-	-	-	-	מקדמות מרוכשי דירות
3,434	3,434	-	-	-	-	-	-	הלוואה מבעלי מניות המיעוט
393,691	12,199	-	381,492	-	-	-	-	סה"כ התחייבויות שוטפות
28,175	28,175	-	-	-	-	-	-	התחייבויות לזמן ארוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
448,016	202,582	-	245,434	-	-	-	-	אגרות חוב
-	-	-	-	-	-	-	-	הלוואת בעלים ז"א
37,385	37,385	-	-	-	-	-	-	הלוואה מבעל מניות מיעוט בחברה מוחזקת
680	-	-	680	-	-	-	-	התחייבות בגין חכירה בניכוי חלויות שוטפות
17,113	-	-	-	-	-	-	17,113	מסים נדחים
531,369	268,142	-	246,114	-	-	-	17,113	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך
925,060	283,436	-	624,510	-	-	-	17,113	סה"כ התחייבויות
924,210	(2,274)	-	(318,032)	22	325	-	1,244,170	סה"כ נכסים בניכוי סה"כ התחייבויות

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

13. אימוץ תכנית אכיפה פנימית בניירות ערך

במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת דירקטוריון החברה ביושבה כוועדת הביקורת) תכנית אכיפה פנימית בתחום דיני ניירות ערך, אשר נערכה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולקריטריונים שפרסמה רשות ניירות ערך, הכוללת נהלים פנימיים הרלבנטיים לחברה, בין היתר, בתחום ניירות הערך. רו"ח אסף כהן, סמנכ"ל הכספים של החברה, מונה על-ידי דירקטוריון החברה כממונה על האכיפה הפנימית בחברה. לאחר הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, באוקטובר 2024, אישר דירקטוריון החברה עדכונים לתכנית האכיפה, לשם התאמתה לחברה ציבורית ומאז, היא מתעדכנת בהתאם לצורך, מעת לעת.

14. מדיניות תרומות

באוגוסט 2025, קבע דירקטוריון החברה מדיניות בנושא מתן תרומות, אשר נועדה להסדיר אופן מתן ואישור תרומות בשם החברה ובשם חברות בנות בשליטה של החברה (להלן יחד בסעיף זה: "החברות") לרבות, שותפויות שמי מהחברות בעלת זכויות הניהול בהן. במסגרת המדיניות האמורה, נקבעו תקרות למתן תרומות בשם החברות לשנה קלנדרית במצטבר ולגוף נתרים, בשנה קלנדרית במצטבר. כמו כן, נקבעו מנגנוני אישור ובקרה בנושא זה.

בתקופת הדוח ניתנו תרומות על ידי החברה בהיקף של כ-214 אלפי ש"ח מתוכם כ-150 אלפי ש"ח לגוף אחד אשר לא מתקיימים בינו לבין החברה או מי מבעלי העניין בה ו/או בעל השליטה ו/או קרובו קשרים ולא ניתנו על ידי החברה התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

15. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבתו מיום 28 בספטמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית שיכהנו בחברה, לרבות דח"צים, הינו אחד. המספר המזערי האמור נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

למועד הדוח, מר צבי ברומברג, אשר מונה כדירקטור חיצוני ביום 1 בפברואר 2024, ומר מנשה רם, אשר מונה כדירקטור בלתי תלוי ביום 1 בפברואר 2024, הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

16. דירקטורים חיצוניים/בלתי תלויים

למועד הדוח מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים: מר ברומברג צבי וגבי שירה קולמן-גולובינסקי, וכן דירקטור בלתי תלוי: מר רם מנשה. לפרטים אודות הדירקטורים האמורים ראה הפירוט לפי תקנה 26 הכלול בחלק ד' לדוח התקופתי.

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות.

17. מבקר פנימי

במרץ 2024, מינה דירקטוריון החברה את מר אמיר לביא לכהונה כמבקר פנים בחברה. להלן פרטים בדבר כהונתו של מבקר הפנים:

(א) פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: רו"ח מר אמיר לביא, משרד רואי חשבון עמית חלפון.

תאריך תחילת כהונתו: 19 במרץ 2024. בהתאם להצהרתו, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית") וכן בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. המבקר הפנימי אינו עובד החברה או בעל עניין בה, והוא מכהן כנושא משרה בכירה בחברה מכוח הוראות הדין. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי לא מחזיק בניירות ערך של החברה ואין לו קשרים עסקיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי : יו"ר הדירקטוריון.

(ב) דרך מינוי המבקר הפנימי הנוכחי של החברה

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 19 במרץ 2024 אישר את מינויו של המבקר הפנימי לפי הצעת ועדת ביקורת מיום 19 במרץ 2024 וכן, קבע את אופן והיקף העסקתו ואת שכר טרחתו. במסגרת אישור המינוי, נבחנו כישוריו של המבקר הפנימי לביצוע התפקיד ונמצא שהינם כדלקמן: מר לביא הינו בוגר תואר ראשון בכלכלה התמחות בחשבונאות, (אוניברסיטת בר-אילן) חבר באיגוד הדירקטורים, לשכת המבקרים הפנימיים IA ולשכת רואי החשבון; מר לביא הינו שותף, מנהל תחום ניהול סיכונים וביקורת פנים במשרד רואי חשבון PKF עמית, חלפון כן נקבע כי המבקר הפנימי יפעל על-פי הוראות הדין לקיום ביקורת פנים בחברה.

(ג) תכנית העבודה ודוחות ביקורת הפנים

במרץ 2025 הובאה בפני ועדת הביקורת של החברה תוכנית ביקורת פנים רב שנתית לשנים 2025-2029 וכן תכנית ביקורת פנים לשנת 2025, הכוללות עריכת דוחות ביקורת שונים בחלוקה לפי שנות התכנית, לרבות בהתייחס לניהול פרויקטים, פעילות גזברות ותשלומים, מערכות מידע וסייבר בישראל ובפולין וכן וממשל תאגידי בישראל וביקורת בדבר עבודת הממונה על האכיפה הפנימית בחברה.

בנובמבר 2025, התקיים דיון בוועדת הביקורת בעניין דוח מבקר הפנים בנושא "ניהול פרויקטים ברונסון פולין", בסופו ועדת הביקורת רשמה בפניה את ממצאי דוח הביקורת האמור והנחתה את מבקר הפנים לבצע מעקב אחר הממצאים שעלו מדוח הביקורת.

במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, התקיים דיון בוועדת הביקורת בעניין דוח הביקורת הפנימית בנושא "גזברות" וכן, נידונה הצעה לתכנית ביקורת פנימית לשנת 2026 בהתבסס על תוכנית הביקורת הרב שנתית לשנים 2025-2029.

(ד) אופן והיקף העסקת המבקר הפנימי ותגמולו

התגמול של המבקר הפנימי נקבע לפי תגמול שעתי, בהתאם לשעות ביקורת הפנים שיבוצעו בפועל ועד לתקרה של 300 שעות שנתיות. היקף שעות תכנית ביקורת הפנים בחברה ובחברות המוחזקות שלה (כדוחות ביקורת עבור החברה) בגין שנת 2025 הסתכם בכ- 250 שעות.

תמורת עבודת הביקורת הפנימית בגין שנת 2025, הסתכמה בסך כולל של כ- 62.5 אלפי ש"ח (והתייחסה לפעילות החברה בישראל בלבד), לפי הפירוט שלהלן:

שם המבקר	היקף שעות ביקורת פנים בחברה	היקף שעות ביקורת פנים בחברות מוחזקות מאוחדות
רו"ח אמיר לביא	--	250

למבקר הפנימי ניתנה גישה מתמדת ובלתי אמצעית לכל מסמכי התאגיד, לספרי התאגיד ולמערכות המידע שלו, לרבות מסמכי החברות המוחזקות, בישראל ובפולין, לשם עריכת הביקורת הפנימית.

(ה) התקנים המקצועיים על-פיהם ערך המבקר הפנימי את ביקורת הפנים בחברה

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, הביקורת הפנימי תיערך על פי תקני ביקורת מקובלים לביקורת פנים, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שאושרו ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים הבינלאומית (IIA) ועל פי חוק הביקורת הפנימית.

18. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד קסלמן וקסלמן (PWC). בנוסף, משרד PWC פולין הינו רואה החשבון המבקר של רונסון.

להלן פירוט שכר הטרחה לרואי החשבון המבקרים בשנים 2024 ו- 2025 של הקבוצה בעד שירותי ביקורת (ושירותים בקשר לעבודת הביקורת) ושירותי מס (באלפי ש"ח):

2024	2025	
ביקורת:		
385	420	קסלמן וקסלמן, רואי חשבון מבקרים
674 ^(א)	614	PWC פולין (אלפי זלוטי)
שירותי מס:		
268	73	קסלמן וקסלמן, (רואי חשבון)

(1) כולל כ- 85 אלפי זלוטי בגין שירותים שאינם ביקורת.

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים הובא לאישור דירקטוריון החברה. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

19. מורשי חתימה עצמאיים

למועד הדוח, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

20. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח, ראה באור 28 לדוחות הכספיים.

21. השפעות העלייה בעלויות הבניה ברונסון

לפרטים בדבר השפעות העלייה בעלויות הבנייה ברונסון ראה סעיף 7.21.2 לחלק א' לדוח התקופתי.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

22. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור למועד הדוח, ראה סעיף 10(1) לעיל.

23. לפרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת תנאי אגרות החוב של החברה שבמחזור למועד הדוח, ראה סעיף 10(2) לעיל.

בעז חיים, מנכ"ל ודירקטור

עמוס לוזון, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 18 במרץ 2026.



LUZON
RONSON

Luzon Ronson N.V.

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

Luzon Ronson N.V.

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי
3-5	דוח רואי החשבון המבקר לבעלי המניות
	הדוחות הכספיים המאוחדים (ש"ח):
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על רווח והפסד
9	דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד הכולל
10-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-68	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



דוח רואה חשבון המבקר לבעלי המניות של Luzon Ronson N.V.
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של Luzon Ronson N.V. וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכרה בהכנסה; (3) בקרות על תהליך המלאי; (4) בקרות על תהליך הגזברות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 18 במרס 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
18 במרס 2026



דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של Luzon Ronson N.V.

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של Luzon Ronson N.V. (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, 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 באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

עיתוי ההכרה בהכנסה ממכירת דירות

בהתאם למתואר בביאורים 2ד', 3כא' ו-18 לדוחות הכספיים, הכנסות החברה ממכירת דירות נכון לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הינן בסך של כ- 393 מיליון ש"ח, הכנסות הן אחד מהנתונים המשמעותיים המשקפים את תוצאות הפעילות של החברה, וקביעת אופן ההכרה בהן דורשת לעיתים קרובות שיקול דעת.

תהליך עיתוי ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מתבסס על הנחות ואומדנים הכרוכים באי וודאות. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו, עשויה להיות השפעה משמעותית על היקף ההכנסות ממכירת דירות המוצג בדוחות הכספיים של החברה.

האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לעיתוי ההכרה בהכנסה ממכירת דירות

החברה מכירה בהכנסות בפולין כאשר מחויבות הביצוע מתקיימת כתוצאה מהעברת השליטה בנכס ללקוח. העברת השליטה בנכס מתרחשת ברגע בו הועברו הסיכונים וההטבות ללקוח והנכס מועבר פיזית ללקוח. לדעת הנהלת החברה, העברת



השליטה כאמור מתקיימת כאשר פרוטוקול המסירה נחתם על ידי הלקוח ונציג החברה וכל הסכום הנובע מהסכם המכירה שולם על ידי הלקוח.

בהתחשב בחשיבות העניין המתואר לעיל להכרה נכונה בהכנסה על ידי החברה בדוחותיה הכספיים זיהינו את קביעת המדיניות החשבונאית להכרה בהכנסות ובפרט את עיתוי ההכרה בהכנסות כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחינה האם המדיניות החשבונאית לגבי הכרה בהכנסה תואמת את הנחיות תקן IFRS 15.
- הבנה של תהליך ההכרה בהכנסה.
- זיהוי בקורות החברה בתהליך הכרה בהכנסה.
- ביצוע דגימות על מנת לוודא אם ההכנסות הוכרו בתקופה הנכונה ביחס לקריטריון העברת השליטה.
- ביצוע נהלים אנליטיים על מנת לוודא את שלמות העלויות וההכנסות בתקופה.
- בדיקת נאותות הגילויים המתייחסים להכנסות ממכירת דירות וקרקעות המוצגים בדוחות הכספיים.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (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 החלטות 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:

- מזיהים 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 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.



- 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 האחיד 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, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

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.

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 מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים 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.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו מיום 18 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא רונן ברקוביץ.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
18 במרץ 2026

Luzon Ronson N.V.
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים:
468,545	137,774	5	מזומנים ושווי מזומנים
17,046	40,652	6	מזומנים בחשבונות ליווי בנקאיים
111,706	138,003	7	חייבים ויתרות חובה
-	50,728	17	ניירות ערך סחירים
8,805	11,380	(ט)14	מזומנים מהנפקת אגרות חוב בחשבונות נאמנות
16,149	-	(ד)9	חברה אם
411,487	612,846	8	מלאי קרקעות לבנייה וזכויות בפרויקטי התחדשות עירונית
126,376	261,408	8	מלאי דירות למכירה
176,419	70,959	8	מלאי דירות שבנייתן הסתיימה
<u>1,336,533</u>	<u>1,323,750</u>		סך נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
73,307	1,128,908	(ד)8	מלאי קרקעות לבנייה
340,963	467,309	4	זכויות בפרויקטי התחדשות עירונית
563	629	9	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
74,863	82,268	20	נדל"ן להשקעה
7,772	7,378		רכוש קבוע, נטו
1,283	7,781		יתרת חייבים לזמן ארוך
845	784		נכסים בלתי מוחשיים
13,141	16,722	25	מסים נדחים
<u>512,737</u>	<u>1,711,779</u>		סך נכסים לא שוטפים
<u><u>1,849,270</u></u>	<u><u>3,035,529</u></u>		סך נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

Luzon Ronson N.V.
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות והון מניות
			התחייבויות שוטפות:
10,583	140,366	11	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
-	81,737	11	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
46,647	64,494	12	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
29,470	38,111	13	זכאים ויתרות זכות
-	13,335		התחייבות למתן שירותי בנייה
31,713	43,368	10	התחייבות בגין חכירות- חלות שוטפת
3,434	40,341	4	הלוואות מבעלי מניות מיעוט בחברות מוחזקות
271,844	169,932	8	מקדמות מרוכשי דירות
<u>393,691</u>	<u>591,684</u>		סך התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
28,175	808,863	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
448,016	526,230	14	אגרות חוב
37,385	117,291	4	הלוואות מבעלי מניות מיעוט בחברות מוחזקות
680	679	10	התחייבות בגין חכירות בניכוי חלויות שוטפות
17,113	16,446	25	מסים נדחים
<u>531,369</u>	<u>1,469,509</u>		סך התחייבויות לא שוטפות
<u>925,060</u>	<u>2,061,193</u>		סך התחייבויות
-	-	15	שעבודים, התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות
			הון המיוחס לבעלי המניות:
255	255	16	הון מניות
516,177	516,735		קרנות הון
399,938	455,710		יתרת רווח
(4,900)	(10,793)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>911,470</u>	<u>961,907</u>		
<u>12,740</u>	<u>12,429</u>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>924,210</u>	<u>974,336</u>		סך הון
<u>1,849,270</u>	<u>3,035,529</u>		סך התחייבויות והון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 במרץ, 2026

אסף כהן
סמנכ"ל כספים

בעז חיים
מנכ"ל ודירקטור

עמוס לוזון
יו"ר הדירקטוריון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

Luzon Ronson N.V.
דוחות מאוחדים על רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
352,904	358,747	397,510	18	הכנסות הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה
231,067	246,222	265,955	19	עלות ההכנסות עלות מכירת דירות ומתן שירותי בנייה
121,837	112,525	131,555		רווח גולמי
7,332	2,154	5,769	20	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(5,057)	(8,652)	(12,390)	21	הוצאות מכירה ושיווק
(24,258)	(34,223)	(36,908)	22	הוצאות הנהלה וכלליות
93,285	-	-	4	רווח מעלייה לשליטה
(6,139)	3,089	(355)	24	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(609)	(14)	15		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
186,391	74,879	87,686		רווח תפעולי
8,581	9,976	11,141	23	הכנסות מימון
(19,053)	(40,124)	(11,358)	23	הוצאות מימון
(10,472)	(30,148)	(217)		הוצאות מימון, נטו
175,919	44,731	87,469		רווח לפני מסים על הכנסה
(19,327)	(10,573)	(16,008)	25	מסים על הכנסה
156,592	34,158	71,461		רווח לשנה
156,592	34,312	71,772		רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:
-	(154)	(311)		בעלי מניות החברה
156,592	34,158	71,461		זכויות שאינן מקנות שליטה
				סך הכל
3.480	0.545	1.140		רווח למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (בש"ח):
3.480	0.545	1.140		רווח בסיסי למניה:
				רווח מדולל למניה:

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

Luzon Ronson N.V.
דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
156,592	34,158	71,461	רווח לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר לשנה (לאחר השפעת המס):
			סכומים שישוו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
53,387	(14,695)	(5,893)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
53,387	(14,695)	(5,893)	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
209,979	19,463	65,568	סה"כ רווח כולל לשנה
			סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
209,979	19,617	65,879	בעלי מניות החברה
-	(154)	(311)	זכויות שאינן מקנות שליטה
209,979	19,463	65,568	סה"כ רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

1 - (המשך)

Luzon Ronson N.V.
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח	יתרת רווח	קרנות הון	הון מניות	
924,210	12,740	911,470	(4,900)	399,938	516,177	255	יתרה ליום 1 בינואר 2025
71,461	(311)	71,772	-	71,772	-	-	רווח (הפסד) נקי לשנה
(5,893)	-	(5,893)	(5,893)	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
65,568	(311)	65,879	(5,893)	71,772	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
558	-	558	-	-	558	-	תשלום מבוסס מניות
(16,000)	-	(16,000)	-	(16,000)	-	-	דיבידנד
974,336	12,429	961,907	(10,793)	455,710	516,735	255	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

2 - (המשך)

Luzon Ronson N.V.
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח	יתרת רווח	קרנות הון	הון מניות	
574,747	12,894	561,853	9,795	392,626	159,252	180	יתרה ליום 1 בינואר 2024
34,158	(154)	34,312	-	34,312	-	-	רווח (הפסד) נקי לשנה
(14,695)	-	(14,695)	(14,695)	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
19,463	(154)	19,617	(14,695)	34,312	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
1,158	-	1,158	-	-	1,158	-	תשלום מבוסס מניות
355,842	-	355,842	-	-	355,767	75	הנפקת מניות וכתבי אופציה
(27,000)	-	(27,000)	-	(27,000)	-	-	דיבידנד
<u>924,210</u>	<u>12,740</u>	<u>911,470</u>	<u>(4,900)</u>	<u>399,938</u>	<u>516,177</u>	<u>255</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

Luzon Ronson N.V.
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח	יתרת רווח	קרנות הון	הון מניות	
333,517	-	333,517	(43,592)	236,034	141,030	45	יתרה ליום 1 בינואר 2023
156,592	-	156,592	-	156,592	-	-	רווח נקי לשנה
53,387	-	53,387	53,387	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
209,979	-	209,979	53,387	156,592	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
1,344	-	1,344	-	-	1,344	-	תשלום מבוסס מניות
17,013	-	17,013	-	-	17,013	-	השקעות בעלים
-	-	-	-	-	(135)	135	הנפקת מניות
12,894	12,894	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה לאור עליה לשליטה בחברה מוחזקת
574,747	12,894	561,853	9,795	392,626	159,252	180	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

Luzon Ronson N.V.
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
156,592	34,158	71,461
666	546	727
(7,332)	(2,154)	(5,769)
609	14	(15)
10,472	30,148	217
19,327	10,573	16,008
-	(57)	(12)
(93,285)	-	-
1,344	1,158	558
(68,199)	40,228	11,714
6,500	33,389	(28,309)
(23,586)	13,573	(94,355)
-	(228,736)	(1,296,697)
9,348	(26,659)	18,629
16,789	(23,384)	67,650
84,815	62,998	(105,127)
93,866	(168,819)	(1,438,209)
(28,912)	(39,546)	(70,406)
3,334	7,664	5,934
(8,412)	(30,207)	(18,559)
(33,990)	(62,089)	(83,031)
148,269	(156,522)	(1,438,065)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת -
רווח לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

פחת והפחתות
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
הוצאות מימון, נטו
מסים על הכנסה
רווח הון ממכירת רכוש קבוע
רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) במלאי קרקעות ודירות למכירה, נטו
רכישת קרקעות וזכויות בפרויקטי התחדשות עירונית
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שישימו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

Luzon Ronson N.V.
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(9,408)	(590)	(2,592)
-	(18,000)	18,000
-	-	(6,921)
(53,152)	-	-
940	-	-
46	68	(22)
217	31	-
-	-	(48,000)
(2,420)	(8,518)	(21,847)
<u>(63,777)</u>	<u>(27,009)</u>	<u>(61,382)</u>
17,014	-	-
-	(27,000)	(16,000)
-	341,702	-
(1,130)	(1,403)	(1,322)
(35,100)	(113,459)	(26,763)
54,660	396,208	188,225
50,000	28,175	838,363
(2,326)	(50,000)	(29,500)
-	-	111,453
10,593	-	-
(35,549)	(95,900)	-
(6,745)	2,826	101,279
<u>51,417</u>	<u>481,149</u>	<u>1,165,735</u>
9,340	(7,966)	2,941
145,249	289,652	(330,771)
33,644	178,893	468,545
<u>178,893</u>	<u>468,545</u>	<u>137,774</u>
-	-	16,270
206,289	-	-
<u>17,469</u>	<u>1,285</u>	<u>-</u>
<u>14,140</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים
פירעון (מתן) הלוואה לחברת האם
מתן הלוואה לאחרים
מזומנים נטו מאיחוד חברה מוחזקת אשר אוחדה לראשונה (נספח ב')
דיבידנד שהתקבל
תמורה ממימוש רכוש קבוע
פירעון הלוואה מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעה בבטוחות סחירות, נטו
הפקדה בפיקדונות בנקאיים ובנאמנות וחשבונות ליווי, נטו
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

השקעת בעלים
דיבידנד שחולק
הנפקת כתבי אופציה ומניות
פרעון התחייבות בגין חכירות
פירעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב
קבלת הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
פירעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
קבלת הלוואה מהמיעוט
קבלת הלוואה מחברת האם
פרעון הלוואה מחברת האם
קבלת (פרעון) הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

הפרשי תרגום והפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעילות מהותית שלא במזומן

הכרה בהתחייבות בגין שירותי בנייה כנגד מלאי
תמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') התקבלה לחשבון נאמנות וסווגה לסעיף
"מזומנים מהנפקת אגרות חוב בחשבון נאמנות". ראה גם באור 14.ה.6 להלן.
הכרה בנכס כנגד התחייבות
הנפקת אגרות חוב חלף התחייבות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים אלה.

Luzon Ronson N.V.
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

נספח ב' - כניסה לאיחוד החל מיום 11 ביוני 2023 - חברת נווה סביון (ראה באור 4 להלן)

להלן ערכם בספרים של הנכסים ושל ההתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה (באלפי ש"ח):

ליום 11 ביוני 2023

437	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
203,110	זכויות בפרויקט התחדשות עירונית
(93,285)	רווח מעלייה לשליטה
(8,822)	השקעה לפי שווי מאזני (*)
(37,824)	הלואה מבעל מניות מיעוט
(12,839)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>50,777</u>	מזומנים נטו, ששולמו להשגת שליטה בנווה סביון (*)

(*) בחודש מרץ 2023 שילמה החברה כ- 2.4 מיליון ש"ח לרכישת כ- 5.6% אחוזים בחברת נווה סביון.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי:

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

Luzon Ronson N.V. (להלן - החברה), הינה חברה שהתאגדה בהולנד, אשר מקום מושבה בישראל, ומשרדה ברחוב הכרמל 20 גני תקווה. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן - קבוצת לוזון) הינה בעלת השליטה בחברה, מכח החזקתה ביום 31 בדצמבר 2025 של כ-71.69% (וכ-71.72% למועד אישור הדוח) מהונה המונפק והנפרע של החברה (מר עמוס לוזון, בעל השליטה בשרשור סופי, מחזיק בעוד 0.1%). קבוצת לוזון הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב, והיא בשליטתו של מר עמוס לוזון החל מינואר 2016. למועד הדוח, מחזיק מר עמוס לוזון (לרבות באמצעות ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו (להלן - ע. לוזון)) מניות של קבוצת לוזון המהוות כ-59.25% מהונה המונפק (54.4% בדילול מלא).

לפרטים אודות השלמת עסקת שינוי מבנה לפי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן - פקודת מס הכנסה) בין החברה לבין קבוצת לוזון, בעלת השליטה בה, ביום 25 בינואר 2024, ראה ס"ק ג' לבאור זה להלן (להלן - עסקת שינוי המבנה). עם השלמת עסקת שינוי המבנה, החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות שלה, עוסקת בייזום נדל"ן למגורים בישראל ובייזום נדל"ן למגורים בפולין, באמצעות רונסון.

באשר למידע לפי מגזרים - ראה באור 27 להלן.

בדצמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א'), ובאוקטובר 2024 השלימה החברה הנפקה לציבור של מניותיה הרגילות. בהתאם, למועד הדוח החברה הינה חברה ציבורית, אשר מניותיה וניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. הגדרות - בדוחות כספיים אלה:

חברות אשר לחברה שליטה בהן, כולל שליטה אפקטיבית (כהגדרתן בתקן בינלאומי-IFRS 10), ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.	"חברות מאוחדות" -
חברות מאוחדות, עסקאות משותפות, פעילויות משותפות וחברות כלולות.	"חברות מוחזקות" -
החברה והחברות המוחזקות.	"הקבוצה" -
כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).	"צדדים קשורים" -
כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.	"בעלי עניין ובעלי שליטה" -
Ronson Development SE והחברות המאוחדות שלה. רונסון הינה חברה המאוגדת לפי דיני האיחוד האירופאי, בבעלות מלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה. אגרות החוב של רונסון נסחרות בבורסה לניירות ערך בוורשה, פולין (במערכת המסחר האלטרנטיבית (CATALYST));	"רונסון" -
לוזון רונסון נכסים בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מלאה של החברה;	"חברת הנכסים" -
לוזון רונסון נווה סביון החדשה בע"מ (לשעבר: א. דורי אור יהודה בע"מ), חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המוחזקת בשיעור של 75% על-ידי חברת הנכסים;	"חברת נווה סביון" -
לוזון רונסון נדל"ן בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מלאה של חברת הנכסים;	"חברת נחלת יהודה" -
לוזון רונסון מור ש.ד., שותפות מוגבלת שהשותף הכללי בה היא לוזון רונסון ש.ד. שותף כללי בע"מ (1%), והשותפים המוגבלים בה הם מור גמל ופנסיה בע"מ (40%) וחברת הנכסים (59.9%).	לוזון רונסון מור ש.ד. -
לוזון רונסון הצפון החדש בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל ואשר בתקופת הדוח, החזיקה חברת הנכסים ב-75% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה והחל מיום 29 בינואר 2026, מחזיקה חברת הנכסים 100% (90% בדילול מלא).	לוזון רונסון הצפון החדש -
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	"הבורסה" -
ליום 31 בדצמבר 2025.	"למועד הדוח" -

ג. השלמת עסקת שינוי המבנה עם קבוצת לוזון -

ביוני 2023 התקשרו החברה וקבוצת לוזון בהסכם לשינוי מבנה ופיצול, אשר במסגרתו התבצע ארגון מחדש של חלק מפעילות קבוצת לוזון בתחום יזמות הנדל"ן (להלן - עסקת שינוי מבנה). לפי העסקה האמורה, במסגרת הארגון מחדש, הקימה קבוצת לוזון חברה ישראלית חדשה, שהינה חברת הנכסים, אליה הועברו מניות רונסון שהוחזקו על-ידי קבוצת לוזון (כ-34% מהונה המונפק של רונסון); כאשר יתרת מניות רונסון מוחזקת על-ידי החברה, מתוכן כ-1% מוחזקות על ידי רונסון עצמה), וכן נכסים נוספים של קבוצת לוזון, הכוללים את מלוא מניות חברת נווה סביון שהוחזקו על-ידי קבוצת לוזון (75%); מלוא מניות חברת נחלת יהודה אשר הוחזקו על-ידי קבוצת לוזון (100%); זכויות קבוצת לוזון במקרקעין בתל אביב (להלן -

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי: (המשך)

בית נטע); זכויות קבוצת לוזון בעתודות קרקע בהוד השרון (להלן- פרדס רוקח); התחייבויות קבוצת לוזון הקשורות לנכסים המועברים האמורים וכן חלק מהפסדיה של קבוצת לוזון לצרכי מס (יחד- הנכסים המועברים), בהתאם להוראות סעיף 105ד' לפקודת מס הכנסה, ללא חבות במס בישראל (למעט מס רכישה, בסכום לא מהותי, בגין זכויות במקרקעין שהועברו). לאחר מכן, במסגרת העיסקה, העבירה קבוצת לוזון את מלוא החזקותיה בחברת הנכסים אל החברה בהתאם להוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן- הפקודה).

כל זאת כך שלאחר עסקת שינוי המבנה, החזיקה החברה במלוא מניות רונסון שהוחזקו על-ידי קבוצת לוזון (במישרין ובעקיפין), כאשר עובר לשינוי המבנה החזיקה החברה כ- 66% ממניות רונסון במישרין בלבד, ובמלוא מניות חברת הנכסים, אשר בה מוחזקים הנכסים המועברים הנוספים כאמור.

במקביל להתקשרות בעסקת שינוי המבנה החלה החברה בתהליך "גיוור" לצרכי מס, במסגרתו ביוני 2023 הועברו השליטה והניהול בחברה לישראל והוגשו בקשות לרשויות המס בישראל ובהולנד לקבלת הסכמה הדדית להגירתה של החברה לצרכי מס לישראל, כך שבסיום התהליך החברה נחשבת כחברה תושבת ישראל לצרכי מס שמקום התאגדותה בהולנד.

עסקת שינוי המבנה הותניתה בקבלת אישורי האורגנים המוסמכים בחברה ובקבוצת לוזון, בהשלמת הליך "הגיוור" של החברה כאמור לעיל, בקבלת אישור רשות המיסים לפטור ממס לשינוי המבנה בהתאם להוראות סעיפים 104 ו-105 לפקודת מס הכנסה, וכן בקבלת האישורים וההסכמות לשינוי המבנה מצדדים שלישיים, ככל שנדרש, לרבות רשויות, גורמים מלווים, מוסדות פיננסיים, רשות מקרקעי ישראל ועוד.

ביום 3 בדצמבר 2023, התקבל האישור הנדרש להכרתה של החברה כ"תושבת ישראל" לצרכי מס, בתוקף רטרואקטיבי, החל מיום 28 ביוני 2023. כמו כן, ביום 21 בדצמבר 2023, התקבל קבלת אישור רשות המיסים כי על פי הוראות סעיפים 105 לפקודה, כי העברת הנכסים המועברים עומדים בתנאי סעיף 105ג לפקודה (למעט מס רכישה בגין זכויות במקרקעין בשיעור של 0.5% ומיסים שחלים על פי דין, אשר שולמו על ידי החברה) וכי החברה עומדת בתנאים להיכלל בהגדרה של "חברה" לצרכי מס כהגדרת המונח בסעיף 104(2) לפקודה.

ביום 25 בינואר 2024, הושלמו כל יתר ההליכים הנדרשים לצורך השלמת עסקת שינוי המבנה, ושינוי המבנה הושלם. עם השלמת עסקת שינוי המבנה, החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות שלה, עוסקת בייזום נדל"ן למגורים בישראל ובייזום נדל"ן למגורים בפולין באמצעות רונסון.

הפיצול ושינוי המבנה על כל חלקיו נעשו לשם תכלית עסקית וכלכלית ובראשה יצירת זרוע נדל"ן אחת תחת קבוצת לוזון לצורך מיקוד וחיזוק פעילות הנדל"ן של קבוצת לוזון והרחבתה. פיתוח עסקיה ופעילותה של זרוע הנדל"ן באמצעות החברה יאפשר גמישות בגיוס הון/חוב במנותק מתחומי הפעילות האחרים של קבוצת לוזון ותוך התמקדות בנדל"ן בלבד.

עד למועד השלמת עסקת שינוי המבנה, הדוחות על מצב הכספי, דוחות רווח והפסד, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים של החברה היו דוחות כספיים על בסיס פרפורמה Carve out. משיכות או השקעות בעלים עד למועד שינוי המבנה ייצגו את תזרימי המזומנים החיוביים או השליליים שנבעו מהחברות המועברות והנכסים וההתחייבויות המועברות. כל עודפי/חוסרי המזומן שנוצרו עד למועד שינוי המבנה הועברו אל קבוצת לוזון או התקבלו מקבוצת לוזון, ששימשה כמסלקה בתקופות הנכללות לפני עסקת שינוי המבנה.

החל ממועד השלמת עסקת שינוי המבנה, הדוחות על המצב הכספי, דוח רווח והפסד, דוח על שינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים של החברה הינם דוחות כספיים המשקפים את המצב הכספי והפעילות לאחר שינוי המבנה בפועל.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן- דוחות פרפורמה 2023) היו דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה Carve-out, אשר נערכו על בסיס האומדנים שלהלן:

- א.** במסגרת עסקת שינוי המבנה, מניות של חברות מאוחדות, מניות של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני וכן נכסים והתחייבויות מזוהים נוספים (להלן יחד- החברות המועברות והנכסים וההתחייבויות המועברות), הועברו מהחזקתה של קבוצת לוזון להחזקתה העקיפה של החברה. שינוי מבנה תחת אותה שליטה אינו מהווה צירוף עסקים בתחולת IFRS3. החברה טיפלה בשינוי המבנה בשיטת הערכים הפנקסניים תוך הצגת מספרי השוואה למפרע, בהתאם לערכים שהופיעו בדוחות הכספיים המאוחדים של קבוצת לוזון.
- ב.** הדוחות פרפורמה 2023 נועדו לשקף את החברות המועברות והנכסים וההתחייבויות המועברות, כאילו העברתם בוצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שהוצגה (1 בינואר 2022). הדוחות פרפורמה 2023 אלו כוללים, בין היתר, על הדוחות הכספיים המבוקרים של קבוצת לוזון, והם כוללים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של החברה ושל החברות המועברות והנכסים וההתחייבויות המועברות.
- ג.** בעריכת הדוחות פרפורמה 2023 נדרשה הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת ולהשתמש באומדנים, הנחות והערכות על מנת לזהות את ההכנסות וההוצאות המיוחסות באופן ישיר לחברות המועברות והנכסים וההתחייבויות המועברות, וכן להקצות באופן נאות את העלויות המשותפות, המיוחסות להם מכלל עלויות קבוצת לוזון.
- ד.** הדוחות פרפורמה 2023 אלו אינם בהכרח משקפים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של החברות המועברות והנכסים וההתחייבויות המועברות, אילו הם היו מאוגדים כישות נפרדת לאורך התקופות המוצגות בדוחות אלו, וכן אינם משקפים, בהכרח, את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהם בעתיד.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי: (המשך)

ד. השפעות עליית האינפלציה ושיעור הריבית

פעילויות חברות הקבוצה חושפות אותן לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק וסיכונים אשראי. כך גם ישנה השפעה לגורמים מאקרו כלכליים, למצב הביטחוני-מדיני ולזמינות חומרי ייצור וחומרי גלם, לרבות שינויים ו/או החמרה במצב השווקים.

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות שהתרחשו ברחבי העולם, המשיכה בשנים האחרונות מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, העלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, את שיעור הריבית. לשינויים במשק בישראל ובעולם, לרבות בהיקף ובעצימות המלחמה בישראל, עשויות להיות השפעות על ההתפתחויות הכלכליות בפועל. להערכת החברה, למגמות האמורות בשוק בישראל וכן למגמות דומות בשווקים בחו"ל, עשויה להיות השפעה, בין היתר, על תנאי גיוסי הון ו/או חוב של החברה ו/או של חברות מוחזקות שלה, לכשיידרש להן מימון כאמור.

ברמת החברה והחברות המוחזקות שלה בישראל, להערכת החברה, על בסיס צרכיה התזרימיים ותוכניותיה לתקופה הקרובה, על אף שיעורי האינפלציה והריבית במשק בישראל, ולרבות במקרה של עליות נוספות באחוזים בודדים ככל ותהינה, יהיה ביכולתה המעשית להמשיך ולהתממן בסביבת הריבית כאמור ולהמשיך ולעמוד באמות המידה הפיננסיות החלות עליה ועל החברות המוחזקות שלה בישראל.

יצוין כי למועד הדוח אין לחברה אגרות חוב צמודות לריבית הפריים ו/או למדד המחירים לצרכן. סביבת ריבית גבוהה עשויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה והחברות המוחזקות שלה בישראל בעיקר מתאגידים מממנים, בסכומים אשר לפי הערכת החברה למועד הדוח, אינם מהותיים. כמו כן, במועד הדוח החברה אינה צופה כי עליית הריבית ו/או עליות ריבית נוספות, ככל ותהינה, כאמור עשויות לפגוע בעמידה באמות המידה הפיננסיות החלות עליה ועל חברות מוחזקות שלה בישראל במועד הדוח.

ברמת רונסון, על פי פרסומי המשרד הסטטיסטי של פולין (GUS) שיעור האינפלציה השנתי בפולין שצפוי להרשם בחודש דצמבר 2025, נאמד על 3.6% בהשוואה לשיעור אינפלציה שנתי של 2.9% מחודש דצמבר.

שיעור האינפלציה בפולין ואיתו שיעורי הריבית הבין-בנקאית שהתייצבה בתקופת הדוח עדיין משפיעים על כלכלת פולין בהיבטים שונים, לרבות בתחום הנדל"ן למגורים, לרבות נוכח הסיכון לעליית שיעורי המשכנתאות הממוצעים שעלולים לגרום לירידה בהיקף הלוואות המשכנתאות, שעשויה להשפיע על הפחתת הביקוש מלקוחות יחידים; נוכח הסיכון לעלייה בעלויות הבנייה, הקשורות לבעיות ייצור, אנרגיה, עלויות כוח אדם ותחבורה; נוכח הסיכון להאטה במכירות עקב מדיניות ממשלתית לא ברורה ביחס לתוכנית חדשה של הלוואות משכנתא מסובסדות; וכן נוכח הסיכון בעיכוב או מניעת התחלת פרויקטים חדשים עקב עלויות גבוהות והאטה במכירות.

ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור ריבית ה-WIBOR לתקופה עמד על 3.87%, וזאת בהשוואה לשיעור של 5.80% שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. איגרות החוב של רונסון צמודות למדד ה-WIBOR. לפי תנאי ההנפקה של איגרות החוב של רונסון נקבע כי במקרה שבו ריבית ה-WIBOR לא תהא רלוונטית עוד, אזי יוחלף המדד במדד חלופי אחר. שינוי בשיטת חישוב המדד עשוי להוביל לעלייה או לירידה ברמת המדד, אשר משמשת לקביעת הריבית של אגרות החוב של רונסון.

סך הוצאות המימון הפיננסיות של רונסון לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו בכ-29.9 מיליון זלוטי (לעומת סך של כ-33 מיליון זלוטי בתקופה המקבילה אשתקד). העלייה נבעה בעיקר נוכח סכום בסיס החישוב (יתרות אגרות החוב של רונסון היו גבוהות יותר בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד). עד כה רונסון לא עשתה שימוש במכשירי גידור כלשהם על מנת להפחית את סיכון הריבית, לרבות בשל כך שעלויות הגידור דומות לעלויות המימון הנובעות מהגידול בשיעורי הריביות.

הנהלת רונסון ממשיכה לעקוב אחרי המצב, ולנקוט פעולות נוספות, אם יידרשו, על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת האינפלציה ושיעורי הריבית על פעילותה והאסטרטגיה שלה. רונסון מעריכה את חשיבות סיכון הריבית והאינפלציה ואת הסבירות להתרחשותו כגבוהה וכי היו לו השפעות שליליות משמעותיות על פעילותה העסקית ועל מצבה הפיננסי, והוא עשוי להימשך בעתיד.

ה. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצעי "עם כלביא" ו-"שאגת הארי"

למועד הדוח, נחתם הסכם הפסקת אש ביחס למלחמת "חרבות ברזל", אשר הוכרזה באוקטובר 2023, ובמהלך תקופת הדוח הורחבה המלחמה גם למערכה באיראן במסגרת מבצע "עם כלביא", אשר נמשך 12 ימים החל מיום 13 ביוני 2025. למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן, והחמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם להאטה משמעותית בפעילות המשק בענפים השונים. למועד הדוח, ולאור השלבים של הפרויקטים בפעילות יזמות הנדל"ן של החברה בישראל (לרבות באמצעות חברות מוחזקות שלה), שהינם שלבי הוצאת היתרים, תכנון או עתודות, ושלבים ראשוניים של בניה ומכירות, פעילות ונכסי החברה ו/או החברות המוחזקות בישראל לא נפגעו באופן מהותי.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי: (המשך)

למועד אישור הדוח ולאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר 2026 פתחה ישראל במבצע "שאגת הארי" שכלל תקיפה נרחבת באיראן. במועד זה הוכרז בישראל מצב חירום במסגרתו רק "משק חיוני" הורשה לפעול בכפוף להגבלות פיקוד העורף.

למועד הדוח, לא ניתן להעריך מה יהיו המשך השלכותיו של מבצע "שאגת הארי" והמלחמה, לרבות הפרה של הסכם הפסקת האש או התחדשות הלחימה בחזיתות ובגבולות נוספים, על חברות הקבוצה בישראל. השלכות על המצב הכלכלי בישראל, מחסור בכוח אדם לבניה, פגיעה בעסקים קטנים ובינוניים והגדלת הגירעון של מדינת ישראל, קרות אירועי אובדן ונזק וכיוצ"ב, עשוי המצב להשפיע על פעילותן השוטפת של החברה והחברות המוחזקות שלה בישראל, ובהתאמה על תוצאותיהן הכספיות. בהתאם, למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה העתידית כאמור, עליה ועל חברות הקבוצה, ככל שתהיה, בטווח הבינוני והארוך. חברות הקבוצה בישראל ממשיכות לעקוב ולהתמודד באופן שוטף עם האירועים האמורים, ובוחנות את השפעותיהם על פעילותן ונכסיהן.

באור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים:

א. ציות לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים והצגת הגילוי הנדרש לפי תקנות ניירות ערך
הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, מצייתים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB®), וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים

1) עיקרי המדיניות החשבונאית יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

2) עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניותה החשבונאית של הקבוצה. בבאור 2' להלן ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

3) תקופת המחזור התפעולי

באשר לפעילות הקבוצה בישראל - בהתייחס לפעילות מכירת דירות, המחזור התפעולי הממוצע הינו כשלוש עד חמש שנים מתחילת הקמה. מדיניות הקבוצה היא לסווג מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר צפוי ברמה גבוהה כי יתקבל היתר בניה בשנה הקרובה וכן צפוי כי הקמת הפרויקט תסתיים בתוך תקופת המחזור התפעולי.

באשר לפעילות הקבוצה בפולין באמצעות רונסון - המחזור התפעולי של פרויקט או של שלב של פרויקט נמשך כ- 5 שנים. המחזור התפעולי מתחלק לשני שלבים: (א) שלב ההכנה טרם תחילת הבנייה הנמשך כ- 3 שנים (הנדרש לשם קבלת היתרים נדרשים לאתר, קבלת החלטות לגבי איכות סביבה או היתרי בניה, תכנון וכדומה וכולל בין היתר ביצוע של עבודות תשתית ופיתוח הסביבה), וכן (ב) שלב הבנייה האורך כשנתיים נוספות. כאשר פרויקט מצוי במסגרת המחזור התפעולי כאמור, הפרויקט מסווג כנכס לזמן קצר במסגרת המלאי. כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באותה פעילות מסווגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

ג. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ

- (1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה
פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה החברה (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה.
- (2) עסקאות ויתרות
עסקות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן - מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקאות.
הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקאות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום השנה, נזקפים לרווח או הפסד ומדווחים בנטו במסגרת סעיף "הכנסות מימון" או "הוצאות מימון", כתלות בתנודות שער החליפין וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו).
הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, בניכוי השפעת המס, לרווח (הפסד) כולל אחר.
- (3) תרגום דוחות כספיים של חברות הקבוצה
התוצאות והמצב הכספי של כל חברות הקבוצה (אשר מטבע הפעילות של אף אחת מהן אינו מטבע של כלכלה היפר-אינפלציונית), שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע ההצגה, מתורגמים למטבע ההצגה כדלקמן:
א) נכסים והתחייבויות לכל דוח על המצב הכספי מוצג מתורגמים לפי שער הסגירה במועד אותו דוח על המצב הכספי;
ב) הכנסות והוצאות לכל דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופה (אלא אם ממוצע זה אינו קירוב סביר של ההשפעה המצטברת של שערי החליפין במועדי העסקאות. במקרה כזה מתורגמות ההכנסות וההוצאות לפי שער החליפין במועדי העסקאות);
ג) כל הפרשי השער הנוצרים מוכרים במסגרת רווח כולל אחר. בעת איחוד הדוחות הכספיים, נזקפים לרווח כולל אחר הפרשי שער הנובעים מתרגום ההשקעה נטו בפעילויות חוץ. כאשר פעילות חוץ ממומשת במלואה, הפרשי השער שנזקפו לרווח כולל אחר מוכרים ברווח או הפסד כחלק מהרווח או ההפסד הנובעים מהמימוש.

ד. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

- אומדנים ושיקולי דעת, נבחנים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות.
- הקבוצה מגבשת אומדים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן.
- שווי מימוש נטו (מלאי) נקבע בהתאם להערכת הקבוצה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בכל פרויקט ועלויות הקמה הנדרשות כדי להביא את המלאי למצב של מכירה. ראה מידע נוסף בבאור 3' להלן.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- באור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

מבחן רגישות לשינויים		
בשווי מימוש נטו של מלאי דירות		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עלייה של 10%	ירידה של 10%	
אלפי ש"ח		
94,551	(94,551)	2025
71,428	(71,428)	2024

- הכרה בהכנסה: הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו במסגרת החוזה עם הלקוח. עבור כל מחויבות ביצוע, הקבוצה קובעת, במועד ההתקשרות בחוזה, אם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן.

בישראל ההכנסות מוכרות לאורך זמן, לפי קצב התקדמות הבנייה, מאחר שבהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות החוק הרלוונטיות בישראל וכן בהתבסס על חוות דעת משפטיות שקיבלה הקבוצה, הקבוצה מעריכה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן כי לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

באשר לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בפולין ובפרט אופן ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים, בחנה הקבוצה בהסתמך על הוראות החוק הרלוונטיות והחוזים מול לקוחותיה, האם קיימת לה זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקבלת תמורה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן האם לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה. תוצאות הבחינה העלו כי לא עומדים חוזה המכירה בקריטריונים להכרה בהכנסות לאורך זמן, ועל כן בתחום הנדל"ן היזמי בפולין הכנסות ממכירת דירות מוכרות בנקודת זמן, במועד מסירת הדירה.

מבחן רגישות לשינויים		מבחן רגישות לשינויים		
בעלות ממכירות דירות		בהכנסות ממכירת דירות		
רווח (הפסד) מהשינוי		רווח (הפסד) מהשינוי		
עלייה של 10%	ירידה של 10%	עלייה של 10%	ירידה של 10%	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
26,596	(26,596)	39,751	(39,751)	2025
24,622	(24,622)	35,875	(35,875)	2024

- הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מבוססת על גישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות. גישה ההשוואה מבוססת על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. בהעדר מידע כאמור, הקבוצה קובעת את שווי הנדל"ן להשקעה לפי שילוב בין הגישות. בהפעלת שיקול דעת לוקחת הקבוצה בחשבון מידע ממגוון מקורות שונים ביניהם: תחזיות בגין תזרימי המזומנים אשר צפויים להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס, זאת בהתאם לתנאי חוזה השכירות בתקופת החוזה ולאחר מכן בהתבסס על דמי השכירות הראויים הנקבעים תוך התבססות על סקר מחירי שוק בגין נכסים דומים באותו מיקום ובאותם תנאים, ותוך שימוש בהתאמות ובשיעורי היוון המשקפים את הערכות הקיימות בשוק באותה עת לגבי אי הוודאות בכל הנוגע לסכום של תזרימי המזומנים והעיתוי שלהם.

מבחן רגישות לשינויים		
בנדל"ן להשקעה		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עלייה של 10%	ירידה של 10%	
אלפי ש"ח		
577	(577)	2025
215	(215)	2024

- תביעות משפטיות: בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. בתביעות בהן טרם התקשרה הקבוצה עם יועצים משפטיים, הסתמכה הקבוצה על דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשלב המקדמי של אותם תהליכים.

- נכסי מסים נדחים

הקבוצה נישומה לצורכי מס במספר תחומי שיפוט, ובהתאם, נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת משמעותי, על מנת לקבוע את ההפרשה הכוללת בגין מסים על הכנסה. לקבוצה עסקאות אשר קביעת חבות המס הסופית בגינם אינה ודאית במהלך העסקים הרגיל. הקבוצה מכירה בהפרשות בגין סכומים הצפויים לחול עליה בעקבות ביקורות מס, בהתבסס על הערכותיה באשר לאפשרות שהיא תחויב בתשלומי מס נוספים. אם חבות המס הסופית תהיה שונה מחבות המס שנרשמה בספרים, ישפיעו ההפרשים על ההפרשות למסים על הכנסה ועל התחייבויות המסים הנדחים בתקופה שבה נקבעה השומה הסופית כאמור על ידי רשויות המס.

כמו כן, הקבוצה מכירה בנכסי מסים נדחים ובהתחייבויות מסים נדחים על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס. אם לא יהיה ביכולתה של הקבוצה להפיק הכנסות חייבות עתידיות בסכום מספיק, או במקרה של שינוי מהותי בשיעורי המס האפקטיביים בתקופה שבמהלכה ההפרשים הזמניים המתייחסים הופכים לחייבים במס או ניתנים לניכוי, עשויה הקבוצה להידרש לבטל חלק מנכסי המסים הנדחים או להגדיל את התחייבויות המסים הנדחים, ועקב כך שיעור המס האפקטיבי שלה עלול לגדול ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילותה. לו הייתה הקבוצה נדרשת לבטל את נכסי המסים הנדחים שלה, מאחר שלא היה צפוי שתהיה לה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי, הייתה נזקפת לרווח או הפסד הוצאת מסים על ההכנסה כנגד ביטול נכס המסים הנדחים בסך של כ- 12.7 מיליון ש"ח.

- הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות בגין ביצוע עבודות. ההפרשה לאחריות מחושבת בין היתר בהתבסס על הערכה של אנשי מקצוע והניסיון שנצבר לכל פרויקט בנפרד לפי שיעורים מסויימים מעלויות הבניה.

- קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

במסגרת פעילות הקבוצה בפולין באמצעות רונסון, הקבוצה מתקשרת בהסכמי מכר עם לקוחות אשר נדרשים לתשלומי מקדמה בהתאם ללוח הזמנים המוסכם. בהתבסס על ניתוח ההסכמים, נמצא כי הסכמים אלו אינם כוללים רכיב מימון משמעותי בשל העובדה שתשלומי מקדמה מלקוחות נועדו להבטיח את ביצוע ההסכם (כלומר, מנקודת המבט של הקבוצה תשלומי המקדמה מבטיחים שהלקוח לא ייסוג מהרכישה ומנקודת המבט של הלקוח הם מהווים בטוחה לכך שהשטח הנתון יימכר לו במחיר המוסכם), ולכן הם נעשים מסיבות שאינן מתן מימון ליזם (סעיף 62(ג) ל-IFRS 15). בנוסף, אם נמצא רוכש לדירה בשלב יחסית מאוחר, כלומר זמן קצר לפני אישור מסירת הדירה ללקוח, ההפרש בין המחיר מזומן ששילם לקוח כזה לבין המחיר ששולם על ידי לקוח שחתם על החוזה בשלב מוקדם יותר באופן משמעותי, אינו נובע מריבית בתקופה הזו, אלא משינויים במחירי השוק הדיור.

במסגרת פעילות הקבוצה בישראל בחלק מחוזי המכר, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם. לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות ערך הזמן של הכסף, אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו. כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות).

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

ב. איבוד שליטה בחברה בת

כאשר הקבוצה מאבדת שליטה בחברה בת, היא גורעת את הנכסים (כולל מוניטין כלשהו) ואת ההתחייבויות של החברה הבת וכן את הזכויות שאינן מקנות שליטה בה לפי הערכים שלהם בספרים במועד שבו אבדה השליטה, ומכירה בהשקעה כלשהי שנותרה בחברה הבת לשעבר לפי שווייה ההוגן במועד שבו אבדה השליטה. שווי הוגן זה משמש כסכום שמוכר לראשונה בספרים לצורך הטיפול החשבונאי העוקב בזכויות בחברה הבת לשעבר שנותרו לאחר איבוד השליטה, כחברה כלולה או כנכס פיננסי.

ההפרש בין השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה מהעסקה שגרמה לאיבוד השליטה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה הבת לשעבר במועד איבוד השליטה (כאמור לעיל), לבין הערך בספרים של הנכסים (כולל מוניטין כלשהו) וההתחייבויות של החברה הבת לשעבר במועד בו אבדה השליטה בה ושל זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בחברה הבת לשעבר באותו מועד, מוכר בדוח רווח או הפסד.

ג. עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה שתוצאתן אינה איבוד שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה שתוצאתן אינה איבוד שליטה מטופלות כעסקאות הוניות עם בעלים. בעסקאות אלה, ההפרש בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי ששולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה כדי לשקף את השינויים בזכויות היחסיות שלהן בחברה הבת, מוכר במסגרת קרן עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

ד. השגת שליטה בשלבים בחברה שאינה מהווה עסק

בהשגת שליטה בשלבים בחברה שאינה מהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, הזכויות ההוניות שהוחזקו בחברה הנרכשת על ידי הקבוצה טרם השגת השליטה משוערכות לשוויין ההוגן למועד השגת השליטה, ורווח או הפסד שנוצר כתוצאה מכך מוכר בדוח רווח או הפסד.

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לקבוצה שליטה משותפת. השקעות בהסדרים משותפים מסווגות כפעילויות משותפות או כעסקאות משותפות כתלות בזכויות ובמחויבויות של הצדדים להסדר.

(1) עסקאות משותפות (Joint Ventures) בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

(2) פעילויות משותפות (Joint Operations) בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. הקבוצה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברה כלולה הינה ישות בה יש לקבוצה השפעה מהותית, אך לא שליטה, המתבטאת לרוב בהחזקה של 20% עד 50% מזכויות ההצבעה. השקעה בחברה כלולה והשקעה בעסקה משותפת מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסני משתנה כך שהקבוצה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה או העסקה המשותפת ממועד הרכישה.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד שינוי הסטטוס בהשקעה.

ז. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות סחירות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה וכן בעלות סיכון שאינו משמעותי.

ח. סיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים בדוח על תזרימי המזומנים

בדוחות הכספיים המאוחדים על תזרימי המזומנים, מציגה הקבוצה ריבית שהתקבלה וריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. כמו כן, מציגה הקבוצה דיבידנדים שהתקבלו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ודיבידנדים ששולמו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ט. השקעות לזמן קצר

השקעות לזמן קצר כוללות:

1) פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאנם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

2) מזומנים ופקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים.

3) השקעות במכשירים הוניים.

י. מלאי מקרקעין ודירות למכירה

מלאי מקרקעין ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות ההשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלות מלאי המקרקעין והדירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן במקרה בו הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה מהוונת לעלות המלאי מקרקעין ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע ועד למועד בו התקבל היתר להתחלת בניית הדירות למכירה. במועד בו הנכס הוכשר ליעודו, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי בגינו. במקרה בו הקבוצה מכירה בהכנסה בנקודת זמן, הקבוצה מהוונת לעלות מלאי המקרקעין והדירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע ועד המועד בו הושלמה הבנייה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בפרויקט התחדשות עירונית בתמורה למתן דירות למוכרי המקרקעין, מוכר לראשונה במועד בו החברה משיגה שליטה במלאי המקרקעין. באותו המועד, מלאי המקרקעין המשוך לבעלי הקרקע מוכר לפי שווי ההוגן במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות שישולמו למוכרי המקרקעין. במקרה של הקבוצה, מדידת מלאי המקרקעין נעשתה בשיטה העקיפה וזאת באמצעות מדידת השווי ההוגן של ההתחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע תוספת התחייבות לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות המיוחסות למוכרי המקרקעין.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות למתן שירותי הבנייה מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכלולות.

בנוסף, בעסקאות כאמור מסוג התחדשות העירונית, מכירה הקבוצה גם בהתחייבות פיננסית לתשלום שכר הדירה למוכרי המקרקעין. התחייבות פיננסית זו מטופלת בתקופות עוקבות לפי שיטת העלות המופחתת.

הקבוצה נושאת בעלויות שונות טרם ההכרה לראשונה במלאי בניינים, לרבות עלויות תכנון, רישוי, היטלים ויועצים (להלן: "עלויות טרום הביצוע"). הקבוצה מכירה בנכס בגין עלויות טרום הביצוע החל ממועד השגת הרוב החוקי הדרוש לקיום הפרויקט. הקבוצה מקצה את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע המקורית לבין מתן שירותי בנייה לדירות היזם.

יא. מסים שוטפים ונדחים

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(1) מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. מסים שוטפים כוללים גם התאמות הנדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מסים נדחים

מסים נדחים מוכרים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות הנכללים בדוחות הכספיים המאוחדים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס נדחה כנגד התחייבות מס נדחה והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

י.ב. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

רכישות ומכירות בדרך רגילה של נכסים פיננסיים, נרשמות בספרי הקבוצה במועד קשירת העסקה, שהינו המועד בו הקבוצה מתחייבת לרכוש או למכור את הנכס.

נכסיה הפיננסיים של הקבוצה סווגו לקטגוריות הבאות ונמדדים כמפורט להלן:

(א) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

סיווג

לקטגוריה זו סווגו נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של הקבוצה כלולים בסעיפים הבאים בדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי: "מזומנים ושווי מזומנים", "השקעות לזמן קצר", "השקעה בניירות ערך סחירים", "חייבים ויתרות חובה" וכן "יתרות חייבים לזמן ארוך".

הכרה לראשונה ומדידה עוקבת

למעט לקוחות, נכסים פיננסיים בעלות מופחתת מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בתוספת עלויות עסקה ישירות. בתקופות עוקבות נכסים אלה נמדדים בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפרשה להפסדי אשראי.

לקוחות מוכרים לראשונה לפי מחיר העסקה שלהם, כהגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (להלן - IFRS 15), אם הלקוחות אינם כוללים רכיב מימון משמעותי בהתאם ל-IFRS 15, ונמדדים לאחר מכן בעלות מופחתת על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפרשה להפסדי אשראי.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

הפרשה להפסדי אשראי

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ועל יתרת הכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות הנובעים מעסקאות בתחולת IFRS 15).

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיבידואלי או על בסיס קבוצתי.

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. סכום הפרשי האשראי החזויים (או ביטולם) יוכר ברווח או הפסד.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות ועבור יתרת הכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות).

(ב) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

סיווג

לקטגוריה זו סווגו נכסים פיננסיים שהינם השקעות במכשירים הוניים. בדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כלולים בסעיף "השקעות לזמן קצר", "השקעה בניירות ערך סחירים" ו-"נדל"ן להשקעה".

הכרה לראשונה ומדידה עוקבת

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרים לראשונה בשווי הוגן ועלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. בתקופות עוקבות נכסים אלה נמדדים בשווי הוגן.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן מוצגים בדוח רווח או הפסד בתקופה בה נבעו.

(2) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן, בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

אגרות חוב כאמור טופלו כמכשירים פיננסיים מורכבים - רכיב ההתחייבות הוכר לראשונה לפי שווי הוגן של התחייבות דומה, אשר אינה כוללת אופציית המרה. רכיב ההמרה ההוני הוכר לראשונה על ידי חיסור השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית מהשווי ההוגן של אגרות החוב בכללותן. עלויות עסקה ישירות הוקצו לרכיב ההתחייבות ולרכיב המרה ההוני לפי פרופורציית הערך הראשוני שבו הם הוכרו.

לאחר ההכרה לראשונה, רכיב ההתחייבות נמדד בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. רכיב ההמרה ההוני אינו נמדד מחדש בתקופות עוקבות.

(3) קיצוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(4) גרעת מכשירים פיננסיים

(א) נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע מהדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

(ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעת מהדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי כאשר ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה.

(5) תקבולים בגין כתבי אופציה

סכומי תקבולים בגין כתבי אופציה לרכישת מניות החברה, המקנים למחזיק בהם אפשרות לרכוש מספר קבוע של מניות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון.

יג. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שהמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:
רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או חוכר לצורך הפקת דמי שכירות, או עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה לראשונה, הקבוצה בחרה למדוד את הנדל"ן להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן - דהיינו בשווי ההוגן אשר משקף את ערכו בשוק, כפי שנקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בתום כל תקופת דיווח. רוחחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח רווח או הפסד בתקופה שבה נבעו.

טו. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. עלויות תחזוקה שוטפת מוכרות ברווח או הפסד בעת התהוותן.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של פריטי הרכוש הקבוע כדלקמן:

% בעיקר	%	
2.5	2.5-20	מבנה
5	2.5-5	ציוד
20	15-20	כלי רכב
33 או 6	6-33	ציוד וריהוט משרדי
10	10	שיפורים במושכר *

* שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה או אורך החיים השימושיים של השיפורים, לפי הקצר שבהם.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל פריט רכוש קבוע נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מאן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך רכוש קבוע, ראה ס"ק יז' בבאור זה להלן.

טז. עלויות אשראי בגין נכסים

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהוונות כחלק מעלות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים: (א) מתהוות לקבוצה יציאות בגין הנכס; (ב) מתהוות לקבוצה עלויות אשראי; וכן (ג) הקבוצה מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. במועד בו הנכס הוכשר ליעודו, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי בגינו.

במקרה בו הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה מהוונת עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע ועד למועד בו התקבל היתר להתחלת בניית דירות למכירה.

במקרה בו הקבוצה מכירה בהכנסה בנקודת זמן, הקבוצה מהוונת לעלות מלאי דירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה הקבוצה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע ועד המועד בו הושלמה הקמת הנכס.

יז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

ירידת ערך של נכסים לא פיננסיים של הקבוצה, שאינם נדל"ן להשקעה, מלאי ונכסי מסים נדחים, נבחנת כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם. במקרה כזה מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שוויו ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש שלו. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד.

הקריטריונים היחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

ירידה בערך של השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות, נבחנת אם חלו אירועים או שינויים בנסיבות, המצביעים על כך שערכן בספרים לא יהיה בר השבה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

יח. תשלום מבוסס מניות

הקבוצה מפעילה תוכנית לתשלום מבוסס מניות לעובדים, המסולק במכשירים הוניים של החברה (אופציות).

הקבוצה מודדת את השווי ההוגן של השירותים שהתקבלו בהתייחס לשווי ההוגן של האופציות שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן מוכר כהוצאה בדוח רווח או הפסד במקביל לגידול ב"קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות" במהלך תקופת ההבשלה.

יט. רווח או הפסד למניה

הרווח או הפסד הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

הרווח או הפסד המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור, בגין השפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, הכוללות כתבי אופציה.

המניות הרגילות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן מדללת את הרווח למניה (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את הפסד למניה) מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

כ. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים:

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות. הקבוצה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37. בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי הקבוצה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, אם ודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל. הסכום שמוכר בגין הנכס שיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

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 המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על הקבוצה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

כא. הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

הכנסות הקבוצה נמדדות לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים, כגון מיסי מכירה מסוימים. ההכנסות מוצגות נטו ממע"מ, ולאחר ביטול הכנסות בין חברות הקבוצה.

לקבוצה הכנסות בתחום הנדל"ן היזמי, לרבות הכנסות ממתן שירותי בנייה בעסקאות קומבינציה/פינוי בינוי.

להלן התייחסות להיבטים הקשורים לאופן ההכרה בהכנסה בקבוצה:

(א) קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה נקבע בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בקביעת מחיר העסקה הקבוצה מעריכה את ההשפעה של תמורה משתנה בחוזה וכן קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את הסכום של התמורה המשתנה, או חלקו, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן.

(ב) קיום מחויבות ביצוע

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ההכנסות מוכרות לאורך זמן, לפי קצב התקדמות הבנייה, מאחר שבהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות החוק הרלוונטיות בישראל וכן בהתבסס על חוות דעת משפטיות שקיבלה הקבוצה, הקבוצה מעריכה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן כי לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

באשר לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בפולין ובפרט אופן ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים, בחנה הקבוצה בהסתמך על הוראות החוק הרלוונטיות והחוזים מול לקוחותיה, האם קיימת לה זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקבלת תמורה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן האם לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה. תוצאות הבחינה העלו כי לא עומדים חוזי המכירה בקריטריונים להכרה בהכנסות לאורך זמן, ועל כן בתחום הנדל"ן היזמי בפולין הכנסות ממכירת דירות מוכרות בנקודת זמן, במועד מסירת הדירה.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(ג) מדידת התקדמות הביצוע (שיעור השלמה) בפעילות הנדל"ן היזמי בישראל ובקשר לביצוע עבודות

בפעילות הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מיישמת שיטה המבוססת על תשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע, מאחר שהקבוצה בדעה ששיטה זו מייצגת בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע מוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר.

ביישום שיטה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות היטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות ביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההתקדמות.

בפעילות הנדל"ן היזמי בישראל הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

(ד) הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם הקבוצה החלה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי בתחום הנדל"ן היזמי בישראל עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם לקוח, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר (Catch up), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

(ה) אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון קרקע) - מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה הספציפית ביחס למחיר מכירה של כלל הדירות בבניין. מחיר המכירה מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה ושטח היחידה.

עלויות בנייה משותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית - מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.

(ו) עלויות תוספתיות להשגת חוזה

עלויות תוספתיות להשגת חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. בהתאם לכך, עמלות המשלמות למשווקים ומתווכים בגין מכירת דירות מגורים מוכרות כנכס בעת החתימה על חוזה המכירה מופחתות כהוצאות מכירה במסגרת סעיף הוצאות שיווק ומכירה, בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה בגינו נוצרו.

(ז) הכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות) ומקדמות מרוכשי דירות (התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות)

הכנסות לקבל הינן נכסים בגין חוזים עם לקוחות אשר מוכרים כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור נכס נדל"ן שהקבוצה העבירה ללקוח (בהתאם לשיעור ההתקדמות כאמור בסעיף ד' לעיל) כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן. מקדמות מרוכשי דירות הינן התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות אשר מייצגות תמורה שקיבלה הקבוצה מהלקוח עוד בטרם העבירה נכס נדל"ן ללקוח.

(ח) הכרה בהכנסה ממתן שירותי בנייה בעסקאות קומבינציה

ראה באור 3' לעיל.

כב. חכירות

הקבוצה חוכרת קרקעות לצורך הקמת דירות.

במועד תחילת החכירה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין חכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, אשר כוללים, בין היתר, את מחיר המימוש של אופציות הארכה אשר וודאי באופן סביר שתמומשנה.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

במקביל, מכירה הקבוצה בנכסי זכות שימוש תחת אותו סעיף, לפיו הנכסים הרלוונטיים היו מוצגים אילו היו בבעלות הקבוצה. זכות השימוש המתמדת בקרקע הקשורה לפרויקטים למגורים הוכרה בדוח המאוחד על המצב הכספי תחת סעיף המלאי. התחייבויות בגין חכירה מוצגות בנפרד מהתחייבויות אחרות. תחת התחייבויות לזמן קצר ביחס לחכירת מלאי המסווגות בדוח על המצב הכספי כנכס שוטף והתחייבויות לזמן ארוך ביחס לחכירת מלאי המסווגות בדוח על המצב הכספי כנכס לא שוטף. גובה ההתחייבות בגין מלאי מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפני בנייתו תמריצי חכירה כלשהם שהתקבלו, ובתוספת עלויות ישירות ראשוניות כלשהן שהתהוו לקבוצה.

תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד המחירים לצרכן נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה, ונכללים בחישוב ההתחייבות בגין חכירה. כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים של החכירה כתוצאה משינוי במדד, מודדת הקבוצה מחדש את ההתחייבות בגין חכירה בהתבסס על התזרימים החוזיים המעודכנים, כתיאום לנכס זכות השימוש.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה בקבוצה שחוכרת את הנכס. שיעור ריבית זה הינו השיעור אותו החוכרת הייתה נדרשת לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

לאחר מועד תחילת החכירה, מודדת הקבוצה את נכס זכות השימוש בעלות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו, מותאם בגין מדידה מחדש כלשהי של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת על נכס זכות השימוש מחושב לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוחכר או תקופת החכירה, לפי הקצר מביניהם.

ריבית על ההתחייבות בחכירה מוכרת ברווח או הפסד בכל תקופה במהלך תקופת החכירה, בסכום שמייצר שיעור ריבית תקופתי קבוע על היתרה הנותרת של ההתחייבות בגין החכירה.

תשלומים בגין חכירות לטווח קצר של ציוד וכלי רכב וכן תשלומים בגין חכירות שבהן נכס הבסיס הינו בעל ערך נמוך מוכרים בשיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה, כהוצאה ברווח או הפסד. חכירות לטווח קצר הן חכירות שבהן תקופת החכירה היא 12 חודשים או פחות.

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותי תחזוקה, הקשורים לרכיב החכירה, בחרה הקבוצה שלא להפריד בין הרכיבים, ובמקום זאת לטפל בכל רכיב חכירה וברכיבים כלשהם שאינם חכירה הקשורים אליו כרכיב חכירה יחיד.

כג. תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים, תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים ופרשנויות חדשות:

א. תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים ותיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן - IFRS 18)

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (להלן - IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים נוספים. IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין ישויות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים אחרים, ביניהם תקן חשבונאות בינלאומי 7 דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) (כגון בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

- (1) מבנה דוח רווח או הפסד - בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מסים על הכנסה ופעילויות שהופסקו. IFRS 18 מספק הנחיות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה. בנוסף, בהתאם ל-IFRS 18, ישויות תדרשנה להציג בדוח רווח או הפסד סיכומי ביניים מסוימים, שנקבעו במסגרת התקן.
- (2) גילוי בדוחות הכספיים על "מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה" (MPMs) - MPMs הם סיכומי ביניים של הכנסות והוצאות שישות משתמשת בהם בתקשורת לציבור מחוץ לדוחות הכספיים במטרה לתקשר את השקפת ההנהלה לגבי היבט של הביצועים הכספיים של הישות בכללותה, למעט חריגים מסוימים.
- (3) עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות הכספיים הראשיים או בביאורים.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

במסגרת הוראות המעבר, IFRS 18 דורש כי בדוח השנתי לשנת היישום הראשונה של התקן, ישות תציג התאמה לכל סעיף בדוח רווח או הפסד עבור שנת ההשוואה שקודמת לשנת אימוץ התקן, בין הסכומים שיוצגו מחדש בהתאם ל-IFRS 18 לבין הסכומים שהוצגו במקור תוך יישום IAS 1. התאמה דומה נדרשת גם בדוחות כספיים ביניים בשנת היישום לראשונה עבור תקופת ההשוואה השוטפת והמצטברת בשנה שקודמת לשנת אימוץ התקן.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן יישם על ידי הקבוצה, לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022, בדרך של יישום למפרע. בהתאם להוראות IFRS 18, יישום מוקדם אפשרי. הקבוצה בוחנת את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות המאוחדים שלה, אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

באור 4 - השגת שליטה בחברת נווה סביון, שטופלה לפי שיטת השווי המאזני:

א. ביום 5 במרץ 2023 זכתה החברה בהליך התמחרות לגבי חברת נווה סביון, ובמסגרת זו התקשרה החברה יחד עם צדדים שלישיים (יוסף מוריס החזקות בע"מ ומזרחי לוי השקעות יהונתן בע"מ) (להלן- השותפים הנוספים) בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו והתחייבויותיו של עזרא בחברת נווה סביון (לרבות מניותיו בה, אשר היוו 50% מהון המניות המונפק של חברת נווה סביון והלוואות הבעלים בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח), בתמורה כוללת בסך של כ- 101.5 מיליון ש"ח (מקדמה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח שולמה תוך כחודש ממועד חתימת ההסכם והיתרה שולמה במועד ההשלמה שהתקיים ביום 11 ביוני 2023) באופן שבו קבוצת לוזון והשותפים העמידו הלוואות בעלים לחברת נווה סביון, ההלוואה ללא מועד פרעון ונושאת ריבית בשיעור של 3% (י) לפקודת מס הכנסה בתוספת 0.5%. העסקה האמורה נכנסה לתוקפה עם קבלת תוצאות ההתמחרות. במסגרת זו, החברה רכשה 25% מהמניות והזכויות של עזרא בחברת נווה סביון והשותפים נוספים, רכשו את יתרת 25% מהמניות והזכויות של עזרא בחברת נווה סביון.

ב. לשם מימון חלק מהתמורה בעסקה האמורה וערב השלמתה, התקשרה קבוצת לוזון ביוני 2023 בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי ובדצמבר 2024 נפרעה ההלוואה האמורה.

ג. ביוני 2023 התקשרו החברה והשותפים הנוספים בהסכם בעלי מניות, בקשר להחזקתם בחברת נווה סביון. הסכם בעלי המניות כולל הסדרים לעניין מינוי דירקטורים, אופן קבלת החלטות, עבירות המניות, חלוקת דיבידנדים, זכויות חתימה וניהול וכיוצ"ב. כן נקבע בהסכם האמור כי בעלי המניות בחברת נווה סביון לא יוכלו למכור את החזקותיהם בה עד להוצאת טופס 4 לפרויקט באור יהודה. יוסף כי במסגרת ההסכם האמור עוד נקבע כי החברה תעמיד שירותי ניהול לחברת נווה סביון הכוללים הן שירותי ניהול וייעוץ כלליים והן שירותי ניהול-על לפרויקט באור יהודה, כנגד דמי ניהול בשיעור שנקבע מתוך הוצאות הפרויקט.

ד. החל ממועד השלמת עסקת שינוי המבנה, מחזיקה החברה בשיעור של 75% מהון מניותיה של נווה סביון והינה בעלת השליטה בה, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 10 בדבר דוחות כספיים מאוחדים (IFRS 10). כפועל יוצא, החל ממועד השגת השליטה החברה איחדה את חברת נווה סביון בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2023. טרם השגת השליטה ההשקעה בחברת נווה סביון טופלה לפי שיטת השווי המאזני. להערכת החברה, נכון למועד השגת השליטה הפעילות של חברת נווה סביון לא הגיעה לכדי "עסק" כהגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 בדבר צירופי עסקים (IFRS 3) ובהתאם לכך, הרכישה טופלה כרכישת קבוצה של נכסים שלא מהווים עסק. כפועל יוצא, בשלב הראשון החברה הכירה בנכסים הניתנים לזיהוי ובהתחייבויות שניטלו אשר לגביהם קיימות ב-IFRS הוראות אשר מורות על מדידה לראשונה בסכום שונה מהעלות לפי הדרישות האמורות וניכתה מעלות הרכישה (אשר נקבעה כמתואר להלן) את הסכומים שהוקצו לאותם נכסים והתחייבויות, ובשלב השני החברה הקצתה את יתרת עלות הרכישה (כמתואר להלן), ליתרת הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבות שניטלו על בסיס אומדן ערכי השווי ההוגן שלהם במועד הרכישה.

במסגרת הטיפול החשבונאי, החברה מדדה מחדש את המניות שהיא החזיקה לפני כן בחברת נווה סביון לפי שוויין ההוגן למועד הרכישה, והכירה בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2023 ברווח מהשגת שליטה בחברת נווה סביון בסך של כ- 93 מיליון ש"ח. כתוצאה מכך, עלות הרכישה שהוקצתה לקבוצת הנכסים שנרכשה, כללה את התמורה ששולמה במזומן בתוספת אומדן השווי ההוגן של החזקתה הקודמת של החברה בנווה סביון. השווי ההוגן נקבע על בסיס הסכם המכר בין קבוצת לוזון לעזרא כמתואר לעיל. החברה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברת נווה סביון (קרי, חלקם של השותפים הנוספים), לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של חברת נווה סביון. ראה גם נספח ב' לדוחות על תזרימי המזומנים.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
468,545	137,774
468,545	137,774

מזומנים למשיכה מידית (1)

(1) פיקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של עד שלושה חודשים. הפיקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפיקדונות. בשנת 2025 הריבית על הפיקדונות בישראל עמדה על טווח שבין 3.5%-4.5% (בשנת 2024 4%-4.5%) ובפולין טווח שבין 0.64%-3.68% (בשנת 2024 0.83%-3.75%).

באור 6 - מזומנים בחשבונות ליווי בנקאיים:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
17,046	40,652
17,046	40,652

פקדונות לזמן קצר

באור 7 - חייבים ויתרות חובה:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,803	635
28,469	63,333
12,021	9,445
13,908	30,448
23,526	1,279
12,492	14,645
19,487	18,218
111,706	138,003

מיסים לקבל
מוסדות בארץ ובחו"ל
מקדמות לספקים והוצאות מראש
כספים בנאמנות להבטחת רוכשי דירות בפולין
מקדמות וחייבים בגין עסקאות מקרקעין
הלוואה לצדדים קשורים
חייבים אחרים

באור 8 - מלאי דירות לבניה ומכירה וקרקעות לבניה (מקדמות מרוכשי דירות); פרויקטי התחדשות עירונית:

המלאי כולל דירות לבניה ומכירה וקרקעות לבניה, אשר מוקמים בחלקם ביחד עם שותפים.

א. ההרכב

להלן יתרות מלאי דירות לבניה ולמכירה וקרקעות לבניה, ומקדמות מרוכשי דירות, וכן תיאור בדבר פרויקטי התחדשות עירונית:

מלאי דירות לבניה ומכירה		וקרקעות לבניה	
מקדמות מרוכשי דירות		וקרקעות לבניה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח			
199,992	122,013	126,376	261,408
71,852	39,801	176,419	70,959
-	5,697	39,283	129,051
-	2,421	372,204	483,795
271,844	169,932	714,282	945,213

יזום:
דירות בהקמה
דירות שבנייתן הסתיימה
זכויות בהתחדשות עירונית
מלאי קרקעות לבניה

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - מלאי דירות לבניה ומכירה וקרקעות לבניה (מקדמות מרוכשי דירות); פרויקטי התחדשות עירונית (המשך):

(1) יתרת המלאי המשועבד ליום 31 בדצמבר 2025, בשעבודים ספציפיים כביטחון להתחייבויות, הינו כ- 1,142 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - כ- 80.6 מיליון ש"ח), לא כולל שעבוד זכויות חוזיות בפרויקטי התחדשות עירונית.

(2) מתוך יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2025, סך של כ- 31 מיליון ש"ח מוצג לפי שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה (ללא השפעת יתרות עודפי עלות) (ליום 31 בדצמבר 2024 - כ- 51 מיליון ש"ח). מלאי זה הינו מלאי של רונסון. החברה בוחנת האם קיימת ירידת ערך למלאי בכל תקופת דיווח על פי בחינת סממנים לירידת ערך. יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2025 כוללת הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - כ- 10 מיליון ש"ח), אשר הינה בגין קרקעות ופרויקטים של רונסון.

(3) פרויקט פיניו בינוי באור יהודה

חברת נווה סביון מקדמת פרויקט לפינוי-בינוי בשכונת נווה סביון החדשה באור יהודה, במתחם מקרקעין בשטח של כ- 58 אלפי מ"ר הכולל פיניו של 128 יח"ד קיימות לשם הקמת 744 יח"ד חדשות. ביום 4 בינואר 2024, אושרה סופית תכנית האיחוד והחלוקה למתן תוקף המאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה לפרויקט האמור. במרץ 2024, התקבלה הכרזה על מתחם הפרויקט כמתחם פיניו בינוי, במסלול מיסוי (פורסמה ברשומות ביום 13 במרץ 2024). באפריל 2024, הגישה חברת נווה סביון בקשות להיתרי חפירה ודיפון ביחס לשלב הראשון בפרויקט (מתחם 1005), אשר התקבל ביום 8 באוקטובר 2024, וחברת נווה סביון החלה בביצוע העבודות האמורות. כמו כן החברה צופה כי יתקבל היתר בניה מלא לשלב השני של הפרויקט (מתחם 1002) במהלך השנה הקרובה ועל כן סיווגה חלק יחסי מעלות הזכויות בפרויקטי התחדשות עירונית לסעיף מלאי קרקעות לבניה וזכויות בפרויקטי התחדשות עירונית בזמן הקצר.

ביולי 2024, העמידה קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, ערבות בלתי חוזרת ובלתי מוגבלת בסכום לשם הבטחת מלוא התחייבויותיה של חברת נווה סביון (או כל גורם אחר מקבוצת לוזון שיבוא מטעמה כיזם) כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט פיניו בינוי (התחדשות עירונית) באור יהודה, אשר חברת נווה סביון הינה היזמית בו. הובהר בכתב הערבות כי היא לא תחול על כל גורם אחר שיחליף את חברת נווה סביון כיזם במקרה של ביטול ההתקשרות והתקשרות הבעלים עם יזם אחר בקשר עם פרויקט במקרקעין, ככל שיקרה. מאחר וחברת נווה סביון מוחזקת בשיעור של 75% על-ידי חברת הנכסים, אזי הערבות ניתנה גם בגין חלקם של שותפיה של חברת הנכסים בחברת נווה סביון. בהתאם, מסרו השותפים האמורים לקבוצת לוזון כתב שיפוי "גב אל גב" לערבותה של קבוצת לוזון כאמור, וזאת בגין חלקם היחסי של השותפים האמורים בחברת נווה סביון. קבלת הערבות כאמור אושרה על-ידי דירקטוריון החברה, לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את העמדת הערבות כעסקה שאינה חריגה. כן אושרה העמדת הערבות על-ידי דירקטוריון קבוצת לוזון.

ביום 28 ביולי 2025 התקבל מהרשות המקומית היתר בניה מלא להקמת בניין מגורים חדש הכולל 60 דירות על מגרש 1005 בפרויקט זה, המהווה את השלב הראשון של הפרויקט, בהתאם למועד אישור הדוח נמצאת חברת נווה סביון במו"מ מתקדם להתקשרות בהסכם ביצוע פאזשלי לפרויקט עם דניה סיבוס, במסגרתו תשמש דניה סיבוס כקבלן ביצוע ראשי של הפרויקט האמור, לתקופת ביצוע של עד 28 חודשים, בתוספת גרייס של עד 30 יום נוספים, ובתמורה כוללת בסך של כ- 66.6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), צמוד למדד תשומות הבניה, בתשלומים הפרוסיים על פני תקופת הביצוע. כן נקבע בהסכם כי דניה סיבוס תעמיד לטובת החברה ערבות ביצוע אוטונומית ובסיומה תעמיד ערבות בדק בתנאים מקובלים.

כמו כן, בתקופת הדוח, החלה חברת נווה סביון בשיווק יחידות הדיור בפרויקט.

ביולי 2025, התקשרה חברת נווה סביון בהסכם ליווי פיננסי להקמת שלב א' של פרויקט נווה סביון באור יהודה, עם תאגיד פיננסי וחברת ביטוח (להלן- המלווים), במסגרתו יעמידו המלווים מימון פיננסי כדלקמן: מסגרת אשראי בסך של כ- 55 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות חוק מכר בסך של כ- 135 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות לבעלי הקרקע בסך של כ- 35 מיליון ש"ח, וכן מסגרת ערבויות כללית בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. במסגרת תנאי ההסכם נקבע, בין היתר, כי ההון העצמי הנדרש לצורך נטילת האשראי הינו 17% מעלויות הפרויקט או 19 מיליון ש"ח (לפי הגבוה), רווחיות שלב זה של הפרויקט לא תפחת בכל עת משיעור של 15% מעלויותיו, ונקבע כי שיעור המכירות המוקדמות נדרש להיות לפחות 18% מסך יחידות הדיור בשלב זה של הפרויקט ולא פחות מסך של כ- 24 מיליון ש"ח. האשראי הכספי נושא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת ריבית בטווח בין 0.3% ל-0.3%. ועמלת ערבות חוק מכר וערבות בעלי הקרקע הינה בשיעור קבוע שנע בין 0.5% ל-1.5%. מועד הפירעון הסופי של ההלוואות במסגרת הלווי הפיננסי האמור הינו עד ליום 15 במאי 2028. הלווי הפיננסי הובטח בבטוחות שונות הכוללות שעבוד הזכויות במקרקעי הפרויקט ובכספים שיתקבלו בידי חברת נווה סביון מהפרויקט לרבות בגין חוזי המכר של הרוכשים, וכן הועמדו לטובת המלווים ערבויות של חברת הנכסים ושל השותפים בפרויקט ושטר חוב. כן נקבעו בהסכם תנאים שונים המקובלים בהסכמים מסוג זה. למועד הדוח העמידה החברה את הערבויות לבעלי הקרקע וניצלה סך של כ- 22 ש"ח ממסגרת האשראי הכספי וכ-12 מיליון ש"ח ממסגרת הערבויות חוק המכר.

באשר להשגת השליטה בפרוייקט במהלך שנת 2023 - ראה באור 4 לעיל

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

מלאי דירות לבניה ומכירה וקרקעות לבניה (מקדמות מרוכשי דירות); פרויקטי התחדשות עירונית (המשך): באור 8 -

(4) בינוי-פינוי/פינוי-בינוי בראשון לציון

ביום 20 בנובמבר 2022, התקשרה חברת נחלת יהודה (אשר למועד ההתקשרות לא היתה בה פעילות נוספת) עם צדדים שלישיים (בבאור זה- המוכרים), בהסכם לפיו ימכרו המוכרים לחברת נחלת יהודה את מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לפרויקט בינוי פינוי/פינוי בינוי במתחם "נחלת יהודה" בראשון לציון. למועד ההתקשרות, המתחם האמור כלל פינוי של 214 יח"ד קיימות לשם הקמת 800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ- 3,640 מ"ר מסחר ו- 6,760 מ"ר משרדים, וכן שטחים לצרכי ציבור.

שיעור ההסכמות (כולל חתימות על הסכם חדש) שהתקבלו עד למועד הדוח ולמועד אישור הדוח מהדיירים המפונים בממוצע ביחס לכל המתחם הוא כ-56%. לאור אופיו של הפרויקט כפרויקט פינוי ובינוי/בינוי פינוי, חלק מהותי משווי הנכס הנרכש מושפע מזכויות בניה.

על המתחם חלה תכנית בינוי פינוי המקנה את זכויות הבניה למתחם, אולם מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה בטרם עריכת תוכניות איחוד וחלוקה של החלקות הקיימות למגרשי תכנון. עד למועד ההתקשרות, המוכרים ערכו וקידמו תכנית איחוד וחלוקה עבור חלק מהחלקות (הכוללות סה"כ 32 דירות קיימות לפינוי), באופן שבחלקות אלו יוקנו זכויות בשני מגרשים כדלקמן: באחד, להקמת 42 יח"ד, ובשני, להקמת 117 יח"ד (סה"כ 159 יח"ד בשני המגרשים האמורים, אשר ביחס אליהם הושגו הסכמות של 100% מהדיירים). ביום 31 באוקטובר 2022 התקבלה החלטת הוועדה המקומית להעביר את תכנית האיחוד והחלוקה לשני המגרשים האמורים לאישור הוועדה המחוזית ולאמץ הליכי הפקדה. ביום 27 בפברואר 2023, התקבל אישור הוועדה המחוזית לתוכנית איחוד וחלוקה לשני המגרשים האמורים.

תמורת הזכויות וההתחייבויות המומחות מהמוכרים לחברת נחלת יהודה, הוסכם כי חברת נחלת יהודה תשלם תמורה בסך של כ-115 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, באופן בו 10 מיליון ש"ח תשולם בסמוך לאחר חתימת ההסכם, והיתרה תשולם תוך 30 ימים ממועד התקיימות מספר תנאים שנקבעו בהסכם. התמורה כאמור לעיל אינה כוללת תשלומים בגין זכויות לצד שלישי (הפועל לקידום הפרויקט בתמורה לתשלומים בשלבים ואשר עימו התקשרו המוכרים בהסכמים שונים אשר מומחים לחברת נחלת יהודה במסגרת העסקה); תשלומים ביחס לשירותים שהעמידו יועצים ומתווכים; הוצאות פיתוח לעיריית ראשון לציון ותשלומים זניחים נוספים. סך תשלומים אלה מוערכים למועד הדוח בכ-35 מיליון ש"ח (להלן- התשלומים הנוספים), אשר ישולמו בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים. למועד הדוח שילמה חברת נחלת יהודה סך של כ-25 מיליון ש"ח לצדדים השלישיים האמורים כולל חלק מתשלום לעיריית ראשון לציון. בחודש מרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברת נחלת יהודה בהסכם עם עיריית ראשון לציון כך שחלף הסכם הפיתוח שנחתם כאמור לעיל הסכימה חברת נחלת יהודה להקים עבור העירייה מגרש כדורגל בהתאם לתוכניות העירייה ולמפרט שנמסר לה חלף הסכם הפיתוח המקורי כך שסכומים ששולמו לעירייה עד כה יוחזרו לחברה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם, החברה צופה שעלויות הקמת המגרש יהיו דומות לעלויות בהסכם המקורי.

עוד נקבע במסגרת תנאי ההתקשרות בין הצדדים כי המוכרים יהיו זכאים לתמורה נוספת מחברת נחלת יהודה במקרים כדלקמן: היה ורווחיות הפרויקט בשני המגרשים הראשונים הנזכרים לעיל, וכן בהתייחס להמשך הפרויקט (כפי שייקבע) תעמוד על שיעור רווח לעלות של 25% או גבוה מכך, יהיו המוכרים זכאים לתמורה נוספת בסך של 25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ובמקרה בו הרווחיות משלבי הפרויקט האמורים תפחת מסך של 25 מיליון ש"ח כאמור, תופחת התמורה הנוספת לסך של 10 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לאור האמור לעיל, התמורה הכוללת והסופית בגין העסקה עשויה לנוע בסך של בין 160 מיליון ש"ח לבין 175 מיליון ש"ח.

הצדדים הסכימו כי קבוצת לוזון תהיה ערבה לקיום מלוא התחייבויותיה של חברת נחלת יהודה לפי ההסכם.

במרץ 2024, הושלמה העסקה ומלוא זכויות המוכרים בפרויקט הומחו לחברת נחלת יהודה ויתרת התמורה במסגרת הסכם הרכישה, בסך של 105 מיליון ש"ח, שולמה למוכרים.

ביולי 2024, העמידה קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, ערבות בלתי חוזרת ובלתי מוגבלת בסכום לשם הבטחת מלוא התחייבויותיה של חברת נחלת יהודה כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט פינוי בינוי/בינוי פינוי (התחדשות עירונית) בראשון לציון, אשר חברת נחלת יהודה הינה היזמת בו.

ביום 8 ביולי 2025, התקבל היתר הרשות המקומית להתחלת עבודות דיפון וחפירה בשלב א' של הפרויקט. כמו כן, בתקופת הדוח, החל שיווק יחידות הדיור בפרויקט.

ביום 31 בדצמבר 2025, התקשרה חברת נחלת יהודה בהסכם מותנה עם תאגיד בנקאי למימון הקמת שלב א' של הפרויקט, במסגרתו יעמיד הבנק (בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שנקבעו לרבות חתימה על הסכמים עם כלל בעלי הזכויות), מסגרת אשראי/או ערבויות בסך כולל של 405 מיליון ש"ח לפי הפירוט שלהלן: מסגרת אשראי/או ערבויות בסך של 80 מיליון ש"ח (למימון הקמת הפרויקט וכן תהא ניתנת לניצול לצורך הנפקת ערבויות מכר); מסגרת נוספת של ערבויות המכר בסך של 212 מיליון ש"ח; מסגרת נוספת של ערבויות ביצוע בסך של 3 מיליון

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 -

מלאי דירות לבניה ומכירה וקרקעות לבניה (מקדמות מרוכשי דירות); פרויקטי התחדשות עירונית (המשך):

ש"ח; מסגרת לערביות בנוסח חוק המכר לבעלי הזכויות - ערביות בנקאיות על בסיס חוק המכר בסך של 100 מיליון ש"ח אשר תוצאנה לטובת הבעלים, בשווי הבנוי של היחידה החדשה של כל אחד מהבעלים; מסגרת לערביות כספיות לטובת בנקים ממשכנים - בסך של 10 מיליון ש"ח. האשראי הכספי נושא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת ריבית בטווח בין 0.3% ל-1.3% ועמלת ערבות חוק מכר וערבות בעלי הקרקע הינה בשיעור קבוע שנע בין 0.5% ל-1.5%.

מועד הפרעון הסופי של כל החובות לבנק בגין המימון להקמת הפרויקט, לרבות החזרתן לבנק של כל הערביות מכל סוג שהוא שתוצאנה לרבות ערביות חוק המכר, כשהן בטלות ומבוטלות על פי תנאיהן ועל פי דין מבלי שנדרש תשלומן, הינו לא יאוחר מיום 31 במרץ 2030.

במסגרת תנאי ההסכם נקבע, בין היתר, כי ההון העצמי הנדרש לצורך נטילת האשראי הינו 15% מעלויות הפרויקט או 37.4 מיליון ש"ח (לפי הגבוה), רווחיות שלב זה של הפרויקט לא תפחת בכל עת משיעור של 17% מעלויותיו, ונקבע כי שיעור המכירות המוקדמות נדרש להיות לפחות 13% מסך יחידות הדיור בשלב זה של הפרויקט ולא פחות מסך של כ- 36.5 מיליון ש"ח.

הליווי הפיננסי הובטח בבטוחות שונות הכוללות שעבוד הזכויות במקרקעי הפרויקט ובכספים שיתקבלו בידי חברת נחלת יהודה מהפרויקט לרבות בגין חוזי המכר של הרוכשים, וכן הועמדו לטובת הבנק ערביות של החברה ושל חברת הנכסים. כן נקבעו בהסכם תנאים שונים המקובלים בהסכמים מסוג זה לרבות לעניין עילותך לפרעון מיידי. למועד הדוח טרם התקיימו התנאים המתלים לקבלת המימון. המועד האחרון לקיום התנאים לפי ההסכם הינו 30 ביוני 2026.

(5) רכישת קרקע בהרצליה (מתחם אולפני הרצליה) והתקשרות בהסכם מימון

ביום 20 במאי 2024, זכתה חברת הנכסים ביחד עם צדדים שלישיים, כמתואר להלן, במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת מגרש בשטח של כ- 4 דונם בהרצליה (במתחם אולפני הרצליה), להקמה של כ- 94 יחידות דיור, בתמורה כוללת בסך של כ- 142.5 מיליון ש"ח. חלקה של חברת הנכסים בעסקה האמורה הינו 24.5%, ושותפותיה לעסקה הינן אפריקה ישראל מגורים בע"מ (51%) ותדהר השקעות גב בע"מ (24.5%) (להלן- השותפות), אשר הקימו עסקה משותפת (להלן- העסקה המשותפת). יצוין לשם שלמות התמונה, כי הקרקעות הסמוכות למקרקעין האמורים נרכשו בעבר על-ידי השותפות יחד עם ע. לוזון, אולם למיטב ידיעת החברה לא קיימת זיקה או תלות בין הקרקעות הסמוכות לבין המקרקעין האמורים לשם הקמת פרויקטים עליהם.

לצורך הגשת המכרז הועמדה ערבות על-ידי השותפות וכן על-ידי ע. לוזון (חלקה של ע. לוזון בערבות האמורה הסתכם בכ- 4 מיליון ש"ח). עם הזכייה במכרז כאמור, חולטה הערבות וחברת הנכסים שילמה את מלוא סכום הערבות לחשבון המשותף. דירקטוריון החברה אישר את העמדת הערבות האמורה על-ידי ע. לוזון לטובת הגשת המכרז על-ידי חברת הנכסים, לאחר שוועדת הביקורת של החברה סיווגה את העמדת הערבות כעסקה שאינה חריגה.

באוגוסט 2024 השלימו חברת הנכסים והשותפות את תשלום מלוא התמורה בגין העסקה האמורה (חלק חברת הנכסים ביתרת התמורה - כ- 31 מיליון ש"ח).

לשם מימון חלק מחלקה של חברת הנכסים בתמורה לפי העסקה האמורה, במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה נטילת מסגרת אשראי בסך של עד 10 מיליון ש"ח מקבוצת לוזון (לשם העמדת הלואות מתוכה לחברת הנכסים), אשר נשאה ריבית בשיעור של 8.15%. ועדת הביקורת של החברה אישרה את העסקה האמורה כעסקה שאינה חריגה, לרבות בהיותה בתנאים מטיבים מתנאי השוק. עם השלמת הנפקת מניות החברה לציבור והמרת ההשקעות לפי הסכמי ה-SAFE באוקטובר 2024 נפרעה ההלוואה האמורה, בהתאם לתנאיה.

מימון מתאגיד בנקאי: לצורך מימון תשלום התמורה, חברת הנכסים נטלה את מלוא ההלוואה מקבוצת לוזון כאמור לעיל לטובת העמדת ההון העצמי הנדרש, וכן התקשרו חברת הנכסים והשותפות באוגוסט 2024 (חברת הנכסים והשותפות, להלן- הלוות) בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי, לשם קבלת אשראי בסך כולל של 115 מיליון ש"ח וכן לשם קבלת הלוואת גישור מע"מ בסך של 22 מיליון ש"ח, לצורך מימון רכישת המקרקעין האמורים ולצרכים נלווים לעסקת רכישת המקרקעין. חלקה של חברת הנכסים במימון האמור הינו 24.5%. במסגרת הסכם המימון האמור נקבע, בין היתר, כי כל זכויות הלוות במקרקעין ובעסקה המשותפת (כיום ובעתיד) ישועבדו לטובת התאגיד הבנקאי במשכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, וכן כי חלק מהלוות יבטיחו את התחייבויותיהן לפי הסכם המימון בערביות חברות האם שלהן. חברת הנכסים העמידה ערביות כאמור על-ידי החברה ועל-ידי קבוצת לוזון (אשר אישרו את העמדת הערבות כאמור באוגוסט 2024). סכום ההלוואה העיקרי עומד לפירעון בתום תקופה של שנתיים ממועד נטילת ההלוואה, וסכום הלוואת גישור המע"מ הינה לפירעון בטווח קצר. ההלוואה העיקרית נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח שבין 0.2% - 0.5%. כן הוסכם כי לפי דרישת התאגיד הבנקאי (או בתום שנתיים) יידרשו הלוות להציג לבנק הערכת שווי מעודכנת למקרקעין לפיה יחס שווי המקרקעין לסך מסגרות האשראי המנוצלות (LTV) לא יעלה על 79.5% (במקרה בו יפחת היחס מהרף האמור יידרשו הלוות להשלים את ההון העצמי לשם הקטנת ההלוואה בהתאם).

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - מלאי דירות לבניה ומכירה וקרקעות לבניה (מקדמות מרוכשי דירות); פרויקט התחדשות עירונית (המשך):

(6)

רכישת זכויות בעל השליטה בפרויקט פינני-בינוי במתחם רחובות הדר-אנילביץ בהרצליה
ביום 15 בספטמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת) את התקשרות החברה בהסכם לרכישת זכויות מ-ע. לוזון, חברה בשליטת בעל השליטה, המהוות 50% מהזכויות בפרויקט התחדשות עירונית במתחם הרחובות הדר ואנילביץ בהרצליה (להלן- המתחם). המתחם כולל 64 יחידות קיימות: 40 יחידות ברח' הדר ו- 24 יחידות קיימות ברח' אנילביץ. למועד הדוח, טרם אושרה תב"ע למתחם. להערכת החברה והשותף, חלף יחידות הדיר הקיימות במתחם, ניתן יהיה להקים במתחם 9 בניינים בני 9-6 קומות מעל קומת הקרקע, הכוללים כ- 208 יח"ד בגודל ממוצע של כ- 104 מ"ר וכן שטחי מסחר ומבני ציבור בשטח של כ-1 אלפי מ"ר.
ע. לוזון החזיקה בזכויות לקידום פרויקט להתחדשות עירונית במתחם במתכונת "פינני בינוי" (להלן- הפרויקט) יחד עם צד שלישי, חברת א. לופו בע"מ (לעיל ולהלן- השותף), בחלקים שווים בין ע. לוזון והשותף, אשר ביניהם נחתם הסכם מייסדים. למועד אישור ההתקשרות כאמור, היו בידי ע. לוזון והשותף הסכמות של 18 דיירים במתחם. במסגרת הסכם המייסדים נקבע, בין היתר, כי השותף יהיה זכאי לתגמול בגין פעולות שבוצעו על ידו לקידום הפרויקט בסך כולל של 5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר 2.5 מיליון ש"ח מתוכם ישולמו בתוך 30 ימים ממועד חתימתם של 28 בעלי יחידות דיור במתחם (להלן: "התנאי להעברת התשלום הראשון") ו- 2.5 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת החלטה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה המאשרת (בתנאים) את התב"ע למתחם. כן הוסכם כי השותף יהיה זכאי לתגמול נוסף בסך של 75 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בגין כל חתימה של בעלי יחידות דיור נוספות (מעבר ל- 28 היחידות האמורות), לרבות ככל שיתווספו חלקות נוספות למתחם.

התמורה אשר תשולם ל-ע. לוזון תמורת זכויותיה בפרויקט האמור, לאחר שיתקיים התנאי להעברת התשלום הראשון, הינה בגובה סכום ההשקעה שבוצעה על ידי ע. לוזון עד למועד אישור העסקה למכירת הזכויות כאמור, והיא עומדת על סך כולל של כ- 650 אלפי ש"ח, אשר למועד אישור הדוח טרם שולמה. בכוונת החברה לפעול שחברה מוחזקת ייעודית לפרויקט האמור, תכנס בנעליה של ע. לוזון ביחס להסכם המייסדים עם השותף.

נוכח עסקת שינוי המבנה והתחייבות מר עמוס לוזון, בעל השליטה בחברה (בשרשור סופי) וחברות בשליטתו, וביניהן קבוצת לוזון, לתיחום פעילות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, אישר דירקטוריון קבוצת לוזון בספטמבר 2024 את העברת זכויות קבוצת לוזון בפרויקט על פי המכרז אל החברה.

(7)

אישור התקשרויות של חברת הנכסים בהסכמים לרכישת זכויות (90%) בפרויקט פינני בינוי במתחם הרב לוי בעיר בת ים, מבעל השליטה בחברה ושותפו לפרויקט

ביום 30 בדצמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), ברוב מיוחד, את התקשרותה של חברת הנכסים בהסכמים לרכישת זכויות בפרויקט פינני בינוי במתחם הרב לוי בעיר בת ים (בסעיף זה להלן- הפרויקט), כך שלמועד הדוח (לאחר השלמת ההתקשרויות האמורות בפברואר 2025), חברת הנכסים מחזיקה 90% מהזכויות בפרויקט, וזאת כדלקמן:

(1) הסכם לרכישת 80% מזכויותיה של חברת א.י. אמריקה ישראל השקעות בע"מ (להלן- אמריקה ישראל) בפרויקט, המהוות 40% מהזכויות בפרויקט כולו, בתמורה לסך של כ- 52.4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ ומס רכישה). למועד הדוח, אמריקה ישראל הינה שותפה של ע. לוזון, חברה פרטית בשליטתו המלאה של מר עמוס לוזון, בעל השליטה בחברה (בשרשור סופי) (כמו כן מר שמשון הראל, יו"ר דירקטוריון קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, הינו בעל השליטה באמריקה ישראל). רכישת זכויות אמריקה ישראל בפרויקט התבצעה במסגרת הליך BMBY שהתנהל בין אמריקה ישראל לבין ע. לוזון, במסגרתו הוגשה לאמריקה ישראל בנובמבר 2024, הצעה של ע. לוזון (בעצמה ו/או באמצעות חברה מטעמה - חברת הנכסים ו/או יחד עם שותף) לרכישת זכויות אמריקה ישראל בפרויקט (50%) תמורת סך כולל של כ- 65.56 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ומס רכישה. בהתאם, סוכם בין חברת הנכסים לבין צד שלישי, הרב לוי התחדשות עירונית בע"מ (להלן- השותף), כי ככל שההצעה תתקבל ובכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, הרכישה בפועל תהא יחד עימו בחלוקה פנימית בין חברת הנכסים והשותף של 80% ו- 20% מזכויות אמריקה ישראל בפרויקט, בהתאמה), אשר נענתה על-ידי אמריקה ישראל.

השותף הינו חברה פרטית בשליטה ובבעלות מלאה של חברת וקסמן גרופ (וקסמן גוברין גבע בע"מ), אשר עימה נחתם בשנת 2014 הסכם לניהול התכנון והביצוע של הפרויקט (להלן- חברת ניהול הפרויקט).

במסגרת רכישת הזכויות כאמור מאמריקה ישראל, נרכשו הסכמי פינני בינוי שנחתמו עם בעלי הזכויות בפרויקט, הזמנות עבודה/הסכמים עם היועצים ונותני השירותים בפרויקט, תוצרי התכנון בקשר לפרויקט וכן הזכויות בהערות האזהרה הרשומות על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין.

כפי שנקבע בהסכם, התמורה לאמריקה ישראל שולמה בשני תשלומים - תשלום ראשון בשיעור של 10%, בתוספת מע"מ, שולם במועד חתימת ההסכם, והיתרה שולמה עד לתום 90 ימים ממועד חתימת ההסכם. במועד אישור ההתקשרויות על-ידי דירקטוריון החברה ביום 20 בנובמבר 2024, חברת הנכסים שילמה את

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 -

מלאי דירות לבניה ומכירה וקרקעות לבניה (מקדמות מרוכשי דירות); פרויקטי התחדשות עירונית (המשך):

התשלום הראשון, בסך של 5.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בגין התמורה לאמריקה ישראל על פי ההסכם. בהתאם, העמידה ע. לוזון לחברה הלוואה בגובה הסכום האמור, ללא ריבית או הצמדה. כמו כן, העמידה ע. לוזון ערבות בנקאית בסך 10 מיליון ש"ח, כנדרש על פי הוראות ההסכם. עם אישור העסקה על-ידי האסיפה הכללית של החברה, חברת הנכסים פרעה את הלוואה האמורה (ובמועד השלמת העסקה הערבות האמורה פקעה).

(2) הסכם לרכישת 50% מהזכויות בפרויקט מ-ע. לוזון בתמורה לסך של כ- 65.56 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ ומס רכישה), היינו בתמורה הזוהה לתמורה לאמריקה ישראל כאמור לעיל, ובתנאים זהים לתנאי ההסכם עם אמריקה ישראל כאמור לעיל.

(3) הסכם עסקה משותפת בין חברת הנכסים לבין השותף, המעגן את עקרונות שיתוף הפעולה ביניהם בקשר עם הפרויקט וקידומו, אשר יוחזק 90% על-ידי חברת הנכסים ו- 10% על-ידי השותף. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי ניהול העסקה המשותפת יעשה על ידי חברת הנכסים, אשר תהא רשאית לקבל את כל ההחלטות בקשר עם הפרויקט והעסקה המשותפת, תמורת דמי ניהול בשיעור של 3% מסך הוצאות הפרויקט (בצירוף מע"מ), וכי ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט יבוצע עבור העסקה המשותפת על-ידי חברת ניהול הפרויקט תמורת דמי שירותים על פי ההסכם שנחתם עימה בשנת 2014, השותף לא יהא זכאי לדמי שירותים או דמי ניהול מהפרויקט מעבר לתקבולים אלה. כן נקבע כי מימון העסקה המשותפת יעשה באמצעות ליווי של מוסד פיננסי, כפי שיקבע על-ידי חברת הנכסים, כאשר כל צד יעמיד את חלקו במימון לעסקה המשותפת לחוד וללא ערבות הדדית. יחד עם זאת, חברת הנכסים תעמיד לטובת השותף מימון ביניים עד 50% מהתמורה שעליו לשלם לאמריקה ישראל בגין רכישת חלקו כאמור וכן מתשלום מס הרכישה.

המימון האמור ישא ריבית בשיעור ריבית אגרות חוב (סדרה א') של החברה (ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 8.15% לשנה, אשר עודכנה ביום 12 ביוני 2025, לשיעור של פריים בתוספת 0.8% לשנה), כאשר קרן הלוואה תיפרע בחלוקת עודפים ראשונה בפרויקט עד 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין הראשון, או בתוך 6 שנים ממועד העמדת הלוואה לשותף, לפי המוקדם. הריבית בגין הלוואה לשותף תשולם בתשלומים רבעוניים. כן כולל הסכם העסקה המשותפת הוראות נוספות לרבות לעניין דילול ו/או רכישת זכויות במקרה של אי העמדת בטחונות או מימון או עמידה בתנאי ההתחייבויות שניתנו, תנאים בדבר החזר המימון, חלוקת רווחים וכיסוי הפסדים, ומגבלות לעניין העברת זכויות בפרויקט החלות על השותף בלבד.

עם אישור האסיפה הכללית של החברה, נחתם ההסכם בין חברת הנכסים לבין ע. לוזון, ובחודש פברואר 2025 שולמה יתרת התמורה ל-ע. לוזון (למעט יתרה בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח אשר שולמה ל-ע. לוזון לאחר המצאת מסמכים נדרשים).

בהתאם, עם השלמת שתי העסקאות בפברואר 2025, מחזיקה חברת הנכסים ב-90% מהזכויות בפרויקט והשותף יחזיק 10% מהזכויות בפרויקט.

הפרויקט מתייחס למתחם התחדשות עירונית בעיר בת ים בשטח כולל של 51.5 דונם, אשר בגינו אושרה על ידי הוועדה המקומית של העיר בת ים, תוכנית המחלקת את המתחם לחמישה מתחמי משנה לפינוי בינוי. בשטח התוכנית קיימות 424 יחידות דיור וכן מבני ציבור ושטחים פתוחים. בהתאם למידע שנמסר לחברה, התוכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה ועל כן, יש לערוך תוכניות איחוד וחלוקה ביחס לכל אחד ממתחמי המשנה לצורך קבלת היתרים. תוכנית איחוד וחלוקה למתחם הראשון הוגשה ואושרה על ידי הרשות המקומית ופורסמה להתנגדויות (מועד הגשת ההתנגדויות חלף ולא הוגשו התנגדויות כלל). הזכויות בפרויקט (הסכמי פינוי בינוי אשר נחתמו עם חלק מהבעלים במקרקעין) כוללות שלושה מתוך חמישה מתחמי המשנה. בהתאם לתוכנית, שלושת המתחמים האמורים כוללים הקמת 1,474 יחידות דיור, חלף 360 יחידות דיור קיימות, וכן 6,850 מ"ר מסחר ו-10,850 מ"ר תעסוקה, לצד מבני ציבור ושטחים פתוחים.

עוד יוסף, כי כפי שנמסר לחברה, נגד אמריקה ישראל ו-ע. לוזון (בפסקה זו להלן- היזמיות) הוגשה בשנת 2022 הודעת צד ג' בקשר עם הפרויקט, על ידי חברה המעניקה שירותי שיווק בנדל"ן (להלן- המשווק), אשר היזמיות התקשרו עימו בעבר לצורך קידום והוצאה לפועל של הפרויקט. ההודעה הוגשה במסגרת תביעה שהגישה הקרן פינוי בינוי הרב לוי בת ים נגד המשווק בשנת 2021. בהודעה האמורה התבקש בית המשפט, בין היתר, ליתן סעד הצהרתי לפיו היזמיות הטעו את המשווק ביחס למצב התכנוני של הפרויקט וכי המשווק זכאי לעמלה עתידית בשיעור של 3%, בתוספת מע"מ, מההכנסות בפרויקט. היזמיות דוחות את מלוא טענות המשווק. הליך גישור אליו פנו הצדדים לא צלח, והצדדים החלו בניהול הליכים מקדמיים. בינואר 2025, הגישו הצדדים להליך המשפטי הודעה על הסכם פשרה מותנה אליו הגיעו. היזמיות הגישו הודעה לבית המשפט כי הן מתנגדות להסכם הפשרה וכי הוא מפר את ההסכם ביניהן לבין המשווק. במרץ 2025, הגישו הצדדים להליך המשפטי בקשה להורות ליזמיות לפעול

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

מלאי דירות לבניה ומכירה וקרקעות לבניה (מקדמות מרוכשי דירות); פרויקטי התחדשות עירונית (המשך): באור 8 -

בהתאם לכתב ההוראות שבהסדר הפשרה המותנה או לקיים דיון בבקשה. ביולי 2025, התקיים דיון בבקשה להסדר הפשרה המותנה, במסגרתו לא הושגו הבנות בין הצדדים ובהתאם בית המשפט לא נתן לו תוקף של החלטה, וקבע מועדים להמשך ההליכים בהתייחס לבקשות התלויות ועומדות בהליך זה. ביום 19 באוקטובר 2025, התקיים דיון קדם משפט במסגרתו, המליץ בית המשפט לחברות למשוך את התנגדותן בנוגע לבקשה לפיצול סעדים, כך שתתקבל הבקשה. בית המשפט קיים דיון בבקשות הצדדים בנוגע לגילוי המסמכים וקבע כי על הנתבעים להעביר את העיון במסמכיהם. בית המשפט הורה לנתבעים ולחברות להגיש רשימות עדים.

בהתאם למידע שנמסר לחברה, על בסיס הערכת יועציה המשפטית, בשלב מקדמי זה, טרם הגשת ראיות בהליך וקיום דיוני הוכחות, לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך. למרות זאת ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, נראה שסיכויי ההודעה לצד שלישי להתקבל אינם גבוהים. יוסף כי במסגרת הסכמי הרכישה, התחייבו חברת נכסים והשותף ליטול על עצמם את כל התחייבויות ע. לוזון ואמריקה ישראל בקשר עם ההליך האמור.

רכישת זכויות במקרקעין במרכז הרובע שדה דב, תל אביב (להלן- שדה דב מרכז) (8)

ביום 19 בפברואר 2025 זכתה שותפות מוגבלת המוחזקת בשיעור של 59.9% על-ידי חברת הנכסים (כשותף מוגבל), בשיעור של 40% על-ידי מור גמל ופנסיה בע"מ (כשותף מוגבל) (להלן- מור), ובשיעור של 0.1% על-ידי לוזון רונסון ש.ד. שותף כללי בע"מ, חברה בשליטתה המלאה של לוזון רונסון (כשותף כללי) (להלן- השותפות), במכרז שניהלה רמ"י לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ- 4,436 מ"ר במרכז הרובע שדה דב בתל אביב. המקרקעין האמורים מיועדים להקמה של מגדל של עד 45 קומות ובניין בן 9 קומות, הכוללים יחדיו 340 יחידות דיור בשטח של כ- 31.1 אלפי מ"ר ("שטח פלדלת") ו- 3.5 אלפי מ"ר ברוטו שטחי מסחר ותעסוקה.

הגשת המכרז התבצעה באמצעות השותפות האמורה, אשר הינה שותפות מוגבלת שניהלה יתבצע על ידי השותף הכללי ועל פי הנחיותיו, למעט החלטות, כמקובל, שנקבע לגביהן שתחייבנה את הסכמת כלל השותפים בשותפות פה אחד.

כל אחד מהשותפים המוגבלים התחייב להעמיד חלק יחסי בהון העצמי הדרוש לשותפות לצורך הקמת הפרויקט לפי שיעור ההחזקות בשותפות. בהתאם להסכם השותפות, השקעת השותפים המוגבלים בהון השותפות תהיה בדרך של העמדת הלוואות בעלים בלבד, בסכום אשר הוסכם בין השותפים המוגבלים (להלן- תקרת הלוואות הבעלים). הגדלת תקרת הלוואות הבעלים על ידי מור נתונה לשיקול דעתה הבלעדי. עוד הוסכם בין השותפים כי ככל שיתברר כי המימון הנדרש מכל אחד מהשותפים עולה על תקרת הלוואות הבעלים, אזי חברת הנכסים תעמיד את מלוא הלוואות הבעלים הנוספות שיידרשו, כנגד דילול חלקה של מור ברווחי הפרויקט.

כמו כן, נקבע מנגנון דילול מרווחים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, במקרה בו מי מהשותפים המוגבלים לא יעמיד את הכספים ו/או המימון הנדרש ממנו. זכויות החתימה בשותפות תוקנה לשותף הכללי בלבד וניהול הפרויקט יבוצע על-ידי השותף הכללי בתמורה לתשלום דמי ניהול בשיעור של 3.5% מסך עלויות הקמת הפרויקט (לא כולל מיסים), בצירוף מע"מ. הסכם השותפות כולל הוראות בדבר העברות זכויות בשותפים המוגבלים ובשותף הכללי, כמקובל.

לפי המכרז, השותפות רכשה מרמ"י את זכויות החכירה המהוונות במקרקעין לתקופה של 98 שנים, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב- 98 שנים נוספות. בהתאם לחוזה החכירה, השלמת הבניה נדרשת להתבצע תוך 60 חודשים ממועד הודעת הזכיה או עד 9 חודשים ממועד רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין (לאחר חלוקה (פרצלציה)).

תמורת הזכויות האמורות מסתכמת בסך של כ- 689 מיליון ש"ח (חלק לוזון רונסון - כ- 413 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ ובתוספת סך של כ- 45.1 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח (חלק לוזון רונסון - כ- 27 מיליון ש"ח). התמורה האמורה שולמה במועדים כדלקמן: כ- 65.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם באפריל 2025, בדרך של חילוט הערבות אשר הועמדה כחלק מתנאי המכרז, ומועד התשלום של יתרת התמורה בסך של כ- 623.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות הפיתוח, נדחה על-ידי רמ"י ליום 22 ביוני 2025 (נוכח אירועי מבצע "עם כלביא"), ושולם במועדו.

לצורך מימון תשלום התמורה כאמור, התקשרה השותפות ביוני 2025 בהסכמי הלוואות עם שני תאגידים בנקאיים (להלן- בנק א', בנק ב', ויחד- הבנקים) לפיהם העמידו הבנקים לשותפות מימון בסך של כ- 585 מיליון ש"ח (במשותף ובחלקים שווים), לתקופה שעד יוני 2027, וכן העמידו לשותפות הלוואות גישור למימון סכומי המע"מ בגין הרכישה לתקופה של שלושה חודשים בסך של 113 מיליון ש"ח (בחלקים שווים), אשר נפרעה ביולי 2025, מהחזר כספי המע"מ. בנוסף, התחייב בנק א' להעמיד לשותפות מסגרת ערבויות ביצוע בהתאם להוראות המכרז בסכום של 1.1 מיליון ש"ח.

הריבית החלה על הסכמי הלוואה הינה ריבית שנתי בשיעור פריים בתוספת מרווח בין מינוס 0.5% לבין פלוס 0.5%. החברה העמידה לטובת הבנקים ערבות להבטחת הפירעון המלא והמדויק של 60% מכל הסכומים המגיעים או שיגיעו לבנקים מהשותפות בקשר עם המקרקעין, ללא הגבלה בסכום, וכן הועמדו לטובת הבנקים בטוחות שונות, לרבות שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא מגבלה בסכום, על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט, וכן שעבוד שלילי

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- באור 8 - **מלאי דירות לבניה ומכירה וקרקעות לבניה (מקדמות מרוכשי דירות); פרויקטי התחדשות עירונית (המשך):**

(לטובת בנק א'). יוסף כי העמדת המימון היתה כפופה, בין היתר, להשקעת הון עצמי בשיעור של 20.5% מעלויות רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות עלויות הפיתוח, או סך של 150.5 מיליון ש"ח, לפי הגבוה, תנאי אשר התקיים. בנוסף, במסגרת הסכמי ההלוואה התחייבה השותפות כי בכל התקופה שהחל ממועד העמדת האשראי ועד לפירעון מלוא האשראי, הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי שהועמדה על ידי בנק א' לא תעלה על 79.5% משווי 50% מהזכויות במקרקעין (כפי שהוערכו במסגרת הערכת השווי האחרונה שקיימת למקרקעי הפרויקט, אשר תוקפה על-ידי שמאי בנק א').

השותפות החלה לקדם הנפקת היתר בניה להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בנין עיר החלה על המקרקעין וכן החלה בשיווק יחידות הדיור במתחם.

כמו כן יצויין כי על פי פרסומים באמצעי התקשורת, בדיקות שנערכו בשטח נמל התעופה לשעבר "שדה דב" חשפו זיהום בקרקע ובמי היתיהום שמקורם בחומרים מסוכנים שהיו בשימוש שדה התעופה טרם שיווק הקרקע ע"י רמ"י. החברה לא קיבלה הודעה רשמית ששטח הפרויקט נמצא בתוך השטח החשוד בזיהום והיא עודנה בוחנת את

(9) רכישת מקרקעין בצפון הרובע שדה דב, תל אביב (להלן- שדה דב צפון)

ביום 26 במרץ 2025 (הודעה רשמית בדבר הזכייה התקבלה ביולי 2025), זכתה חברת הנכסים (75%) יחד עם צד ג' בלתי קשור (25%) (להלן- השותף), באמצעות תאגיד משותף שהוקם על-ידי הצדדים האמורים (להלן- התאגיד המשותף), במכרז שניהלה רמ"י לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ- 2,880 מ"ר, בצפון הרובע שדה דב בתל אביב. המקרקעין האמורים מיועדים להקמת מגדל של עד 9 קומות הכולל 76 יחידות דיור וכ- 1.2 אלפי מ"ר שטחי מסחר. התאגיד המשותף ירכוש מרמ"י את זכויות החכירה המהוונות במקרקעין לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב- 98 שנים נוספות). תמורת הזכויות האמורות מסתכמת בסך של כ- 182 מיליון ש"ח (חלק חברת הנכסים - 136.5 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ ומס רכישה, ובתוספת תשלום הוצאות הפיתוח בסך של כ- 14.4 מיליון ש"ח (חלק חברת הנכסים - כ- 11 מיליון ש"ח).

התמורה האמורה שולמה במועדים כדלקמן: סך של כ- 19.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם בדרך של חילוט הערבות אשר הועמדה כחלק מתנאי המכרז, ויתרת התמורה בסך השווה לכ- 162.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות הפיתוח, שולמה בספטמבר 2025, לאחר שהתקשר התאגיד המשותף בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בהיקף של כ- 155 מיליון ש"ח, לשם מימון רכישת הזכויות במכרז האמור ובנוסף, עד 30 מיליון ש"ח כהלוואת גישור לתקופה של עד שלושה חודשים, לצורך תשלום המע"מ בגין רכישת הזכויות במקרקעין האמורים וערבויות ביצוע בהיקף של 0.45 מיליון ש"ח.

חצי מקרן מסגרת המימון לרכישה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים ובתוספת מרווח של בין מינוס 0.5% לפלוס 0.5% וחצי, תישא ריבית בשיעור קבוע של בין 5% ל- 6%. ההלוואה תיפרע בתשלום אחד, בתום 24 חודשים ממועד העמדתה קרי, 25 בספטמבר 2027. החברה (וחברה בת שלה) העמידו לטובת הבנק ערבות ללא הגבלה בסכום ל-100% מסך התחייבויות התאגיד המשותף כלפי הבנקים (השותף יעמיד ערבות בגובה 25%, ביחד ולחוד עם התאגיד המשותף והחברה) וכן, הועמדו לטובת הבנק בטוחות שונות, לרבות שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא מגבלה בסכום, על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט, משכנתא מדרגה ראשונה וכן שעבוד שלילי.

כאמור לעיל, ההצעה לרכישת הזכויות במקרקעין הוגשה כהצעה משותפת מטעם חברת הנכסים והשותף, כל אחד ביחס לחלקו כאמור. עם זאת, הערבות לקיומה של ההצעה בסך כולל של כ- 24.5 מיליון ש"ח הועמדה על ידי חברת הנכסים והשותף בחלקים שווים. בין הצדדים הוסכם כי העמדת הון עצמי לתאגיד המשותף, לצורך תפעולו השוטף ועמידה בהתחייבויות בהתאם לצרכיו, בסך של עד 100 מיליון ש"ח יבוצע בחלקים שווים ביניהם (בשונה מיחסי החזקותיהם בתאגיד המשותף), ומעל הסכום האמור, יועמד המימון על-ידי הצדדים לפי יחסי החזקותיהם בתאגיד המשותף. כל אחד מהצדדים התחייב כי ההון העצמי שיועמד לתאגיד המשותף על דרך הלוואת בעלים, יועמד ממקורותיו העצמיים שלא יובטחו בשעבוד נכסי הפרויקט. כמו כן, נקבע בין הצדדים מנגנון דילול מרווחים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, במקרה בו מי מהצדדים לא יעמיד את הכספים ו/או המימון הנדרש ממנו. כן הוסכם כי ניהול רכישת המקרקעין על-ידי התאגיד המשותף וניהול העל של הפרויקט, לרבות תכנון הפרויקט, רישוי הפרויקט, מינוי יועצים, מתכננים וקבלנים, ניהול על של עבודות ההקמה של הפרויקט לאחר בחירת הקבלן המבצע, ניהול השיווק והפרסום וניהול על של עורכי הדין בביצוע המכירות והרישומים בפרויקט, יבוצע על ידי התאגיד המשותף באמצעות חברת הנכסים, תמורת דמי ניהול בשיעור של 3.5% מסך עלויות הקמת הפרויקט (לא כולל מיסים, עלות רכישת הקרקע, ריבית בגין הוצאות המימון לרכישת הקרקע והלוואות הבעלים לרכישת הקרקע), בצירוף מע"מ.

התאגיד המשותף החל לקדם הנפקת היתר בניה להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בנין עיר החלה על המקרקעין. בקשר לפרסומים באמצעי התקשורת בדבר בדיקות שנערכו בשטח נמל התעופה לשעבר "שדה דב" זיהום קרקע ומי תיאום שלכאורה נחשף בבדיקות אלו ראה ס"ק 8 לעיל.

ביום 31 בדצמבר 2025 חתמה חברה הנכסים על הסכם לרכישת מלוא המניות של השותף בתאגיד המשותף, בתמורה לתשלום ערכן הנקוב והמרת הלוואת הבעלים שהעמיד השותף לתאגיד המשותף עד לאותו מועד, בסך של כ- 26 מיליון ש"ח, מהלוואת בעלים להלוואה חיצונית בריבית של פריים בתוספת שבין 1%-2%, כאשר סך של

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - מלאי דירות לבניה ומכירה וקרקעות לבניה (מקדמות מרוכשי דירות); פרויקטי התחדשות עירונית (המשך):

כ-6 מיליון ש"ח יפרע לאחר 90 יום ממועד ההשלמה והיתרה, בחלוף 12 חודשים, מהמועד האמור. במקביל, נחתם הסכם לפיו הוענקה לשותף אופציה, לתקופה של 12 חודשים ממועד ההשלמה, לרכישת עד 10% מהזכויות במקרקעין במחירן כפי שיהיה בספרי החברה (להלן: "האופציה"). ביום 29 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, השלימה חברת הנכסים את הסכם רכישת המניות האמור. ככל שתמומש האופציה, יחתם בין הצדדים הסכם להזמנת שירותי בניה, כפוף להסדרת עסקת מכירת המקרקעין ורכישת שירותי הבניה כאמור, לרבות בקשר עם הערבויות המגיעות לשותף בכובעו כבעל קרקע, כמקובל מול הבנק שהעמיד את המימון לרכישת המקרקעין או הבנק המלווה, כפי שיהיה במועד מימוש האופציה.

ב. מימון שהוון למלאי קרקעות ודירות למכירה בפולין ובישראל - בשנים 2025 ו-2024 הווננו למלאי קרקעות ודירות למכירה בפולין עלויות אשראי בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח וכ-19.8 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, בשנים 2025 ו-2024 הווננו למלאי קרקעות ודירות למכירה בישראל עלויות אשראי בסך של כ-52.1 מיליון ש"ח וכ-15.2 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. צפי מימוש המלאי ומקדמות מרוכשי דירות:

מלאי דירות לבניה			
מקדמות מרוכשי דירות		ולמכירה וקרקעות לבניה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח			
258,183	112,657	190,675	151,178
13,661	57,275	523,607	794,035
271,844	169,932	714,282	945,213

מימוש ב-12 החודשים הקרובים
מימוש לאחר 12 החודשים הקרובים

ד. מלאי קרקעות לבניה לזמן ארוך:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
32,478	63,067
40,829	1,065,841
73,307	1,128,908

קרקעות - פולין
קרקעות - ישראל
קרקעות לבניה

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות:

א. מידע נוסף בדבר חברות מוחזקות:

(1) מידע נוסף בדבר חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

היקף ההשקעה במניות חברות מוחזקות	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מיקום עיקרי של העסק
	%	
אלפי ש"ח		
629	50	פולין
629		
563	50	פולין
563		

ליום 31 בדצמבר 2025
תאגיד יזמי המוחזק על-ידי רונסון

ליום 31 בדצמבר 2024
תאגיד יזמי המוחזק על-ידי רונסון

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

ב. מידע נוסף בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין ובעקיפין על ידי החברה:

(1) מידע כללי:

היקף ההשקעה/ההלוואה(3) בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	זכויות החברה בהון ובזכויות ההצבעה %	מדינת התאגדות	
<u>ליום 31 בדצמבר 2025</u>			
546,742	100	פולין	רונסון (לא כולל תאגיד יזמי בהחזקה עם צד ג'): חברת נחלת יהודה
151,219	100	ישראל	חברת לוזון רונסון הצפון החדש (1) שותפות לוזון רונסון מור ש.ד.
30,460	75	ישראל	חברת נווה סביון
129,235	60	ישראל	חברת הנכסים
194,539	75	ישראל	
326,502	100	ישראל	
1,378,697			סה"כ

<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>			
483,142	100	פולין	רונסון (לא כולל תאגיד יזמי בהחזקה עם צד ג'): חברת נחלת יהודה
157,053	100	ישראל	חברת נווה סביון (2)
163,599	75	ישראל	חברה הנכסים
21,673	100	ישראל	
825,467			סה"כ

(1) לעניין רכישת חלקו של השותף ועלייה ל-100% החזקה ביום 29 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן ראה באור 8.א(9) לעיל.

(2) לעניין רכישת השליטה בחברת נווה סביון בשנת 2023, ראה באור 4 לעיל.

(3) הלוואות לחברות מוחזקות מועמדות לתקופה של 60 חודשים ובשיעור ריבית שנתי קבועה של 15.8%.

(2) השקעה ברונסון

א) למועד הדוח, רונסון הינה חברה פרטית, בבעלות מלאה של החברה, שאגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה בוורשה, פולין.

רונסון עוסקת בעיקר באיתור, ייזום, הקמה, מכירה וביצוע פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בפולין (יצוין כי למועד הדוח רונסון החלה בפיתוח פעילות בתחום הדירות להשכרה בפולין אשר למועד הדוח אינה מהותית).

ב) מידע כספי תמציתי של רונסון (כמוצג בדוחותיה של רונסון - לפני השפעות עודפי עלות):

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי:

<u>31 בדצמבר</u>		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,027,107	1,096,528	נכסים שוטפים
107,110	143,184	נכסים לא שוטפים
(378,395)	(308,483)	התחייבויות שוטפות
(263,228)	(374,700)	התחייבויות לא שוטפות
492,594	556,529	נכסים, נטו

מידע כספי תמציתי על הרווח הכולל:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
346,371	360,408	395,295	הכנסות
122,076	113,101	131,975	רווח גולמי
(24,547)	(30,477)	(40,436)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
(19,543)	(11,827)	(16,228)	מסים על ההכנסה
70,681	62,847	69,993	רווח נקי וכולל לשנה

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
169,138	100,174	(172,093)	מזומנים שנבעו (ששימשו) פעילות שוטפת
(8,607)	(1,083)	(2,706)	מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(26,818)	(19,745)	75,700	מזומנים שנבעו (ששימשו) פעילות מימון

(ג) התאמת הנכסים נטו ליתרת ההשקעה של החברה ברונסון:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
492,594	556,529	נכסים נטו ברונסון
100%	100%	שיעור החזקה ברונסון
492,594	556,529	חלק הקבוצה בנכסים נטו של רונסון
(9,452)	(9,787)	התאמות לנכסים נטו בגין ההשקעה
483,142	546,742	יתרת ההשקעה בדוחות הכספיים

(ד) הסכמי SAFE

בינואר ובפברואר 2022 התקשרו רונסון וקבוצת לוזון עם משקיעים מסווגים (להלן - מור, ספרה וכלירמרק או המשקיעות) בהסכמי השקעה (במתווה של SAFE) ברונסון, בסך כולל של 60 מיליון ש"ח (חלקה של ספרה - 30 מיליון ש"ח; חלקה של מור - 15 מיליון ש"ח; חלקה של כלירמרק - 15 מיליון ש"ח) (להלן - ההשקעה). לפי ההסכמים האמורים, במקרה בו, אם לאחר השלמת רכישת מלוא מניות רונסון על-ידי קבוצת לוזון ומחיקת מניותיה של רונסון מן המסחר בבורסה בוורשה, תבצע רונסון הנפקה לציבור של מניותיה בבורסה בישראל (להלן - הנפקה של רונסון בישראל), אזי כל אחת מהמשקיעות תרכוש בדרך של המרת סכום השקעתה ברונסון כאמור, מניות של רונסון, בהנחה על המחיר האפקטיבי ברוטו לכל מניה של רונסון בהנפקה של רונסון בישראל. כן הוסכם כי במקרה של הנפקה של רונסון בישראל, בצמוד לכל מניה של רונסון אשר תנבע לכל אחת מהמשקיעות כתוצאה מהמרת השקעתן ברונסון כאמור, תנפיק להן רונסון כתבי אופציה לרכישה של מניות נוספות של רונסון; כי בכל עת טרם ההנפקה של רונסון בישראל תהיה למשקיעות הזכות להמיר את ההשקעה למניות רגילות של קבוצת לוזון במחיר ובתנאים שנקבעו (חלף זכויותיהם למניות ו/או אופציות של רונסון כאמור); כי במקרה בו רונסון לא תשלים הנפקה לציבור בישראל תוך 18 חודשים ממועד הסכמי ה-SAFE תהיה למשקיעות האפשרות להאריך את המועד ב- 12 חודשים נוספים, וככל שלא עשו כן יומר סכום ההשקעה שלהן למניות רגילות של קבוצת לוזון בתנאים שנקבעו, כאשר ככל שממוצע מחיר המניה של קבוצת לוזון יהיה נמוך מהסכומים שנקבעו תהיה לקבוצת לוזון הזכות להמיר את ההשקעה לאגרות חוב (סדרה י') שלה.

ביולי 2023, הודיעה כלירמרק כי היא מעוניינת לממש את האופציה הנתונה לה לפי הסכם ה-SAFE ולהמיר את מלוא סכום השקעתה לאגרות חוב (סדרה י') של קבוצת לוזון. בהתאם, באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון קבוצת לוזון הקצאה פרטית לקלימרק של כ- 13.4 מיליון אגרות חוב (סדרה י') של קבוצת לוזון, במחיר של 112.3115 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג., אשר נרשמו למסחר בבורסה.

בספטמבר 2023 נחתמו תיקונים להסכמי ה-SAFE עם מור וספרה (להלן - המשקיעות שנתרו), כך שהחברה נכנסה בנעלי רונסון ביחס להסכמי ה-SAFE עם המשקיעות שנתרו בסך כולל של 45 מיליון ש"ח. במסגרת זו נקבע כי במקרה של הנפקה לציבור של מניותיה של החברה בבורסה, אזי יומר סכום ההשקעה של המשקיעות שנתרו למניות של החברה, בהנחה על המחיר האפקטיבי ברוטו לכל מניה של החברה בהנפקה לציבור בשיעור שינוע בין 15% הנחה, במקרה ששווי החברה (לפני הכסף) במסגרת ההנפקה לציבור יהיה 800 מיליון ש"ח ומטה, לבין 19.9% הנחה, במקרה בו שווי החברה (לפני הכסף) במסגרת ההנפקה לציבור יהיה 1.2 מיליארד ש"ח ומעלה. כמו כן, במקרה כאמור, בצמוד לכל מניה של החברה שתונפק למשקיעות שנתרו כאמור, תנפיק להן החברה כתבי אופציה לא רשומים למסחר (ללא תמורה נוספת), ניתנים למימוש במשך 9 חודשים ממועד ההנפקה למניות של החברה, בכמות זהה ובמחיר של 110% ממחיר המניה האפקטיבי של החברה בהנפקה לציבור. ככל שהחברה לא תשלים הנפקה של מניותיה לציבור בישראל עד ליום 1 באוגוסט 2024, תהיה למשקיעות שנתרו האפשרות להאריך את המועד ב- 12 חודשים נוספים, בסמוך למועד הפיקעה הודיעו המשקיעות שנתרו כי ברצונן להאריך את המועד ב- 12 חודשים נוספים.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

בהתאם לכך הוסכם כי כספי ההשקעה של המשקיעות שנתרו, היינו 45 מיליון ש"ח, יותרו בידי קבוצת לוזון עד למועד ההנפקה של ניירות הערך של החברה למשקיעות, ובמועד זה כספי ההשקעה יועברו מקבוצת לוזון לחברה.

ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם הלוואה עם קבוצת לוזון במסגרתה תלווה קבוצת לוזון לחברה סכום של כ- 24 מיליון ש"ח, כהלוואה נושאת ריבית לפי הוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה, אשר תפרע במועד הנפקת ניירות ערך על-ידי החברה למשקיעות שנתרו בהתאם להוראות הסכמי ה-SAFE כאמור. ועדת הביקורת של החברה אישרה את העסקה האמורה כעסקה שאינה חריגה, לרבות בהיותה בתנאים מטיבים מתנאי השוק. ההתקשרות בהסכם הלוואה כאמור אושרה גם על-ידי האורגנים המוסמכים של קבוצת לוזון. באפריל 2024, התקבלה בחברה הלוואה בסך של 23 מיליון ש"ח (מתוך הסכום האמור).

ביום 1 באוקטובר 2024, במועד הנפקת מניות החברה לציבור, הוקצו למור וספרה 2,640,052 זכויות לא רשומות להמרת השקעתן ל- 2,640,052 מניות רגילות של החברה, אשר בהתאם לשווי החברה בהנפקה לציבור של החברה כאמור, לפני הכסף, היו זכאיות להנחה בשיעור של כ- 16.45% (קרי, בסך של כ- 3.35 ש"ח למניה), ובנוסף, הקצתה החברה למשקיעות במועד ההנפקה 2,640,052 אופציות לא רשומות למסחר (ללא תמורה נוספת), אשר ניתנות למימוש ל- 2,640,052 מניות רגילות של החברה במשך 9 חודשים ממועד השלמת ההנפקה לציבור, במחיר השווה ל- 110% ממחיר המניה האפקטיבי של מניית החברה בהנפקה לציבור (קרי, 22.44 ש"ח). ביום 6 באוקטובר 2024, סמוך לאחר מועד רישום מניות החברה למסחר, מומשו הזכויות הלא רשומות למניה, אשר הוקצו למור וספרה, ל- 2,640,052 מניות רגילות של החברה. יעודכן כי ביום 1 ביולי 2025 פקעו האופציות האמורות מבלי שמומשו.

בהתאם, במועד הקצאת המניות והאופציות למשקיעות על-ידי החברה כאמור, העבירה קבוצת לוזון לחברה את יתרת כספי ההשקעה של המשקיעות, בסך של 45 מיליון ש"ח. העברת הסכום האמור לחברה התבצעה כדלקמן: סך של כ- 23 מיליון ש"ח כנגד פירעון של ההלוואה שהעמידה קבוצת לוזון לחברה ביום 19 במרץ 2024 כמתואר לעיל (יצוין כי, כפי שהוסכם במועד העמדת הלוואה, במועד הקצאת מניות החברה למשקיעות, מיד בסמוך לאחר ההנפקה, תחדל ההלוואה מלשאת ריבית ויראו בה כחלק מכספי ההשקעה שהועברו לחברה והם יהפכו להון); סך של כ- 4 מיליון ש"ח כנגד פירעון של הלוואה שהעמידה קבוצת לוזון לחברה מתוך מסגרת אשראי שהעמידה קבוצת לוזון לחברה ביום 29 במאי 2024; ובגין היתרה, בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, ביום 25 בספטמבר 2024, אישרו מוסדות החברה (ועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית), בכפוף להשלמת ההנפקה לציבור, העמדת הלוואה לקבוצת לוזון בסך של 18 מיליון ש"ח, נושאת ריבית של 8.15% (ריבית הזזה לזו של אגרות החוב (סדרה א') של החברה), לתקופה של עד 12 חודשים, כאשר לקבוצת לוזון הזכות לבצע פירעון מוקדם בכל עת. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי ההתקשרות האמורה אינה כוללת חלוקה. בתקופת הדוח פרעה קבוצת לוזון את ההלוואה האמורה לחברה.

ה) חלוקות דיבידנדים על ידי רונסון

ביום 14 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של רונסון חלוקת דיבידנד על-ידי רונסון, מתוך הרווח הנקי של רונסון לשנת 2023, בסכום כולל של כ- 48.7 מיליון זלוטי (כ- 46.8 מיליון ש"ח). לפי החלטת רונסון כאמור, המועד הקובע לחלוקת הדיבידנד היה ביום 21 באוגוסט 2024 ומועד התשלום חל ביום 27 באוגוסט 2024. החלוקה לחברה ולחברת הנכסים בוצעה לאחר ניכוי מס במקור בשיעור של 19% (ובסך כולל של כ- 9.3 מיליון זלוטי (כ- 8.9 מיליון ש"ח)) הגבוה מהשיעור הקובע באמנה למניעת כפל מס בין ישראל לפולין (5%). בהתאם, החברה פועלת לקבלת החזר של תשלום המס מעבר לשיעור הקובע באמנה, היינו סכום של כ- 6.8 מיליון זלוטי (כ- 6.6 מיליון ש"ח).

ביום 4 ביוני 2025, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של רונסון החלטה בדבר חלוקת הרווח של רונסון לשנת 2024 המסתכם בסך של כ- 68 מיליון זלוטי, במסגרתה נקבע כי סך של כ- 41 מיליון זלוטי יוקצה לתשלום דיבידנד ללוזון רונסון, בעלת המניות של רונסון, ויתרת הרווח לא תחולק. המועד הקובע לזכאות לדיבידנד נקבע ליום 4 בספטמבר 2025, ומועד תשלום הדיבידנד נקבע ליום 4 בדצמבר 2025. לפי ההחלטה האמורה, תשלום הדיבידנד הותנה בכך שהוא לא יפגע בתוכניות הפיתוח של רונסון, ותנאי זה ייבחן על ידי האסיפה הכללית המיוחדת של רונסון עד לא יאוחר מיום 19 בנובמבר 2025. במקרה בו אסיפה כאמור לא תתכנס או שהאסיפה שתתכנס לא תאשר את התקיימות התנאי האמור, לא תבוצע חלוקה ומלוא סכום הרווח לשנת 2024 יישאר בלתי מחולק ברונסון. לאור כך שהאסיפה כאמור לא כונסה, לא בוצעה החלוקה ומלוא סכום הרווח לשנת 2024 נשאר בלתי מחולק ברונסון.

ו) עסקאות של רונסון לרכישת/מכירת קרקעות בתקופות הדוח

בינואר 2025, זכתה רונסון במכרז לרכישת קרקע בוורשה בסכום כולל של 16.3 מיליון זלוטי (הסכם ההתקשרות נחתם בפברואר 2025), המיועדת להקמה של בניין מגורים רב משפחתי עם חניון תת קרקעי ותשתיות בשטח של כ- 3,400 מ"ר.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

בפברואר 2025, התקשרה רונסון בהסכם סופי לרכישת קרקע נוספת בוורשה בסכום כולל של כ- 10.1 מיליון זלוטי (הסכם ההתקשרות הסופי נחתם באפריל 2025), אשר תאפשר להגדיל את שטח פרויקט שלב 3 של Zielono Mi בכ- 2,400 מ"ר.

באפריל 2025, התקשרה רונסון בהסכם סופי לרכישת קרקע, אשר ביחס אליה נחתם הסכם מקדמי בפברואר 2025, בסכום כולל של 2.7 מיליון זלוטי, אשר תאפשר לרונסון להגדיל את שטחו של שלב 3 של הפרויקט Zielono Mi בכ- 600 מ"ר.

באוקטובר 2025, התקשרה רונסון בהסכם סופי לרכישת קרקע בוורצלב, בסכום כולל של כ- 32.4 מיליון זלוטי, להקמת 110 יח"ד, בשטח כולל של כ-6 אלפי מ"ר.

במהלך תקופת הדוח, ניהלה רונסון משא ומתן מתקדם עם עיריית וורשה על הקמת בית ספר עירוני (עבור כ- 650 תלמידים) בהיקף השקעה של כ- 76 מיליון זלוטי (בתוספת כ- 2.5 מיליון זלוטי למימון ציוד ראשוני), במסגרת יישום הוראות נוהל **LEX Developer**, כאחד מהתנאים להגשת בקשה לשינוי ייעוד מקרקעין למגורים ומסחר, וזאת בהתייחס להסכם מקדמי מותנה בו התקשרה רונסון בשנת 2021 לרכישת זכויות בקרקע בשטח של כ- 71,500 מ"ר בוורשה, המיועדת בכפוף להשלמת שינוי ייעוד הקרקע, להקמת פרויקט מגורים ושטחי מסחר, על פני שטח בהיקף של כ- 80,000 מ"ר לבניה.

שווי העסקה הכולל נאמד בכ- 140 מיליון זלוטי (מתוכה שילמה רונסון סך של כ- 25.5 מיליון זלוטי כמקדמה כנגד שיעבוד הקרקע לטובתה). מבנה הציבור יועבר לבעלות העירייה המקומית ללא תמורה בסיום הבנייה ולאחר קבלת היתר אכלוס. עלות מבנה הציבור בתוספת ערך המקרקעין צפויה להסתכם, להערכת רונסון, בכ- 108 מיליון זלוטי.

ביום 28 באוגוסט 2025, אישרה עיריית ורשה את שינוי הייעוד של המקרקעין האמורים למגורים ולמסחר לשם הקמת הפרויקט המתוכנן. במסגרת שינוי הייעוד נקבע כי ניתן יהיה להקים על חלק מהמקרקעין האמורים בין 1,388 ל- 1,463 יחידות דיור, בשטח של כ- 74.5 עד 77.7 אלפי מ"ר, וכן שטחי מסחר בהיקף של כ- 4.2 עד 4.7 אלפי מ"ר. כן אושרה במסגרת ההחלטה האמורה התקשרותה של רונסון (באמצעות חברת בת שלה) עם עיריית ורשה בביצוע ההשקעות הפיתוח הנלוות לפרויקט, לרבות בניית בית הספר כמתואר בבאור האמור, בהתאם להסכמים שנערכו בעבר בינה לבין עיריית ורשה, היקף ההשקעה הכולל המוערך על-ידי רונסון מסתכם לסך של כ- 105 מיליון זלוטי (נטו). המועד להשלמת הקמת בית הספר יהיה לא יאוחר מהשלמת שלב א' של הפרויקט המתוכנן ומהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס. תוקפו של ההסכם להקמת בית הספר יפקע, באם החברה הבת של רונסון תפר את ההסכם להקמת בית הספר ולא תקימו בתוך 6 שנים ממועד החתימה על ההסכם להקמתו (אוגוסט 2025). ביום 13 בנובמבר 2025, לאחר שהתקיימו התנאים המתלים שנקבעו לכך, נחתם ההסכם הסופי לרכישת הקרקע, בתמורה ל-140 מיליון זלוטי (להלן: "התמורה"). סך של 65 מיליון זלוטי מסך התמורה, הועמד כהלוואת מוכר, לתקופה של 5 שנים, בריבית קבועה בשיעור בטווח של 4.5%-5%, המשולמת אחת לשנה. להבטחת ההלוואה, יצרה חברת הבת שעבוד מדרגה שניה על המקרקעין, לטובת המוכר, בשווי של 97.5 מיליון זלוטי. יתר תנאי ההלוואה, הינם כמקובל בשוק בו פועלת החברה.

באוקטובר 2025, התקשרה רונסון בהסכם רכישה מקדמי מותנה לרכישת זכויות בקרקע בשטח כולל של כ- 14,000 מ"ר ברובע **Wola** שבוורשה, מקווארטיב, שהינו בעל זכויות פוטנציאלי במקרקעין, בתמורה לסך כולל של כ- 50 מיליון זלוטי (בתוספת עלויות נוספות אפשריות בגין העברת הזכויות בקרקע והפשרתה).

עסקאות של רונסון לביצוע פרויקטים בתקופת הדוח

(1)

להלן פרטים בדבר התקשרויות של רונסון עם קבלנים מבצעים לשם הקמת פרויקטים בתקופת הדוח:

תמורה כוללת (במיליוני זלוטי), לפני מע"מ	פרטי הפרויקט	מועד ההתקשרות
118.3	Ursus IIb בפולין, הכולל סה"כ 361 יח"ד	ינואר 2025
31.7	Zielono Mi II בוורשה, הכולל 73 יחידות דיור	אפריל 2025
68.2	פרויקט Stratowe בוורצלב, הכולל 198 יחידות דיור	מאי 2025
13.7	Nowe Warzymice VII.I בשצ'צ'ין, הכולל 28 יחידות דיור	יולי 2025
21.7	Nowe Polnc ZA בשצ'צ'ין, הכולל 83 יחידות דיור	יולי 2025
68.7	Nowe Polnc ZA בשצ'צ'ין, הכולל 83 יחידות דיור	יולי 2025
10.7	Nova Krolikarnia 4a בוורשה, הכולל 5 יחידות דיור	אוקטובר 2025
43.4	Biograficzna בשצ'צ'ין, הכולל 240 יחידות דיור(*)	נובמבר 2025

(*) פרויקט מיועד להשכרה PRS

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

(ז) קרקעות לשם פעילות נדל"ן להשכרה - למועד הדוח, לרונסון 4 קרקעות לטובת פעילות זו בוורשה בלבד, הכוללים כ- 526 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 16 אלפי מ"ר. בהתאם, למועד הדוח החלה רונסון בהקמה של פרויקט ראשון המיועד להשכרה, הפרויקט כולל 240 יח"ד קטנות (כ-25 מ"ר ליח"ד) באזור מרכזי בוורשה בסמוך למוסדות לימוד אקדמאים ומרכזי עסקים. למועד הדוח פעילותה של רונסון בתחום זה אינה מהותית והיתרה מוצגת בסעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי.

(ח) הסכמי ניהול - רונסון - בפברואר 2024 (בתוקף מיום 1 בפברואר 2024), התקשרה החברה עם רונסון בהסכם ניהול חדש, אשר סיים את תוקפו של הסכם הניהול הקודם של רונסון עם קבוצת לוזון הנזכר לעיל, אשר במסגרתו הוסדרו (1) הענקת שירותי ניהול וייעוץ כלליים על-ידי החברה לרונסון לשם ניהולה השוטף של רונסון, תמורת תשלום חודשי קבוע שתשלם רונסון לחברה בסך של עד כ- 1 מיליון זלוטי לשנה, וכן (2) הענקת שירותי ניהול מנכ"ל באמצעות מנכ"ל רונסון אשר מכהן גם כמנכ"ל החברה, ו/או שירותי ייעוץ נוספים, תמורת תשלום חודשי קבוע שתשלם החברה לרונסון בסך של כ- 300 אלפי זלוטי לשנה.

(ט) עדכון תנאי כהונת מר בעז חיים, מנכ"ל לוזון רונסון, דירקטור ומנכ"ל רונסון - ביום 15 בספטמבר 2024 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של לוזון רונסון וביום 16 בספטמבר 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של לוזון רונסון, את עדכון תנאי כהונתו של מר בעז חיים, אשר מקבל את שכרו מרונסון וזאת, רטרואקטיבית, החל מיום 1 בינואר 2024. לפרטים נוספים ראה באור 10.ג.26 (להלן).

(י) במאי 2025, התקשרה רונסון בהסכם מימון בנקאי עבור פרויקט **MIASTO MOJE VIII**, בהיקף כולל של כ- 58 מיליון זלוטי, בתנאים מקובלים.

(יא) ביום 27 ביוני 2025, התקשרה רונסון עבור חברת פרויקט **Ursus Centralny** בהסכם מסגרת אשראי עם מוסד בנקאי בפולין במסגרתו יעמיד המלווה לחברת הפרויקט מסגרת אשראי בסך כולל של עד 150 מיליון זלוטי (הכולל גם הלוואה למימון תשלומי מע"מ) וזאת לשם מימון הקמת הפרויקט הכולל 351 יחידות דיור ו- 10 יחידות מסחר. ההלוואה נושאת ריבית הנקבעת על בסיס שנתי בשיעור של **WIBOR 3M** בתוספת מרווח בטוח שבין 1.5% לבין 2.5%, והלוואה המע"מ נושאת ריבית הנקבעת על בסיס שנתי בשיעור של **WIBOR 6M** בתוספת מרווח בטוח שבין 1.5% לבין 2.5%. ההלוואה תעמוד בתוקפה עד ליוני 2028. הסכם המימון כולל הוראות בדבר תוספת ריבית בשיעור של 0.5% או קנס בסך 10,000 זלוטי עבור כל הפרה באירועים הנוגעים לאי עמידת הלווה בהתחייבויות על-פי ההסכם.

כבטוחה להתחייבויות לפי הסכם המימון, העמידה רונסון, בין היתר, משכנתא על המגרש עד לסכום של 225 מיליון זלוטי, הסבה את פוליסות הביטוח והזכויות מכוח הסכם הקבלן לבנק המממן, רשמה שעבוד פיננסי מדרגה ראשונה על כספים שנצברו בכל חשבונות הלווה המוחזקים בבנק המממן, וכן העמידה משכון ראשון בדרגה עד לסכום הביטחון המירבי של 225 מיליון זלוטי על זכויות הקניין הניתנות להעברה שבידי השותף הכללי והשותפים המוגבלים בחברת הלווה ועל מכלול המיטלטלין או הזכויות של קבוצת רונסון, ומשכון מדרגה ראשונה עד לסכום הביטחון המירבי של 225 מיליון זלוטי על הלוואות או אגרות חוב של קבוצת רונסון. כמו כן, העמידה רונסון התחייבות לכיסוי עלויות חריגות בפרויקט במסגרת הסכם סיוע שנחתם בינה ובין הלווה ובמסגרתו נקבע כי ככל שעלויות הביצוע בפרויקט יחרגו מתקציב הפרויקט, רונסון תישא בשיעור של עד 7.5% מסכום החריגה.

(יב) בנובמבר 2025 התקשרה רונסון בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בפולין להעמדת מסגרת אשראי בפרויקט **Zielono Mi II** בסך של כ-41 מיליון זלוטי לפרעון עד ליום 30 ביוני 2029. בריבית שנתית בשיעור של **WIBOR1M** בתוספת מרווח של 2.5%-3% אשר תשולם בסוף כל חודש קלאנדררי. העמדת המימון כפופה, בין היתר, להשקעת הון עצמי בשיעור של 25.5% מעלויות הצפויות של הפרויקט ולא פחות מכ-14 מיליון זלוטי (כולל שווי הקרקע), מכירות מקדמיות בשיעור של 20% מסך השטחים המיועדים למכירה ובמחיר שלא יפחת מכ-14.5 אלפי זלוטי למ"ר. רונסון העמידה לטובת הבנק בטוחות כמקובל בהלוואות מהסוג הזה. בנוסף העמיד הבנק הממן מסגרת בסך של כ-4 מיליון זלוטי למימון המע"מ בריבית שנתית בשיעור של **WIBOR1M** בתוספת מרווח של 2.5%-1.5% אשר תשולם בסוף כל חודש קלאנדררי.

(יג) במרץ 2026 התקשרה רונסון בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בפולין להעמדת מסגרת אשראי בפרויקט **Grunwald Między Drzywami II.2** בסך של כ-78.7 מיליון זלוטי לפרעון עד ליום 6 ביוני 2029. בריבית שנתית בשיעור של **WIBOR1M** בתוספת מרווח של 2%-3% אשר תשולם בסוף כל חודש קלאנדררי. בנוסף יעמיד הבנק לרונסון הלוואה גישור למימון המע"מ בסך של 7.5 מיליון זלוטי ובריבית שנתית בשיעור של **WIBOR1M** בתוספת מרווח של 1.5%-2.5%. העמדת המימון כפופה, בין היתר, להשקעת הון עצמי בשיעור של 25% מעלויות הצפויות של הפרויקט, מכירות מקדמיות בשיעור של 20% מסך השטחים המיועדים למכירה ובמחיר שלא יפחת מכ-11 אלפי זלוטי למ"ר. רונסון העמידה לטובת הבנק בטוחות כמקובל בהלוואות מהסוג הזה. ההסכם הנ"ל מגדיל מסגרת אשראי שקיימת לרונסון באותו בנק בגין השלב הראשון של אותו פרויקט שנחתמה בשנת 2024 בסך של 29 מיליון זלוטי ו-3 מיליון זלוטי גישור לטובת תשלום

המע"מ בעסקה.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

(ד) מטבע ההצגה בדוחות הכספיים של רונסון הינו הזלוטי הפולני. בהתאם, לשינויים ו/או תנודות בשער הזלוטי השפעה על סך ההשקעה של החברה ברונסון ובהתאם על ההון העצמי של החברה בדוחותיה הכספיים. יצוין כי למועד הדוח החברה אינה מבצעת עסקאות הגנה ביחס לזלוטי.

להלן שערי החליפין בין הזלוטי לבין הש"ח לתקופות הדוח:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
0.889	0.882	שע"ח לסוף תקופה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
0.876	0.930	0.918	שע"ח ממוצע תקופה

לפרטים בדבר השפעת שער הזלוטי על השקעתה של החברה ברונסון ראה באור 17.ה). להלן.

(טו) לעניין פרטים בדבר אגרות חוב שהנפיקה רונסון ולעניין אמות מידה פיננסיות החלות עליה, ראה באור 14.ט.2). להלן.

באור 10 - התחייבות בגין חכירות:

קרקעות (באלפי ש"ח)	
32,393	יתרה ליום 1 בינואר 2025 שינויים במהלך השנה: תוספות גריעות
14,487	תשלומים בגין חכירה
(2,345)	הוצאות מימון בגין חכירה
(1,322)	שינויים אחרים (*)
1,567	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
(733)	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
44,047	התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
43,368	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
679	
44,047	
קרקעות (באלפי ש"ח)	
33,781	יתרה ליום 1 בינואר 2024 שינויים במהלך השנה: תוספות גריעות
1,285	תשלומים בגין חכירה
(1,788)	הוצאות מימון בגין חכירה
(1,403)	שינויים אחרים (*)
1,568	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(1,050)	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
32,393	התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
31,713	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
680	
32,393	

(*) נבעו משינויים שבוצעו בהסכמי חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה, וכן מהפרשים מתרגום דוחות כספיים של חברות בנות הערוכים במטבע חוץ.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות בגין אגרות חוב:

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית משוקלל
2024	2025	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח		%
		Wibor 1 months+ 2%-3%
10,583	112,191	ריבית פריים + 1%-0%
-	28,175	ריבית פריים + 1%-0%
<u>10,583</u>	<u>140,366</u>	
		ריבית קבועה בשיעור 8.15%
-	55,355	Wibor 6 months+ 2.7%-4.2%
-	26,382	
<u>10,583</u>	<u>222,103</u>	

1. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:

הלוואות לזמן קצר ללא הצמדה
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

2. חלויות שוטפות של אגרות חוב:

בגין אג"ח א' של החברה (1)
 בגין אגרות חוב של רונסון (2)

(1) לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') של החברה, תנאיהן ועדכון שיעור הריבית, ראה באור 1.14.ט.1 להלן

(2) לפרטים בדבר אגרות החוב של רונסון, תנאיהן ועדכון שיעור הריבית, ראה באור 2.14.ט.2 להלן.

ב. באשר לביטחונות ולאמות מידה פיננסיות החלות ביחס לאשראי מתאגידים בנקאיים, ראה להלן.

ג. באשר לביטחונות ולאמות מידה פיננסיות והתחייבויות החלות ביחס לאגרות החוב (סדרה א') של החברה ראה באור 1.14.ט.1 להלן, וביחס לאגרות החוב של רונסון ראה באור 2.14.ט.2 להלן.

באור 12 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
22,469	34,530
24,178	29,964
<u>46,647</u>	<u>64,494</u>

חשבונות פתוחים
 הוצאות לשלם בגין עבודות בביצוע

באור 13 - זכאים ויתרות זכות:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
3,753	4,936
15,045	14,623
917	5,267
-	191
9,755	13,094
<u>29,470</u>	<u>38,111</u>

מיסים לשלם
 הוצאות לשלם
 זכאים ויתרות זכות אחרות
 בעלי עניין
 הפרשות

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - התחייבויות לא שוטפות:

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2025

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית שנתית אפקטיבית	שיעור ריבית שנתית נקוב	
<u>אלפי ש"ח</u>				
756,100	784,275	ריבית פריים + 1%-0%	ריבית פריים + 1%-0%	<u>הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים:</u> הלוואות לא צמודות מדד ממוסדות פיננסיים הלוואה של רונסון ממוכר המקרקעין
53,132	53,132	4%-5%	4%-5%	<u>אגרות חוב של החברה:</u> אגרות חוב (סדרה א')
221,419	276,774	7%-8%	8%-9%	<u>אגרות חוב של רונסון:</u>
-	26,381	--	Wibor 6 months +4.2%	אגרות חוב (סדרה X)
52,286	52,286	--	Wibor 6 months +3.85%	אגרות חוב (סדרה P2023A)
139,627	139,627	--	Wibor 6 months +3.3%	אגרות חוב (סדרה Y)
112,899	112,899	--	Wibor 6 months +2.7%	אגרות חוב (סדרה Z)
<u>1,335,463</u>	<u>1,445,374</u>			

31 בדצמבר 2024

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	
<u>אלפי ש"ח</u>				
28,175	28,175	6%-8%	ריבית פריים + 1%-0%	<u>הלוואות מתאגידים בנקאיים:</u> הלוואות לא צמודות מדד ממוסדות פיננסיים
202,582	202,582	8%-9%	8%-9%	<u>אגרות חוב של החברה:</u> אגרות חוב (סדרה א')
52,982	52,982	--	Wibor 6 months +4.2%	אגרות חוב (סדרה X)
52,296	52,296	--	Wibor 6 months +3.85%	אגרות חוב (סדרה P2023A)
140,156	140,156	--	Wibor 6 months +3.3%	אגרות חוב (סדרה Y)
<u>476,191</u>	<u>476,191</u>			

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

ב. מועדי הפירעון לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	
	אלפי ש"ח				
276,774	110,709	55,355	55,355	55,355	אגרות חוב (סדרה א') של החברה
28,175	-	-	-	28,175	<u>הלוואות מתאגידים בנקאיים:</u> הלוואות לא צמודות מדד
26,381	-	-	-	26,381	<u>אגרות חוב של רונסון:</u> אגרות חוב (סדרה X)
52,286	-	-	52,286	-	אגרות חוב (סדרה P2023A)
139,627	-	139,627	-	-	אגרות חוב (סדרה Y)
112,899	112,899	-	-	-	אגרות חוב (סדרה Z)

ג. התקשרויות בהסכמי הלוואה עם תאגיד פיננסי ושותפים

(1) ביוני 2023, התקשרה קבוצת לוזון בהסכם הלוואה עם גופים מממנים שהינם תאגידים פיננסיים (להלן - המממן) (כפי שתוקן) לשם נטילת הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח לתקופה של 24 חודשים ממועד ההסכם, נושאת ריבית משתנה בשיעור שנתי של ריבית הפריים בתוספת מרווח מוסכם, וכן עמלה שנתי קבועה (להלן - הסכם הלוואה של קבוצת לוזון עם המממן). להבטחת הלוואה הועמדו לטובת המממן שעבודים שונים, לרבות שעבוד על מלוא החזקות בעלי המניות בחברת נווה סביון, שעבוד על זכויות חברת נווה סביון בפרויקט באור יהודה, שעבוד כללי קבוע על חברת נווה סביון וכן שעבוד על זכויות החברה בנכס מקרקעין בתל אביב (לאחר שהשעבוד שהיה על הנכס האמור לטובת תאגיד בנקאי הוסר). כמו כן הועמדו לטובת המממן ערבויות אישיות על-ידי מר עמוס לוזון, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה. לפי הסכם הלוואה, התחייבה קבוצת לוזון לעמוד בהתניות פיננסיות כלפי המממן.

(2) בספטמבר 2023, התקשרה החברה עם קבוצת לוזון בהסכם הלוואה, אשר נכנס לתוקף עם השלמת עסקת שינוי המבנה, במסגרתו הלוויתה קבוצת לוזון לחברה את הלוואה לפי הסכם הלוואה של קבוצת לוזון עם המממן, באופן שכל תשלום שקבוצת לוזון תישא בו על פי הסכם הלוואה של קבוצת לוזון עם המממן ישולם לה (גב-אל-גב) על-ידי החברה. יתר תנאי הסכם הלוואה האמור נקבעו בהתאם לתנאי הלוואה של קבוצת לוזון עם המממן, לרבות ריבית, הצמדה, מועדי הפירעון, הוראות שיחולו לעניין פירעון מייד וכו'. החברה לא נדרשה להעמיד בטוחות לטובת קבוצת לוזון לפי הסכם הלוואה האמור או לעמידה בהתניות הפיננסיות כלפי המממן.

(3) באוגוסט 2023, התקשרה קבוצת לוזון בהסכם עם יוסף מוריס החזקות בע"מ (להלן - מוריס), אחד מן השותפים הנוספים בחברת נווה סביון, להעמדת הלוואה על-ידי קבוצת לוזון למוריס בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח, מתוך הלוואה שהועמדה לקבוצת לוזון על-ידי המממן כאמור (אשר מתוכה נפרע לקבוצת לוזון על-ידי מוריס סך של כ-0.5 מיליון ש"ח) (להלן - הסכם הלוואה לשותף בחברת נווה סביון). עיקרי תנאי הלוואה למוריס לפי הסכם הלוואה האמור, לרבות הריבית והעמלה, הינם בהתאם להוראות הסכם הלוואה של קבוצת לוזון עם המממן (למעט לעניין מועדי הפירעון, אשר יהיו מוקדמים יותר מאלה שנקבעו בהסכם הלוואה של קבוצת לוזון עם המממן). לצורך הבטחת הלוואה לשותף בחברת נווה סביון, בנוסף לשעבודים שהועמדו לטובת המממן כמתואר לעיל, העמידה מוריס לטובת קבוצת לוזון שעבודים על נכסים אחרים, לרבות ערבויות אישיות של בעלי השליטה בה.

בספטמבר 2023, התקשרו קבוצת לוזון, החברה ומוריס בתוספת ראשונה להסכם הלוואה לשותף בנווה סביון, אשר נכנס לתוקף עם השלמת עסקת שינוי המבנה, לפיו, עם התקיימות התנאים הקבועים בעסקת שינוי המבנה, ייראו את החברה כבעלת מלוא הזכויות וההתחייבויות על פי הסכם הלוואה לשותף בחברת נווה סביון כאילו החברה התקשרה בו במקור, חלף התקשרותה של קבוצת לוזון.

ד. מימון רכישת הזכויות במקרקעין במתחם "אולפני הרצליה"

לעניין הסכם מימון בו התקשרו חברת הנכסים והשותפים שלה באוגוסט 2024 עם תאגיד בנקאי לשם מימון רכישת הזכויות במקרקעין במתחם "אולפני הרצליה", ראה באור 8.א.5 לעיל.

ה. הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד פיננסי

במאי 2025 התקשרה חברת הנכסים בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי, במסגרתו נטלה הלוואה בסך של עד 15 מיליון ש"ח, לשם מימון תשלום ההון העצמי הנדרש במסגרת הזכייה במכרזים לרכישת קרקעות ברובע שדה דב, בתל אביב (כמתואר בבאורים 4.ה.ו.1 לעיל). הלוואה הועמדה לתקופה של שנתיים שסתיימו ביום 27 במרץ 2027, בריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של בין 0.5% ל-0.8%. לשם הבטחת הלוואה, שיעבדה חברת הנכסים את זכויותיה בנכס מקרקעין בתל אביב ("בית נטע"). תנאי ההתקשרות בהסכם הלוואה האמורה, לרבות אמות המידה הפיננסיות, הינן בדומה לאלה שהוסכמו בהלוואה הקודמת שנטלה מהגורם המממן האמור (ראה באור 14.ג. לדוחות הכספיים השנתיים), בשינויים המחויבים, ואולם בהתייחס להלוואה זו חברת הנכסים נטלה על עצמה את ההתחייבויות שניתנו על-ידי קבוצת לוזון בהלוואה הקודמת, חלף קבוצת לוזון, הכוללות בין היתר ערבות להבטחת הלוואה ועמידה בהתחייבויות שונות לעניין

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

השליטה בחברה, לעניין השליטה בחברת הנכסים, לעניין עמידה בהתניות הפיננסיות כלפי המממן, לעניין מגבלות על חלוקת דיבידנדים, ולעניין התחייבות בדבר אי יצירת שעבודים שוטפים ("שעבוד שלילי").

ו. הסכם מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי

ביוני 2025 התקשרו החברה, חברת הנכסים וחברת נחלת יהודה (יחד - הלוות) בהסכם מימון (כפי שעודכן) עם תאגיד בנקאי (להלן - המלווה) להעמדת מסגרת אשראי כוללת בסך שלא יעלה על 94 מיליון ש"ח, אשר יועדה לשמש למימון השלמת ההון העצמי לרכישת הזכויות במקרקעי שדה דב מרכז וכן לקידום פרויקטי היזמות האחרים של החברה. מסגרת האשראי האמורה הועמדה בחלוקה כדלקמן: סך של 65 מיליון ש"ח הועמד לחברת הנכסים כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקט פינוי בינוי בבית ים (אשר רכישתן מומנה מהונה העצמי של החברה), סך של 14 מיליון ש"ח הועמד לחברת נחלת יהודה כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקט פינוי בינוי בראשון לציון (אשר רכישתן מומנה מהונה העצמי של החברה), וסך של 15 מיליון ש"ח הועמד לחברה כמסגרת אשראי שוטפת. במסגרת תנאי האשראי האמור התחייבו הלוות, בין היתר, כי סך כל האשראי לא יעלה בכל עת על 94 מיליון ש"ח וכן כי לא יבוצע שינוי שליטה בכל אחת מהלוות ללא אישור המלווה. מסגרת האשראי תעמוד לפירעון עד תום 12 חודשים ממועד תחילת ניצולה ובכל מקרה לא יאוחר מיום 16 ביוני 2026. הריבית שתחול על מסגרת האשראי הינה ריבית שנתית בשיעור של פריים בצירוף שיעור בטוח שבין 0.3% לבין 1.3%. בנוסף, העמידה החברה שעבודים נוספים לטובת המלווה הכוללים שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל מניות חברת נחלת יהודה, שעבוד זכויותיה בחשבון בנק וכן העמידו הלוות לטובת המלווה שעבודים על חשבון בנק מיוחד שפתחו אצל המלווה לשם קבלת האשראי. בנוסף, התחייב מר עמוס לוזון, בעל השליטה בחברה, כי לא יחול שינוי בהחזקותיו בחברה אשר בעקבותיו יחזיק בה, במישרין או בעקיפין, פחות מ- 51%. תנאי מסגרת האשראי כוללים עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות במקרה של שינוי שליטה, וכן עילות נוספות הקשורות בפרויקט נחלת יהודה ובפרויקט בת ים ועילות צולבות בגין הפרה של כל אחת מהלוות. למועד אישור הדוח עומדת יתרת המסגרת המנוצלת על סך של כ- 90 מיליון ש"ח.

ז. התקשרות בהסכם ליווי פיננסי להקמת שלב א' של פרויקט נווה סביון באור יהודה

לעניין הסכם מימון בו התקשרו חברת נווה סביון והשותפים שלה בפרויקט בחודש יולי 2025 עם תאגיד פיננסי וחברת ביטוח לשם מימון הקמת שלב א' של הפרויקט, ראה באור 8.א. (3) לעיל.

ח. התקשרות בהסכם ליווי פיננסי להקמת שלב א' של פרויקט נחלת יהודה

לעניין הסכם מימון בו התקשרו חברת נחלת יהודה בחודש דצמבר 2025 עם תאגיד בנקאי לשם מימון הקמת שלב א' של הפרויקט, ראה באור 8.א. (4) לעיל.

ט. מידע נוסף אודות אגרות החוב:

(1) אגרות חוב (סדרה א') של החברה

בדצמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור בבורסה, במסגרתה הנפיקה 206,289,000 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה ברוטו של 206,289 אלפי ש"ח. אגרות החוב אינן מדורגות. בפברואר 2024 הושלמו תהליכי רישום השעבודים המבטיחים את התחייבויות החברה לפי אגרות החוב האמורות, כמתואר להלן.

אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, עומדות לפירעון ב- 5 תשלומים שנתיים שווים שישולמו ביום 25 בספטמבר כל שנה, החל מיום 25 בספטמבר 2026 ועד ליום 25 בספטמבר 2030, באופן שכל תשלום יהווה 20% מקרן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').

קרן אגרות החוב (סדרה א') תישא ריבית שקלית לא צמודה. הריבית החצי השנתית שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') הינה 4.075%, כאשר שיעור הריבית הראשון הינו 1.87562% אשר ישולם ביום 25 במרץ 2024. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, בימים 25 במרץ ו- 25 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2030 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה כאמור לעיל, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנשתיימה ביום הקודם למועד התשלום.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

בטוחות: מלוא התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בשעבוד ראשון בדרגה על כלל מניות רונסון המוחזקות על-ידי החברה (במישרין ובעקיפין באמצעות חברת הנכסים ורונסון), בתנאים הקבועים בשטר הנאמנות. כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי או מומשו בטוחות, לפי המוקדם, תהיה החברה זכאית לקבל לידיה את כל הדיבידנדים שיחולקו, ככל שיחולקו, על-ידי רונסון וכן תהיה זכאית לעשות שימוש בזכויות ההצבעה שלה ברונסון (לרבות הזכות למינוי דירקטורים), ללא כל הגבלה וללא צורך באישור כלשהו, לפי שיקול דעתה. רישום השעבודים האמורים על מניות רונסון הושלם ביום 4 בפברואר 2024, וכן הומצאו כל המסמכים הנדרשים לנאמן לאגרות החוב (סדרה א').

עוד יצוין כי במסגרת התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות, החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV כהגדרתו ובתנאים הקבועים בשטר הנאמנות, כאשר בדיקת העמידה ביחס זה תבוצע במועד הקובע לרישום השעבוד (למועד רישום השעבוד התקיים היחס האמור), ובעת מכירת המניות המשועבדות ו/או החלפת בטוחות ו/או הרחבת סדרה. כן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת.

אמות מידה פיננסיות: החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') אשר עיקריהן כדלקמן (וכן התחייבה כי במקרה של חריגה מאמות המידה הפיננסיות שלהן, תתבצע התאמה של שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה א')):

- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 250 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד) (לעניין התאמת שיעור הריבית כאמור - הרף בסעיף זה נקבע לסך של 260 מיליון ש"ח).
- יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 70% (לעניין התאמת שיעור הריבית כאמור - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 67%).
- יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 25% (לעניין התאמת שיעור הריבית כאמור - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 27%).
- ההון עצמי של רונסון לא יפחת בסך של 220 מיליון זלוטי (לעניין התאמת שיעור הריבית כאמור - הרף בסעיף זה נקבע לסך של 230 מיליון זלוטי).
- יחס הון עצמי למאזן של רונסון לא יפחת מ-20% (לעניין התאמת שיעור הריבית כאמור - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 22%).

לעניין זה:

"הון עצמי", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (או של רונסון, לפי העניין) (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, בתוספת הלוואות בעלים (נחותים לחוב למחזיקי אגרות החוב) ושטרי הון.

"חוב פיננסי נטו", משמעו: חוב לזמן קצר, בתוספת חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בתוספת חוב לזמן ארוך (לא כולל הלוואות בעלים), כפי שהסעיפים מופיעים בדוחות הכספיים של החברה, לרבות חלק החברה בחוב הפיננסי נטו של חברות כלולות, והכל כלפי תאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים אחרים ומחזיקי אגרות חוב על כל סוגיהן בניכוי יתרת מזומנים, שווי מזומנים ויתרת השקעות לזמן קצר, פקדונות (הן לזמן קצר והן לזמן ארוך), קרנות כספיות ובטוחות סחירות ונכסים פיננסיים נזילים לרבות ניירות ערך סחירים.

"CAP נטו", משמעו: חוב פיננסי נטו בתוספת הון עצמי כולל זכויות מיעוט ושטרי הון.

"מאזן" משמעו מאזן החברה או רונסון, לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

נכון למועד הדוח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות לעיל.

מנגנון התאמת שיעור הריבית: במקרה של חריגה מאמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל לעניין התאמת שיעור הריבית, יוגדל שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') של החברה ב-0.25% בגין כל חריגה (פעם אחת בלבד), ועד לשיעור של 0.5%.

תנאים לעניין חלוקה: לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, בכפוף לעמידה במגבלות שנקבעו בשטר הנאמנות, הכוללים, בין היתר, דרישה לפיה ההון העצמי של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מתחת לסך של 270 מיליון ש"ח בעקבות החלוקה; כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי של החברה המצטבר על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים; כי במועד החלוקה יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 65%; וכן כי במועד החלוקה, לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן מ-29%.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(2) אגרות חוב של רונסון

להלן פרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה רונסון המצויות במחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

יורת קרן (במיליוני זלוטי)	מועד פירעון	שיעור ריבית	סדרה	מועד הנפקה לציבור
29	2026	Wibor 6M+4.2%	אגרות חוב (סדרה X) (1)	יולי 2023
60	2027	Wibor 6M+3.85%	אגרות חוב (סדרה P2023A) (2)	פברואר 2024
160	2028	Wibor 6M+3.3%	אגרות חוב (סדרה Y) (3)	ספטמבר 2024
130	2029	Wibor 6M+2.7%	אגרות חוב (סדרה Z) (5)	דצמבר 2025
379				סה"כ

(1) **אגרות חוב (סדרה X) של רונסון** - ביום 12 בדצמבר 2025, פרעה רונסון בפרעון מוקדם חלקי 30.1 מיליון זלוטי מאג"ח (סדרה X). הפרעון החלקי בוצע לא במזומן (על ידי ניכוי ממחיר ההנפקה של אג"ח סדרה Z). מחזיקי אג"ח סדרה X הפכו לבעלי אג"ח של אג"ח סדרה Z שהונפקו כאמור בסע"ק 5 להלן. לאחר הפדיון, נותרו לפרעון 29.9 מיליון זלוטי מאג"ח מסדרה X. ב-5 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, החברה פרעה את כל האג"ח סדרה X ושילמה את הריבית שנצברה על אג"ח ופרמיה עבור פדיון מוקדם כפי שנקבע בתנאי ההנפקה של אג"ח

(2) **אגרות חוב (סדרה P2023A) של רונסון; פירעון אגרות חוב (סדרה V) של רונסון** - ביום 15 פברואר 2024, ביצעה רונסון הנפקה לציבור בפולין של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה P2023A), בסך כולל של 60 מיליון זלוטי ערך נקוב, ובשווי נקוב של 1,000 זלוטי כל אחת.

ביום 7 בפברואר 2024, ביצעה רונסון פדיון של 14,859 אלפי זלוטי ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה V) שלה, בתמורה כוללת השווה לסך של כ-9 מיליון זלוטי (מחיר ממוצע לאגרת חוב - 622.24 זלוטי, כולל ריבית נצברת), כך שמחזיקי אגרות החוב (סדרה V) שנפדו כאמור הפכו לבעלי אגרות חוב החדשות שהונפקו מסדרה P2023A של רונסון כמתואר לעיל. פדיון אגרות החוב (מסדרה V) בוצע ביום 8 במרץ 2024, כאשר לאחר הפדיון, נותרה יתרה של 45,141 אלפי אגרות חוב מסדרה V. ביום 2 באפריל 2024, ביצעה רונסון פדיון מלא של יתרת אגרות החוב (סדרה V) שלה בהיקף של 45,141 אגרות חוב בעלות ערך נקוב של 600 זלוטי כל אחת, לרבות הריבית הצבורה (2.5 מיליון זלוטי), וזאת בהתאם לתנאי אגרות החוב ובתמורה כוללת בסך של 53.6 מיליון זלוטי. בעקבות האמור, אגרות החוב (סדרה V) של רונסון נפרעה במלואה.

(3) **אגרות חוב (סדרה Y) של רונסון; פירעון חלקי של אגרות חוב (סדרה W) של רונסון** - ביום 24 בספטמבר 2024 השלימה רונסון הנפקה לציבור של 160,000 אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה Y) שלה, לא מובטחות בשעבוד, בעלות ערך נקוב של 1,000 זלוטי כל אחת, ובתמורה כוללת של 160 מיליון זלוטי. אגרות החוב (סדרה Y) נושאות ריבית חצי שנתית (WIBOR 6M) בצירוף מרווח בשיעור 3.3%. פירעון קרן אגרות חוב האמורות יבוצע בשני תשלומים - הראשון, בשיעור של לא יותר מ-50% מהקרן יבוצע ביום 24 במרץ 2028; והשני, בסך השווה ליתרת הקרן, יבוצע ביום 24 בספטמבר, 2028.

כמו כן, במסגרת ההנפקה האמורה רכשה ופדתה רונסון עבור רוכשי אגרות החוב (סדרה Y) המחזיקים אגרות חוב (סדרה W) של רונסון, סך של 11,199 אלפי זלוטי, שלא במזומן, בתמורה להקצאה של אגרות חוב (סדרה Y) בסכום זהה. כמו כן ביום 15 באוקטובר 2024 מימשה רונסון את זכותה לבצע במועד התשלום הקרוב של אגרות חוב (סדרה W) שלה שהיה בסך של 40 מיליון זלוטי גם פירעון מוקדם בסך של 58.8 מיליון זלוטי בגין יתרת אגרות חוב (סדרה W), ובכך לפרוע את יתרת הסדרה במלואה. בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה W), הפירעון המוקדם אינו כרוך בתשלום ריבית או כל תשלום נוסף בגינו. לאחר השלמת הפרעון המוקדם המלא, הסדרה האמורה נמחקה מהמסחר בבורסה בוורשה.

(4) **אגרות חוב (סדרה Z) של רונסון** - ביום 12 בדצמבר 2025, השלימה רונסון הנפקה של 130,000 אגרות חוב מסדרה Z, בעלות ערך נקוב של 1,000 זלוטי כל אחת, ובתמורה כוללת של 130 מיליון זלוטי. אגרות החוב (סדרה Z) נושאות ריבית חצי שנתית (WIBOR 6M) בצירוף מרווח בשיעור 2.7%. פירעון קרן אגרות חוב האמורות יבוצע בשני תשלומים - הראשון, בשיעור של לא יותר מ-60% מהקרן יבוצע ביום 12 ביוני 2029; והשני, בסך השווה ליתרת הקרן, יבוצע ביום 12 בדצמבר 2029.

אגרות חוב של רונסון מהסדרות המתוארות בטבלה לעיל הינן רשומות למסחר במערכת המסחר האלטרנטיבית המופעלת על ידי הבורסה בוורשה, פולין.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - התחייבויות לא שוטפות (המשך):

רונסון התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב מהסדרות האמורות לשמור על אמות מידה פיננסיות כמפורט להלן (ההגדרות של יחס החוב נטו להון, מלאי, ומועד/תקופת הבדיקה הינן לפי תנאי אגרות החוב הרלוונטיות): היחס חוב נטו להון לא יעלה על 100% במועד הבדיקה. אגרות החוב שהנפיקה רונסון כוללות תנאים ומגבלות נוספים, כגון (ביחס לחלק מאגרות החוב) מגבלות על שווי קרקעות ומגבלות על עסקאות עם צדדים קשורים ביחס לחלק מאגרות החוב. כן התחייבה רונסון כי כל עוד אגרות החוב שלה טרם נפרעו במלואן, מניותיה של רונסון תהיינה רשומות למסחר.

למועד הדוח רונסון עומדת בהתחייבויותיה לאמות מידה פיננסיות מול מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה.

באור 15 - שעבודים, התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות:

א. שעבודים ואמות מידה פיננסיות

(1) יתרות ההתחייבויות המובטחות בשעבודים הכלולות במאזן הינן:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
10,583	140,366
-	81,737
<u>28,175</u>	<u>808,863</u>
<u>258,227</u>	<u>276,774</u>

התחייבויות שוטפות
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
 אגרות חוב חלויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות
 התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
 אגרות חוב

(2) להבטחת התחייבויות וערבויות ניתנו על-ידי חברות הקבוצה בטחונות כמתואר להלן:

- שעבודים קבועים והמחאה על דרך שעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות במקרקעין.
- משכונות והמחאות זכות לקבלת כספים משוכרי שטחים.
- חברות הקבוצה אשר חתמו על הסכמי ליווי עם בנקים לצורך מימון פעילות הייזום של הקבוצה התחייבו כלפי בנקים מסוימים שלא ליצור לטובת אחרים, ללא קבלת הסכמתם מראש, כל שעבוד שוטף על נכסיהן ו/או זכויותיהן.
- מלוא החזקותיה וזכויותיה של החברה ברונסון (במישרין ובעקיפין) משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.
- זכויותיה של רונסון בנכסי מקרקעין שלה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות חוב שלה.

(3) חברות הקבוצה התקשרו עם בנקים בחוזים לקבלת ליווי בנקאי לפרויקטים שונים אשר במסגרתם הן מקבלות מסגרות אשראי. במסגרת חוזה לשירותי ליווי בנקאי לפרויקט, נדרשת הקבוצה לשעבד לבנק את כל זכויותיה בגין הפרויקט, לרבות זכויות הביטוח, להמציא לבנק את החוזים עם קבלני המשנה והספקים, לשעבד לטובת הבנק את חשבונות הבנק המתייחסים לפרויקט ואת חוזה המכר ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו.

סך הפיקדונות ליום 31 בדצמבר 2025 המשועבדים ובמסגרת חוזה הליווי הבנקאי עמד על סך של 41 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - 17 מיליון ש"ח).

(4) לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') שלה ראה באור 1.ט.14 לעיל.

(5) לפרטים בדבר התחייבויות רונסון לעמידה באמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב שלה ראה באור 2.ט.14 לעיל.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - שעבודים, התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ב. תביעות ובוררויות

בשנת 2019 הוגשה מטעם החברה ומטעם חוכרות נוספות בבניין בתל אביב (בית נטע) (להלן- הנכס) בבית המשפט המחוזי בתל אביב המרצת פתיחה כנגד רשות מקרקעי ישראל (להלן- רמ"י), לביטול דרישות לתשלום דמי היתר (שהסתכמו לסך כולל בגין כל החלקה של כ- 18.5 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 11 מיליון ש"ח)) ולתשלום דמי שימוש חורג (שהסתכמו לסך כולל בגין כל החלקה של כ- 4.7 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 2.8 מיליון ש"ח)) ולרכישת זכויות נוספות לפי התב"ע, כתנאי לרישום הנכס כבניין משותף. בשנת 2020 הגישה רמ"י כתב תשובה המתנגד לטענות החברה והחוכרות הנוספות, והדורש את חיוב המבקשות בתשלומים האמורים כתנאי לרישום הנכס כבית משותף.

בשנת 2021 התקבל פסק דין חלקי המקבל את עמדת החברה בענין דמי השימוש החורג וקובע כי חיוב דמי השימוש החורג יעשה על בסיס השימוש בפועל ולא באופן גורף כפי שנדרש לפי עמדת רמ"י. החברה העבירה לרמ"י נתונים לבחינת הנושא וסימום בפשרה, אך רמ"י טרם בחנה נתונים אלה. למועד הדוח, נותרו שתי מחלוקות לליבון - האחת, האם רמ"י רשאית לגבות דמי היתר על זכויות בניה לא מנוצלות בבניין; והשנייה, האם תעשיית עתירת ידע נחשבת כ"תעשייה" בהתאם להסכם החכירה.

לאחר מספר דיונים, חקירת עדי המשיבה ומינוי מתכנן ערים מטעם בית המשפט לו ניתנו הנחיות ביחס לחוות הדעת שעליו להגיש לבית המשפט בשאלות שבמחלוקת, נערך סיור מומחה בבית נטע ביום 23 באפריל 2025. חוות דעת מומחה בית המשפט הוגשה ביום 25 ביוני 2025. דיון הוכחות נוסף בהליך התקיים ביום 8 בנובמבר 2025, ובו העיד מומחה בית המשפט על חוות דעתו. דיון סיכומים בעל פה התקיים ביום 8 בדצמבר 2025 וביום 6 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, ניתן פסק דינו של בית המשפט הדוחה את התביעה. בפסק הדין נקבע כי הנתבעת רשאית לגבות דמי היתר בגין שינוי יעוד גם ביחס לזכויות הבניה שלא נוצלו בבניין מושא ההליך וכן כי בחוזה החכירה מטרת החכירה "תעשייה" אינה כוללת תעשייה עתירת ידע ולפיכך, יש לשלם דמי שימוש חורגים גם עבור שימוש זה. כמו כן חויבה החברה בהוצאות משפט בסך 25 אש"ח (ששולמו). החברה סבורה, בהסתמך על יועציה המשפטיים, כי פסק הדין שגוי וכי נפלו בו שגגות ביישום הדין על נסיבות המקרה כפי שהוכחו. ביום 10 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, הוגש ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין.

באור 16 - הון:

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2024			31 בדצמבר 2025		
מונפק ונפרע	רשום	ערך נקוב	מונפק ונפרע	רשום	ערך נקוב
מספר המניות			מספר המניות		
62,940,052	225,000,000	EURO 0.01	62,940,052	225,000,000	EURO 0.001
מניות רגילות					

ב. אופציות למניות של קבוצת לוזון שהוענקו למנהלים בקבוצה - ביום 28 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון קבוצת לוזון ביצוע הקצאה פרטית של כתבי אופציה סדרה (12/22), שאינם רשומים למסחר, ללא תמורה, לנושאי משרה בקבוצה, הניתנים למימוש למניות רגילות של קבוצת לוזון. במסגרת האמור, הוענקו, בין היתר, למנכ"ל רונסון (להלן- הניצע) 9,817,868 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 9,817,868 מניות רגילות של קבוצת לוזון, וזאת על פי תכנית אופציות לא סחירות של קבוצת לוזון לנושאי משרה ו/או עובדים לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון באמצעות נאמן, אשר אושרה על ידי דירקטוריון קבוצת לוזון ביולי 2022.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של קבוצת לוזון בכל יום עסקים החל מיום הקצאת כתבי האופציה ועד למועד הפקיעה, בכפוף לתקופת החסימה ולמועדי הזכאות שהוגדרו על ידי דירקטוריון קבוצת לוזון, כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניות רגילות של קבוצת לוזון לפי מנגנון ה-Cashless, באופן שבעת המימוש לא ישלם הניצע את מחיר המימוש אלא יוקצו לו כמות מניות ששווי השוק שלהן שווה לשווי ההטבה של כתבי האופציה שממומשים באותו מועד (מחיר השוק פחות מחיר המימוש כפול מספר המניות שתנבענה מכתבי האופציה הממומשים). למועד הדוח, בהתאם לתנאיהן, הובשלו 40% מכתבי האופציה האמורים.

השווי ההוגן הממוצע של כתבי האופציה שהוקצו לניצע כאמור, המחושב לפי מודל בלק אנד שולס הקבוע בתקנון הבורסה, הינו לכל אחד ממועדי הזכאות בנפרד ונע בין 0.334-0.432 ש"ח, דהיינו השווי ההוגן של כתבי האופציה לניצע, הינו כ- 3.63 מיליון ש"ח בהתבסס על הנתונים הבאים: מחיר מימוש של 2 ש"ח, סטיית התקן השנתית לכל אחד ממועדי הזכאות בנפרד נעה בין 39.2%-40.8%, וטווח שיעור הריבית נע בין 13.84%-3.96%. מחיר מניית קבוצת לוזון ביום 28 בנובמבר 2022 עמד על 132 אגורות.

במהלך התקופה נרשמו הוצאות בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח מול קרן הון בגין אופציות לעובדים.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - הון (המשך):

- ג. חלוקת דיבידנד על-ידי החברה בשנת 2024 -** באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 27 מיליון ש"ח לבעלת המניות היחידה של החברה אותה עת, קבוצת לוזון, אשר בוצעה ביום 4 בספטמבר 2024. החלוקה אושרה בהתבסס על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, ולפי מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה. החלוקה האמורה מיוחסת לרווח הנקי של החברה לשנת 2023 ומהווה 17% ממנו.
- ד. פיצול הון המניות של החברה ותיקון תקנון -** ביום 23 בספטמבר 2024 נכנס לתוקף תיקון תקנון החברה לתקנון המותאם לחברה ציבורית, לאחר שביום 16 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון התקנון. במסגרת תיקון התקנון אושר בין היתר פיצול הון המניות הרשום של החברה ביחס של 1 ל-10 כך שלאחר הפיצול הערך הנקוב של כל מניה רגילה של החברה הינו 0.001 אירו (חלק 0.01 אירו) ובהתאם הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-225 מיליון מניות רגילות, בנות 0.001 אירו ערך נקוב כל אחת.
- ה. הנפקה לציבור של מניות החברה בבורסה -** ביום 6 באוקטובר 2024, נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה, לאחר שהחברה השלימה ביום 1 באוקטובר 2024 הנפקה ראשונה לציבור של 15.3 מיליון מניות רגילות, אשר היוו כ-25.4% מהון המניות המונפק של החברה במועד רישום המניות למסחר. התמורה (ברוטו) שהתקבלה מההנפקה לציבור הסתכמה לסך של כ-312.12 מיליון ש"ח. יצוין כי על קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה וכמי שהיתה בעלת עניין בחברה ערב ההנפקה לציבור, חלות הוראות הנחיות הבורסה לעניין חסימה של ניירות ערך והחזקתם בידי נאמן בהתייחס להחזקותיה מניות של החברה.
- ו. הקצאת מניות למשקיעות שנתרו לפי הסכמי ה-SAFE -** בנוסף וכמפורט בבאור 9.2(ה-1) לעיל, בהתאם להוראות הסכמי ה-SAFE, הוקצו במועד ההנפקה לציבור כאמור למשקיעות - ספרה ומור, 2,640,052 זכויות לא רשומות להמרת השקעתן ל-2,640,052 מניות רגילות של החברה וכן 2,640,052 אופציות לא רשומות למסחר (ללא תמורה נוספת), אשר ניתנות למימוש ל-2,640,052 מניות רגילות של החברה במשך 9 חודשים ממועד השלמת ההנפקה לציבור, במחיר השווה ל-110% ממחיר המניה האפקטיבי של החברה בהנפקה לציבור. בסמוך לאחר רישום מניות החברה למסחר, מימשו המשקיעות - ספרה ומור, את הזכויות הלא רשומות למניה למניות רגילות של החברה, כך שלאחר מימוש הזכויות הלא רשומות למניה, הסתכם ההון המונפק והנפרע של מניות החברה לסך של 62,940,052 מניות.
- השווי ההוגן הממוצע של כתבי האופציה שהוקצו לניצע כאמור, המחושב לפי מודל בלק אנד שולס הקבוע בתקנון הבורסה, הינו כ-2,0013 ש"ח לאופציה ובסך הכל כ-5,283 אלפי ש"ח בהתבסס על הנתונים הבאים: מחיר מימוש של 22.44 ש"ח, סטיית התקן השנתית 36.13% ושיעור הריבית 4.02%. ביום 1 ביולי 2025 פקעו האופציות האמורות.
- יצוין כי למועד הקצאת מניות ואופציות למשקיעי ה-SAFE בשנת 2024, נזקף שווי מניות ואופציות להון החברה בסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח, בעוד כאמור קיבלה החברה מקבוצת לוזון בגין ההקצאה האמורה כ-45 מיליון ש"ח. לפיכך, ההפרש בסך של כ-14 מיליון ש"ח נזקף להוצאות מימון בתקופת הדוח.
- ז. הקצאה פרטית -** ביולי 2025 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 68,711,000 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת הסדרה, לשבעה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת של כ-75 מיליון ש"ח. לאחר הרחבת הסדרה האמורה, עומדת הסדרה האמורה על היקף כולל של 275 מיליון ש"ח ערך נקוב. תנאי אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינם כמפורט בבאור 14. ה. לדוחות הכספיים השנתיים. על המשקיעים חלות מגבלות בדבר ביצוע פעולות באגרות החוב (סדרה א') שהוקצו להם כאמור, בהתאם להוראות סעיף 15ג. לחוק ניירות ערך. אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב האמורות התקבל ביום 14 ביולי 2025.
- ח. חלוקת דיבידנד על-ידי החברה בשנת 2025 -** באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 16 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה, אשר בוצעה ביום 2 בספטמבר 2025. החלוקה אושרה על-ידי דירקטוריון החברה בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ובהתבסס על הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025. חלקה של קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, בדיבידנד האמור, בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח, שימש לפירעון חלק מההלוואה בסך של 18 מיליון ש"ח שהעמידה החברה לקבוצת לוזון (לפרטים ראה באור 9.ה. לעיל) יתרת ההלוואה בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח נפרעה ממקורותיה העצמיים של קבוצת לוזון.
- ט. רכישת מניות בבורסה על ידי קבוצת לוזון -** במהלך תקופת הדוח, רכשה קבוצת לוזון, במהלך המסחר בבורסה, במספר עסקאות ומועדים, סך של 82,500 מניות של החברה ולאחר תקופת הדוח ועד לתאריך הדוח, רכשה 19,000 מניות נוספות של החברה כך שנכון לתאריך הדוח, מחזיקה קבוצת לוזון ב-71.72% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מכשירים פיננסיים:

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם לתקן בינלאומי - IFRS9:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
17,046	40,652	נכסים פיננסיים:
-	50,728	מזומנים בחשבונות ליווי בנקאיים
468,545	137,774	השקעה בניירות ערך סחירים
136,660	139,938	מזומנים ושויי מזומנים
<u>76,116</u>	<u>100,470</u>	חייבים ויתרות חובה
<u>572,574</u>	<u>1,771,942</u>	התחייבויות פיננסיות:
		ספקים זכאים, הפרשה לתיקונים ואחריות
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון ריבית, סיכון מחיר וסיכון מטבע חוץ), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

- (1) סיכון נזילות - מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים, אגרות חוב וערבויות שניתנו.
- (2) סיכון אשראי - במסגרת פעילות היזמות, הקבוצה מקבלת את רוב הכנסותיה מרוכשים לאורך הקמת פרויקט, ובכל מקרה לא מוסרת את השטחים הנמכרים בטרם קיבלה את מלוא התמורה.
- (3) סיכון ריבית - הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך וזמן קצר ואגרות חוב שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. יתרת ההלוואות ואגרות החוב של הקבוצה אשר נלקחו בריבית משתנה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 1,256 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - כ- 284 מיליון ש"ח).
- (4) סיכון מטבע חוץ - הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, בעיקר לזלוטי הפולני. סיכון שער חליפין נובע מנכסים שהוכרו והתחייבויות שהוכרו הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות וכן מהשקעות נטו בפעילויות חוץ. לפרטים בדבר השפעת השינוי בשער הזלוטי הפולני בתקופה ראה באור 9.ב.2(ד) לעיל.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. ריכוז סיכון נזילות:

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומי ריבית):

31 בדצמבר 2025:

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים ועד 3 שנים	משנה ועד שנתיים	עד שנה
64,494	-	-	-	-	-	64,494
51,446	-	-	-	-	-	51,446
950,017	-	-	-	-	808,863	141,154
44,047	31,118	1,192	1,192	1,192	7,656	1,697
157,632	107,524	9,767	-	14,591	-	25,750
735,247	-	59,837	184,398	221,394	141,498	128,120
<u>2,002,883</u>	<u>138,642</u>	<u>70,796</u>	<u>185,590</u>	<u>237,177</u>	<u>958,017</u>	<u>412,661</u>

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

התחייבויות בגין חכירה
 הלוואה מבעל מניות מיעוט
 אגרות חוב

31 בדצמבר 2024:

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים ועד 3 שנים	משנה ועד שנתיים	עד שנה
46,647	-	-	-	-	-	46,647
29,470	-	-	-	-	-	29,470
38,758	-	-	-	-	28,175	10,583
32,393	25,888	-	3,903	-	1,301	1,301
40,819	4,729	8,164	8,164	8,164	8,164	3,434
593,401	43,879	47,241	206,841	125,075	133,821	36,544
<u>781,488</u>	<u>74,496</u>	<u>55,405</u>	<u>218,908</u>	<u>133,239</u>	<u>171,461</u>	<u>127,979</u>

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 התחייבויות בגין חכירה
 הלוואה מבעל מניות מיעוט
 אגרות חוב

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. שווי הוגן:

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח			

225,886	297,000	202,582	276,774	התחייבויות פיננסיות:
251,428	338,512	245,434	337,515	אגרת חוב (סדרה א') של החברה (1)
				אגרות חוב של רונסון (1)

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל (רמה 1) לתאריך הדוח על המצב הכספי.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, הלוואות שהתקבלו לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבות בגין רכישת מקרקעין, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית		
רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת ריבית של 1%	עליית ריבית של 3%	
אלפי ש"ח		
11,731	(35,193)	2025
2,842	(8,526)	2024

מבחן רגישות לשינויים בשער הזלוטי		
רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 10%	עלייה של 10%	
אלפי ש"ח		
(54,674)	54,674	2025
(48,314)	48,314	2024

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות:

השינויים שנבחרו במשנת הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשנת סיכון אלה. החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משנת הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח.

ו. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

- (1) לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלת המניות, משקיעים פוטנציאליים ובעלי עניין אחרים.
- (2) לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלת המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.
- (3) לשמור על יחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלת המניות.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
352,904	358,747	397,510

הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בנייה

באור 19 - עלות המכירות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
231,067	246,222	265,955
<u>231,067</u>	<u>246,222</u>	<u>265,955</u>
30,783	35,178	35,015
183,990	196,667	201,385
11,720	12,319	22,400
4,574	2,058	7,155
<u>231,067</u>	<u>246,222</u>	<u>265,955</u>

א. לפי מקורות ההכנסה:
 עלות מכירת דירות ומתן שירותי בנייה

ב. לפי מרכיבי הוצאה:
 קרקע
 קבלני משנה
 מימון
 אחרות

באור 20 - שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
7,332	2,154	5,769

שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (1)

(1) הנתונים ביחס לשנים 2023 ו-2024, הינם בהתאם לשינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ברונסון.

באור 21 - הוצאות מכירה ושיווק:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
5,057	8,652	12,390

פרסום

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
17,677	21,922	25,519
-	433	476
433	636	616
618	546	727
1,622	1,943	1,993
2,552	6,952	5,477
900	900	900
456	891	1,200
<u>24,258</u>	<u>34,223</u>	<u>36,908</u>

שכר ונלוות
שכר דירקטורים
שכירות ואחזקת משרדים
פחת והפחתות
מסים וביטוח
שירותים מקצועיים
דמי ניהול
אחרות

באור 23 - הכנסות והוצאות מימון, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
3,437	7,650	5,527
3,734	854	333
-	-	2,728
1,410	-	-
-	1,024	2,553
-	448	-
<u>8,581</u>	<u>9,976</u>	<u>11,141</u>
1,291	4,551	26,501
27,823	43,235	44,659
1,633	4,256	5,360
2,104	5,499	2,953
1,323	1,727	-
-	14,140	-
3,115	1,735	1,482
<u>37,289</u>	<u>75,143</u>	<u>80,955</u>
(18,236)	(35,019)	(69,597)
<u>19,053</u>	<u>40,124</u>	<u>11,358</u>

א. הכנסות מימון:
ריבית על פקדונות
הפרשי שער
שערוך ניירות ערך
שערוך התחייבות בגין הסכמי ה-SAFE
ריבית מהלוואות לבעלי עניין
אחרות

ב. הוצאות מימון:
ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים
עלויות אגרות חוב
ריבית בגין אשראי מבעלי עניין וחברת האם
עמלות והוצאות בנק
שערוך נכסים פיננסיים
שערוך התחייבות בגין הסכמי ה-SAFE
הוצאות מימון אחרות
בניכוי עלויות אשראי שהונו למלאי קרקעות
וזכויות בהתחדשות עירונית

באור 24 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(6,139)	3,089	(355)

אחרות

באור 25 - מסים על הכנסה:

א. מיסוי החברות בישראל:

לעניין הליך "גיורה" של החברה לצורכי מס ולעניין עסקת שינוי המבנה, אשר אושרו על-ידי רשות המיסים בהתאם להוראות סעיפים 104 ו-105 לפקודת מס הכנסה, ראה באור 1.ג. לעיל.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - מסים על הכנסה: (המשך)

מידת התוצאות לצורכי מס - החל משנת המס 2008 ואילך נמדדות תוצאותיהן של החברה והחברות המאוחדות שלה בישראל, לצורכי מס, בערכים נומינליים. עד לתום שנת המס 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס של החברה והחברות המאוחדות, בהתאם לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 (להלן- חוק התיאומים). בהתאם להוראות המעבר לגבי תום התחולה של חוק התיאומים נקבע כי הפסדים מועברים לצורכי מס, ניכוי בשל פחת והפסד ריאלי ממכירת נכס בר פחת או נייר ערך יתואמו למדד עד תום שנת המס 2007 והצמדתם תפסק ממועד זה ואילך.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

הכנסות החברה והחברות הבנות בישראל (למעט הכנסות מחברות בנות במזרח אירופה), חייבות במס חברות בשיעור רגיל, שיעור המס החל על החברה החל משנת 2018 הינו 23%.

ג. מיסוי החברות הבנות מחוץ לישראל

החברות הבנות שמקום איגודן הינו מחוץ לישראל, נישומות לפי חוקי המס בארצות מושבן שיעורי המס העיקריים החלים על החברות הבנות העיקריות המאוגדות מחוץ לישראל הינם:

חברה המאוגדת בפולין - שיעור מס של 19%.

ככלל, עסקות בינחברתיות בין החברה לחברות הבנות מחוץ לישראל כפופות להוראות ודיווח על פי תקנות מס הכנסה (קביעת תנאי שוק), התשס"ז-2006.

ד. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

נכסי מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות מוכרים במידה שמימוש הטבת המס המתייחסת באמצעות קיומה של הכנסה חייבת עתידית הינו צפוי. במסגרת עסקת שינוי המבנה כמתואר בבאור 1.ג לעיל, קבוצת לוזון העבירה לחברת הנכסים הפסדים עסקיים לצרכי מס בסך של כ- 138 מיליון ש"ח והפסדים הוניים לצרכי מס בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. החברה זקפה מסים נדחים בסכומים זניחים בגין יתרות הפסדים אלה בהתאם לצפי לניצולם בעתיד הנראה לעין. למועד הדוח לחברת הנכסים הפסדים עסקיים לצרכי מס בסך של כ-122 מיליון ש"ח והפסדים הוניים לצרכי מס בסך של כ-13 מיליון ש"ח. כמן כן, לחברה למועד הדוח הפסדים עסקיים לצרכי מס בסך של כ-28 מיליון ש"ח.

ה. מסים נדחים מחברות מוחזקות

להלן הרכב ותנועות נכס והתחייבות מסים נדחים, נטו:

סה"כ	אחרים	הפרשי עיתוי בגין הכנסות בפולין	הפרשי עיתוי בגין מלאי בפולין	בגין ריבית לקבל/ לשלם פולין	הפרשי עיתוי	בגין הפסדים להעברה לצורכי מס	
באלפי ש"ח							
(25,256)	(2,207)	(58,760)	29,499	667	1,025	4,520	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
21,420	(234)	33,808	(15,757)	406	(33)	3,230	זקיפה לרווח או הפסד הפרשי תרגום
(136)	(298)	461	(91)	(38)	(32)	(138)	
(3,972)	(2,739)	(24,491)	13,651	1,035	960	7,612	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
4,286	(81)	(452)	(819)	(344)	611	5,371	זקיפה לרווח או הפסד הפרשי תרגום
(38)	-	212	16	5	(31)	(240)	
276	(2,820)	(24,731)	12,848	696	1,540	12,743	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

המסים הנדחים מחברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו- 2025 מחושבים לפי שיעורי מס של 19%.

ו. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
7,075	31,993	20,294
12,252	(21,420)	(4,286)
19,327	10,573	16,008

מסים שוטפים
מסים נדחים

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

בעלת השליטה בחברה היא קבוצת לוזון. החל מינואר 2016 בעל השליטה בקבוצת לוזון הוא מר עמוס לוזון (לרבות באמצעות חברה בבעלותו).

אנשי המפתח בהנהלה של החברה (Key management personnel הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב- IAS 24) כוללים את חברי הדיקטוריון ואת חברי ההנהלה הבכירה.

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

חברות כלולות ואחרים (עסקאות משותפות)	בעלת שליטה קבוצת לוזון	
אלפי ש"ח		31 בדצמבר 2025:
157,632 (*)	-	הלוואות שהתקבלו
22,192	-	הלוואות שניתנו
-	191	זכאים
9,135	-	יתרת הלוואות שניתנו (הגבוהה במהלך השנה)
116,813	-	יתרת הלוואות שהתקבלו (הגבוהה במהלך השנה)

חברות כלולות ואחרים (עסקאות משותפות)	בעלת שליטה קבוצת לוזון	
אלפי ש"ח		31 בדצמבר 2024:
40,819 (*)	-	הלוואות שהתקבלו
13,057	18,000	הלוואות שניתנו
-	1,851	זכאים
-	18,000	יתרת הלוואות שניתנו (הגבוהה במהלך השנה)
-	94,081	יתרת הלוואות שהתקבלו (הגבוהה במהלך השנה)

(*) כולל יתרות מבעלי זכויות מיעוט בחברות בנות מאוחדות.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	בעלת שליטה קבוצת לוזון	
אלפי ש"ח		
-	(900)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,559	994	הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	בעלת שליטה קבוצת לוזון	
אלפי ש"ח		
(1,175)	(900)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,024	(931)	הכנסות (הוצאות) מימון

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

בעלת שליטה קבוצת לוזון	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	אלפי ש"ח	
(900)	(1,228)		
(6,079)	700		
הוצאות הנהלה וכלליות			
הוצאות מימון			

בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
-	433	444	שכר דירקטורים
-	3	3	מספר מקבלים

ג. עסקאות עם צדדים קשורים:

למיטב ידיעת החברה, להלן תיאור העסקאות בין חברות הקבוצה לבין קבוצת לוזון ו/או עסקאות אשר לגורמים כאמור היה או עשוי היה להיות בהם עניין אישי, עד למועד אישור הדוחות הכספיים:

- (1) לעניין העסקה לשינוי מבנה בין החברה לבין קבוצת לוזון, בה התקשרו הצדדים ביוני 2023 ואשר הושלמה בחודש ינואר 2024, ראה באור 1.ג. לעיל.
- (2) הסכם ניהול של החברה עם קבוצת לוזון: בספטמבר 2023, התקשרו החברה וקבוצת לוזון בהסכם ניהול אשר נכנס לתוקף עם השלמת עסקת שינוי המבנה (בתוקף מיום 30 ביוני 2023), אשר עיקריו כדלקמן: קבוצת לוזון מעניקה ותעניק לחברה שירותי ניהול הכוללים שירותי ניהול ומטה, לרבות שירותים שיועמדו באמצעות יו"ר הדירקטוריון, משנה למנכ"ל ופיתוח עסקי, סמנכ"ל הכספים ומזכירת החברה, שירותי מחלקת כספים וחשבות, הנהלת חשבונות ושירותים פיננסיים, שירותי משרד וכיוצ"ב (להלן- שירותי הניהול והמטה), וכן שירותי ניהול שוטף של הפרויקטים של החברה כפי שיהיו מעת לעת בישראל, בהתייחס לעד שמונה פרויקטים (להלן- שירותי ניהול של הפרויקטים של החברה), והכל בהתאם לצרכי החברה. לפי ההסכם, קבוצת לוזון זכאית לתשלום דמי ניהול מהחברה בסכום של 75 אלף ש"ח לחודש (סה"כ 900 אלפי ש"ח לשנה), בגין שירותי הניהול והמטה, וכן לתשלום בשיעור של 1.5% מכלל ההוצאות של כל פרויקט של החברה בישראל, בגין שירותי הניהול של הפרויקטים, וזאת החל מקבלת ליווי בנקאי בגין כל פרויקט כאמור וככל שיהיה ניתן לבצע תשלומים מתוך חשבון הליווי לשם תשלום דמי ניהול. עיתוי התשלום עשוי להידחות מעת לעת בהתאם לצרכי התזרים של החברה, ובמקרה כאמור, סכומי דמי הניהול יצטברו חשבונאית (ללא ריבית והצמדה) וישולמו בעיתוי הרלוונטי.
- ההתקשרות האמורה הינה בתוקף לתקופה של חמש שנים ממועד התקיימות התנאים המתלים בעסקת שינוי המבנה, רטרואקטיבית, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 30 ביוני 2028, כאשר כל אחד מן הצדדים רשאי לסיים בכל עת את ההתקשרות בהודעה מראש ובכתב לצד השני בת 60 ימים. למועד הדוח, דמי הניהול שולמו במלואם כנדרש.
- (3) לעניין הלוואה שהועמדה לאחד מהשותפים בפרויקט החברה באור יהודה, אשר הומחתה לחברה מקבוצת לוזון, ואשר למועד הדוח טרם נפרעה, ראה באור 3.א.8 לעיל.
- (4) לעניין הסכם ניהול בין רונסון לבין החברה, החל מפברואר 2024, במסגרתו הוסדרה הענקת שירותי ניהול וייעוץ כלליים על-ידי החברה לרונסון, וכן הענקת שירותי ניהול מנכ"ל באמצעות מר בעז חיים, ראה באור 2.ב.9(ח) לעיל.
- (5) לעניין התקשרות רונסון וקבוצת לוזון בהסכמי SAFE, אשר הומחו לחברה ולמועד הדוח הומרו לניירות ערך של החברה, ראה באור 2.ב.9(ד) לעיל.
- (6) לעניין ערבות שהועמדה על-ידי קבוצת לוזון לטובת התקשרותה של חברת נחלת יהודה בעסקה לרכישת זכויות בפרויקט פינני-בינוי בראשון לציון, ראה באור 4.א.8(4) לעיל. כמו כן, כמתואר בבאור האמור, קבוצת לוזון העמידה ביולי 2024, ערבות נוספת לשם הבטחת מלוא התחייבותיה של חברת נחלת יהודה כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט.
- (7) לעניין ערבות שהועמדה ביולי 2024 על-ידי קבוצת לוזון לשם הבטחת מלוא התחייבותיה של חברת נווה סביון כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט פינני בינוי של חברת נווה סביון באור יהודה, ראה באור 3.א.8(3) לעיל.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

- (8) לעניין התקשרות חברת הנכסים בעסקה לרכישת זכויות ע. לוזון, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, בפרויקט פינני-בינוי במתחם רחובות הדר-אנילביץ בהרצליה, אשר אושרו על-ידי דירקטוריון החברה בספטמבר 2024 (לאחר אישור ועדת הביקורת), ראה באור 8.א. (6) לעיל.
- (9) לעניין התקשרויות חברת הנכסים בעסקאות לרכישת זכויות (90%) בפרויקט פינני בינוי במתחם הרב לוי בעיר בת ים, מ-ע. לוזון, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, ושותפו לפרויקט, אשר אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (ברוב מיוחד) בדצמבר 2024 (לאחר אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה), ראה באור 8.א. (7) לעיל.
- (10) עדכון תנאי כהונת מר בעז חיים, מנכ"ל החברה, דירקטור ומנכ"ל חברת הבת, רונסון - ביום 15 בספטמבר 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 16 בספטמבר 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, את עדכון תנאי כהונתו של מר חיים, אשר מקבל את שכרו מהחברה הבת רונסון וזאת, רטרואקטיבית, החל מיום 1 בינואר 2024. עיקרי תנאי התגמול המעודכנים הינם כדלקמן: א) הגמול החודשי הקבוע עודכן לסך כולל של 36,000 אירו, בתוספת מע"מ (חלף סך של 27 אלפי אירו), והוא יעודכן בתחילת כל אחת משלוש השנים הבאות בתוספת של 6 אלפי אירו (קרי, החל מיום 1 בינואר 2025 הגמול הקבוע הינו בסך של 42 אלפי אירו; החל מיום 1 בינואר 2026 יהיה הגמול הקבוע בסך של 48 אלפי אירו; החל מיום 1 בינואר 2027 יהיה הגמול הקבוע בסך של 54 אלפי אירו); ב) רכיב הגמול המשתנה עודכן כך שחלף בונוס שנתי בסך של עד 162 אלפי אירו (המשקף שש משכורות) כפי שהיה קודם לכן, יהיה מר חיים זכאי למענק שנתי בסך כולל של 1.3 מיליון ש"ח בהתקיים שני תנאים מצטברים: האחד, כי סך הרווח המאוחד השנתי של רונסון, לפני מס (לא כולל הפסד בהערכת שווי קרקע שנרכשה לפני 1 בנובמבר 2019 או הפסדים הקשורים למכירת קרקעות או פרויקטים לפני יום 1 בנובמבר 2019) יעלה על 40 מיליון זלוטי; והשני, כי סך הרווח המאוחד השנתי של החברה, לפני מס (לא כולל הפסד בהערכת שווי קרקע שנרכשה לפני 1 בנובמבר 2019 או הפסדים הקשורים למכירת קרקעות או פרויקטים לפני יום 1 בנובמבר 2019) יעלה על 25 מיליון ש"ח. המענק השנתי ישולם תוך 30 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה; ג) עלות הלינה החודשית של מר חיים ומשפחתו בפולין עודכנה מסך של 15 אלפי זלוטי לסך של 22 אלפי זלוטי; עלויות הרכב עודכנו מסך של 300 אלפי זלוטי (לפני מע"מ) או חכירה של רכב עבורו בעלות חודשית בסך 4,000 זלוטי, כולל ההוצאות הנלוות לרכב (בין היתר: דלק, תיקונים, אגרות, חנייה וביטוח), לסך של 400 אלפי זלוטי, לפני מע"מ, כאשר הסכומים צמודים למדד אוקטובר 2019.
- כל יתר תנאי כהונתו של מר חיים, ובכלל זאת תשלום בגין לימודי ילדיו, הוצאות טיסה וסולרית ותגמול מבוסס מניות אשר הוענק לו (קרי, כ- 9,818 אלפי כתבי אופציה של קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, שאינם רשומים למסחר, אשר הוקצו למר חיים בנובמבר 2022), נותרו ללא שינוי. לעניין אופציות למניות של קבוצת לוזון אשר הוענקו על-ידי קבוצת לוזון למר חיים, ראה באור 16.ב. לעיל.
- סך התגמולים ששולמו למנכ"ל בשנים 2024 ו-2025 הסתכם בכ- 5.5 מיליון זלוטי וכ- 6.6 מיליון זלוטי, בהתאמה (הכולל תשלום רטרואקטיבי בגין שנת 2024).
- (11) הענקת כתבי שיפוי ו/או פטור לנושאי משרה בחברה - החברה מעניקה מעת לעת לדירקטורים ולנושאי משרה המכהנים בה, בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים שלה, כתבי שיפוי ו/או כתבי פטור (לפי העניין) בהתאם לנוסחים שאושרו על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 26 במרץ 2024 (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה).
- (12) גמול דירקטורים - בהתאם להחלטת ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, החברה משלמת גמול לדירקטורים החיצוניים ולדירקטור הבלתי תלוי שלה (ה"ה צבי ברומברג, שירה קולמן גולובינסקי ומנשה רם), בהתאם לסכומים הקצובים המירביים האפשריים לפי תקנות החברות (כללי בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, ובהתאם לדרגה בה תסווג החברה לפי אותן תקנות מעת לעת. ה"ה עמוס לוזון, ליה לוזון (החל מספטמבר 2024), אסף לוזון (עד לספטמבר 2024), ובעז חיים אינם זכאים לגמול בגין כהונתם כדירקטורים בחברה.
- (13) בספטמבר 2024, התקשרה חברת נחלת יהודה עם ספק לשם מתן שירותי מכירה ושיווק בפרויקט החברה בראשון לציון, בתמורה לעמלת מכירה בשיעור קבוע המחושבת מתמורת מכירת כל דירה (ללא מע"מ).

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

14) במהלך תקופת הדוח התקשרו החברה וחברות מוחזקות שלה בעסקאות שונות עם ספקים שונים לשם קידום פעילות היזמות של הקבוצה, אשר הינם ספקים המעניקים שירותים שונים לבעל השליטה ו/או שלמנכ"ל החברה עניין אישי בהתקשרות איתם בפרויקטים שלו, ואשר סווגו על-ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקאות לא חריגות ואושרו ע"י הדירקטוריון, כמפורט להלן:

- א. בפברואר 2025, עודכנו תעריפי ההתקשרות של חברת נווה סביון עם ספק לשם מתן שירותי תכנון אדריכלי בפרויקט התחדשות עירונית של החברה באור יהודה, בתמורה קבועה בגין כל יח"ד ובגין תכנון החניונים.
- ב. בפברואר 2025, התקשרה חברת נחלת יהודה עם משרד עורכי דין לשם ליווי משפטי כעורך דין יזם בפרויקטי החברה בראשון לציון ובנווה סביון בתמורה לשיעור קבוע מהמכירות, וזאת בשותפות עם משרד עורכי דין נוסף (אשר ביחס אליו לא חל עניין אישי של בעל השליטה או של מנכ"ל החברה), אשר זכאי לקבלת תמורה דומה או פחותה מהמשרד האחר.
- ג. בפברואר 2025, התקשרה חברת נווה סביון עם ספק למתן שירותי מכירות בפרויקט החברה באור יהודה, בתמורה לריטיינר חודשי בסכומים שנקבעו וכן לעמלת מכירות בשיעור שנקבע המחושבת מתמורת מכירת כל דירה (ללא מע"מ).
- ד. במאי 2025, התקשרה שותפות לוזון רונסון מור עם אדריכל לשם תכנון אדריכלי בפרויקט שדה דב מרכז, בתמורה קבועה בגין כל יח"ד ובגין תכנון החניונים.
- ה. בנובמבר 2025, אישרה החברה, כעסקאות שאינן חריגות, שלנושא משרה עניין אישי בהן, התקשרויות בהסכמי שכר טרחה עם משרד עורכי דין שלמנכ"ל החברה עניין אישי בהתקשרות עמו, עבור קבלת שירותים משפטיים בפרויקטי החברה בשדה דב (מרכז וצפון). בתמורה לשיעור קבוע מהמכירות, בהיקף שאינו מהותי ובתנאי שוק.

15) במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה, התקשרות של לוזון רונסון מור ולוזון רונסון הצפון החדש, עם חברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רום"), חברה בת של קבוצת לוזון, להקמת משרד מכירות עבור פרויקטי שדה דב מרכז ושדה דב צפון, בתמורה לתשלום הוצאות בתוספת 10%, כאשר יתר התנאים הינם כמקובל בעסקאות מסוג זה. בנוסף, אישרה החברה, כעסקה זניחה, התקשרויות מעת לעת, בהתאם לצורך, עם רום, לתקופה של 12 חודשים ובסך כולל של עד 2 מיליון ש"ח, באותם תנאים שלעיל.

באור 27 - מגזרי פעילות:

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

- תחום נדל"ן יזמי בישראל - מכירת דירות וקרקעות.
- תחום נדל"ן יזמי בפולין - באמצעות רונסון.

תוצאות המגזר, הרווח הנקי של המגזר, מדווח למקבל החלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה.

השקעות הוניות כוללות רכישות רכוש קבוע, והשקעות בחברות מוחזקות. מחירי העברה בין מגזרי פעילות מבוצעים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך):

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

(1) הכנסות ועלות המכירות המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	-	4,756
352,904	358,747	392,754
<u>352,904</u>	<u>358,747</u>	<u>397,510</u>
-	-	3,834
231,067	246,222	262,121
<u>231,067</u>	<u>246,222</u>	<u>265,955</u>

הכנסות המגזר:
 נדל"ן יזמי בישראל
 נדל"ן יזמי בפולין

עלות מכירות המגזר:
 נדל"ן יזמי בישראל
 נדל"ן יזמי בפולין

(2) תוצאות המגזר והתאמה לרווח לשנה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
93,251	(1,295)	(2,322)
93,366	77,814	91,082
<u>186,617</u>	<u>76,519</u>	<u>88,760</u>
133	3,089	(355)
(359)	(4,729)	(719)
<u>186,391</u>	<u>74,879</u>	<u>87,686</u>
(10,472)	(30,148)	(217)
<u>(19,327)</u>	<u>(10,573)</u>	<u>(16,008)</u>
<u>156,592</u>	<u>34,158</u>	<u>71,461</u>

נדל"ן יזמי בישראל
 נדל"ן יזמי בפולין

הכנסות אחרות שלא יוחסו, נטו
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים

רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות
 הוצאות מימון, נטו
 מסים על הכנסה
 רווח נקי לשנה

(3) נכסים המשמשים את המגזר:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
444,473	1,548,272
1,124,765	1,229,920
<u>1,569,238</u>	<u>2,778,192</u>
<u>280,032</u>	<u>257,337</u>
<u>1,849,270</u>	<u>3,035,529</u>

נדל"ן יזמי בישראל
 נדל"ן יזמי בפולין

נכסים שלא הוקצו למגזרים
 סך הכל נכסים

(1) התחייבויות המגזר:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
72,660	971,372
644,718	683,181
<u>717,378</u>	<u>1,654,553</u>
<u>207,682</u>	<u>406,640</u>
<u>925,060</u>	<u>2,061,193</u>

נדל"ן יזמי בישראל
 נדל"ן יזמי בפולין

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
 סך הכל התחייבויות

Luzon Ronson N.V.
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - מגזרי פעילות: (המשך)

(5) השקעות הוניות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
815	968	317
815	968	317

נדל"ן יזמי בפולין

(6) פחת והפחתות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
666	546	727
666	546	727

נדל"ן יזמי בפולין

ג. מידע גאוגרפי:

(1) הכנסות מחיצוניים לפי שווקים גיאוגרפיים (על-פי מיקום):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	-	4,756
352,904	358,747	392,754
352,904	358,747	397,510

ישראל
פולין

(2) ערכים בדוחות הכספיים של נכסים לא שוטפים לפי אזורים גיאוגרפיים (על-פי מיקום הנכסים):

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
407,169	1,569,659
105,568	141,818
512,737	1,711,477

ישראל
פולין

באור 28 - אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. לעדכונים שחלו לאחר תאריך המאזן בעסקאות עם צדדים קשורים, ראה באור 26 לעיל.

ב. לעדכון שחל לאחר תאריך המאזן בהליך משפטי, ראה באור 15.ב. לעיל.

ג. לעדכונים שחלו לאחר תאריך המאזן בפרויקטים של החברה בישראל, ראה באור 8.א לעיל.

ד. לעדכונים שחלו לאחר תאריך המאזן בפרויקטים של רונסון בפולין, לרבות התקשרויות עם תאגידים מממנים ראה באור 9 לעיל.

ה. לעדכונים שחלו לאחר תאריך המאזן בסדרות האג"ח של רונסון בפולין, ראה באור 14.ט(2) לעיל.



LUZON
RONSON

Luzon Ronson N.V.
("החברה")

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ליום 31 בדצמבר 2025

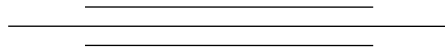
Luzon Ronson N.V

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח רואה החשבון המבקר נתונים כספיים באלפי ש"ח:
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על השינויים בהון המיוחסים לחברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8-12	באורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים





לכבוד

בעלי המניות של Luzon Ronson N.V.
הכרמל 20, גני-תקווה

א.ג.נ.

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של Luzon Ronson N.V. (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 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 והן ליישם 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 החלטות 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 במידע הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי 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 בקונוניה, 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 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 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
18 במרס 2026

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

Luzon Ronson N.V.

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים שלה ליום 31 בדצמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (להלן - הדוחות הכספיים המאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאורים 2 ו-3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1.ב. בדוחות הכספיים המאוחדים.

Luzon Ronson N.V.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		נכסים
		נכסים שוטפים:
227,027	129	מזומנים ושווי מזומנים
-	50,728	ניירות ערך סחירים
8,805	11,380	מזומנים מהנפקת אגרות חוב בחשבונות נאמנות
16,149	-	חברת האם
4,871	3,791	חייבים ויתרות חובה
256,852	66,028	סך נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים:
862,842	1,192,754	השקעה והלוואה לחברה מוחזקת
862,842	1,192,754	סך נכסים לא שוטפים
1,119,694	1,258,782	סך נכסים
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
-	11,600	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	55,355	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
4,859	7,850	זכאים ויתרות זכות
783	651	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
5,642	75,456	סך התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות:
202,582	221,419	אגרות חוב
202,582	221,419	סך התחייבויות לא שוטפות
208,224	296,875	סך התחייבויות
		הון:
255	255	הון מניות
516,177	516,735	קרנות הון
(4,900)	(10,793)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
399,938	455,710	יתרת רווח
911,470	961,907	סה"כ הון
1,119,694	1,258,782	סך התחייבויות והון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 במרץ, 2026.

אסף כהן
סמנכ"ל כספים

בעז חיים
מנכ"ל ודירקטור

עמוס לוזון
יו"ר הדירקטוריון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

Luzon Ronson N.V.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
45,836	46,574	40,948	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
-	(140)	(1,808)	הוצאות מכירה ושיווק
-	(502)	10	הכנסות (הוצאות) דמי ניהול, נטו
(217)	(3,159)	(3,472)	הוצאות הנהלה וכלליות
45,619	42,773	35,678	רווח תפעולי
-	11,742	36,397	הכנסות מימון
-	(26,897)	(303)	הוצאות מימון
-	(15,155)	36,094	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
45,619	27,618	71,772	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	(1,552)	-	מסים על ההכנסה
45,619	26,066	71,772	רווח לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר :
			סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים
			תנאים ספציפיים -
35,551	(14,695)	(5,893)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
81,170	11,371	65,879	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

Luzon Ronson N.V.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על השינויים בהון המיוחסים לחברה

סה"כ	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	יתרת רווח	קרנות הון אלפי ש"ח	הון מניות	
233,314	(30,307)	222,948	40,628	45	יתרה ליום 1 בינואר 2023
45,619	-	45,619	-	-	רווח נקי לשנה
35,551	35,551	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
81,170	35,551	45,619	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	(135)	135	הנפקת מניות
314,484	5,244	268,567	40,493	180	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
26,066	-	26,066	-	-	רווח נקי לשנה
(14,695)	(14,695)	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
11,371	(14,695)	26,066	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
255,615	4,551	132,305	118,759	-	שינוי מבנה – העברת נכסים לחברה מקבוצת לוזון
1,158	-	-	1,158	-	תשלום מבוסס מניות
350,559	-	-	350,484	75	הנפקת מניות
5,283	-	-	5,283	-	הנפקת כתבי אופציות
(27,000)	-	(27,000)	-	-	דיבידנד
911,470	(4,900)	399,938	516,177	255	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
71,772	-	71,772	-	-	רווח נקי לשנה
(5,893)	(5,893)	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
558	-	-	558	-	תשלום מבוסס מניות
(16,000)	-	(16,000)	-	-	דיבידנד
961,907	(10,793)	455,710	516,735	255	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

Luzon Ronson N.V.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
45,619	26,066	71,772
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה - רווח המיוחס לחברה		
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:		
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:		
-	15,155	(36,094)
-	1,552	-
(45,836)	(46,574)	(40,948)
(45,836)	(29,867)	(77,042)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:		
-	11,049	(204)
(16)	(6,628)	3,601
-	765	(132)
170	-	-
154	5,186	3,265
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:		
-	(15,204)	(21,128)
-	2,871	313
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה		
(63)	(10,948)	(22,820)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:		
-	(212,748)	(241,364)
-	-	(48,000)
-	(18,000)	18,000
-	30,773	-
-	(7,897)	(2,800)
-	(207,872)	(274,164)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:		
-	-	11,600
-	201,754	74,486
-	(70,618)	-
-	341,702	-
-	(27,000)	(16,000)
-	445,838	70,086
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה		
(63)	227,018	(226,898)
72	9	227,027
9	227,027	129

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

Luzon Ronson N.V.
באורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים (המשך)

א. כללי; התפתחויות בעסקי החברה (סולו):

- (1) מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידיים), התש"ל-1970. ההפניות בבאורים הינן אל הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן- הדוחות הכספיים המאוחדים).
- (2) Luzon Ronson N.V (להלן- החברה), הינה חברה שהתאגדה בהולנד, ואשר קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן- קבוצת לוזון) הינה בעלת השליטה בה, מכח החזקתה ביום 31 בדצמבר 2025 של כ-71.69% (וכ-71.72% למועד אישור הדוח) מהונה המונפק והנפרע של החברה (מר עמוס לוזון, בעל השליטה בשרשור סופי, מחזיק בעוד 0.1%). קבוצת לוזון הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן- הבורסה), והיא בשליטתו של מר עמוס לוזון החל מינואר 2016. למועד הדוח, מחזיק מר עמוס לוזון (לרבות באמצעות ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו) מניות של קבוצת לוזון המהוות כ-59.25% מהונה המונפק (54.4% בדילול מלא).
- בדצמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור בבורסה של אגרות חוב (סדרה א'), ובאוקטובר 2024 השלימה החברה הנפקה לציבור בבורסה של מניותיה הרגילות. בהתאם, למועד הדוח החברה הינה חברה ציבורית, אשר מניותיה וניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה.
- למועד הדוח, החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות שלה, עוסקת בפעילויות הכוללות בעיקר: ייזום נדל"ן למגורים בישראל וייזום נדל"ן למגורים בפולין, באמצעות רונסון.
- (3) הגדרות - בדוחות כספיים אלה:
- "חברות מוחזקות" - חברות מאוחדות, עסקאות משותפות, פעילויות משותפות וחברות כלולות.
 - "חברת הנכסים" - לוזון רונסון נכסים בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מלאה של החברה.
 - "חברת נווה סביון" - לוזון רונסון נווה סביון החדשה בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המוחזקת בשיעור של 75% על-ידי חברת הנכסים.
 - "רונסון" - Ronson Development SE והחברות המאוחדות שלה. רונסון הינה חברה המאוגדת לפי דיני האיחוד האירופאי, בבעלות מלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה. אגרות החוב של רונסון נסחרות בבורסה לניירות ערך בוורשה, פולין (במערכת המסחר האלטרנטיבית (CATALYST)).
 - "למועד הדוח" - ליום 31 בדצמבר 2025.
- (4) **השלמת עסקת שינוי המבנה עם קבוצת לוזון** - כמתואר בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים, ביום 25 בינואר 2024, הושלמה עסקת שינוי המבנה בין החברה לבין קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן- קבוצת לוזון), בעלת השליטה בה, בהתאם לסעיפים 104 ו-105 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. עם השלמת עסקת שינוי המבנה, החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות שלה, עוסקת בייזום נדל"ן למגורים בישראל ובייזום נדל"ן למגורים בפולין באמצעות רונסון.
- מידע כספי זה נועד לשקף את החזקות החברה בפועל לכל אחד ממועדי הדוח ותקופות הדוחות. קרי עד למועד שינוי המבנה החזקתה היחידה של החברה הייתה כ-66.3% ממניות של חברת הבת - Ronson Development SE (להלן- רונסון) בעוד שהדוחות הכספיים השנתיים והרבעוניים המאוחדים החל ממועד שינוי המבנה (25 בינואר 2024), משקפים את החברות, הנכסים והתחייבויות המועברות כאשר המידע הכספי הנפרד על המצב הכספי, דוח רווח והפסד, דוח על שינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים הינם דוחות כספיים המשקפים את המצב הכספי והפעילות לאחר שינוי המבנה בפועל.
- (5) **הסכם ניהול עם קבוצת לוזון** - לעניין הסכם ניהול בו התקשרו החברה וקבוצת לוזון בספטמבר 2023 במסגרתו קבוצת לוזון מעניקה ותעניק לחברה שירותי ניהול שונים, ראה באור 2.ג.26 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (6) **הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה** - בדצמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור בבורסה של אגרות חוב (סדרה א'), בהיקף של 206,289 אלף ערך נקוב ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-206 מיליון ש"ח. בהתאם, בפועל האמור הפכה החברה ל"תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראה באור 1.ט.14 לדוחות הכספיים המאוחדים.

Luzon Ronson N.V.
באורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים (המשך)

א. כללי; התפתחויות בעסקי החברה (סולו): (המשך)

- (7) **רישום שעבודים להבטחת אגרות חוב (סדרה א') של החברה; פירעון הלוואה של החברה לקבוצת לוזון -** לעניין השלמת רישום השעבודים על החזקות החברה (במישרין ובעקיפין) ב-Ronson Development SE (להלן- רונסון), המבטיחים את התחייבויות החברה לפי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה בדצמבר 2023 בבורסה בתל אביב, ולעניין פירעון הלוואה שהועמדה לחברה על-ידי קבוצת לוזון לעניין זה, ראה באורים 1.14 ט.1) ו-3.26 ג.3) ולדוחות הכספיים המאוחדים.
- (8) לעניין התקשרות החברה עם קבוצת לוזון וחברת הנכסים בהסכם מימון עם תאגידים פיננסיים (אשר שימש למימון רכישת הזכויות בחברת נווה סביון), ראה באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (9) לעניין אישור מסגרת אשראי בסך של 10 מיליון ש"ח מבעלת השליטה על-ידי דירקטוריון החברה במאי 2024, ראה באור 8.א.5) לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (10) **חלוקת דיבידנדים על-ידי החברה -** ביום 19 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כולל של 27 מיליון ש"ח לקבוצת לוזון, בעלת המניות היחידה של החברה, אשר בוצעה ביום 4 בספטמבר 2024. לפרטים נוספים ראה באור 16 ג. לדוחות הכספיים המאוחדים. כמו כן, בספטמבר 2025, ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 16 מיליון ש"ח, לבעלי המניות שלה. חלקה של קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, בדיבידנד האמור, בסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח, שימש לפירעון חלק מההלוואה בסך של 18 מיליון ש"ח שהעמידה החברה לקבוצת לוזון (לפרטים ראה באור 9 ה. לדוחות הכספיים השנתיים) יתרת ההלוואה בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח נפרעה ממקורותיה העצמיים של קבוצת לוזון. לפרטים נוספים ראה באור 16 ח. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (11) לעניין ערבות שהעמידה החברה באוגוסט 2024 להבטחת התחייבויות חברת הנכסים בהסכם מימון לרכישת זכויות חברת הנכסים במקרקעין במתחם "אולפני הרצליה", ראה באור 8.א.5) לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (12) **פיצול הון המניות של החברה ותיקון תקנון -** לעניין כניסתו לתוקף של תיקון תקנון החברה לתקנון המותאם לחברה ציבורית ביום 23 בספטמבר 2024, לרבות פיצול הון המניות הרשום של החברה, ראה באור 16 ד. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (13) **הנפקת מניות החברה לציבור בבורסה -** ביום 1 באוקטובר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור בבורסה של מניותיה הרגילות, לפי דוח הצעת מדף שפרסמה ביום 30 בספטמבר 2024, מכוח תשקיף המדף של החברה אשר פורסם ביום 29 בנובמבר 2023, נושא תאריך 30 בנובמבר 2023. לפרטים נוספים ראה באור 16 ה. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (14) **עדכונים בהסכמי ה-SAFE והמרת הסכמי ה-SAFE לניירות ערך של החברה -** לעניין המרת סכומי ההשקעות לפי הסכמי ה-SAFE האמורים למניות ואופציות של החברה ביום 1 באוקטובר 2024, אשר מומשו בסמוך לאחר מכן, וכן לעניין פקיעת אופציות ביום 1 ביולי 2025, שהוענקו למשקיעות במסגרת הסכמי ה-SAFE, ראה באורים 9.ב.2) לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (15) בתקופת הדוח, התקשרה החברה יחד עם שתי חברות מוחזקות שלה בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי לשם קבלת מסגרת אשראי בהיקף כולל של עד 94 מיליון ש"ח, מתוכו מסגרת האשראי שהועמדה לחברה הינה בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר שימש אותן לשם מימון הון עצמי ותשלומים שונים בפרויקטי היזמות שלה. למועד הדוח עמדה היתרה המנוצלת של האשראי שנטלה החברה מתוך המסגרת האמורה על סך של כ- 11.6 מיליון ש"ח (לא כולל האשראי של החברות המוחזקות). לפרטים נוספים ראה באור 4.ו. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (16) ביולי 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 68,711,000 ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') שלה, בדרך של הרחבת הסדרה לשבעה משקיעים מסווגים, בתמורה כולל של כ- 75 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 16 ז. לדוחות הכספיים המאוחדים.

Luzon Ronson N.V.
באורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים (המשך)

א. כללי; התפתחויות בעסקי החברה (סולו): (המשך)

(17) לעניין הענקת כתבי שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה של החברה על-ידי החברה, ראה באור 11.ג.26 (11.ג.26) לדוחות הכספיים המאוחדים.

(18) לעניין תשלום גמול דירקטורים על-ידי החברה לדירקטורים המכהנים בה, ראה באור 12.ג.26 (12.ג.26) לדוחות הכספיים המאוחדים.

(19) להשלכות עליית הריבית והאינפלציה בתקופת הדוח על החברה, ראה באור 1.ד.1. לדוחות הכספיים המאוחדים.

(20) להשלכות מלחמת "חרבות ברזל" והסכם הפסקת האש ביחס אליה ומבצעי "עם כלביא" ו-"שאגת הארי" בתקופת הדוח על החברה, ראה באור 1.ה. לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה:

סה"כ	לא הצמדה	במטבע חוץ או בהצמדה לו			ש"ח	
		זלוטי	אירו	דולר		
119	-	3	7	-	109	31 בדצמבר 2025:
10	-	-	-	-	10	מזומנים
129	-	3	7	-	119	שווי מזומנים

סה"כ	לא הצמדה	במטבע חוץ או בהצמדה לו			ש"ח	
		זלוטי	אירו	דולר		
328	-	4	22	-	302	31 בדצמבר 2024:
226,699	-	-	-	-	226,699	מזומנים
227,027	-	4	22	-	227,001	שווי מזומנים

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה:

(1) פרוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם לתקן IFRS9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
12,853	65,804
862,842	1,192,754
875,695	1,258,558

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
 ניירות ערך סחירים, חייבים, חשבונות ליווי ופיקדונות משועבדים

יתרות מול חברות מוחזקות

(2) מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS9 המיוחסים לחברה עתידים להיפרע בתקופת המחזור התפעולי של החברה.

Luzon Ronson N.V.
באורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים (המשך)

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה:

הטבלאות להלן מציגות את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר 2025:

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח							
651	-	-	-	-	-	651	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,850	-	-	-	-	-	7,850	זכאים
11,600	-	-	-	-	-	11,600	הלוואות מתאגידים בנקאיים
344,048	-	59,837	64,320	68,839	73,285	77,767	אגרות חוב כולל ריבית
<u>364,149</u>	<u>-</u>	<u>59,837</u>	<u>64,320</u>	<u>68,839</u>	<u>73,285</u>	<u>97,868</u>	

31 בדצמבר 2024:

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח							
783	-	-	-	-	-	783	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,859	-	-	-	-	-	4,859	זכאים
269,859	43,879	47,241	50,631	53,966	57,329	16,813	אגרות חוב כולל ריבית
<u>275,501</u>	<u>43,879</u>	<u>47,241</u>	<u>50,631</u>	<u>53,966</u>	<u>57,329</u>	<u>22,455</u>	

ה. מיסים על הכנסה המיוחסים לחברה

(1) חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 - על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007.

תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

(2) הכנסות החברה בישראל חייבות במס חברות בשיעור רגיל.

שיעור המס החל על החברה החל משנת 2018 הינו 23%.

(3) שומות מס המיוחסות לחברה

טרם נקבעו לחברה שומות סופיות.

Luzon Ronson N.V.
באורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים (המשך)

ו. התקשרויות בעניין רונסון:

א. **הסכמי ניהול - רונסון** - לעניין התקשרות החברה עם רונסון בהסכמי הניהול בפברואר 2024 (בתוקף מיום 1 בפברואר 2024), ראה באור 2.ב.9(ח) לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. **חלוקת דיבידנדים על-ידי רונסון** - ביום 14 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון רונסון ביצוע חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 48.7 מיליון זלוטי (כ- 46.8 מיליון ש"ח), חלק החברה (ללא חלקה של חברת הנכסים) בדיבידנד האמור כ- 32.5 מיליון זלוטי (כ- 31.2 מיליון ש"ח), כפוף לחבות בניכוי מס במקור לפי האמנה למניעת כפל מס. לפרטים נוספים ראה באור 2.ב.9(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביום 4 ביוני 2025, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של רונסון החלטה בדבר חלוקת הרווח של רונסון לשנת 2024 המסתכם בסך של כ- 68 מיליון זלוטי, במסגרתה נקבע כי סך של כ- 41 מיליון זלוטי יקצה לתשלום דיבידנד ללזון רונסון, בעלת המניות של רונסון, ויתרת הרווח לא תחולק. המועד הקובע לזכאות לדיבידנד נקבע ליום 4 בספטמבר 2025, ומועד תשלום הדיבידנד נקבע ליום 4 בדצמבר 2025. לפי החלטה האמורה, תשלום הדיבידנד מותנה בכך שהוא לא יפגע בתוכניות הפיתוח של רונסון, ותנאי זה ייבחן על ידי האסיפה הכללית המיוחדת של רונסון עד לא יאוחר מיום 19 בנובמבר 2025. במקרה בו אסיפה כאמור לא תתכנס או שהאסיפה שתתכנס לא תאשר את התקיימות התנאי האמור, לא תבוצע חלוקה ומלוא סכום הרווח לשנת 2024 יישאר בלתי מחולק ברונסון. לאור כך שהאסיפה כאמור, לא כונסה, לא בוצעה החלוקה ומלוא סכום הרווח לשנת 2024 נשאר בלתי מחולק ברונסון.

ג. **עדכון תנאי כהונת מר בעז חיים, מנכ"ל החברה ודירקטור, ומנכ"ל רונסון** - לעניין אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 15 בספטמבר 2024 ואישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 16 בספטמבר 2024 לעדכון תנאי כהונתו של מר בעז חיים, מנכ"ל החברה, אשר מקבל את שכרו מהחברה הבת רונסון וזאת רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2024, ראה באור 10.ג.26) לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. לפרטים בדבר השפעת שער הזלוטי על השקעתה של החברה ברונסון ראה באור 2.ב.9(יד) לדוחות הכספיים המאוחדים.

ז. השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו

ראה באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ח. דיבידנד מחברות מוחזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	30,773	-
		רונסון

* * *

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

שם החברה:	Luzon Ronson N.V. ("החברה")
מספר חברה:	560040545
מס' מזהה בחו"ל:	24310225 (תאגיד רשום בהולנד)
כתובת:	הכרמל 20, גני תקוה
דואר אלקטרוני:	office@luzongroup.co.il
טלפון:	09-9705500
פקסימיליה:	09-9705517

מועד הדוח:	31 בדצמבר 2025
מועד אישור הדוח:	18 במרץ 2026
תקופת הדוח:	1 בינואר 2025 עד 31 בדצמבר 2025
הדוחות הכספיים:	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025
דוח הדירקטוריון:	דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025
הדוח התקופתי:	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025

תקנה 9ד: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מיידי שמפרסמת החברה בסמוך לדוח זה (ת-126).

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח)

ראה סעיף 8.ב.1) לדוח הדירקטוריון.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות עיקריות לתאריך הדוח על המצב הכספי

להלן פירוט ההשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות עיקריות המוחזקות על-ידי החברה (או באמצעות חברות בת וכלולות פרטיות), נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

הלוואות ליום 31.12.2025		ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שוים הנקוב של המניות או ניירות הערך המיירים	סך המניות בהון המונפק והנפרע של החברה המוחזקת או ניירות הערך המיירים	סוג המניה	שיעור ההחזקה של החברה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים בחברה המוחזקת	שם החברה המוחזקת
תנאי ההלוואות הערות נוספות	יתרה (אלפי ש"ח)						
	הלוואה ל-60 חודשים ממועד העמדתה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור 8.15%	346,107	ללא ערך נקוב	1,000,000,000	רגילה	100%	לוזון רונסון נכסים בע"מ ("חברת הנכסים")
--	--	546,742	0.02 אירו	164,010,813	רגילה	¹ 100%	Ronson Development SE ("רונסון")
--	--	--	1 ש"ח	50,000	רגילה	75%	לוזון רונסון נווה סביון החדשה בע"מ ("חברת נווה סביון")
--	--	--	ללא ערך נקוב	1,000	רגילה	100%	לוזון רונסון נדל"ן בע"מ ("חברת נחלת יהודה")
--	--	--	0.1 ש"ח	100,000	רגילה	75%	שדה דב צפון בע"מ ("לוזון רונסון הצפון החדש")
--	--	--	--	--	שותפות מוגבלת	60%	שותפות מוגבלת לוזון רונסון מור ש.ד.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח

להשקעות בחברות בת ובחברות כלולות ראה באור 9 לדוחות הכספיים.

¹ טבלה זו אינה כוללת התייחסות לחברות הפרויקט המוחזקות על-ידי רונסון. יתרת מניות רונסון מוחזקות על-ידי רונסון עצמה. בהתאם, למועד הדוח, רונסון הינה חברה בבעלות מלאה (במישרין ובעקיפין) של החברה.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן

להלן נתוני הרווח הכולל של חברות הבת ושל החברות הכלולות עיקריות של החברה לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, וכן נתונים בדבר דיבידנד ודמי ניהול, שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל, וריבית שקיבלה החברה או זכאית לקבל מכל חברה כאמור עבור שנת 2025 ועבור שנת 2026 עד מועד אישור הדוח (באלפי ש"ח):

לאחר 31 בדצמבר 2025 ועד למועד אישור הדוח						ליום 31 בדצמבר 2025			במאוחד		שם החברה
ריבית		דמי ניהול		דיבידנד		ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	רווח (הפסד) כולל	מתוכו - רווח (הפסד) כולל אחר	
מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום						
טרם נקבע	8,353	-	-	-	-	31,543	-	-	(2,000)	(6,588)	חברת הנכסים
-	-	במהלך 2026	228	-	-	-	910	-	-	69,993	רונסון (2)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,293)	חברת נווה סביון (1)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,471)	חברת נחלת יהודה (1)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	חברת שדה דב צפון (1)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	שותפות מוגבלת לוזון רונסון מור ש.ד. (1)

(1) כלול ברווח (הפסד) של חברת הנכסים בהתאם לשיעור ההחזקה
 (2) מהווה 100% מהרווח כאשר כ-34% כלול גם בחברת הנכסים וכ-66% נרשמו בחברה במישרין

תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בשנת הדוח

מועד רישום למסחר	שם נייר ערך	מספר נייר ערך	ערך נקוב	אופן הנפקת נייר הערך
יולי 2025	אגרות חוב (סדרה א')	1202340	68,711,000	הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים

(*) אינן נסחרות.

בשנת 2025 לא הופסק המסחר בניירות ערך שהנפיקה החברה .

תקנה 21: תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות התגמולים שניתנו בגין שנת 2025: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה,

שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה; וכן (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל):

סה"כ (*)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			שם
	אחר	רכב	דמי שכירות	ריבית	דמי ניהול משתנים	דמי ייעוץ/ דמי ניהול קבועים	תשלום מבוסס מניות	מענק/ תמריץ לפי ביצוע	שכר	שיעור החזקה בהון המונפק של התאגיד נכון למועד הדוח	היקף משרה	תפקיד למועד הדוח	
6,072	2,780 (***)	367	250	--	--	--	574 (**)	1,352	749	--	100%	דירקטור, מנכ"ל החברה ומנכ"ל רונסון וחברות הבנות של רונסון	בעז חיים (הערה 1) להלן)
910	--	--	--	--	--	--	--	--	910	71.69%	100%	שירותי ניהול וייעוץ	קבוצת לוזון (הערה 2) להלן)
796	320	--	--	--	--	--	--	245	231	--	100%	ראש מחלקת מכירות בחברת הבת, רונסון	Gutowski Andrzej (הערה 3) להלן)
693	246	--	--	--	--	--	--	96	351	--	100%	סמנכ"ל כספים ויועץ טכנולוגיית מידע (IT) בחברת הבת, רונסון	ירון שמה (הערה 4) להלן)
586	26	--	--	--	--	--	--	64	496	--	100%	סמנכ"לית שיווק וחדשנות	Karolina Bronszewska (הערה 5) להלן)
111	--	12	--	--	--	--	--	--	99	--	100%	סמנכ"לית שיווק של החברה	עירית מעייני ² (הערה 6 להלן)

(*) עלויות ההעסקה והשירותים המפורטות לעיל ולהלן אשר נקובות בהסכמים בזלוטי, תורגמו לש"ח לפי שער חליפין ש"ח-זלוטי ממוצע לשנת 2025.

(**) לפרטים בדבר אופציות לרכישת מניות של קבוצת לוזון שהוענקו למר בעז חיים בחודש נובמבר 2022, ראה באור 16.ב. לדוחות הכספיים.

(***) כולל תשלומים ששולמו רטרואקטיבית בגין שנת 2024 בסך של כ-1,245 אלפי ש"ח.

² החלה לכהן כסמנכ"לית שיווק בחברה, ביום 2 בנובמבר 2025.

1. להלן הערות לנתונים שבטבלה לעיל:

(1) בעז חיים - דירקטור ומנכ"ל החברה וחברת הבת - רונסון:

לתיאור עיקר תנאי העסקתו של בעז חיים ראה באור 13.ג.26 לדוחות הכספיים. כן ראה דיווח מיידי של החברה מיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתא מס' 20214-01-603714).

בנוסף, הוענקו למר חיים 9,817,868 כתיבי אופציה של קבוצת לוזון שאינם רשומים למסחר, ללא תמורה, הניתנים למימוש למניות רגילות של קבוצת לוזון, כמפורט בבאור 16.ב. לדוחות הכספיים.

יובהר כי מעבר לתשלומים המפורטים לעיל בגין העסקתו של מר חיים כמנכ"ל רונסון ורונסון ניהול, לא יהיה זכאי מר חיים לתשלום נוסף בגין תפקידו כנשיא הדירקטוריון בחברות אלו.

לעניין הסכם ניהול שבין החברה לבין רונסון בהתייחס למנכ"ל החברה, ראה באור 9.ב.2 (יב) לדוחות הכספיים.

(2) קבוצת לוזון - בעלת השליטה בחברה - שירותי ניהול:

ביום 26 בספטמבר 2023, התקשרו החברה וקבוצת לוזון בהסכם ניהול אשר נכנס לתוקפו עם השלמת עסקת שינוי המבנה (בתוקף מיום 28 ביוני 2023), לפרטים ראה באור 26.ג.2 לדוחות הכספיים.

(3) Gutowski Andrzej - ראש מחלקת מכירות בחברה הבת - רונסון:

עיקרי תנאי העסקתו של מר Gutowski Andrzej ברונסון וברונסון ניהול הינם כדלקמן: דמי ניהול בסך של 15 אלפי זלוטי בגין כהונתו כראש מחלקת מכירות ברונסון והחזר הוצאות; תגמול חודשי בסך של 5 אלפי זלוטי בגין כהונתו כדירקטור בדירקטוריון המנהל של רונסון; בונוס בשיעור של 0.1% מהשווי (במונחי נטו) של הסכמי המכירה המוקדמים שבהם תתקשר רונסון מעל לסכום של 120 מיליון זלוטי, כפי שהם מוצגים בדוח הדירקטוריון של רונסון בכל שנה קלנדרית, כאשר התשלום יבצע על בסיס מקדמה רבעונית בלתי חוזרת שתחושב על פי הדוחות הרבעוניים של רונסון; תגמול חודשי בסך של 27 אלפי זלוטי והחזר הוצאות בגין שירותי יעוץ שהינו מעניק לרונסון ניהול; זכאות להטבות במסגרת תפקידו ברונסון, בדומה לשאר חברי הדירקטוריון של רונסון, לרבות אפשרות לרכישת יחידות דיור בהתאם לנוהל הפנימי ברונסון וביטוח רפואי; כיסוי הוצאות שנשא במסגרת תפקידו ברונסון ניהול בקשר עם תפקידו, כולל טלפון נייד.

במסגרת ההסכם של המנהל עם רונסון נקבע כי ככל שמי מהצדדים יחליט על סיום ההתקשרות, תכנס ההחלטה לתוקף (ככל שהסיבה לסיום ההעסקה איננה נובע מהפרה יסודית של ההסכמות בין הצדדים כפי שהיא מוגדרת בהחלטת הדירקטוריון של רונסון, שאז תיכנס ההחלטה לתוקף באופן מיידי) בחודש הקלנדר השלישי לאחר ההחלטה על סיום ההתקשרות.

במסגרת תנאי כהונתו ברונסון ניהול נקבע כי ככל שמי מהצדדים יחליט על סיום ההתקשרות, תכנס ההחלטה לתוקף (ככל שהסיבה לסיום ההעסקה איננה נובע מהפרה יסודית של ההסכמות בין הצדדים כפי שהיא מוגדרת בהחלטת הדירקטוריון, שאז תיכנס ההחלטה לתוקף באופן מיידי) בחודש הקלנדר השלישי לאחר ההחלטה על סיום ההעסקה. תקופת ההודעה המוקדמת הינה בת 3 חודשים וכן מוקנית זכות ביטול לאלתר של ההסכם ככל ומי מהצדדים יפר את ההסכם בהפרה יסודית.

תקופת ההודעה המוקדמת לסיום ההתקשרות בין הצדדים הינה שלושה חודשים, אלא במקרה של הפרה יסודית שאז קיימת הזכות לסיום מיידי של ההתקשרות.

(4) ירון שמה - סמנכ"ל כספים בחברה הבת - רונסון:

עיקרי תנאי העסקתו העיקריים של מר ירון שמה ברונסון וברונסון ניהול הינם כדלקמן: דמי ניהול חודשיים בסך של 22 אלפי זלוטי בגין כהונתו כסמנכ"ל הכספים ברונסון וכן מענק בסך של 105 אלפי זלוטי, המבוסס על ביצועים שנתיים, כך שסך הרווח המאוחד השנתי של רונסון לפני מס (לא כולל הפסד בהערכת שווי קרקע שנרכשה לפני 1 בינואר 2020 או הפסדים הקשורים למכירת קרקעות או פרויקטים לפני יום 1 בינואר 2020) עולה על סך כולל של 14,500 אלפי זלוטי; תשלום נוסף בסך של 11 אלפי זלוטי בגין שירותי ייעוץ; תשלום חודשי בסך של 10.5 אלפי זלוטי והחזר הוצאות בגין שירותי ייעוץ לרונסון ניהול; דמי ניהול חודשיים בסך של 9 אלפי זלוטי בגין כהונתו כדירקטור בדירקטוריון המנהל של רונסון

ניהול; כיסוי הוצאות שנשא במסגרת תפקידו ברונסון ניהול בקשר עם תפקידו, כולל טלפון נייד, 26 ימי חופשה בכל שנה קלנדרית והטבות להן זכאים העובדים הנוספים בחברה.

במסגרת הסכם העסקתו של מר שמה כסמנכ"ל הכספים ברונסון, סוכם כי ככל שמי מהצדדים יחליט על סיום ההתקשרות, תכנס ההחלטה לתוקף (ככל שהסיבה לסיום ההעסקה איננה נובע מהפרה יסודית של ההסכמות בין הצדדים כפי שהיא מוגדרת בהחלטת הדירקטוריון, שאז תיכנס ההחלטה לתוקף באופן מידלי) בחודש הקלנדר החמישי לאחר ההחלטה על סיום ההעסקה (רונסון רשאית לקצר תקופה זו ל- 3 חודשים ככל שמצאה מועמד ראוי להחליף את מר שמה). כמו כן, זכאי מר שמה להחזר הוצאות שבהם נשא במסגרת תפקידו ברונסון. וככל שהעסקתו תבוא לסיומה, יהיה זכאי למענק פרישה בגובה של משכורת חודשית אחת עבור כל שנה (או פרו ראטה לחלק ממנה) שבה כיהן בתפקידו (ובכל מקרה, מענק הפרישה מוגבל לסך של 6 משכורות חודשיות).

במסגרת הסכם למתן שירותי ייעוץ של מר שמה ברונסון ניהול, סוכם על תקופת הודעה מוקדמת בת 5 חודשים (רונסון זכאית לקצר את התקופה ל- 3 חודשים) וההסכם יבוא לידי סיום באופן מדי ככל שאחד הצדדים יפר אותו בהפרה יסודית, הודעה על סיום ההסכם תינתן בכתב. ככל שמי מהצדדים יחליט על סיום ההתקשרות, תכנס ההחלטה לתוקף (ככל שהסיבה לסיום ההעסקה איננה נובע מהפרה יסודית של ההסכמות בין הצדדים כפי שהיא מוגדרת בהחלטת הדירקטוריון של רונסון, שאז תיכנס ההחלטה לתוקף באופן מידלי) בחודש הקלנדר החמישי לאחר ההחלטה על סיום ההעסקה (רונסון רשאית לקצר תקופה זו ל- 3 חודשים ככל שמצאה מועמד ראוי להחליף את מר שמה). בנוסף, ככל שהעסקתו של מר שמה תבוא לסיומה, יהיה זכאי מר שמה למענק פרישה בגובה של משכורת חודשית אחת עבור כל שנה (או פרו ראטה לחלק ממנה) שבה כיהן בתפקידו (בכל מקרה, מענק הפרישה מוגבל לסך של 6 משכורות חודשיות).

Karolina Bronszewska - סמנכ"לית שיווק ומכירות של רונסון: (5)

להלן עיקר תנאי העסקתה של גב' Karolina Bronszewska ברונסון: שכר חודשי בסך של 10,000 זלוטי. בנוסף, בגין הטמעת מעבר בין תוכנות, היתה זכאית לסכום נוסף של 10,000 זלוטי לחודש למשך 6 חודשים, עד ליולי 2025; כמו כן, הגב' קרולינה, זכאית לבונוס שנתי בהיקף של עד 70,000 זלוטי, וכן הטבות המקובלות לעובדים של רונסון. בנוסף, היא זכאית לתקבול נוסף בגין העסקה בסך של 25,000 זלוטי לחודש, לרבות החזר עלויות (כולל רכב), וכן 26 ימי חופשה. תקופת ההודעה המוקדמת לסיום ההתקשרות בין הצדדים הינה 3 חודשים.

עירית מעייני - סמנכ"לית שיווק של החברה (6)

עירית מעייני החלה כהונתה בחברה ביום 2 בנובמבר 2025. בהתאם להסכם העסקתה, זכאית הגב' מעייני, לשכר בסך של 40 אלפי ש"ח, ברוטו (להלן: "המשכורת" ו/או "המשכורת הקובעת"). עלות שכר (כולל נלוות כמפורט) של כ-59 אלפי ש"ח בחודש וסך הכל, כ-708 אלפי ש"ח בשנה. סה"כ עלות שנתית כוללת לרבות מענק מקסימלי – 828 אלפי ש"ח.

החברה תעמיד לרשות הגב' מעייני, רכב בדרגה ובשווי של גיפון מנהלים ותישא במלוא ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב, למעט הוצאות דלק בהן תשא החברה באופן חלקי בהתאם למגבלות ק"מ או מגבלות סכום השתתפות אשר יקבעו על ידי החברה מעת לעת ולמעט קנסות תעבורה. עלות הרכב מסתכמת לכ-5.5 אלפי ש"ח בחודש ולסך כולל של כ-66 אלפי ש"ח בשנה. הגב' מעייני תישא בעלויות המס הכרוכות בהטבה הנוגעת לרכב ואחזקתו, ואלו ינוכו מהמשכורת.

בנוסף, הגב' מעייני תהא זכאית למענק שנתי בגובה 0.05% מסך הסכמי המכר המחייבים (לא כולל מע"מ), אשר יהיה מוגבל לגובה של 3 משכורות.

כמו כן, זכאית הגב' מעייני לחופשה שנתית בת 22 ימים ולימי מחלה ודמי הבראה, בהתאם לדין. בנוסף תהא זכאית לביטוח פנסיוני על פי דין ולקרן השתלמות.

כל צד יהא רשאי להביא את ההסכם לסיומו, בכל עת ומכל סיבה, על ידי מתן הודעה בכתב לצד השני, 45 יום מראש (להלן - "תקופת ההודעה המוקדמת").

תנאי כהונתה של הגב' מעייני, אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות

התגמול של החברה, בספטמבר 2025.

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישור מתן כתבי פטור והתחייבות לשיפוי וכן, הכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ביחס לגבי מעייני, באופן זהה לדירקטורים ונושאי משרה בחברה ובהתאם למדיניות התגמול של החברה וזאת, רטרואקטיבית החל ממועד תחילת כהונתה קרי, החל מיום 2 בנובמבר 2025.

2. גמול דירקטורים

גמול לדירקטורים של החברה:

הדירקטורים המכהנים בחברה זכאים לתשלום מהחברה של גמול שנתי וגמול השתתפות לפי "הסכום המרבי" לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות גמול דירקטורים"), בהתאם לסיווגה של החברה.

סך הגמול שניתן לכל הדירקטורים בחברה, אשר זכאים לגמול בגין כהונתם כדירקטורים בה, הסתכם בשנת 2025 בסך של כ-444 אלפי ש"ח.

כן ראה סעיף 3 להלן, לעניין ביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי וכתבי פטור.

גמול לדירקטורים של רונסון:

בגין כהונתם כדירקטורים ברונסון, זכאים ה"ה עופר ואלון כדורי לתשלום גמול המשולם לדירקטורים ברונסון, הכולל גמול שנתי בסך של 8,900 יורו וגמול השתתפות בישיבה פרונטלית בסך של 1,500 יורו ובגין ישיבה טלפונית בסך של 750 יורו. תשלום הגמול כאמור משולם על-ידי כל חברה בת של רונסון בה הם מכהנים כדירקטורים.

יצוין כי מר עמוס לוזון, בעל השליטה (בעקיפין), המכהן גם כן כדירקטור ברונסון, אינו מקבל תגמול מרונסון בגין כהונתו האמורה והתגמול שלו מוסדר במסגרת הסכם ניהול בינו לבין קבוצת לוזון.

3. להלן פירוט התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה לבעלי עניין בחברה, שאינם מצוינים בטבלה שבתקנה 21 לעיל:

א. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ה"ה עמוס לוזון (יו"ר הדירקטוריון), בעז חיים (מנכ"ל ודירקטור), ליה לוזון (משנה למנכ"ל ודירקטורית), אסף כהן (סמנכ"ל הכספים של החברה), ארז רביץ (חשב החברה) ועירית מעייני (סמנכ"לית שיווק של החברה) וכן, הדירקטורים צבי ברומברג ושירה קולמן גולובינסקי, המכהנים כדירקטורים חיצוניים בחברה וכן, מר מנשה רם, המכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה (להלן: "הדירקטורים ונושאי המשרה"), נכללים במסגרת בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של בעלת השליטה - קבוצת לוזון ("פוליסת הביטוח").

להלן מפורטים תנאי פוליסת הביטוח של חברת האם בה נכללים נושאי המשרה האמורים:

הפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מכסה על בסיס הגשת תביעה, תביעות שתוגשנה במהלך תקופת הביטוח, בגבולות אחריות של 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת ביטוח שנתית את כל הדירקטורים ונושאי המשרה בקבוצת לוזון, בחברות בנות ונכדות שלה (לרבות החברה) עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה ו/או מטעם החברות הבנות. פוליסת הביטוח השוטפת הינה לתקופה של שנה וחצי, ומתחדשת מידי שנה וחצי בהתאם להחלטות חברת האם, והינה על בסיס מועד הגשת התביעה (claims made), ובתמורה לתשלום פרמיה לשנה וחצי בסך של כ-131 אלפי דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית הינה בסך של 75 אלפי דולר לתביעות שיוגשו בישראל בלבד, למעט בקשר לתביעות ניירות ערך כנגד החברה, בישראל בלבד, שאז תחול השתתפות עצמית בסך 200 אלפי דולר, וכן בסך של 100 אלפי דולר לתביעות שיוגשו בארה"ב או קנדה. כמו כן, הפוליסה כוללת כיסוי הוצאות הגנה משפטית אף מעבר לגבול האחריות בפוליסה בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 66 לחוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981.

יצוין כי לרונסון פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה עצמאית.

לדירקטורים ונושאי המשרה הוענקו כתבי התחייבות לשיפוי ("כתב השיפוי").

במסגרת כתב השיפוי, החברה התחייבה, בכפוף להוראות הדין (לרבות סעיף 263 לחוק החברות), לשפות את נושאי המשרה המכהנים בשל כל אחת מהחבויים וההוצאות להלן שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולות שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או עובד או נושא משרה או נותן שירותים מטעם או עבור החברה בתאגיד אחר, ו/או עקב פעולות עבור תאגיד אחר ("עילות השיפוי"):

לעניין זה "תאגיד אחר": תאגיד כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך כלשהם, במישרין ו/או בעקיפין, גם אם השליטה או הבעלות בו שונה מהשליטה או הבעלות בחברה, בו נושא המשרה מכהן או מועסק או נותן שירותים מטעם החברה או מתוקף תפקידו כנושא משרה בחברה או עבור החברה.

חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט הקשורה, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בתוספת המצורפת לכתב שיפוי זה או כל חלק מהם או כל הקשור בהם, במישרין או בעקיפין ("התוספת").

סכום השיפוי שתשלם החברה לכל הזכאים לשיפוי בגין חבות כספית שתוטל עליהם בהתאם לאמור בסעיף קטן זה לעיל בהתאם להחלטת השיפוי, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בתוספת, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה ("סכום השיפוי המירבי") בתוספת כל סכום שיתקבל בידי נושא המשרה מכח פוליסת ביטוח ו/או בדרך אחרת בגין אותו אירוע. סכום השיפוי יכסה גם סכומים שהינם מעבר לסכומים המכוסים בפוליסת ביטוח נושאי משרה ככל שקיימת, לרבות סכום ההשתתפות העצמית. לעניין סעיף זה "ההון העצמי של החברה" פירושו סכום הונה העצמי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי.

הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוצא ו/או שיחויב נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדך ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי; בפסקה זו - סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית - משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה - חוק סדר הדין הפלילי), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי.

"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוצא או שיחויב בהן נושא המשרה בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה נושא המשרה, או באישום פלילי שבו הורשע נושא המשרה בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין.

תשלום לנפגע הפרה בקשר עם הליך מנהלי כאמור בסעיף 52 נד(א)(1) (א) לחוק ניירות ערך.

"הליך מנהלי" - הליך לפי פרק ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי הרשות), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת

הליכים, המותנית בתנאים), לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת.

מובהר בזאת כי אין בתשלום סכום השיפוי האמור לעיל בכדי לפגוע בזכותך לקבל תגמולי ביטוח לרבות בגין אירועים המפורטים בתוספת המכוסים במסגרת ביטוח, שאתה תקבל ו/או שהחברה תקבל עבורך מעת לעת, אם תקבל, במסגרת כל ביטוח.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מודגש בזאת כי תשלומי החברה יהוו "רובד נוסף" מעבר לסך כל תגמולי הביטוח שישולמו על-ידי המבטח, ככל שכאלה ישולמו. כמו כן מודגש כי התחייבות זו לשיפוי אינה חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות מבטח כלשהו והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר לו מחויב מבטח על פי הסכם ביטוח שנערך עימו למעט ההשתתפות העצמית הנקובה בהסכם כאמור.

אם סך כל סכומי השיפוי שהחברה תעמוד לשלם במועד כלשהו, בתוספת סך כל סכומי השיפוי ששילמה החברה עד אותו מועד על פי כתבי השיפוי, יעלה על סכום השיפוי המירבי, יחולק סכום השיפוי המירבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה בחברה שיהיו זכאים לסכומי שיפוי כאמור בגין דרישות שהגישו לחברה על פי כתבי השיפוי ולא שולמו להם לפני אותו מועד, באופן שסכום שיפוי שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה האמורים, יחושב על פי היחס פרו-רטה שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה לבין סכום השיפוי שיגיע לכל נושאי המשרה האמורים, במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה.

שילמה החברה סכומי שיפוי לנושאי משרה בחברה בגובה סכום השיפוי המירבי לא תישא החברה בסכומי שיפוי נוספים בגין חבות כמפורט לעיל אלא אם תשלום סכומי השיפוי הנוספים יאושר באורגנים בחברה שיהיו מוסמכים לאשר הגדלה זו על פי דין במועד תשלום סכומי השיפוי הנוספים.

על אף האמור לעיל כתב שיפוי זה לא יחול באירוע או פעולה כדלקמן: נושא המשרה הפר את חובת הזהירות בכוונה או בפזיזות, למעט אם ההפרה נעשתה ברשלנות בלבד; נושא המשרה פעל תוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל על נושא המשרה; נושא המשרה הפר את חובת האמונים כלפי החברה שלא בתום לב וללא יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה.

ג. הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי המשרה

לדירקטורים ונושאי המשרה הוענקו כתבי פטור.

בהתאם לתקנון החברה, כתבי הפטור האמורים מתירים לחברה לפטור מראש מאחריות את נושאי המשרה של החברה, בגין כל נזק שנגרם ו/או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות של נושאי המשרה כלפי החברה, בפעולותיהם בתום לב בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בתאגיד מוחזק שלה מטעם החברה, כפוף להוראות הדין ההולנדי.

תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בחברה הינה קבוצת לוזון, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החזיקה 71.69% מהון המניות ומזכויות ההצבעה של החברה (ונכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה 71.72%), אשר בעל השליטה בה הינו מר עמוס לוזון המחזיק (במישרין ובאמצעות ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו של מר לוזון (99%)) כ- 59.25% מהון המניות ומזכויות ההצבעה של קבוצת לוזון (כ-54.4% בדילול מלא). למועד הדוח החזיק מר לוזון (באמצעות ע. לוזון) גם 0.10% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

לפרטים נוספים ראה פרטים לפי תקנה 24 להלן.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

1. לפרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה, התקשרו בהן בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד למועד הגשת הדוח, או שהן עדיין בתוקף במועד הדוח, אשר הינן עסקאות המצויות בתחולת סעיף 270(א4) או 270(ב4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), ולמעט עסקאות זניחות כמתואר בס"ק 3 להלן ("עסקאות זניחות"), ראה באור 26.ג.1, 2 ו-12) לדוחות הכספיים. כן ראה הפירוט לפי תקנה 21 לעיל לעניין ביטוח אחריות נושאי משרה והענקת כתבי שיפוי ופטור לנושאי משרה מקרב בעלי השליטה בחברה.

2. לפרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי באישורן אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד למועד הגשת הדוח, או שהן עדיין בתוקף במועד הדוח, אשר אינן עסקאות המצויות בתחולת סעיף 270(ב4) לחוק החברות, ולמעט עסקאות זניחות, ראה באור 26.ג.3-11, 13 ו-15) לדוחות הכספיים.

3. עסקאות זניחות: החברה אימצה כללים וקווים מנחים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה בשליטתה, עם בעל עניין בה או שלבעל עניין בחברה עניין אישי בה, כעסקה זניחה.

בהתאם לכללים והקווים המנחים שאומצו, עסקה כאמור תחשב כעסקה זניחה, אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

- 1) העסקה אינה עסקה חריגה (כמשמעות מונח זה בחוק החברות ובנהלי החברה).
- 2) בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, העסקה אינה עולה על 3 מיליון ש"ח.
- 3) העסקה אינה עסקה של תנאי העסקה ו/או כהונה ו/או מתן שירותי ניהול על-ידי בעל העניין לחברה (בין כנושא משרה, בין כעובד ובין כנותן שירותי ניהול).
- 4) עסקת בעלי העניין הינה זניחה גם מבחינה איכותית. כך למשל, עסקה לא תוגדר כעסקה זניחה אם במסגרת אותה עסקה בעל השליטה/בעל העניין או קרובו צפויים לקבל טובות הנאה, שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור, או אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות.
- 5) עסקאות נפרדות, אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות, יבחנו כעסקה אחת.
- 6) העסקה אינה מסווגת על-ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם לתקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מובהר כי עסקת בעלי עניין זניחה נדרשת להיות מובאת לאישורי האורגנים המוסמכים הנדרשים בחברה, בהתאם להוראות הדין. אין בסיווגה של העסקה כזניחה כדי לייתר הליכי אישור. כמו כן, על אף האמור, החברה רשאית לדווח על עסקאות בעלי עניין זניחות אף במקרים שאינה מחויבת לעשות כן בהתאם לאמור לעיל.

עסקאות בעניין אישי של בעל השליטה ו/או נושאי משרה, אשר הינן עסקאות זניחות - במסגרת פרויקטי היזמות של הקבוצה, התקשרו החברות המוחזקות הרלוונטיות עם ספקים ונותני שירותים שונים הרלוונטיים לפעילות יזמות הנדל"ן שלה, אשר למיטב ידיעת החברה נותנים או נתנו שירותים לבעל השליטה (בעקיפין) בחברה, לרבות התקשרויות עם משרדי עורכי דין לקבלת שירותים משפטיים בפרויקטי היזמות ו/או בגין הליכים משפטיים; התקשרויות לקבלת שירותי אדריכלים; התקשרויות לקבל שירותי תכנון ועיצוב; וכן מתן חסות לארגון אשר לבעל השליטה עניין אישי בו.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות ערך של החברה נכון למועד הדוח ראה דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-003416), המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות הערך ההמירים של החברה, ראה באור 16 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה

מרשם בעלי המניות של החברה המעודכן של החברה מובא בדרך של הפניה לדוח מיידי של החברה מיום 16 ביולי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-053002), המובא בדוח זה בדרך של הפנייה.

תקנה 25א: מען רשום

כתובת: הכרמל 20, גני תקווה

טלפון : 09-9705500

פקס : 09-9705517

כתובת דואר אלקטרוני : mail@luzongroup.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטי הדירקטורים של החברה נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה:

שם הדירקטור:	עמוס לוזון	בעז חיים	ליה לוזון	מנשה רם	שירה קולמן גולובינסקי	צבי ברומברג
מספר זיהוי:	057799959	036345460	301559944	022568570	035803857	055887038
תאריך לידה:	16 בספטמבר 1962	21 במאי 1979	31 באוקטובר 1981	19 באוקטובר 1966	2 ביולי 1979	25 ביוני 1959
מען להמצאת כתבי בי-דין:	זרובבל 6, פתח תקווה	Ul. Warszawska 167 j2, konstancin Polan	נחמני 9, תל אביב	השקד 10, עשרת	בן גוריון 10, פתח תקווה	מבוא חבצלת 9, יהוד
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה:	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל ודירקטור	דירקטורית ומשנה למנכ"ל	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא	לא	לא	כן	כן	כן
דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	לא	כן	כן
דירקטור בלתי תלוי:	לא	לא	לא	כן	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ³ או כשירות מקצועית:	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	ראה המפורט בתקנה 21 לעיל, ביחס להסכם הניהול של החברה עם קבוצת לוזון.	ראה המפורט בתקנה 21 לעיל, ביחס להסכם הניהול של החברה עם קבוצת לוזון.	ראה המפורט בתקנה 21 לעיל, ביחס להסכם הניהול של החברה עם קבוצת לוזון.	לא	לא	לא
היום בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	28 ביוני 2023	28 ביוני 2023	16 בספטמבר 2024	1 בפברואר 2024	1 בפברואר 2024	1 בפברואר 2024
השכלה:	--	בוגר משפטים, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; מוסמך בניהול מו"מ, אוניברסיטת בר-אילן	בוגרת במשפטים ומנהל עסקים באוניברסיטת רייכמן; מוסמכת במנהל עסקים באוניברסיטת רייכמן	בוגר חשבונאות וכלכלה באוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים באוניברסיטה העברית.	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים באוניברסיטת בר אילן; מוסמכת במנהל עסקים (התמחות בשיווק) באוניברסיטת בר אילן.	בוגר חשבונאות וכלכלה באוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות (בנוסף):	בעל שליטה בקבוצת לוזון החל מיום 14 בינואר 2016;	מנכ"ל החברה ומנכ"ל רונסון; יו"ר דירקטוריון מנהל של חברות	דירקטורית, משנה למנכ"ל, סמנכ"לית פיתוח			

³ דירקטור שהחברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

שם הדירקטור:	עמוס לוזון	בעז חיים	ליה לוזון	מנשה רם	שירה קולמן גולובינסקי	צבי ברומברג
לאמור (לעיל):	דירקטור/מנכ"ל/יו"ר דירקטוריון קבוצת לוזון; יו"ר דירקטוריון החברה; יו"ר דירקטוריון לוזון אשראי ופיננסים בע"מ (לשעבר: טריא ישראל בע"מ); יו"ר דירקטוריון דוראד אנרגיה בע"מ, מנכ"ל ובעלים, ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ.	הבנות של רונסון; מנכ"ל ודירקטור בחברה; עו"ד, בעלים ודירקטור בעז חיים חברת עורכי דין; חבר הנהלה בקבוצת הפועל ראשון לציון; דירקטור בלוזון נכסים בע"מ, ובלוזון רונסון ש.ד. שותף כללי בע"מ.	עסקי/מזכירת בקבוצת לוזון, דירקטורית ומזכירת החברה של לוזון נדל"ן (עד יוני 2022); דירקטורית, משנה למנכ"ל ומנהלת פיתוח עסקי בחברה.	מנכ"ל מרשמלו השקעות בע"מ; שותף מייסד באופטימום קפיטל.	דירקטורית בלתי תלויה ב: גיי.אף.איי ריאל אסטייט לימיטד, ופטרוטקס - שותפות מוגבלת; דירקטורית חיצונית ב: קבוצת קליין אינטרנשיונל לימיטד, מיכמן מימון בע"מ, גפן מגורים והתחדשות בע"מ, ברימאג דיגיטל אייג' בע"מ, פטרוטקס - שותפות מוגבלת.	מנכ"ל בחברות הבאות: אובליסק מיזוגים ורכישות בע"מ, אובליסק לוגיסטיקה בע"מ, תדר חדש בע"מ; דירקטור בלתי תלוי ב: גיי.פי. גלובל פאזור בע"מ; דירקטור חיצוני ב: קבוצת יובלים השקעות בע"מ, פולירם תעשיות פלסטיק בע"מ.
תאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	חברות בנות ו/או מוחזקות של קבוצת לוזון: בנוסף על האמור בעיסוקיו לעיל, מכהן כדירקטור בחברות בנות ו/או מוחזקות של קבוצת לוזון ו/או החברה שהעיקריות שבהן: רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן-רום), אינובייט בע"מ, אלומיי לוזון אנרגיה, רונסון, לוזון רונסון נכסים בע"מ, לוזון רונסון נדל"ן בע"מ; נאוי את לוזון משכנתאות בע"מ; וכן, בחברות פרטיות בשליטתו, ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, וחברות פרטיות נוספות בשליטתו.	בעז חיים חברת עורכי דין; לוזון נכסים בע"מ.	רום; קבוצת לוזון.	דח"צ יעקב פיננסים בע"מ; יו"ר דירקטוריון חברת ווסטדייל אמריקה לימיטד, דח"צ אמריקן אקוויטי פרטנס לימיטד.	יו"ר דירקטוריון אנקור הזדמנויות לימיטד בע"מ; דירקטורית חיצונית ב: בבלאקאדג' (לשעבר מיכמן מימון בע"מ), פטרוטקס שותפות מוגבלת ותעשיות ברם בע"מ.	דח"צ בקבוצת יובלים השקעות בע"מ; דח"צ בפולירם תעשיות פלסטיק בע"מ; דח"צ בקבוצת מייטאון בע"מ; דב"ת בקבוצת גבאי בניה ויזום בע"מ; יו"ר דירקטוריון בדסטיני נדלן בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין בחברה:	מר עמוס לוזון הוא בעל השליטה (בשרשור סופי) בחברה	לא	בתו של יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה (בשרשור סופי) בחברה, מר עמוס לוזון.	לא	לא	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה (שאינם דירקטורים בחברה)⁴

להלן פרטי נושאי משרה בכירה של החברה נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, שפרטיהם לא הובאו בהתאם לתקנה 26 לעיל: (*)

שם	מספר זיהוי	תחילת כהונה בחברה	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת של החברה, בחברה קשורה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה, בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה	השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
אסף כהן	040457038	28.6.2023	2.1.1981	סמנכ"ל כספים בחברה, בקבוצת לוזון וברום	לא	השכלה: בוגר חשבונאות וכלכלה, המרכז האקדמי רופין; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת ת"א; רו"ח מוסמך. ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: סמנכ"ל כספים, קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ; סמנכ"ל כספים, רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ.
ארז רביץ	065628844	15.9.2024	10.6.1982	חשב בחברה ובקבוצת לוזון	לא	השכלה: בוגר כלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה; בוגר חשבונאות, אוניברסיטת בר אילן. ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: רואה חשבון במשרד רן שוקרון רואי חשבון, ע. חשב בחברה ובקבוצת לוזון.
עירית מעייני	027167808	2.11.2025	9.6.1974	סמנכ"לית שיווק	לא	השכלה: תקשורת חזותית, המכללה לאמנות ועיצוב ת"א אסכולה מימד. ניסיון עסקי: סמנכ"לית שיווק ומכירות בבית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ.
אמיר לביא	038702874	19.3.2024	15.3.1976	מבקר פנימי	לא	השכלה: בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטת בר אילן. ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: רו"ח שותף במשרד רואה חשבון עמית חלפון

תקנה 26ב: מורשה חתימה עצמאי של התאגיד

נכון למועד הדוח, לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים לחברה.

⁴ מר שלמי גושן כיהן כחשב החברה עד ליום 15 בספטמבר 2024.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

PwC ישראל (קסלמן וקסלמן), רואי חשבון, דרך מנחם בגין 146 תל-אביב.

לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון המבקר אינו בעל עניין או בן משפחה של בעל עניין או של נושא משרה בכירה בחברה.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטורים

המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית, בנושאים הנדרשים על פי תקנה 29:

תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה - ביום 17 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 16 מיליון ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061151).

החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

ביום 27 באוקטובר 2025 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה במסגרתה דחתה האסיפה האמורה את עדכון מדיניות התגמול של החברה ואישרה את מינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה שאינם דח"צים: ה"ה עמוס לוזון, בעז חיים, ליה לוזון, מנשה רם (דירקטור בלתי תלוי); עוד אישרה האסיפה את מינויו מחדש של משרד PwC ישראל (קסלמן וקסלמן) כרואה החשבון המבקר של החברה והסמיכה את הדירקטוריון לקבוע את שכרו.

לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה מתקן מיום 20 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-077434), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

- החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה שהתקבלו בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן, בנושאים הנדרשים על פי תקנה 29א: ביום 22 בפברואר 2026, קבע דירקטוריון החברה, כי יש לדחות ההצעה שהובאה בפניו מאת בעל השליטה בחברה, בהתייחס לפעילות מימון פרטי ליזמים בתחום הנדל"ן, בפולין (להלן: "פעילות המימון בפולין" ו-"ההצעה", על פי העניין). ביום 24 בפברואר 2026, התכנסה ועדת הביקורת של החברה ודנה בהצעה ובהחלטת דירקטוריון החברה וקבעה אף היא, כי יש לדחות את ההצעה. לפרטים אודות ההצעה ועיקרי נימוקי הדירקטוריון וועדת הביקורת לדחייתה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-017424), המובא בדוח זה בדרך של הפניה, בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה, מתן אפשרות לבעל השליטה, לפעול בפעילות המימון בפולין, באמצעות חברה אחרת בשליטתו. לפרטים נוספים, לרבות הנימוקים לאפשר לבעל השליטה לפעול בפעילות המימון בפולין, שלא באמצעות החברה, ראו הדוח המיידי האמור בסעיף זה לעיל.

- במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התחייבויות לשיפוי ולפטור והכללה בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לסמנכ"לית השיווק של החברה, הגבי עירית מעייני, רטרואקטיבית החל ממועד תחילת כהונתה בחברה, 2 בנובמבר 2025 והכל באותם תנאים של יתר הדירקטורים ונושאי משרה בחברה, כמפורט בתקנה 21 לעיל.

Luzon Ronson N.V.

<u>חתימה</u>	<u>תפקידים:</u>	<u>שמות החותמים:</u>
_____	יו"ר הדירקטוריון	עמוס לוזון (1)
_____	מנכ"ל ודירקטור	בעז חיים (2)
_____	סמנכ"ל כספים	אסף כהן (3)

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב**

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של Luzon Ronson N.V בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. בעז חיים מנהל כללי (ודירקטור)
2. אסף כהן, סמנכ"ל כספים

הבקרה הפנימית

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה את הפעולות הבאות:

1. זווה ומופו החברות המשתתפות בתהליך, ומופו תהליכים מהותיים מאד לדיווח הכספי והגילוי. רכיבי הבקרה הפנימית כללו: (א) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (ב) בקרות על תהליך ההכרה בהכנסה; (ג) בקרות על תהליך המלאי; (ד) בקרות על תהליך הגזברות.
2. בוצע תיעוד של התהליכים שמופן, נבחנו בקרות המפתח והוערכה האפקטיביות הן על-ידי התאגיד והן על-ידי רואי החשבון.

דירקטוריון התאגיד שותף בתהליך ועודכן על ממצאיו.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, ובהתבסס על התהליכים אשר בוצעו בחברה וב-Ronson Development SE, ההנהלה ודירקטוריון התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 הינה אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

אני, בעז חיים, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של Luzon Ronson N.V. (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 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 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), 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 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.

תאריך:

18 במרץ 2026

בעז חיים
מנהל כללי (ודירקטור)

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9(בד)2

אני, אסף כהן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Luzon Ronson N.V. (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 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 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 המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, 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, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך:

אסף כהן
מנכ"ל כספיים

18 במרץ 2026