

דוח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2025

חלק ג

דוחות כספיים

חלק ב

דוח
הדירקטוריון
של החברה

חלק א

תיאור עסקי
התאגיד

חלק ה

דוח שנתי בדבר
אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

חלק ד

פרטים נוספים
על התאגיד

חלק א

תיאור עסקי
התאגיד



אלמוגים

שמיים וארץ רחובות



דוח תקופתי לשנת 2025

513988824	מס' תאגיד:	אלמוגים החזקות בע"מ	שם החברה:
info@almogim.co.il	דואר אלקטרוני:	הפטיש 2 טירת הכרמל, ישראל	כתובת:
04-8577080	מס' טלפון:	3912001	מיקוד:
31 בדצמבר 2025	תאריך המאזן:	04-8577081	מס' פקס:
18 במרס 2026	מועד אישור הדו"ח:		

תוכן עניינים

חלק

- א. תיאור עסקי התאגיד
- ב. דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- ג. דוחות כספיים מאוחדים
מידע כספי נפרד של החברה
- ד. פרטים נוספים על התאגיד
- ה. דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים – חלק א'

עמוד

א-4	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1
א-5	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	2
א-6	חלוקת דיבידנדים	3
א-7	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה – כללי	4
א-7	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	5
א-18	תחום בניה יזמית	6
א-84	פעילות נדל"ן להשקעה	7
א-85	פעילות הקבוצה מחוץ לישראל	8
א-88	נושאים המשותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה	9

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

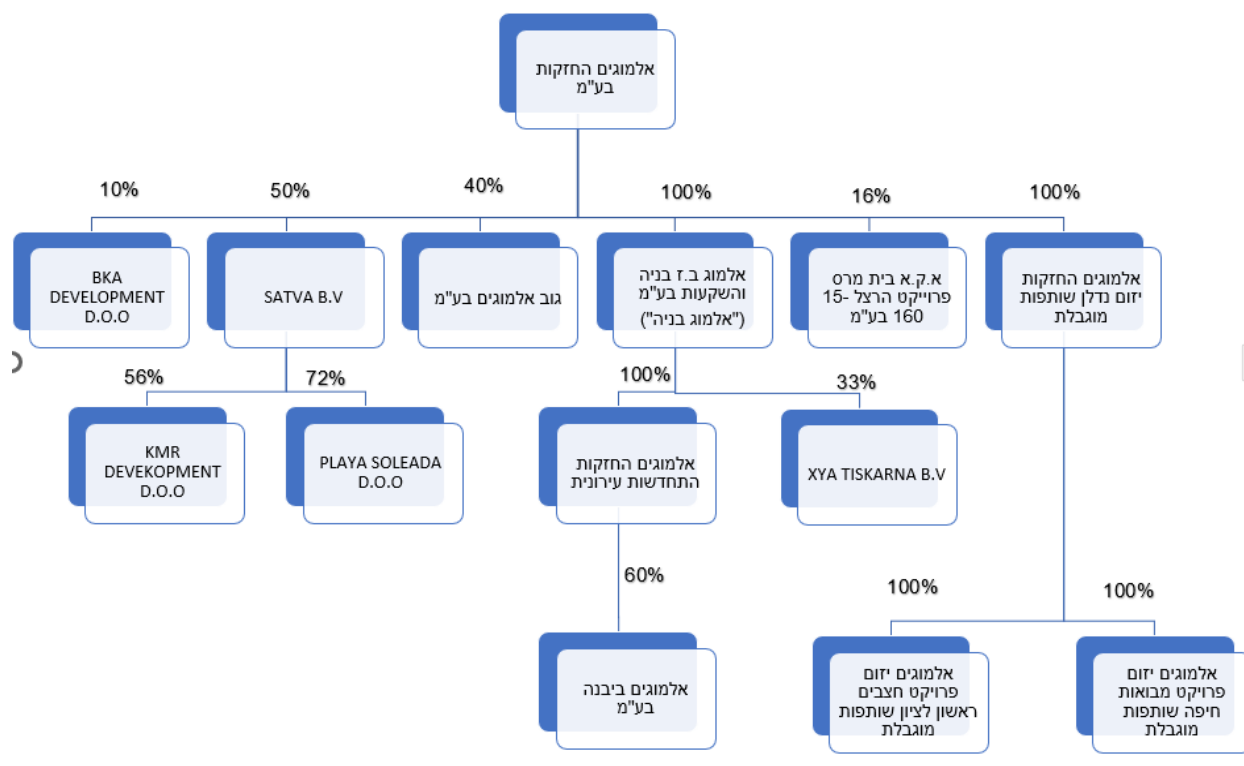
- 1.1.1 אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "**החברה**") התאגדה כחברה פרטית ביום 11.6.2007, על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"). החברה, חברות הבת וחברות קשורות של החברה יכוננו לעיל ולהלן יחדיו "**הקבוצה**".
- 1.1.2 בחודש ספטמבר 2010 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב לציבור בהתאם לתשקיף הנפקה לציבור מיום 26.8.2010 (אשר תוקן ביום 5.9.2010) והפכה לחברת אגרות חוב, כמשמעותה בחוק החברות, שאגרות חוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") וכן לתאגיד מדווח, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**").
- 1.1.3 בחודש פברואר 2020, הנפיקה החברה לראשונה מניות לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 9.2.2020 (מכוח תשקיף מדף של החברה) והפכה לחברה ציבורית, כמשמעותה בחוק החברות, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה.
- 1.1.4 מאז הקמתה ועד למועד דוח זה, יזמה הקבוצה ובנתה מאות אלפי מ"ר ברחבי הארץ הכוללים מעל ל-9,000 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ותעסוקה. יצוין כי מאז שנת 2019 קבוצת החברה, באמצעות אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה (בעקיפין), פועלת להרחבת צבר הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ומיצוב המוניטין של קבוצת החברה כמובילה בתחום פעילות זה.
- 1.1.5 למועד פרסום דוח זה וכפי שיפורט להלן, הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, השבחה והקמה של מיזמי נדל"ן למגורים וכן פועלת לקידום והרחבת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית. למועד זה, אלמוג בניה עוסקת בביצוע עבודות בניה כקבלן מבצע במסגרת פרויקטים של קבוצת החברה בלבד, לרבות בפרויקטים משותפים עם צדדים שלישיים.
- 1.1.6 במהלך שנת 2024 אישר דירקטוריון החברה תכנית רב שלבית לשינוי מבנה ההחזקות בקבוצה באופן שמקדם הפרדה תאגידית בין תחומי העיסוק השונים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.10 להלן.

1.2 פירוט תמציתי בדבר תחומי הפעילות של הקבוצה

- למועד הדוח לקבוצה תחום פעילות עיקרי אחד המהווה מגזר פעילות בדוחות הכספיים, לצד שני תחומים אחרים שאינם עולים לכדי מגזרי פעילות בדוחות הכספיים:
- 1.2.1 ייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים של נדל"ן למגורים בישראל, לרבות במתכונת של התחדשות עירונית (להלן: "**תחום בניה יזמית**"). לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום בניה יזמית, ראו סעיף 6 להלן.
- 1.2.2 ייזום, הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן המיועדים להשכרה, למשרדים ולמסחר (להלן: "**נדל"ן להשקעה**"), שאינו עולה לכדי מגזר פעילות בדוחות הכספיים. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 7 להלן.
- 1.2.3 כמו כן, לחברה פעילות השקעה בנדל"ן וקרענות מחוץ לישראל, שאינה עולה לכדי מגזר פעילות בדוחות הכספיים, באמצעות החזקה בעקיפין בחברות כלולות הרשומות בדוחותיה הכספיים

המאוחדים של החברה לפי השווי המאזני, ובאמצעות השקעה בחברות זרות העוסקות בייזום פרויקטים בחו"ל.

1.3 תרשים מבנה ההחזקות העיקריות¹ של הקבוצה ליום 31.12.2025



2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למועד הדוח סך ההון המונפק והנפרע של החברה עומד על 47,979,124 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

ביום 15.1.2025 הקצתה החברה 5,640,700 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה בשיעור של 13.07% מהון המניות המונפק של החברה, לאחר ההקצאה, וזאת במסגרת הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 13.1.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003895) (להלן: "דוח הצעת המדף"). תמורת ההנפקה (ברוטו) בגין המניות הינה כ- 59 מיליון ש"ח (המחיר הנגזר לכל מניה מוקצת הינו 10.5 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף. המידע המובא בדוח הצעת המדף נכלל על דרך של הפניה.

ביום 22.10.2025 הקצתה החברה 4,629,630 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בשיעור של 9.65% מהון המניות המונפק של החברה, לאחר ההקצאה, וזאת במסגרת הנפקה פרטית מהותית מהותית למשקיע מוסדי, על פי דוח הצעה מיום 19.10.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-077051) (להלן: "דוח ההצעה"). תמורת ההנפקה (ברוטו) בגין המניות הינה כ- 50 מיליון ש"ח (המחיר הנגזר לכל מניה מוקצת הינו 10.8 ש"ח). לפרטים נוספים ראו דוח ההצעה. המידע המובא בדוח הצעת המדף נכלל על דרך של הפניה.

¹ התרשים אינו כולל החזקות (במישרין או בעקיפין) בחברות שאינן פעילות ו/או בתהליך פירוק.

לפרטים בדבר הקצאת ניירות ערך המירים למניות החברה לנושאי משרה, עובדים בחברה ובחברות הבת של החברה, ראו סעיף 9.2.4 להלן.

להלן רשימת עסקאות מהותיות שבוצעו על ידי בעלי העניין במהלך השנתיים שקדמו לתאריך פרסום דוח תקופתי זה:

שם בעל העניין	סוג העסקה	תאריך העסקה	מספר המניות נשוא העסקה (ושיעורן בהון)	שער המניה הממוצע בעסקה (באגורות)	סך התמורה (באלפי ש"ח)
אנליסט אי.אמ.אס.- שרותי ניהול השקעות בע"מ	רכישה בבורסה	26.11.2024	220,868	976.5	2,156
אנליסט אי.אמ.אס.- שרותי ניהול השקעות בע"מ	רכישה בבורסה	12.1.2025	153,119	1,080.7	1,655
אנליסט אי.אמ.אס.- שרותי ניהול השקעות בע"מ	מחוץ לבורסה (גיוס הון)	15.1.2025	1,876,400	1,018.5	19,111
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים	מחוץ לבורסה (הנפקה פרטית)	22.10.2025	4,629,630	1,080	50,000

למען הסדר הטוב יצוין, כי למעט כמפורט לעיל, במהלך השנתיים שקדמו לתאריך פרסום דוח תקופתי זה, לא בוצעו עסקאות מהותיות בהון החברה (קרי, העולות על 2% מסך הון החברה), על ידי בעלי עניין בחברה.

3. חלוקת דיבידנדים

- 3.1 בשנתיים האחרונות החברה לא חילקה דיבידנד.
- 3.2 יתרת הרווחים במאזן החברה הסתכמה ליום 31.12.2025 לסך של כ- 238,056 אלפי ש"ח. הרווח המצרפי, המיוחס לבעלי מניות החברה, לתקופה של שנתיים שהסתיימה ביום 31.12.2025 הינו כ- 37,172 אלפי ש"ח.
- 3.3 ביום 18.3.2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך כולל של כ- 5,000 אלפי ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 13.4.2026. למען שלמות התמונה יצוין כי מלכתחילה, התכוונה הנהלת החברה להמליץ על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח (להלן: "הדיבידנד ההמלא"). עם זאת, מטעמי זהירות, בשים לב לתנאי השוק ולאי הוודאות על רקע התמשכות מבצע "שאגת הארי", הנהלת החברה המליצה לאשר בשלב זה מחצית מסכום הדיבידנד המלא, קרי - חלוקת דיבידנד בסך כולל של 5 מיליון ש"ח.
- בהמשך השנה, עובר לפרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2026, תיבחן האפשרות לחלוקת יתרת הדיבידנד המלא בסך של 5 מיליון ש"ח נוספים, בכפוף לקיום כל התנאים הנדרשים במועד כאמור.
- 3.4 למגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב מהסדרות השונות שהנפיקה החברה - ראו סעיף 8.2 לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנת 2025, הנכלל בפרק ב' לדוח תקופתי זה (להלן: "דוח הדירקטוריון").

ביום 25.3.2021, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד, לפיה החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה (בתשלום אחד או יותר), בשיעור בטווח של 40% עד 50% מתוך הרווח הנקי (לאחר מס) בגין כל שנה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים שפורסמו לאחרונה קודם למועד החלטה. אין במדיניות בכדי לחייב את דירקטוריון החברה לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. כל החלטה על חלוקת דיבידנד תתקבל בכפוף לעמידה במבחני החלוקה בהתאם להוראות חוק החברות, שתיבחן במועד קבלת החלטה על חלוקת הדיבידנד.

החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד תתקבל בשים לב לצרכי הפעילות העסקית השוטפת של החברה, לתכנית העבודה, מצב נזילות החברה, יחסי מינוף והתחייבויות ואמות מידה פיננסיות, וזאת במועד קבלת החלטה כאמור.

עוד מובהר, כי הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את המדיניות ו/או לבטל ו/או לסטות מהמדיניות בכל עת.

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה – כללי

כפי שצוין בסעיף 1.2 לעיל, למועד הדוח לחברה תחום פעילות אחד. לנתונים כספיים מאוחדים של החברה בגין תחום הפעילות של החברה בשנים 2025, 2024 ו- 2023 ראו סעיף 6.11 להלן.

5. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו-כלכלית בה פועלת החברה סמוך לתאריך הדוח, וההשפעות המקרו-כלכליות אשר יכול ותהא להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או ההתפתחויות בה:²

5.1 מגמות בתחום הבניה למגורים בישראל

הביקוש לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי, שיעור הריבית במשק. יצוין, כי בשנת 2025 חלו השפעות נוספות, כמפורט בסעיף זה להלן, הנובעות מיוזמות חקיקה המתייחסות למערכת המשפט בישראל, לחוק הגיוס וכן ממלחמת חרבות ברזל.

בחלקה הראשון של המחצית השניה לשנת 2024, בעקבות המלחמה, עלתה פרמיית הסיכון של ישראל ובוצעה הורדת דירוג האשראי של ישראל ע"י חברות הדירוג העולמיות פעם נוספת. לתאריך הדוח, ולאור החתימה על הסכם הפסקת אש בחודש אוקטובר 2025, בחודש נובמבר 2025 עדכנו חברות הדירוג העולמיות את תחזית דירוג האשראי של ישראל ליציבה חלף שלילית. בנוסף, במהלך תקופה זו סביבת האינפלציה הייתה במגמת עלייה, כאשר לתאריך הדוח, בשל אי הוודאות השוררת, כמפורט להלן, טרם ניתן לזהות מגמה ברורה.

² המידע האמור בסעיף 5 זה הינו מידע פומבי שפורסם לציבור. יובהר כי, החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת מידע זה בדוח זה.

בשנת 2025 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות, המורכבת מדירות חדשות שנמכרו ומדירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, על כ- 34 אלף דירות³, לעומת כ- 45.6 אלף דירות וכ- 28 אלף דירות בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

5.2 מדיניות הממשלה

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, מדיניות מיסוי הנדל"ן וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה, כולם יחד משפיעים על הביקוש וההיצע לדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

בחודש דצמבר 2022 הוקמה ממשלת ישראל ה- 37. סמוך לאחר השבעתה החלה הממשלה לקדם מספר יוזמות חקיקה, בין היתר, כאלו המתייחסות למערכת המשפט בישראל. יוזמות אלה מעוררות מחלוקות ציבוריות, טרם באו לידי הסדרה ומתבטאות בחוסר יציבות של הכלכלה והמשק הישראלי, ומכאן, שעלולות גם להשפיע לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, לרבות דירוג האשראי של המשק הישראלי.

יצוין כי, על אף ניסיונות להגיע להסכמות בעניין מספר יוזמות חקיקה המתייחסות למערכת המשפט, ביום 24.7.2023 אישרה הכנסת, בקריאה שלישית, את תיקון מס' 4 לחוק יסוד: השפיטה (ביטול עילת הסבירות) (להלן: "תיקון מס' 4 לחוק יסוד השפיטה"). לאחר חקיקת תיקון מס' 4 לחוק יסוד השפיטה, הוגשה עתירה לבג"ץ לביטולה, אשר התקבלה. תיקון מס' 4 לחוק יסוד השפיטה ויוזמות החקיקה הנוספות של הממשלה, העצימו את המחלוקות בציבור, והובילו לחוסר יציבות של הכלכלה והמשק הישראלי (לרבות השפעה על המטבע המקומי), עם זאת, בשל פרוץ מלחמת חרבות ברזל, חלה עצירה מסוימת בקידום יוזמות אלה. על אף הימשכות מלחמת חרבות ברזל, כמפורט להלן, חודשו יוזמות החקיקה השונות, וכן התרחשו מספר אירועים אשר ליבו את המחלוקות בנושא זה.

בנוסף, ומקביל להימשכותה של מלחמת חרבות ברזל, החלה הממשלה לקדם מספר יוזמות חקיקה נוספות, אשר גררו דיון ציבורי רב, אשר נוגעות לגיוס לצה"ל ולתחום התקשורת. יצוין, כי למועד הדוח מתנהל שיח ודיון ציבורי רב סביב יוזמות חקיקה אלה, ואין ביכולתה של החברה להעריך את אופן השפעת קידומן על המצב הכלכלי בישראל, בכלל ועל פעילותה של החברה, בפרט.

א. השפעת מדיניות הממשלה בצד הביקוש (תוכניות "דירה בהנחה")

בשנים האחרונות הגבירה הממשלה את מעורבותה בשוק הנדל"ן למגורים במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות.

במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן" (וכפי שיפורט להלן, הוחלף במתכונת "דיוור במחיר מופחת"), בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 - 2020 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיוור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיוור בשוק החופשי. במסגרת התכנית, המדינה מזמינה יזמים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה,

3 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת – דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2025 (מיום 12.2.2026)

ובתמורה המדינה מסבסדת עד 80% מעלות הקרקע המוצעת לבנייה. משרד הבינוי והשיכון קובע מפרט בנייה מחייב ליחידות דיור שישווקו במסגרת מכרזים אלה, כאשר כלל הדירות המשווקות במסגרת המכרזים ישווקו לזכאים/רוכשי דירה ראשונה. על אף האמור, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו על ידי רוכשים כאמור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דיור.

עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן". בחודש ספטמבר 2021 מועצת רמ"י אישרה את תכנית הדיור של משרד השיכון "מחיר מטר" - תכנית מחיר מטר מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית תציע הנחה של עד 300,000 ש"ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה.

בחודש דצמבר 2021 אושרה תכנית למתן מענקים לרוכשי דירה במסגרת תכנית 'מחיר מטר', במסגרתה יינתן מענק בגובה 40,000 ש"ח לזכאים שירכשו דירה במסגרת התוכנית, באזורים בהם מחיר הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, נמוך מ-100 אלף ש"ח ליחידת דיור, ללא מע"מ.

הקרקע לדיור במחיר מופחת במסגרת התוכנית תשווק רק למטרות בנייה רוויה בערים שבהן המחיר הממוצע למ"ר עומד על עד 20,000 ש"ח וביישובים שבהם החתך הסוציו-אקונומי לפי מדדי הלמ"ס הוא 4 ומטה.

ביום 6.7.2023 פורסמה החלטת ממשלה מס' 737, במסגרתה הוחלט על תכנית "מענקים לרכישת דירות יד שנייה" שמטרתה להקל על חסרי דירה לרכוש דירות במחיר שאינו נמוך מ-300 אלפי ש"ח ואינו גבוה מ-600 אלפי ש"ח, באמצעות זכיה בהגרלה למענק בגובה של 50 אלפי ש"ח המותנה תנאים מסוימים.

ב. השפעת מדיניות הממשלה בצד ההיצע

ניסיון הממשלה להוזיל את מחירי הדיור כאמור נעשה באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור ההליכים הבירוקרטיים הנדרשים. כך, למשל, במסגרת מודל 'הסכמי ג' משרד הבינוי ורמ"י מתקשרים בהסכמים מיוחדים עם רשויות עירוניות, הקובעים לוחות זמנים מקוצרים להקמת פרויקטים ומקורות תקציביים לפיתוח תשתית כוללת ליחידות דיור, באמצעות שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ביום 4.8.2016 אושר חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "החוק להתחדשות עירונית") אשר נועד לקדם את הפעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המיזמים להתחדשות עירונית במקביל להאצת ביצועם בפועל וזאת לשם הגדלת היצע דיור בשטחים עירוניים, בד בבד תוך מתן חשיבות לשמירה על שטחים פתוחים, יעילות השימוש בקרקעות, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ואיכות החיים של התושבים. על מנת לעמוד ביעדים אלו, בהתאם למדיניות הממשלה, הוקמה רשות ממשלתית - "הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".

להלן תפקידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית⁴:

(א) קידום מיזמים להתחדשות עירונית;

⁴ סעיף 4 לחוק להתחדשות עירונית.

- (ב) האצת מימוש תהליכי התחדשות עירונית, לרבות באמצעות זיהוי חסמים והסרתם ;
- (ג) איתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשות והכנת תכניות, לרבות תכניות כוללות להתחדשות עירונית כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, בתחום מרחב תכנון מקומי, אם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באותו מרחב תכנון לא מילאה הוראה לפי סעיף 64(ב) לחוק האמור ;
- (ד) גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחומי פעולתה של הרשות וקביעת מנגנונים מסייעים ;
- (ה) הפעלת הקרן להתחדשות עירונית ;
- (ו) קידום פתרונות למיגון העורף ולחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, במסגרת התחדשות עירונית ;
- (ז) קידום פתרונות לתחזוקה לטווח ארוך של הרכוש המשותף באזורי התחדשות עירונית ;
- (ח) סיוע להתארגנות דיירים לשם מימוש וקידום מיזמים להתחדשות עירונית ;
- (ט) פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון של מיזמים להתחדשות עירונית וכן קידום מחקר ופיתוח הידע בתחומי ההתחדשות העירונית ;
- (י) קידום פעולות לשדרוג מרכזי ערים ומרכזי מסחר ותעסוקה, במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית, בשם לב, בין השאר, להוראות הדין לעניין שימור אתרים ומבני דת ;
- (יא) ריכוז מידע בתחום ההתחדשות העירונית, בין השאר בדבר היקפי הדירות המתוכננות והמתחדשות באזורים עירוניים ותיקים והפצתו באופן זמין ושוטף, לציבור, לרשויות המקומיות ולאנשי מקצוע הנוגעים בדבר ;
- (יב) יישום מדיניות השר בתחום ההתחדשות העירונית ;
- (יג) מתן ייעוץ לממשלה ולשרי הממשלה ולמועצת מקרקעי ישראל, בתחום ההתחדשות העירונית ;
- (יד) מעקב אחר החלטות הממשלה לעניין פעולותיה ויעדיה בתחום ההתחדשות העירונית, וקידום מימושו.
- (טו) הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאית לבצע כל פעולה הדרושה לשם מילוי תפקידיה, ובכלל זאת : לסייע בהליך הכרזה על שטח כעל מתחם פינוי בינוי (מסלול רשויות או מסלול מיסוי) ; להמליץ לרמ"י על הקצאה של קרקע נוספת לזו המיועדת לפינוי במסגרת מיזמים של התחדשות עירונית (בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל ומבלי לגרוע מסמכויותיה) ; הקצאה של משאבים לרשויות מקומיות, לוועדות מקומיות לתכנון ובניה וכן לגופים אחרים הפועלים בתחום ההתחדשות העירונית, לטובת קידום מיזמים ; לפעול לגיבוש הסכמת בעלי דירות לביצוע מיזמים של התחדשות עירונית ; מתן תמריצים לקידום התחדשות עירונית באיזורים בהם אין כדאיות כלכלית למיזמים מסוג זה ; סיוע לרשויות מקומיות ועידודן לקידום תהליכים של התחדשות עירונית ; לגבש ולפרסם רשימה של עוסקים בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות יזמים ; לפרסם חומרי הסברה בשפות שונות (עברית, רוסית, אמהרית וערבית) ; למנות ולהעסיק יועצים חברתיים לליווי של בעלי דירות ; לערוך הכשרות לעובדיה⁵.

תיקון 139 לחוק תכנון ובניה – חלופה לתכנית תמ"א 38

ביום 30.6.2022 אישרה הכנסת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022. התיקון לחוק נועד לייצר חלופה לתכנית תמ"א 38, במסגרתה הורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים : (א) תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה

⁵ סי' 4(ב) לחוק להתחדשות עירונית.

מחדש ; (ב) הריסה והוספת שטחי בניה במגרש אחר, וחיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, החוק מאפשר לקבוע כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור. בנוסף נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר ליעל ולזרז את מימוש תכניות אלה, כך שתוקנה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן ההיתר לפי התכנית.

תוכניות הדיוור הממשלתיות לשנים 2022 – 2025

בחודש נובמבר 2021 פרסמה תכנית דיוור ממשלתית לשנים 2022 - 2025, על ידי משרד הפנים, משרד הבינוי ומשרד האוצר (להלן: "התכנית"). התכנית נועדה להוביל להורדת מחירי הדיוור בשוק הישראלי בטווח הקצר, באמצעות גידול מהיר בסך היצע הדירות לרכישה בשוק הישראלי. במסגרת התכנית נקבעו מספר צעדים לצורך הגדלת היצע הדיוור, בין היתר, תקציבים ייעודיים, רפורמות, ויעדים ממשלתיים לתכנון ופיתוח.

בחודש אוקטובר 2025 אישרה הממשלה את תוכנית הדיוור הלאומית להאצת הבנייה, חיזוק הרשויות המקומיות והרחבת היצע הדירות בפריסה ארצית⁶.

5.3 עדכוני חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין

מעת לעת המחוקק מעדכן את שיעורי מס הרכישה החלים על רוכשי דירות למגורים. כך בשנת 2026 גובה הפטור ממס רכישה בגין דירה יחידה עומד על כ-2 מיליון ש"ח ומדרגות מס רכישה בשיעור בין 3.5% לבין 10% על חלק הדירה העולה על כך. מס רכישה בגין דירה להשקעה הינו בשיעור של 8% בגין שווי דירה של הנע בין 6 מיליון ש"ח לכ- 20 מיליון ש"ח ו- 10% על חלק הדירה העולה על סכום זה.

5.4 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותמריץ ממשלתי לרוכשי ומוכרי דירות באזורים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

בהיבט של תחום ההתחדשות העירונית יצוין כי למדיניות עיריות בנושא פרויקטים מסוג זה יכולה להיות השפעה ניכרת על מידת ההיתכנות של ביצוע פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית באותן ערים (ולדוגמא אישור "תכנית הרובעים" בתל אביב).

לפירוט אודות צעדי הממשלה ושינויי חקיקה במסגרת המאמץ לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן, ראו סעיף זה לעיל. כמו כן, חלים על ענף הבניה חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה והתחדשות עירונית, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלוונטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן ומגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם, כמתואר לעיל, מגדילים את מורכבות פעילות החברה ובכלל זה הוצאתם לפועל של פרויקטים, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש ליישום וביצוע פרויקטים מתארך באופן שעשוי לפגוע גם ברווחיותם.

⁶ ראו הודעה של משרד השיכון והבינוי מיום 22.10.2025 - <https://www.gov.il/he/pages/spokesman-26102025>

התחדשות עירונית⁷

מרבית אוכלוסיית ישראל מתגוררת באזורים עירוניים. להערכת המועצה הלאומית לכלכלה כבר בשנת 2033 ימוצו כל השטחים הפתוחים לבנייה במרכז הארץ ובהתחשב בצפיפות הנוכחית מדינת ישראל תעמוד בפני משבר של אזילת שטחים ללא פרויקטים של התחדשות עירונית בהיקפים גדולים. לפיכך, המליצה המועצה, על בנייה במסגרת התחדשות עירונית על השטחים הבנויים זה מכבר, במקום על השטחים הפתוחים.

בהתאם לכך, הגדירה ממשלת ישראל בהחלטת ממשלה⁷ יעד לבנייה של כ- 5.1 מיליון יחידות דיור עד לשנת 2040 בכדי לענות על צורכי האוכלוסייה ו"הליכי התחדשות עירונית" הפכו ליעד מרכזי של הממשלה. על פי החלטת הממשלה, בשנים 2017 עד 2020 נקבע יעד שלפיו כ-20% מסך יחידות הדיור יתווספו בתהליכי התחדשות עירונית, ועד שנת 2040 יתווספו כ-46% מסך יחידות הדיור במרקם הקיים.

ביום 7.7.2022 עודכנו היעדים בהחלטת ממשלה מספר 1772 (דר/6) על פי היעדים העדכניים, נדרש תכנון של 125,000 יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנים 2022 עד 2025.

על פי דוח התחדשות עירונית לשנת 2025 של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שפורסם בחודש ינואר 2026, בשנת 2025 לבדה אושרו תוכניות מפורטות ל- 72,736 יחידות דיור חדשות וכן ניתנו היתרי בנייה ל- 22,184 יחידות דיור⁸.

תוכנית תמ"א 38

התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38, על סוגיה השונים, תפסה מעמד בכורה מאז אישור התכנית בשנת 2005, כאשר החל ממועד אישורה ועד לסוף שנת 2023 הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות ל- 10,176 מבנים, הכוללים 242,185 יחידות דיור בסך הכול. בשנת 2023 לבדה הוגשו בקשות למתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות ל- 835 מבנים, ובהם 21,447 יחידות דיור. בשנת 2023 חלה עלייה במספר הבקשות להיתרים, הנובעת בין היתר מהיערכות השוק לפקיעת תוקפה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2023 (על אף כי תוקפה של התכנית הוארך ביישובים מרכזיים), כאשר מנגד חלה ירידה של ממש במתן ההיתרים המיוחסת לעלייה בריבית במשק במהלך שנת 2023 וכמובן למלחמת חרבות ברזל ברבעון האחרון של השנה⁹. כאמור, תוקפה של תמ"א 38 תכנית המתאר הארצית למיגון מבנים מפני רעידות אדמה פג, והחל מאוקטובר 2023 לא ניתן להגיש בקשות להיתרי בנייה לבניין יחיד. עם זאת, המועצה הארצית לתכנון ובנייה נתנה ארכה להגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38 ברשויות מקומיות, אשר מקדמות כיום תכנית עירונית להתחדשות הבניין היחיד מתוך ראייה כוללת, כדי שיתאימו למקום בהיבטי כלכלה, חברה, תכנון ותשתיות ולצרכים הייחודיים של כל יישוב. הארכה כאמור ניתנה עד לחודש מאי 2026 או עד לאישור התכנית העירונית, לפי המוקדם מביניהם.

במטרה לאפשר לשוק פלטפורמה נוחה ומהירה להתחדשות בניינית ביום שלאחר פקיעתה, בשנת 2024 קידמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ב- 18 רשויות מקומיות מרכזיות תכנית עירונית מחליפת

⁷ החלטת ממשלה 2457 דר/131 מיום 2 במרץ 2017, ראו באתר משרד ראש הממשלה בכתובת: https://www.gov.il/he/Departments/policies/2017_dec2457.

⁸ דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2024, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אפריל 2025: https://www.gov.il/BlobFolder/reports/urban-renewal-report-2024/he/hithadshut_ironit_documents_urban_renewal_report_2024.pdf <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcjpcglclefindmkaj/>

⁹ דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2023, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מאי 2024: www.gov.il/BlobFolder/reports/urban_renewal_report_2023/he/hithadshut_ironit_documents_urban_renewal_report_2023.pdf

תמ"א 38, שמותאמת לתשתיות של כל עיר, לאופיה ולצרכי האוכלוסייה, המהווה תוספת של כ- 382,408 יח"ד. תכנית כלל-עירונית מחלקת את העיר לאזורים למספר קטגוריות (רחובות ראשיים, רחובות משניים, מוקדים מרכזיים בעיר) ומתאימה לכל בניין בכל אזור את מנגנון התכנון המתאים לו – חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש – ובכך קובעת לכל מבנה את מסלול היתר הבנייה שלו, לעתים אגב איחוד חלקות. נוסף על כך קובעת התכנית נפח בינוי ושימושים לכל מגרש במסלול הרלוונטי שיאפשר הוצאת היתר ללא פרסום להתנגדויות או בכפוף לפרסום להתנגדויות, בדומה לתכנית תמ"א 38. התכנית קובעת, בנוסף, אזורים שמיועדים לפינוי ובינוי ולתוספת ניכרת של זכויות בנייה, למשל סביב תחנות המטרו העתידיות, ולעיתים מציינת גם אזורים שאינם מיועדים להתחדשות, למשל בבתים צמודי קרקע.

מנתוני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עולה, כי מספר יחידות הדירור מושא היתרי בנייה שניתנו במהלך שנת 2025 מתוקף תוכניות במסלול התחדשות עירונית הסתכם לסך של 9,802 יחידות דירור.

פינוי בינוי

פינוי בינוי הינו מסלול אשר מטרתו ניצול יעיל של חלקת קרקע גדולה יחסית, עליה בנויים מספר מבנים. במסגרת פרויקט של פינוי בינוי הורסים את המבנים הקיימים ובמקומם בונים מבנים חדשים עם זכויות בניה מורחבות. מטרה נוספת של תכנית פינוי בינוי היא לנצל את הריסת המתחם כך שישנה אפשרות טובה יותר לשפר במקביל גם את התשתיות של הקרקע. בניגוד לפרויקט תמ"א 38 בו נדרשים לקבל היתר בניה חדש בלבד, פרויקט פינוי בינוי מקודם בהליך תכנוני מעמיק יותר המחייב גם קבלת תב"ע (תכנית בניין עיר) עדכנית על ידי מוסדות התכנון. התב"ע העדכנית תעסוק, בין היתר, בהיבטים רוחביים דוגמת מערך כבישים ונגישות תחבורתית (לרבות תחבורה ציבורית), תשתיות מים וביוב, מוסדות חינוך. בנוסף, לעומת מסלול תמ"א 38, התחדשות עירונית במסגרת מתחמי פינוי-בינוי מבוצעת באמצעות מסלול רשויות מקומיות ומסלול מיסים (יזמים פרטיים), כאשר מתחמים אלו כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דירור חדשות. בנוסף, היתרי הבנייה בפרויקטים השונים ניתנים לרוב בשלבים ועל פני מספר שנים.

מאז ייסודו, הצטבר במסלול רשויות מקומיות מלאי תכנוני גדול לאורך השנים, כאשר בתחילתו סבל המסלול מקשיים המאפיינים את מרבית המיזמים החדשים המבוצעים. קשיים אלו כאמור נבעו, בין היתר, ממגוון חסמים כדוגמת חוסר כדאיות כלכלית, מורכבות תכנונית וחששות של בעלי הדירות מפני ביצוע פרויקט התחדשות עירונית בשטחם. כיום, ישימות של תכניות במסלול רשויות מקומיות גבוהה יותר עקב מתן הטבות ליזמים הפרטיים.

אינפלציה ושיעור הריבית במשק; תנאי המימון בענף הבנייה

5.6

ככלל, ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה. כמו כן, ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה, על אף שבתחום ההתחדשות העירונית חשיפה זו נמוכה ביחס ליזמות המסורתית, בעיקר בשל חסכון עלות הקרקע. עם זאת, בתחום ההתחדשות העירונית ישנן עלויות לא מבוטלות, הנובעות, בין היתר, מעלות הבטוחות השונות שעל היזם להפקיד לטובת בעלי הזכויות הקיימים וכן עלויות נוספות כגון תשלום דמי שכירות לבעלי הזכויות בתקופת ההקמה, עלויות החתמה, ייצוג משפטי לבעלי הזכויות וכיוצא באלה.

יצוין כי בחודש אפריל 2025 פרסם בנק ישראל לבנקים הוראת שעה, בתוקף עד סוף שנת 2026, וזאת לנוכח הגידול בשימוש בהסדרי מימון כמתואר לעיל, שתטיל מגבלות מסויימות על בנקים ביחס למתן אשראי לפרוייקטים בהם נהוגים מבצעי מימון מסוג 20/80 וביחס למתן הלוואות קבלן.

החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס על שוק ההון. בתקופות מסוימות חלה הקשחה של מדיניות הבנקים במתן אשראי שגרמה לגידול בעלויות האשראי. כאשר קיימת הקשחה היא באה לידי ביטוי הן בדרישה מצד הבנקים להעלאת שיעור ההון העצמי שיועמד

על ידי החברה והן בתנאי העמדת האשראי, לרבות הגדלת מרווחי ריבית. בשנת 2016 החלה מגמה מצד המפקח על הבנקים לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי לענף הנדל"ן; ובשנת 2017 הורגשה הקלה מסוימת במתן האשראי, בין היתר, בעקבות העובדה שהחלו לאפשר לחברות ביטוח וגופי מימון חוץ בנקאיים נוספים, להעניק ליווי פיננסי לפרויקטים, וכן בעקבות תיקון חקיקה המאפשר מתן ערבות חוץ מכר על מחיר הדירה ללא רכיב המע"מ. מגמה זו נמשכה משנת 2018 ועד שנת הדוח. יצוין כי מימון חוץ בנקאי, צבר תאוצה בשנים האחרונות ומהווה אלטרנטיבה משמעותית למימון הבנקאי המסורתי. מגמה זו באה לידי ביטוי בעיקר בהתפתחות שוק אגרות החוב הקונצרניות, בצמיחת קרנות הריט, ובכניסתן של חברות ביטוח וגופים מוסדיים כמממנים ישירים של פרויקטי נדל"ן. יתרונותיו העיקריים של המימון החוץ בנקאי כוללים גמישות רבה יותר בתנאי המימון, ולעיתים תנאים עדיפים על אלו המוצעים במערכת הבנקאית.

התפתחות זו מאפשרת לחברות הפועלות בענף לגוון את מקורות המימון שלהן ולהפחית את התלות במערכת הבנקאית המסורתית. בנוסף, המימון החוץ בנקאי מאפשר מבני מימון מורכבים יותר, המותאמים לצרכים הספציפיים של הפרויקטים, כגון מימון קומבינציה, עסקאות תמ"א 38 ופינוי-בינוי, אשר לעיתים קרובות דורשים פתרונות מימון גמישים יותר מאלו המוצעים במערכת הבנקאית המסורתית.

עוד יצוין, כי האשראי לדיור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. במקביל, בוצעו מספר הקלות באופן שקלול נכסי הסיכון של הבנקים בגין משכנתאות וכן הקלות במשכנתאות מחיר למשתכן שחלקן ניתנות במינוף גבוה מהממוצע.

במהלך שנת 2025 נבלמה מגמת עליית שיעור האינפלציה בישראל שהחלה בשנת 2023, כך שבשנת 2025 עמד שיעור האינפלציה בישראל על שיעור שנתי של כ- 2.6% לעומת כ- 3.2% בשנת 2024, ובשיעור שאינו חורג מיעד יציבות המחירים של בנק ישראל (1%-3%). על פי מסמך תחזית מקרר כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ינואר 2026, קצב האינפלציה בישראל בסוף שנת 2026 צפוי לעמוד על כ-1.7%.

במטרה לרסן את שיעור האינפלציה במהלך שנת 2022 העלה בנק ישראל את הריבית במספר פעימות. בשים לב להתמתנות האינפלציה והתחזקות השקל, בחודש ינואר 2026 החליטה הוועדה המוניתרית להוריד את הריבית ב-0.25% (בהמשך להחלטת הריבית מחודש נובמבר 2025 בה הפחית בנק ישראל את הריבית לראשונה זה כשנתיים) כך שלתאריך הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 14%¹¹. יצוין כי בשנת 2025 מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור של כ-5.1%.

השפעה אפשרית על אשראי החברה הנושא ריבית בשיעור משתנה - למועד הדוח לחברה אשראי בריבית משתנה בהיקף כולל של כ-835 מיליוני ש"ח. מתוך סך האשראי של החברה כ-98% (כ-822 מיליון ש"ח) צמוד לפריים וכ-2% (כ-13 מיליון ש"ח) צמוד למדד המחירים לצרכן.

בהנחה של ירידה בשיעור ריבית בנק ישראל הדבר צפוי להוביל לקיטון בעלויות המימון של החברה. כך למשל, כל ירידה בשיעור ריבית בנק ישראל של 1% תקטין את עלויות המימון ו/או את עלות המכר של החברה בכ-8 מיליוני ש"ח בשנה. לעומת זאת, הימשכות העלייה במדד המחירים לצרכן לא צפויה להביא לגידול בעלויות המימון באופן משמעותי.

¹¹ מקור: <https://www.boi.org.il>

בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, בשילוב עם יתרת המזומנים הקיימת ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

האמור בסעיף זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד אינה ודאית ותושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

זמינות כח אדם

5.7

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעלי צמ"ח, במהנדסים והנדסאים וכן במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים שמתאימים לעבודה בענף הבנייה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים וכו') בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. מרבית כוח האדם המועסק בפרוייקטים של החברה מבוסס על עובדים זרים. עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, חל איסור על כניסת עובדים פלשתינאים, המהווים את עיקר כוח העבודה בתחום זה, כאשר בנוסף, חלה האטה בקצב כניסתם של עובדים זרים. כל אלה, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה. על כן, למחסור בכח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה, ובתוך כך עלולה להביא לגידול בעלות ההקמה בפרוייקטים השונים, בין אם בשל גידול בעלות ישירה של העסקת עובדים ובין אם בשל גידול בעלויות העקיפות, בשל חריגה מלוחות הזמנים וכיוצא באלה.

שוק המט"ח

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר ארה"ב, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם ועלויות הייבוא, וכן על שכרם של עובדים זרים. בנוסף, הדבר משפיע על יכולתם של רוכשים תושבי חוץ לרכוש דירות.

שוק השכירות בישראל

5.8

הגורמים העיקריים לגידול בביקוש לדירה הם הריבית הנמוכה, המחסור בהיצע, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית מחירים ושינויים דמוגרפיים. בעשור האחרון חלה ירידה בשיעור הבעלות על דירות בקרב הצעירים, מחד, ועלייה בשיעור הבעלות בקרב המבוגרים, מאידך. למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה (פרויקט "דירה להשכיר") והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י מתן תמריצים לחברות עסקיות הנכנסות לשוק זה. כמו גם כניסתן של קרנות להשקעות בנדל"ן (ריט) למגורים. את השינוי הדרמטי רואים בעיקר בערים גדולות ומרכזיות כגון תל אביב וירושלים. בשנים האחרונות מחירי השכירות עלו בחדות, והם מהווים גורם משמעותי לעליה במדד המחירים לצרכן ולעליה ביוקר המחיה בישראל.

ביום 7.10.2023 בעקבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" (ובהמשך שינוי שמה ל- "מלחמת התקומה") הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות מילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ בדבר התקהלות, מקומות עבודה וחינוך. פעולות אלה פגעו במשק והכלכלה הישראלית והובילו לצמצום הצריכה וירידה בפעילות הכלכלית לצד הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל. מלחמת חרבות ברזל, משפיעה גם על תחום הנדל"ן והסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בהאטה של ביקושים בערוצי המכירות השונים, מחסור בעובדים באתרי הבנייה (בשל הגבלות בדבר העסקת עובדי בניה שאינם בעלי ת"ז ישראלית), גידול בעלויות הקמה לרבות קשיים בשרשרת האספקה של חומרי גלם לתחום הבנייה וייסוף השקל, ועוד. בשנת 2024 ובמהלך שנת 2025 נוספו זירות נוספות, בהן חיזבאללה בצפון הארץ, איראן ושלוחותיה. בנוסף בשנת 2024 חלה הסלמה ביחסים בין ישראל מצד אחד לבין איראן והחות"ים מהצד השני שבאה לידי ביטוי במתקפות הדדיות, אשר בחודש יוני 2025 פתחה ישראל במתקפת פתע של ישראל, במסגרת מבצע "עם כלביא", אשר נמשך כ- 12 ימים. במהלך כל תקופה זו, נמשכו פעולותיה של ישראל ברצועת עזה (למעט שתי הפסקות אש, במסגרתן של עסקאות חלוקות לשחרור חטופים, מחודש נובמבר 2023 וינואר 2025), זאת עד לחודש אוקטובר 2025, בו נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל לחמאס, בת מספר שלבים. בשלב הראשון, אשר טרם הסתיים, נפסקה הלחימה וצה"ל נסוג מחלקים ברצועת עזה וכן שוחררו כל החטופים החיים והחללים, וזאת בתמורה לשחרור אסירים. בשלב שני, צפויים הצדדים לקיים דיונים ליישום תכנית "21 הנקודות" של נשיא ארה"ב, אשר מטרתה המוצהרת סיום המלחמה בעזה.

לאחר תאריך המאזן, ביום 28.2.2026 פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן, במסגרת מבצע "שגת הארי", כנגד מטרות שונות של הממשל באיראן וכן פגיעה במערכי הטילים של איראן. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1.3.2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה. עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית ובהמשך לפעילות מצוצמצצת. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע. נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשלכות האפשריות של אירוע זה על פעילותה ותוצאותיה.

מלחמת חרבות ברזל, על מערכותיה השונות, האתגרים הביטחוניים הנוספים וכן המחלוקות הפנימיות סביב יוזמות החקיקה השונות הובילו לפגיעה במשק והכלכלה הישראלית והובילו לצמצום הצריכה וירידה בפעילות הכלכלית לצד הצבת דירוג האשראי של מדינת ישראל במעקב שלילי ואף הורדת דירוג האשראי של ישראל במספר חברות דירוג בינלאומיות, כך למשל בחודש ספטמבר 2024 החליטה "מודיס" - סוכנות דירוג בינלאומית, להוריד את דירוג האשראי של ישראל בפעם השנייה ובאופן חריג. במהלך השבועות האחרונים הודיעו שתי חברות דירוג בינלאומיות על העלאת תחזית הדירוג של ישראל ל- "תחזית יציבה" בעיקר בעקבות הסכם הפסקת האש.

בהתייחס להשפעות הישירות על החברה, עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל החברה השהתה פעולות פרסום ושיווק, אך במהלך שנת 2025 שבה לפעילות שיווק עצימה במספר פרויקטים חדשים שנפתחו לשיווק וניכרת עליה בביקוש לדירות ובקצב המכירות; העבודה בכל אתרי החברה ממשיכה, אם כי לא בעצימות מלאה בשל מחסור בעובדים הנובע, בין היתר, מהמצב הביטחוני, בעיקר עובדים של קבלני משנה, אולם בשלב זה, להערכת החברה העיכוב בהתקדמות העבודות אינו מהותי, אך בעל השפעה על מועד אכלוס פרויקטים של החברה שעשוי להוביל לאיחורים במסירה ותשלום פיצוי בגינם. כמו כן יצוין כי בחודשים האחרונים, בשים לב למחסור בעובדים בענף הבניה, החלו חברות

קבלניות לעדכן את הסכמי הביצוע הקיימים דבר שהוביל להתייקרויות בענף. קבוצת החברה נוהגת להתקשר מעת לעת עם חברות קבלניות חיצוניות לעבודות מסוימות שגם הן עדכנו את התמורות השירותים בהסכמים השונים בהם התקשרה עימם החברה בתקופה האחרונה. להערכת החברה, מדובר בסכומים שאינם מהותיים שבאים לידי ביטוי בנתוני הרווחיות בפרויקטים הרלוונטיים. עוד יצוין כי במהלך החציון הראשון של שנת 2024 הכריזה טורקיה על חרם סחר על ישראל, במסגרתו הוטלו מגבלות שונות על ייבוא וייצוא סחורות מטורקיה. בהיבט של השפעה ישירה על קבוצת החברה, הקבוצה מייבאת חלק מחומרי הגלם שלה מטורקיה, והטלת המגבלות עלולה לייקר את עלויות הבנייה של חלק מהפרויקטים הקיימים של החברה. לחברה קיימות חלופות, ובהן שילוח דרך מדינות שלישיות. להערכת החברה להיקף התייקרות העלויות השפעה מעטה על כלל עלות הפרויקטים.

בהתייחס להשפעות הישירות של המצב הביטחוני בישראל על החברה למועד פרסום הדוח, העבודה בכל אתרי החברה נמשכת במהלך מבצע 'שאגת הארי' בהתאם להוראות פיקוד העורף. להערכת החברה חל עיכוב מסוים בהתקדמות העבודות הנובע מהאירועים המפורטים מעלה, ואשר עלול להוביל לאיחורים במסירה ודרישות לתשלום פיצוי בגינם. החברה כללה הפרשה בדוחותיה הכספיים בהתאם. כמוכן הימשכות מבצע שאגת הארי, גיוס מילואים והנחיות פיקוד העורף עלולים להביא לעיכוב במתן היתרי בניה והליכי רישוי לאור היעדרם או אי פניותם של מקבלי החלטות רלוונטיים וכן קיום כנסי דיירים בפרויקטי התחדשות עירונית.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר התפתחות הלחימה והמצב הביטחוני בישראל על כלל החזיתות השונות והיקפו כאמור, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המצב הביטחוני על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6. תחום בניה יזמית

כללי

במסגרת תחום פעילות בניה יזמית למגורים במתכונת של בניה יזמית "מסורתית", פועלת הקבוצה כיוזמת, ופעילותה כוללת בעיקרה רכישה של זכויות במקרקעין, השבחה, תכנון והקמת מבני מגורים (באמצעות קבלני משנה) ומכירה של יחידות דיור ללקוחות. זכויות הקבוצה במקרקעין שהיא רוכשת הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות או אחרות. המקרקעין בהן מחזיקה החברה משמשים לצורך פעילותה כאמור, למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות היזום.

במסגרת תחום בניה יזמית למגורים במתכונת של "התחדשות עירונית", פועלת הקבוצה כיוזמת, ופעילותה כוללת איתור מתחמים בעלי פוטנציאל כלכלי לקידום פרויקטי התחדשות עירונית או השתתפות במכרז או הליך אחר המנוהל על ידי נציגות של בעלי הזכויות הקיימים, במסגרתו הקבוצה (בעצמה או ביחד עם שותפים) מגישה הצעה ומתמודדת מול יזמים נוספים. לאחר מכן, פועלת הקבוצה להתקשר עם בעלי הזכויות הקיימים בהסכמי התחדשות עירונית, המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין הקבוצה לבין הדיירים. בנוסף מקדמת הליך תכנוני לאישור תכנית בניין עיר חדשה לפרויקט. יצוין כי קידום פרויקטי התחדשות עירונית נועד לייצר מלאי מקרקעין פוטנציאלי בהיקף של אלפי יחידות דיור ברחבי מדינת ישראל, תוך השקעת הון עצמי נמוך משמעותית מהיזמים הפועלים בתחום ביחס להון העצמי הדרוש בפרויקטים המבוצעים בבנייה יזמית מסורתית.

בנוסף, הקבוצה מתקשרת בהסכמי ליווי בניה עם גופים פיננסיים שונים, לצורך קבלת מימון לפרויקטים השונים אותם עתידה הקבוצה להקים כנגד העמדת בטוחות וערבויות שונות לביצוע התחייבויותיה בהסכמים אלה. הסכמי ליווי הבניה הינם הסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט, כאשר הקבוצה נדרשת להשקעות של הון עצמי מינימאלי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי בנקאי. שיעור ההון העצמי שמעמידה הקבוצה בפרויקטים, משתנה מפרויקט לפרויקט בהתאם להיקף ולסוג הפרויקט.

כפי שצוין לעיל, פעילותה של הקבוצה בתחום הבניה היזמית מורכבת בעיקרה מבניה יזמית "מסורתית" (כהגדרתה להלן) ומיזמות במתכונת של "התחדשות עירונית". להלן יובא פירוט אודות מאפייני תחומים אלה.

6.1 מאפייני בניה יזמית "מסורתית"

6.1.1 שלבי ייזום הפרויקטים בבניה יזמית "מסורתית"

רכישת מקרקעין על ידי הקבוצה לצרכי ייזום פרויקטים מתבצעת, בין היתר, על ידי רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים, מכונסי נכסים, ו/או בדרך של השתתפות במכרזים של רמ"י (לעיל להלן: "**בניה יזמית מסורתית**"). במקרה בו זוכה הקבוצה במכרז של רמ"י כאמור, מתקשרת הקבוצה בהסכמי בניה עם רמ"י ובהסכמי פיתוח עם רמ"י או עם החברה המפתחת מטעמה או מטעם הרשות המקומית, לפיהם נוטלת על עצמה הקבוצה התחייבויות שונות בקשר עם עמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובנייה, רישום זכויות הרוכשים בדירות והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויותיה בהסכמים אלה. מימון רכישת המקרקעין נעשה באמצעות מקורותיה העצמאיים של החברה, מימון בנקאי או גיוס אגרות חוב מהציבור.

6.1.2 התקשרות עם רשות מקרקעי ישראל

על פי חוזי הפיתוח של רמ"י עם הקבוצה, מעמידה רמ"י לרשות הקבוצה את המקרקעין למשך תקופה של שלוש שנים (להלן: "**תקופת הפיתוח**") לצורך ביצוע עבודות פיתוח ובנייה הכוללות, בין היתר, פיתוח כללי, בניית יחידות דיור בתנאים ובלוחות זמנים הקבועים בחוזה הפיתוח, חיבור לתשתיות, רישום זכויות הרוכשים ורישום הבניין כבית משותף. תמורת הזכויות במקרקעין משלמת החברה המתקשרת לרמ"י, במועד ההתקשרות בחוזה הפיתוח, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ. בכפוף לעמידה בתנאי חוזה הפיתוח, החברה המתקשרת זכאית לקבל בתום תקופת הפיתוח זכויות חכירה מהוונות במקרקעין, לתקופת החכירה הקבועה מראש בחוזה הפיתוח, או להפנות רוכשים הזכאים לכך לקבלת זכויות חכירה ישירות מרמ"י. במקרה של הפרת חוזה הפיתוח על ידי החברה המתקשרת, רשאית רמ"י לבטל את חוזה הפיתוח, תוך חיוב החברה המתקשרת בפיצויים מוסכמים.

6.1.3 תכניות "דירה בהנחה" ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו"מחיר מטרחה")

החל משנת 2014, מקדמת ממשלת ישראל תכניות שונות, במטרה להקל על רוכשי דירה ראשונה, העומדים בקריטריונים מסוימים, תחת תכניות "דירה בהנחה".

בשנת 2014, החליטה ממשלת ישראל לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. החלטה זו הינה תולדה של מרכזיותו של ענף הנדל"ן בשיח הציבורי והפוליטי, לאור יוקר המחיה, בכלל ויוקר הדיור, בפרט. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 עד 2020 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במתכונת "שוק חופשי".

מאז שנת 2016 השתתפה קבוצת החברה במכרזי מחיר למשתכן. פרויקטים מסוג מחיר למשתכן הינם בעלי מאפיינים שונים במספר פרמטרים מפרויקטים רגילים של ייזום בהם משתתפת החברה. ראשית, לא נדרשים מאמצי שיווק לדירות אשר מיועדות לזוכים בהגרלה של משרד השיכון לזכאים. כמו כן, החברה אינה יכולה לשנות את מחירי המכירה של הדירות לאחר הזכייה במכרז. בנוסף, בדרך כלל הזוכה במכרזים אלה אינו יכול לבצע שינויים בתב"ע החלה (למעט הגדלת מספר הדירות באמצעות תקנת "שבס"), ואינו יכול להתקשר עם הזוכים לביצוע שינויים במפרט הדירה או בתכניתה.

להערכת החברה, הסיכון העיקרי במכרז מחיר למשתכן הינו העובדה כי מחיר המכירה של הדירות נקבע מראש ללא אפשרות לשינוי. עם זאת מחיר זה צמוד למדד תשומות הבניה ממועד החתימה על החוזה. במצב זה החברה חשופה באופן חלקי לשינויים בעלויות הביצוע של הפרויקט לאורך תקופת הבנייה אשר עלולים לנבוע, בין היתר, משינוי במחירי חומרי גלם ו/או עלויות שכר עבודה ו/או גורמים נוספים אשר שוחקים את רווחיות הפרויקט. לענין זה רואה החברה בניהול הביצוע באמצעות קבלני משנה, אמצעי לגידור הסיכון, מאחר שבעת החתימה על הסכמי הביצוע מעבירה החברה את מרבית החשיפות לשינוי בעלויות הביצוע, לקבלנים. היתרונות להערכת החברה במכרזי מחיר למשתכן הינם בדרך כלל ודאות במכירה מהירה מראש של חלק מיחידות בפרויקט וחסיכון ניכר בעלויות השיווק והמימון.

יצוין, כי עם כינונה של הממשלה ה-35, במאי 2020, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת בחודש ספטמבר 2021 מועצת רמ"י אישרה את תכנית "דיוור במחיר מופחת", שהיא תכנית מטרה מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית מציעה הנחה של עד 300,000 ש"ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה. במסגרת תכנית זו, הקרקעות בארץ מחולקות ל-3 קבוצות: אזורי פריפריה, אזורי ביקוש ואזורי יוקרה. קרקעות באזורי הפריפריה, תשווקנה בשיטה אשר תאפשר תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח, לאחר מתן סבסוד מהמדינה, כאשר מחירי הקרקע קבועים והמחיר למ"ר קבוע. באזורי הביקוש, תשווקנה הקרקעות באחת משתי השיטות הבאות: (1) תחרות על מחיר הקרקע הגבוה ביותר, כאשר המחיר למ"ר בנוי והוצאות הפיתוח קבועים; או (2) תחרות על מחיר למ"ר בנוי הנמוך ביותר, כאשר יש מחיר מקסימום ומחיר מינימום, והוצאות הפיתוח ומחיר הקרקע קבועים. באזורי יוקרה, תשווקנה הקרקעות במכרז פומבי לכל המרבה במחיר. בשנת 2020 החלה החברה להשתתף במכרזי דיור במחיר מופחת ומחיר מטרה, ובמהלך השנים האחרונות, באמצעות חברה בת, במכרזים לרכישת קרקע מכוח תכניות אלו.

מאפייני יזמות במתכונת התחדשות עירונית

6.2

פרויקט יזמי במתכונת של "התחדשות עירונית" הינו פרויקט בניה מסוג "פינוי בינוי" או מסוג "התחדשות בניינית" (להלן: "התחדשות עירונית"), במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים (לעיתים הם כוללים גם יעודים נוספים) ומקבל הטבות מיסוי שונות. היזם פועל להתקשרות עם בעלי הדירות הישנות ולאחר קבלת הסכמתם פועל לאישור תכנית בנין עיר חדשה עם זכויות מוגדלות על שטח הקרקע ולאחר אישורה להוצאת היתרי בניה מכוחה. סמוך לקבלת ההיתרים מעמיד היזם בטוחות לבעלי הדירות הישנות וכנגדן עוברות זכויותיהם בקרקע לידי היזם, הדיירים מפונים מדירותיהם, המבנים הישנים נהרסים ובמתחם נבנות יחידות חדשות כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתהליך זה יש כדי לתרום להעלאת איכות המגורים במקום. בתום הבניה מוקנות לדיירים זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי, תוך הקלות מיסוי משמעותיות.

בשנת 2019 החלה קבוצת החברה לפעול לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של החברה הכוללת צוות מקצועי ומנוסה בתחום. למועד הדוח לחברה סך של 33 פרויקטי התחדשות עירונית על מסלוליו השונים. לפרטים ראו סעיף 6.20.2 להלן.

בראי החברה, קידום פרויקטים מסוג זה נועד לייצר מלאי מקרקעין פוטנציאלי בהיקף של אלפי יחידות דיור ברחבי במדינת ישראל, תוך השקעת הון עצמי ראשוני נמוך משמעותית בשנים הראשונות ביחס לדרוש בפרויקטים בבנייה יזמית מסורתית.

בפרויקט התחדשות עירונית ישנם שני תהליכים עיקריים הקודמים לבניה: הראשון הוא תהליך החתמת בעלי הדירות בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין החברה לבין בעלי הדירות בפרויקט; התהליך השני הוא הליך התכנון ואישור תכנית בנין עיר חדשה.

להלן פירוט עיקרי השלבים בפרויקט מסוג התחדשות עירונית -

- ❖ איתור מתחמים ופרויקטים פוטנציאליים ובדיקת כדאיות כלכלית;
- ❖ מפגש ראשוני בין היזם לבין בעלי הזכויות במתחם;
- ❖ הקמת נציגות בעלי זכויות במתחם לצורך קידום הפרויקט (ככל ולא הוקמה בטרם ההתקשרות עם היזם);

- ❖ הודעה מטעם הנציגות כי החברה נבחרה, לבדה או עם אחרים, לשמש כחברה היזמית בפרויקט וזאת בכפוף להגעה לנוסח סופי ומוסכם של הסכם ההתחדשות למתחם;
- ❖ קבלת חתימות של הרוב הדרוש לפרויקט, ופנייה למפקח על הבתים המשותפים (ככול ונדרש);
- ❖ תכנון הפרויקט;
- ❖ הגשת בקשה לוועדה מקומית למתן היתר בניה;
- ❖ כריתת הסכם מימון עם בנק מלווה או חברה פיננסית אחרת;
- ❖ פינוי הדיירים מהמבנה הקיים והעברתם לדיוור זמני לאורך שלב ההקמה של הפרויקט (ככל ואם נדרש);
- ❖ הריסת המבנה (תלוי בסוג התוכנית) ותחילת שלב ההקמה.

6.2.1 תמ"א 38

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

תמ"א 38 חלה על מבנים אשר לגביהם הוצא היתר בניה עובר ליום 1 בינואר 1980 ואינם עומדים בדרישות התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה (תקן ישראלי 413). הרעיון המרכזי של תמ"א 38 הינו מתן זכויות בניה נוספות, כאמור לעיל, לבעלי הדירות אשר מתקשרים בהסכם עם יזם מסוים אשר במסגרתו הם מוכרים לו את זכויות הבניה המשותפות בקרקע בעבור עבודות בניה של היזם לשדרוג הדירות (חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת שטח דירה, הוספת ממ"ד וכיו"ב) או לבניה של דירות חדשות.

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

לאחר כריתת הסכם בין היזם ובעלי הדירות, תוך קבלת האישורים הרלוונטיים, יירשמו בפנקס המקרקעין הערות אזהרה לטובת היזם על זכויות בעלי הדירות וזאת כנגד העברת ערבות, על פי רוב בנוסח חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, לטובת בעלי הדירות זאת בנוסף לערבויות נוספות אשר יכול ויקבלו בעלי הדירות בהמשך בקשר עם התחייבויות היזם לתשלום שכר דירה, ביצוע עבודות בדק ועוד.

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

יובהר כי, עשוי לחול שינוי בסדר השלבים היות בשים לב לשוני בין הפרויקטים השונים, כך למשל לעיתים שלב תכנון הפרויקט מתחיל עוד קודם להגעה לרוב הדרוש להתקשרות עם בעלי הזכויות במתחם בהסכם.

ישנם שני מסלולים עיקריים של פרויקטי תמ"א 38 – חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1) והריסה ובניה מחדש (תמ"א 38/2 ו-תמ"א 38/3).

ביום 5.11.2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להאריך את תוקפה של תכנית תמ"א 38 בשלוש שנים בלבד, חלף תקופה של 5 שנים, וזאת עד לחודש אוקטובר 2022 (להלן: "החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה")¹². המועצה הארצית לתכנון ובניה הגיעה למסקנה כי במתכונתה הנוכחית לא השיגה תמ"א 38 את תכליותיה באופן המצדיק את המשך קיומה, ובין היתר, על רקע חשש בעלי מקצוע כי חלק מהמבנים שבוצעו בהם תוספות בנייה לא יהיו שמישים למגורים לאחר רעידת אדמה וכי תמ"א 38 כמעט לא מיושמת באזורי הסיכון לרעידות אדמה. זאת, בנוסף לטענות בעלי מקצוע והרשויות הנוגעות להליכי תמ"א 38, כי הבנייה מכח תמ"א 38 אינה לוקחת בחשבון ראייה תכנונית רחבה ועל כן עשויה להוות השפעה שלילית להתחדשות עירונית ולסיכול הליכי ההתחדשות העירונית במסגרת מתחמים עירוניים שלמים.

עם זאת, רשויות מקומיות אשר תבקשנה להאריך את תכנית תמ"א 38 עד לחודש מאי 2025 (תום התקופה המקורית) יוכלו לעשות כן ובלבד שהתקיימו תנאים מסוימים¹³.

כמו כן, המליצה המועצה בהחלטתה, בין היתר, לתת סמכות לוועדה מקומית, לאשר תכנית במגרשים שבהם קיימים מבנים הטעונים חיזוק (שניתן היתר לבנייתם לפני יום 1.1.1980) להריסה ובניה מחדש. בנוגע להיקף שטחי הבניה המירביים, במסגרת תכנית כאמור, המועצה המליצה לבחון שתי חלופות - חלופה ראשונה, לפיה היקף שטחי הבניה, יהיה בדומה לקבוע היום בתוכנית תמ"א 38 במסלול זה (ובכלל זה כפל זכויות כמשמעותו בסעיף 14א לתמ"א 38); חלופה שנייה, לפיה היקף שטחי הבניה הסחירים מעל הקרקע, ייגזר משטחי הבניה הקיימים בפועל כדין במבנה הטעון חיזוק ויעמוד על 350% משטחי הבניה כאמור (שטח מירבי).

בחודש אפריל 2022 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להאריך את תוקפה של תמ"א 38 בשנה נוספת, דהיינו עד ליום 1.10.2023. בהחלטה זו, הוארכו בהתאמה בשנה נוספת גם המועדים בקשר עם האפשרות של הרשויות המקומיות להאריך את תקופת תכנית תמ"א 38, כמפורט לעיל¹⁴.

בחודש אפריל 2023 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה על סיומה של התמ"א באופן סופי - דהיינו, ביום 1.10.2023 וזאת למעט ב-10 ערים אשר בהן הרשויות המקומיות מקדמות תכנית מחליפה לתמ"א 38 אשר לגביהן הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד ליום 29.2.2024 כאשר במסגרת זמן זו על הרשויות המקומיות להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד לחודש פברואר 2024, יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד לחודש מאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א מעבר לחודש פברואר 2024.

כמו כן, במסגרת ההחלטה מחודש אפריל 2023 - נקבע כי ב-4 ערים נוספות הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18.5.2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם) וב-5 ערים נוספות הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18.5.2024 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם) ובלבד שהוגשה תכנית כאמור עד ליום 1.2.2024. במידה

¹² המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 634, תמ"א 38: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, מיום 5.11.2019.

¹³ החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 634 מיום 5.1.2019.

¹⁴ המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 669, תמ"א 38: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, 5.4.2022.

ורשות לא הגישה תכנית מחליפה כאמור עד ליום 1.2.2024 יפקעו הוראות התמ"א לגביה ביום 29.2.2024.¹⁵

6.2.2 תמ"א 38/1 – חיזוק ועיבוי

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

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

שיעור הסכמת בעלי הדירות בפרויקט במסלול זה, על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק המקרקעין – חיזוק בתים") הינו של כלל בעלי הדירות (100%) בבניין. אולם, ככל וישנה הסכמה של שני שלישים (67%) מבעלי הדירות בבניין (אשר לפחות שני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם), ניתן לפנות אל המפקח על הבתים המשותפים, לאחר אישור הבקשה להיתר בניה בוועדה המקומית, ולבקש למנות רואה חשבון או עורך דין לחתום בשם המתנגדים לצורך קבלת אישור ביצוע העבודה.¹⁶

6.2.3 תמ"א 38/2 – מסלול הריסה ובנייה

במסגרת תכנית במסלול תמ"א 38/2 נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש, הבנוי לפי כל התקנים הנדרשים, בתוספת יחידות דיור אותן מקבל היזם. בעלי הדירות המקוריות נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי ועל פי רוב בתוספת מסוימת לכל דירה. במצב בו ישנן זכויות בניה אשר לא מומשו בעבר, ניתן לנצלן בנוסף לזכויות הבניה מתוקף תמ"א 38. שיעור הסכמת בעלי הדירות בפרויקט במסלול זה, כפי שנקבע בחוק המקרקעין – חיזוק מבנים, הינו של כלל בעלי הדירות (100%) בבניין. אולם, ככל וישנה הסכמה של 67% מבעלי הדירות (אשר שני שלישי מהרכוש המשותף צמודות לדירותיהם) ("רוב דרוש") ניתן לפנות אל המפקח על בתים משותפים לאחר אישור הבקשה להיתר בניה בוועדה המקומית, ולבקש למנות רואה חשבון או עורך דין לחתום בשם המתנגדים לצורך קבלת אישור לביצוע העבודה.¹⁷

6.2.4 החלופה לתמ"א 38

במסגרת החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 מיום 5.11.2019 המליצה המועצה הארצית לתכנון ובניה לממשלה על תיקוני חקיקה אשר יהוו חלופה לתמ"א 38, במסגרתם יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38. בהמשך לכך, ביום 29.6.2022 אושר חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139) התשפ"ב-2022 שכלל, בין היתר, חלופה לתמ"א 38 (חלופת שקד). על פי החוק, הורחבו סמכויותיהן של הוועדות

¹⁵ המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 686, תמ"א 38 : תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, 20.4.2023.

¹⁶ סעיף 5 לחוק המקרקעין – חיזוק בתים.

¹⁷ סעיף 5 א לחוק המקרקעין – חיזוק בתים משותפים.

המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים: תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה ומחדש; הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר; חיזוק; חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, נקבעו כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור. בנוסף, נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר לייעל ולזרז את מימוש תכניות אלה, כך שהוקנתה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן ההיתר לפי התכנית.

בינואר 2023 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובניה את התקנות המסדירות הכנת תוכנית להתחדשות עירונית במתווה "תוכנית לרישוי מהיר" - תיקון 139 לחוק התכנון והבניה, בכפוף לשינויים המפורטים בהחלטתה¹⁸.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת את התוכניות העירוניות במטרה לאפשר את המשך ההתחדשות העירונית ברמת הבניין הבודד (להבדיל ממתחמים גדולים במסגרת הליכי פינוי בינוי) גם לאחר שיפוג תוקפה של תמ"א 38 באוקטובר 2023. בכל עיר שבה יש תוכנית מסוג זה, ניתן להאריך את תוקפה של תמ"א 38 כאמור לעיל, עד למועד אישור סופי של התכנית העירונית, המחליפה.

6.2.5 ביטול עסקת תמ"א 38¹⁹

בעקבות תיקון חקיקה אשר נכנס לתוקפו במהלך חודש מאי 2023, ניתנה לבעלי דירות אפשרות לביטול עסקת תמ"א 38 במקרים בהם היזם לא הגיע להחתמת שיעור של 50% לפחות מבעלי הדירות בפרויקט וזאת בתוך 18 חודשים ממועד החתימה הראשונה בבניין וכן במקרה בו היזם לא הגיע להחתמת שיעור של 67% לפחות מבעלי הדירות בפרויקט בתוך 36 חודשים ממועד החתימה הראשונה בבניין. כמו כן, יכולים בעלי הדירות, ברוב של 50%, לבטל את העסקה במידה והיזם לא הגיש בקשה להיתר למוסד התכנון בתוך 42 חודשים ממועד החתימה הראשונה בבניין.

6.2.6 פינוי בינוי

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

פינוי בינוי הינה תוכנית המעוגנת במספר חוקים, ביניהם חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**"), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, בשמו הקודם, חוק פינוי בינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (להלן: "**חוק העידוד**"), החוק להתחדשות עירונית וחוקי מיסוי, כאשר הסמכות להכרזה על חלקות קרקע כמתחם

¹⁸ המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 681, תקנות – תכנית לרישוי מהיר, 3 בינואר 2023.

¹⁹ בהתאם לתיקון חקיקת ההתחדשות העירונית בחוק ההסדרים משנת 2021. לפרטים נוספים ראו: <https://www.gov.il>

פינוי בינוי נתונה בידי שר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית הרלוונטית. צו כאמור שניתן על ידי שר הבינוי והשיכון יהיה לתקופה שלא תעלה על 6 שנים עם אפשרות להארכה²⁰. להכרזה על מתחם פינוי בינוי השלכות גם במישור המיסוי מאחר וההכרזה עשויה להקנות הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בניה, וכן אפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים.

חוק העידוד קובע בין היתר כי בשעה שרוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי בינוי נתן הסכמתו להסכם פינוי בינוי עם יזם, אזי, המסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לצורך ביצוע העסקה או מתנה זאת בתנאים בלתי סבירים יהא אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנזק אשר נגרם להם מסירובו.

רוב מיוחס מבין בעלי הדירות (כהגדרתו בחוק העידוד)²¹ - הינו רוב כדלקמן: בעלי הדירות במקבץ לפינוי-בינוי, שבבעלותם שני שליש לפחות מתוך כלל הדירות במקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; ו-(ב) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם.

ישנם שני מסלולים עיקריים לתוכניות פינוי ובינוי: (א) מסלול הרשויות המקומיות; ו-(ב) מסלול מיסוי. להלן עיקרן:

מסלול רשויות מקומיות 6.2.6.1

במסגרת מסלול זה, הרשות המקומית הינה המקדמת והיוזמת של הליך ההתחדשות העירונית במסגרת המתחם המצוי בשטחה המוניציפלי. התכנית המקודמת על ידה, יכול שתהיה מסוג חיזוק ועיבוי או מסוג הריסה ובנייה מחדש, כך שהמתחם בו יתבצע הפרויקט יכול לכלול בניין, בניינים ואף שכונה שלמה. ישנם ארבעה גורמים עיקריים המעורבים בהליך ביצועו של פרויקט התחדשות עירונית במסגרת מסלול זה: הרשות המקומית, הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית²² (להלן בסעיף זה: "הוועדה"), חברה מנהלת²³ ובעלי הזכויות במקרקעין. ההליך מתחיל בפנייה של הרשות המקומית לוועדה ולהגשה של הצעה לגבי מתחמים אשר נמצאו לדעתה מתאימים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, בהתאם לתנאים ולעקרונות שנקבעו. הוועדה מבצעת תהליך סינון דו-שלבי: מיון ראשוני, במסגרתו מתבצעת בחינה של מתחמים העומדים בתנאי סף שנקבעו למיון בשלב הראשון אשר בין היתר בוחן את מספר היחידות במתחם לפי גודלו והרציפות הפיזית שלו; ככל ששלב זה עובר בהצלחה, נעשית בחינה נוספת במסגרת שלב המיון הסופי, הכוללת עמידה בתנאי סף נוספים שהוגדרו לשלב זה, קבלת חוות דעת של גורמי התכנון, הגשת תכניות ראשוניות, ביצוע תסקיר כלכלי למתחם וכדומה.

²⁰ סעיף 14 (ב) ו-15 (ד) לחוק להתחדשות עירונית

²¹ סעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006

²² הוועדה מורכבת מנציג משרד הבינוי והשיכון המכהן כיו"ר הוועדה, נציגי משרד ראש הממשלה, משרד האוצר, משרד הפנים, המשרד לאיכות הסביבה, משרד התחבורה ורשות מקרקעי ישראל.

²³ חברה מנהלת היא חברה הנכללת במאגר חברות מנהלות להתחדשות עירונית, הנבחרת באמצעות מכרז. את ההתקשרות עם החברות המנהלות מבצעת כל רשות המקומית על פי שיקול דעתה.

עובר לביצוע שלב המיון הסופי, מתבצעת התקשרות בין הרשות המקומית לחברה המנהלת במסגרת הסכם המבוסס על עקרונות שנקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון. ככל שמתקבלת המלצת הוועדה, מתבצעות פעולות להכרזת המתחם כמתחם המיועד להתחדשות עירונית וניתנת המלצת הוועדה לממשלה, כאשר הכרזה זו, ככל שתיעשה, תהיה תקפה למשך תקופה של שש שנים. יצוין כי, במסגרת מסלול זה, התכנון של הפרויקט ממומן על ידי משרד הבינוי והשיכון, באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לאחר אישורה כמתחם הראוי להכרזה על ידי הממשלה. לאחר ההכרזה, יקבל כל פרויקט מימון כספי נוסף, לתכנון של תוספות זכויות הבנייה, למתכנני התב"ע והיועצים הנלווים וכן מימון של הפעולות של החברה המנהלת, הכוללות פעולות הכנה, פעולות הסברה לתושבים, התקשרות עם מתכננים ויועצים, קידום תכנון סטטוטורי ואישורו, לרבות תכנון של מוסדות ציבור ותשתיות, התקשרות עם קבלני ביצוע, פיקוח על הביצוע וכן לצורך מעקב, דיווח ובקרה. יצוין כי, במידה והפרויקט לא הושלם לאחר שש שנים ולא התקבלה אורכה לתקופת ההכרזה, תפוג תוקפה של ההכרזה והפרויקט לא יהיה זכאי להטבות או תשלומים כלשהם. לאחר סיום השלב התכנוני ולעיתים במקביל לביצוע התכנון, מתגבשות ההסכמות לגבי הפרויקט הרלוונטי עם בעלי הזכויות בו. ככל שמגיעים להסכמות עם בעלי הזכויות, החברה המנהלת פועלת להגשת בקשת היתר בנייה ולקידום ביצוע הפרויקט. יצוין כי, על מנת לעודד תהליכי התחדשות עירונית, הוקמו מנהלות עירוניות, שהינן יחידות הפעולות בתחומן של הרשויות המקומיות ותפקידן הינו לקדם את מיזמי ההתחדשות העירונית במסגרת הרשות. המנהלות מבצעות את הפעולות הבאות: (א) הנגשה ופרסום של מידע וחומרי הסברה לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע, לרבות באמצעות כנסים; (ב) מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת בחירת נציגות מטעם; (ג) מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת פנייה ליזמים וקביעת העקרונות לבחירת יזם מבצע; (ד) ביצוע בדיקות היתכנות לקידום פרויקט התחדשות עירונית; (ה) תיאום פעולות הרשות המקומית מול המחלקות הרלוונטיות בעירייה; ו- (ו) סיוע בקידום פרויקטים במחלקות התכנון והרישוי ברשות המקומית²⁴.

מסלול מיסוי

6.2.6.2

בשונה ממסלול רשויות מקומיות, במסלול זה היזם הוא זה אשר פונה אל שר הבינוי והשיכון בבקשה להכריז על קרקע שיש בה 24 יחידות דיור לפחות כמתחם פינוי ובינוי. מסלול זה מתמרץ תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי. במסלול מיסוי הרשויות המקומיות אינן יוזמות ונושאות בעלויות של הליכי התכנון ואלו מוטלות על היזם. השלב הראשון במסלול מיסוי הינו החלטה מקדמית בו ניתנת ליזם ולבעלי הדירות אפשרות להתקשר בהסכם פינוי בינוי באופן שחבות המס תידחה למועד הביצוע בפועל ולא למועד ההסכם. החלטה מקדמית נדרשת גם לצורך הגשת תכנית למוסדות התכנון מבלי להידרש בשלב ההגשה להסכמה של כלל (100%) בעלי הדירות. השלב השני הינו הכרזה של המתחם כ"מתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי". לצורך הגשת בקשה להכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי צריכים להתקיים התנאים הבאים: (1) תכנית לפינוי ובינוי שהופקדה להתנגדויות או אושרה; (2) הסכמי פינוי ובינוי חתומים עם רוב מיוחס מבעלי הדירות במתחם.

²⁴ לפרטים נוספים ראו אתר השירותים והמידע הממשלתי בכתובת: <https://www.gov.il>.

פרויקטים של פינוי בינוי דורשים הליכי תכנון, פרוצדורות בירוקרטיות, משפטיות וכלכליות מורכבות אשר עלולים לקחת זמן רב. בערים אשר קיימת בהן תוכנית מתאר מאושרת ניתן לקדם תב"ע לפינוי בינוי בסמכות ועדה מקומית, במידה ואין תוכנית מתאר מאושרת תקודם תוכנית פינוי בינוי בסמכות ועדה מחוזית, על כן, שלבים שונים של הליכים אלו מבוצעים, ככל הניתן, בד בבד. לאחר שהתב"ע קיבלה תוקף רשמי (תהליך אשר אורך לרוב כ-3 שנים), פותחים בתהליך להוצאת היתר בניה (תהליך אשר אורך לרוב כשנה וחצי). במקביל להוצאת היתר הבניה ועמידת היזם בדרישות ההיתר, היזם פועל לקבלת מימון מתאגידים בנקאיים ו/או גופי מימון אחרים יחד עם הון עצמי אשר מועמד על ידו, לשם הוצאה לפועל של הפרויקט. מאחר ופרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט רחב מימדים, עלותו נאמדת במיליוני ש"ח. לאחר קבלת היתר הבניה, חתימת הסכם ליווי בנקאי ושיעבוד הזכויות במקרקעין לטובת הגורם המממן (לאחר שאלו הועברו ליזם במועד חתימת הסכם הפינוי בינוי עם בעלי הדירות), מעמיד היזם לבעלי הדירות ערבויות אשר על פי רוב הינן בנוסח התואם לאמור בחוק המכר, בד בבד עם פינוי והריסת המבנים והעמדת מימון לדירור חלופי לבעלי הדירות.

6.2.7 ביטול עסקת פינוי בינוי²⁵

בעקבות תיקון חקיקה אשר נכנס לתוקף במהלך חודש מאי 2023, ניתנה לבעלי הדירות אפשרות לביטול העסקה במקרים בהם היזם לא הגיע להחתמת 50% מבעלי הדירות בתוך 24 חודשים ממעוד חתימת העסקה הראשונה, וכן, במקרה בו לא הגיע היזם לרוב של 60% חתימות בתוך 48 חודשים ממעוד חתימת העסקה הראשונה בעסקה. כמו כן, יכולים בעלי הדירות, ברוב של 50%, לבטל את העסקה במידה והיזם לא הגיש בקשה להיתר למוסד התכנון בתוך 54 חודשים ממעוד חתימת העסקה הראשונה.

6.3 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

השפעת מדיניות הממשלה על תחום הבניה היזמית למגורים באה לידי ביטוי במספר היבטים, ביניהם: קצב שיווק קרקעות, זמינות משכנתאות, היקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, מגבלות הקשורות לייזום, תכנון והקמה של פרויקטי התחדשות עירונית, מתן אישורים בגין שינוי תב"ע וקבלת היתרי בניה מהרשויות, וכן מגבלות נוספות בקשר עם מכירת דירות ומיסוי. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל, בכלל וקביעת ריביות, בפרט השפעה רבה על הביקושים בענף. מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

6.3.1 כוח אדם

המחזורים בתוצר של ענף הבנייה באים לידי ביטוי גם בצמיחה והתכווצות של התעסוקה בענף. בהתאם, מחסור בכוח אדם זמין בענף הבנייה משפיע באופן ישיר לשלילה על ענף זה ומקטין את תוצר הבנייה.

6.3.2 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של דירות.

²⁵ בהתאם לתיקון חקיקת ההתחדשות העירונית בחוק ההסדרים משנת 2021. לפרטים נוספים ראו: <https://www.gov.il>.

לשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין יש השפעה על שוק הדיור.

בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקוני חקיקה שמטרתם להכביד על משקיעים בקניית דירה נוספת ולעודד מכירת דירות יד שניה, כך למשל בהטלת שיעורי מס רכישה גבוהים על דירה שניה (אף שבמהלך שנת 2020 לאור משבר נגיף הקורונה הופחת שיעור זה חלקית, הוא עודנו גבוה בהשוואה לשיעור החל על רוכשי דירה יחידה) ובצמצום תקופת הפטור ממס שבח למוכרי דירה יחידה.

להשלמת התמונה יצוין, כי בעסקאות מסוג התחדשות עירונית נהנים בעלי הדירות הקיימות מהטבות מיסוי שונות, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים.

6.3.4 חוק התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית. בנוסף, חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת השונים לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4, אישור אכלוס ועוד.

בחודש יוני 2022 אושר חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022 (להלן בסעיף קטן זה: "התיקון לחוק"), אשר עוגנו בו שני נושאים מרכזיים: קביעת חלופה לתכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ומתן סמכות למוסדות התכנון לקבוע הוראה להקניית בעלות בחלק ציבורי לרשות מקומית או למדינה. על פי התיקון לחוק יורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר, במסגרת התכניות שבסמכותן, תכניות בשלושה מסלולים: (א) תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול חיזוק; ו- (ג) תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הוספת שטחי בנייה במגרש אחר. כמו כן, כדי לייעל ולזרז את מימושו של תכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול חיזוק, הוקנה לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התכנית, וזאת בכפוף לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה. בנוסף, נקבעו כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור לעיל.

בחודש ינואר 2023 אושר תיקון 134 לחוק התכנון והבניה המקדם את ביטול מסלול "הקלות" לפיו היה ניתן להגדיל משמעותית את שטחי הבנייה של התכנית בשלב הרישוי. תיקון 134 חולק לשני שלבים, כאשר בשלב הראשון, החל מחודש ינואר 2023 חל איסור קבלת הקלות בהיתרי בנייה שנבעו מתוכניות שהופקדו לאחר חודש ינואר 2023. ובהמשך בשלב השני, החל מחודש ינואר 2025, חל איסור קבלת הקלות בנייה הנובעות מכל תוכנית, כולל תוכניות ישנות, קרי ביטול ההקלות לחלוטין.

²⁶ התיאור בסעיף אינו מכסה את כלל שיעורי המיסוי החלים בענף ואינו מהווה תחליף לייעוץ.

בחודש יוני 2023 פורסם חוק ההסדרים 2023, במסגרתו בוצעו מספר תיקוני חקיקה לחוק התכנון והבנייה. כך למשל הורחבו סמכויות ועדות מקומיות אישור תכניות, נקבעו הוראות להקמת מוסד רישוי ארצי (אשר יוכל בנסיבות מסוימות המנויות בתיקון לפעול לעניין מתן היתרי בניה, כרשות רישוי מקומית, ועדה מקומית ומהנדס הוועדה המקומית), ביטול זכות הערר על החלטות הוועדות המקומיות העצמאיות לתכנון ובניה לאשר או לדחות תכנית בסמכותה, ועוד.

בחודש דצמבר 2023, בשל מלחמת חרבות ברזל, פורסם תיקון מס' 150 לחוק התכנון והבנייה שמטרתו לאפשר הקמתם של מתחמי מגורים זמניים למפוני עוטף עזה, באופן מזורז באמצעות קביעת הליכים ייעודיים. כך למשל, שר הפנים יהיה רשאי לקבוע בצו הקמת מתחם מגורים זמני לאותם תושבים ללא צורך בקבלת היתר בנייה ותוכניות בתנאים מסוימים.

6.3.5 חוק המכר (דירות) וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

כל מכירה של דירה למגורים על ידי מוכר, כהגדרת מונח זה חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "**חוק המכר**" או "**חוק המכר (דירות)**") (להלן בס"ק זה: "**המוכר**"), כפופה להוראות חוק המכר. בהתאם להוראות חוק המכר וחקיקת המשנה על פיו, מחויב המוכר למסור לרוכש מפרט של הדירה הנמכרת. כמו כן, קובע חוק המכר את שיעורי הסטייה המותרת בין השטח והכמויות המופיעים במפרט שנמסר לרוכשי הדירות לבין השטח והכמויות בפועל.

בנוסף, קובע חוק המכר את החובות החלות על המוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. בנוסף, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**"), מטיל חובה על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה. הבטחת כספי הרוכש נעשית לרוב באמצעות מסירת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על ידי המוכר בגובה כל תשלום שמתקבל מהרוכש. ליווי פיננסי לפרויקט בניה ייעשה אך ורק בדרך של ליווי סגור, דהיינו המוכר ינהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבניה בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד. תאגיד בנקאי, אשר נתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, יעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור. בתחילת שנת 2017 התקבל תיקון לחוק זה, לפיו ההסדרים בחוק לעניין ליווי פיננסי יחולו גם לגבי חברות ביטוח. כמו כן, קובע התיקון כי הבטוחה שיתן המוכר לקונה תינתן בשל הכספים שאותם שילם הקונה, בלא רכיב המע"מ. במקביל, התיקון לחוק הביא להקמת קרן ממשלתית אשר תבטיח את החזר רכיב המע"מ כאמור, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק. שר האוצר ושר הבינוי והשיכון בהתייעצות עם שר המשפטים ונגיד בנק ישראל ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאים בתום חמש שנים מפרסום התיקון לחוק לקבוע כי ההסדר לעניין הקרן הממשלתית והוצאת רכיב המע"מ מסכום הערבות כאמור לעיל יפקע, בהתקיים תנאים המראים שיישום ההסדר אינו יעיל ומטרתו לא הושגה.

בחודש יולי 2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית: במקרה של פרויקט לביצוע הריסה ובנייה מחדש, בהן כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות ליזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, היזם נדרש לעמוד בהוראות חוק המכר ובעקבות כך נדרש להודיע לבעלי הדירות על

קבלת בטוחה על פי החוק והבטחת זכויותיהם; כמו כן נקבע כי, במסגרת הסכם מכר בין מוכר דירה לרוכש דירה חדשה בעסקה הכוללת הריסה ובנייה מחדש של הבניין, הכולל תנאי מתלה, ייחשב ההסכם כתקף לעניין חוק זה, החל ממועד החתימה ולא ממועד התממשות התנאי המתלה. לאמור, כבר במעמד ההסכם, חלות על המוכר חובות מכח חוק זה. בהמשך לכך, משרד הבינוי והשיכון אישר בחודש פברואר 2023 לצאת בפילוט שיאפשר סוג נוסף של בטוחה לרוכשי הדירות. בפילוט זה, חברות נאמנות יוכלו להבטיח את כספי רוכשי דירות חדשות בפרויקטים של תמ"א 38/1 מסוג חיזוק ועיבוי. הפילוט יאפשר לחברות שיעמדו בתנאים, לשמש כחברות נאמנות לעניין חוק המכר. חברות נאמנות שיינתן להן אישור כאמור, יבטיחו את החזר ההשקעה של הקונה במקרה של כשל בפרויקט. זאת, באמצעות שעבוד במשכנתא ראשונה לטובת חברת הנאמנות של דירה או חלק יחסי בקרקע. לשיטת משרד הבינוי והשיכון, החלופה החדשה תצמצם את השימוש בהערות אזהרה.

בנוסף, בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר, וכן עיגן מספר הגנות נוספות על רוכשי דירות כגון פיצוי של איחור במסירת הדירה.

במהלך השנים האחרונות התקבלו מספר תיקונים לחוק המכר אשר הרחיבו את אחריות המוכר.

6.3.6 החלטת הממשלה לשיווק קרקעות – "דירה בהנחה"

כאמור בסעיף 6.1.3 לעיל, עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת הוצגה תכנית "מחיר מופחת" וכן תכנית "מחיר מטרחה".

תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בראי יזמות במתכונת התחדשות עירונית:

6.3.7 חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016

מטרת החוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והתקנות מכוחו הינה קידום פעילות התחדשות עירונית, לרבות הגדלת היקף מימוש מיזמים של התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38 ופינוי בינוי על ידי תמריצים שהחוק מקנה לאותם מיזמים. בחודש יוני 2023 פורסם ברשומות חוק ההסדרים לשנות התקציב 2023 ו-2024 אשר במסגרתו תוקן חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. במסגרת התיקון לחוק, נקבע הסדר שיאפשר לממונה על תלונות דיירים ברשות להתחדשות עירונית לגרום למחיקתן של הערות אזהרה שנרשמו בפנקסי המקרקעין לטובת יזמים או מארגני עסקאות אם התברר שהם לא קידמו את הפרויקט במועדים שנקבעו לכך. אם הממונה השתכנע שאכן העסקה לא קודמה כנדרש הוא יוכל להורות על מחיקת הערת האזהרה של היזם או מארגן העסקה, וזה האחרון הוא זה שיצטרך לפנות לבית המשפט אם הוא סבור שהמחיקה אינה כדין. הסדר דומה יחול אם הממונה מוצא שבעל דירה הוחתם החתמה פוגענית על העסקה או שלא התקיימו בעסקה דרישות צורה ותוכן שנקבעו. לשם מילוי התפקיד הוקנו לממונה סמכויות של ועדת חקירה ונקבע כי בהחלטותיו לא תהא עליו מרות זולת מרותו של הדין. מנגנון זה יביא להסרת חסם נוסף על דרכם של מיזמי התחדשות עירונית על ידי שחרור בעלי דירות מכבליה של עסקה שפקעה או היתה בטלה מלכתחילה וכך יוכלו להתקשר בעסקה אחרת שתקודם כראוי. בנוסף, פושט מנגנון ההכרזה על מתחמים להתחדשות עירונית, כך שבשלב המקדמי לא תידרש עוד הסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, ואילו בשלב ההכרזה ניתן יהיה

להסתמך על הסכמה של הרשות המקומית שניתנה במסגרת הליכי התכנון של המתחם, המלצה של הוועדת המקומית להפקיד את התכנית או הסכמתה להגשת התכנית לוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור או קידום התכנית על ידי הוועדה המקומית עצמה. כך גם לא תידרש הסכמת הרשות המקומית אם התכנית המקודמת תואמת לתכנית כוללת להתחדשות עירונית שאושרה בעבר.

6.3.8 תכנית מתאר ארצית 38

ביום 21.8.2016 פורסם ברשומות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שמטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית על ידי האצת ביצועם של המיזמים כאמור. כמו כן, החוק מורה על הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית, שבסמכותה יהיה, בין היתר, מתן תמריצים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית.

פקיעת הוראות תמ"א 38 – בהתאם להחלטות המועצה הארצית, והבהרת מינהל תכנון בכל הנוגע להוראת המעבר לתמ"א 38 או לתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכניות שפוקעות עם פקיעת התמ"א ובשל פקיעתה), הרי שהוראת המעבר שנקבעה בהחלטת המועצה הארצית הינה – הגשת הבקשה להיתר מכוח התמ"א או מכוח תכנית לפי סעיף 23. כלומר, על בקשה להיתר שתוגש לפני מועד הפקיעה, היינו ה-1.10.2023, ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

חרף האמור, הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים עד לחודש מאי 2025, ככל שיתקיימו כל התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1.5.2022 לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה כאמור עד ליום 18.5.2025; (ב) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי ביישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2025 (הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה).

6.3.9 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק")

במהלך חודש ינואר 2008, התקבל בכנסת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התשס"ח-2008, המעניק אפשרות למימוש הוראות תמ"א 38, שמטרתה בראש ובראשונה, חיזוק קונסטרוקציית הבניין בפני רעידות אדמה, ובנוסף מסדיר את נושא ביצוע העבודות ברכוש המשותף בכפוף לאישור המפקח/ת על מרשם המקרקעין באותו איזור. לעניין זה ובמסגרת חוק החיזוק, קיים מנגנון הקובע מהי ההסכמה הנדרשת לביצוע פרויקט מסוג זה, על פי חוק החיזוק לשם ביצוע שינויים ברכוש המשותף, תוך הבחנה בין ביצוע חיזוק ללא תוספות בנייה מחד, לבין ביצוע חיזוק הבניין בשילוב הרחבת הדירות מאידך. בחודש יוני 2023, פורסם ברשומות חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 (להלן: "חוק ההסדרים לשנות התקציב 2023 ו-2024") אשר במסגרתו תוקן חוק החיזוק.

במסגרת התיקון לחוק החיזוק, הוחלו על פרויקטים המבוצעים בהתאם לתכנית החיזוק ההסדרים שנקבעו לפרויקטים מסוג פינוי בינוי בכל הנוגע לעילות לסירוב סביר של בעל דירה

לביצוע הפרויקט, לחובת השקיפות של היזם כלפי בעלי הדירות ולדרישות צורה ותוכן של העסקה ביניהם. בנוסף, הורחבה החובה של יזם להציע דיור חלופי מחוץ לבניין בפרויקטים של חיזוק הבניין הקיים ללא הריסתו, לקשישים שגילם 75 ומעלה. כן, הוחלו במפורש עילות רלוונטיות של סירוב סביר הקיימות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי גם על פרויקטים של חיזוק כגון אי מתן ערובות מתאימות או חוסר כדאיות כלכלית של הפרויקט.

6.3.10 חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006

פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בנייני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי בינוי היא בסמכותה של הממשלה על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה (להלן: "**פרויקט פינוי בינוי**"). יוזמות פינוי בינוי מוסדרות בחוק פינוי ופינוי של אזורי שיקום.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006, חוקק במטרה להתגבר על קשיים שמעוררים דיירים בודדים בבתים משותפים המתנגדים להסכמי פינוי בינוי למול רוב גורף של שאר דיירי הבניין (התנגדות כזו באה לעיתים על רקע ניסיון לזכות בהסדר כלכלי עדיף על פני שאר הדיירים). חוק זה קובע כי דייר המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי בינוי כאמור, ישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בהתאם לתנאים הקבועים בחוק.

ועדת הפנים של הכנסת, אישרה באוקטובר 2021 את פרק ד' (התחדשות עירונית) במסגרת חוק ההסדרים. מדובר במהלך משמעותי שנועד לקדם את הליכי מימוש ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי), ובכלל זאת, הורדת אחוז ההסכמה לתביעת דיירים סרבנים לצורך פנייה לבית המשפט, בגין סירובים לא סבירים. חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 (להלן: "**חוק עידוד פינוי בינוי**") קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי בינוי סירוב בלתי סביר או מתנאים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: "**בעל דירה סרבן**"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית משפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין כלפי אשר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. במסגרת התיקון בחוק עידוד פינוי בינוי שבוצע בחוק ההסדרים 2021, נקבע כי הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ (במקום ארבע חמישיות לפני כן), וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית (במקום שני שלישים לפני כן) מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם.

בנוסף התווספה הוראה אשר מתייחסת לסירוב של בעלי הדירות, אשר ביצעו בנייה בניגוד להיתר לפיו בית המשפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויות או חלק מזכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי (בסעיף זה – "**בעל דירה מתנגד**"), אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, בין היתר בהתחשב בהיקף הבנייה או השימוש כאמור ובפרק הזמן שעבר מאז החלו, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות שלא כדין.

תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי) התשע"ב-2011, קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות במקבץ פינוי בינוי היא כדאית

כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כלכלית כדאית, כאשר היזם הוא שישא בעלות שכרו.

בחודש יוני 2023 במסגרת חוק ההסדרים 2023 הופחת הרוב הנדרש להגשת תביעה למפקח על המקרקעין, בהתאם לסעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008, כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

6.3.11 חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017

החוק נועד להתמודד עם תופעה רווחת שבמסגרתה בעלי דירות, אשר חתמו על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם מארגן, נותרים כבולים להסכם כאמור חרף התעכבותה של העסקה. לפיכך, החוק תוחם את תקופת הכבילה כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ובכך יתאפשר קידום של פרויקטים לפינוי ובינוי בידי הדיירים עצמם, מארגנים אחרים או יזמים. בהתאם לזאת, החוק יוסיף ויתמרץ את המארגנים לפעול ביעילות, בזריזות ובשיתוף מלא של בעלי הדירות במידע טרם חתימה העסקה ואף במהלכה. יובהר כי, החוק מבצע הבחנה בין הסכם לארגון פרויקט התחדשות עירונית, לבין הסכם המהווה עסקה מלאה לביצוע הפרויקט, אך מגדיר ביחס לשני סוגי ההסכמים כאמור לוחות זמנים מוגדרים לביצוע התקשרות מחייבת, כשאי עמידה בהם תביא לפקיעת ההסכם.

6.3.12 רשויות מקומיות

החברה כפופה להוראות רשויות מקומיות ולחוקי עזר עירוניים. בין היתר, נדרשת החברה להתאים את תכנון הפרויקט למסמכי המדיניות השונים של המועצות המקומיות בהן ממוקמים פרויקטים של החברה. כמו כן, ומעבר לרמה התכנונית, לעיתים רשויות מקומיות מחליטות כי הן לא מקדמות פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג זה או אחר. לעניין זה יצוין כי, במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, אושרו שינויים בקשר עם סמכותן של הרשויות המקומיות לבצע פרויקטים של התחדשות עירונית בשטחן. במסגרת התיקון נקבעו הוראות המגדילות את סמכותן של ועדות מקומיות לעסוק בעניינים מסוימים, ובניהם, אישור מיזמי התחדשות עירונית. בהתאם לתיקון נקבעו 4 דרגים של ועדות ברמה מקומית: (1) ועדה רגילה; (2) ועדה מקומית עצמאית; (3) ועדה מקומית עצמאית מיוחדת; ו- (4) ועדה מקומית עצמאית מיוחדת עם תכנית מתאר כוללת. בהתאם לתיקון, ועדה מקומית עצמאית מיוחדת (כמוזכר בסעיף (3) לעיל), הינה בעלת סמכות לאשר תכניות פינוי-בינוי והתחדשות עירונית. כמו כן, נקבע כי ועדה מקומית עצמאית מיוחדת עם תכנית מתאר כוללת (כמוזכר בס"ק (4) לעיל), הינה בעלת הסמכות לתכנן תכניות מקומיות מפורטות שיתוו את כיווני ההתחדשות והפיתוח לטווח זמן ארוך. לאור התיקון, הוגדלו סמכויות הוועדות המקומיות וחשיבותן במתן אישורים והיתרים למיזמי התחדשות עירונית.

6.3.13 חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969

החוק האמור הינו החוק הראשי עליו מבוסס נושא רישום הקבלנים וסוגיהם, על פיו מונה רשם קבלנים, הנמצא תחת אחריות משרד הבינוי והשיכון, המנהל את פנקס הקבלנים שבו נרשמים, בין היתר, בעלי המקצוע העוסקים בביצוע עבודות קבלניות. מטרת הרישום נועדה בעיקר להבטיח כי עבודות קבלניות מסוגים שונים ובהיקפי כספים מסוימים יבוצעו על ידי הזכאים להירשם בפנקס

הקבלנים, אשר עומדים בתנאים וההוראות הקבועים בחוק. בניית הפרויקטים אותם יוזמת החברה נדרשת להתבצע על ידי קבלנים מורשים, דהיינו, קבלנים אשר נרשמו בפנקס הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות. משכך מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע מהמובילים בשוק וזאת לאחר שהצהירו בפניה, בין היתר, כי הינם עומדים בדרישות החוק וכי ביצוע עבודתם יהא על פי הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, התקנות מכוחה, וכן כי הבניה תעמוד בכל תקני הבניה ותווי התקן הנדרשים בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם.

6.4 **שינויים, מגמות בשוק בתחום זה המשפיעים על הפעילות בתחום וברווחיותו** - ראו סעיף 5 לעיל.

6.5 **שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים**

קהל הרוכשים העיקרי של הענף הינו זוגות צעירים, משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר קהל הרוכשים מושפע ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק וממגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים.

בנוסף לקהלים אלו קיימת אוכלוסיית תושבי חוץ, שהתאפיינה בשנים האחרונות ברכישת דירות להשקעה בירושלים ולאורך מישור החוף, שנרכשו בעיקר על ידי בעלי חתך סוציו אקונומי גבוה בקרב תושבי החוף. קהל רוכשים זה מושפע גם בשער החליפין של השקל שהתחזק אל מול המטבעות הזרים.

6.6 **שינויים טכנולוגיים**

ענף הבניה למגורים בישראל ידוע בשמרנותו בנושא קליטת טכנולוגיות בניה מתקדמות בהשוואה למקובל בעולם המערבי, כך שהייצור בענף מתבצע על ידי תשומות עבודה גבוהות יחסית. עם זאת, בשנים האחרונות נכנסו לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות והתפתח שוק להשכרת תבניות וציוד לבניה בשיטות מתועשות.

6.7 **גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הבניה היזמית וההתחדשות העירונית הם, בין היתר, איתנות פיננסית, יכולת איתור קרקעות זמינות לביצוע פרויקטים, איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור, פעילות השיווק והמוניטין של הקבוצה, יכולת התקשרות עם חברות בניה וקבלני משנה בתחום הבניה, בעלי אמינות ויכולת עמידה בסטנדרטים ובלוחות הזמנים הנקבעים על ידי הקבוצה וביצוע פרויקטים באזורים בהם הקבוצה מזהה פוטנציאל עסקי למכירות תוך פריסה גיאוגרפית נכונה. בנוסף לחברה מערך ייעודי לאיתור הזדמנויות בתחום ההתחדשות העירונית וקידום פרויקטים מסוג זה.

6.8 **שינויים במערך הספקים וחומרי גלם לתחום הפעילות**

עלויות הבניה והכנסות החברה צמודות בחלקן למדד תשומות הבניה. כך למשל במקרה של התייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה והספקים לרכישת חומרי הגלם השונים. עם זאת בשל פערי עיתוי בין מכירות לעלויות, עלולה הקבוצה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה. מדד תשומות הבניה עלה בשנים 2025, 2024 ו-2023 בשיעור של 5.1%, 2.9% ו-2%, בהתאמה. לפרטים בדבר השלכות של שינויים אפשריים בשיעור מדד תשומות הבניה, ראו סעיף 5.5 לעיל.

6.9 **חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

להערכת החברה, בתחום פעילות זה אין מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים, אך ניתן להצביע על חסמים שונים, כמפורט להלן:

חסמי כניסה: גופים הפועלים בתחום הבניה היזמית נדרשים לעיתים להציג ידע וניסיון בתחום הבניה היזמית, מוניטין חיובי בתחום, הון עצמי ואיתנות פיננסית. בנוסף, בתחום ההתחדשות העירונית, קיימת חשיבות ביכולת החברה לאתר מתחמים בעלי פוטנציאל התחדשות, לאתר את הגורמים המובילים בקרב בעלי הזכויות הקיימים ולהתקשר עמם בהסכם התחדשות ואף לאגד בניינים שונים לטובת פרויקט רחב היקף.

חסמי יציאה: משך הזמן הארוך הנדרש להקמת פרויקטים של בניה למגורים ובדגש על פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית, אשר כוללים לרוב מגבלות על העברת הזכויות בפרויקטים אלה, הון עצמי משמעותי הנדרש טרם קבלת היתרי בניה וטרם פינוי הדיירים – בפרויקטים במתכונת בניה "מסורתית", קיום התחייבויות חוזיות ארוכות טווח, הן כלפי בעלי זכויות הקיימים, והן כלפי רוכשי דירות החדשות.

6.10 **תחרות** - לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו ראו סעיף 6.23 להלן.

6.11 **תמצית התוצאות**

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
(באלפי ש"ח)			
289,942	298,225	422,240	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
21,561	1,015	33,801	רווחי הפעילות מפעילות נמשכת (מאוחד)
21,737	1,884	35,288	רווחי תחום הפעילות מפעילות נמשכת (חלק התאגיד)
1,430,766	1,385,518	1,839,700	סך הנכסים במאזן (מאוחד)

6.12 **אופן הצגת הפרויקטים של החברה**

הסעיף בדוח בו מוצגים הפרויקטים	שמות הפרויקטים	סיווג הפרויקטים לפי שיעור ההתקדמות ²⁷
6.22.1.1	עמק הכרמל Reserve - שלב ראשון	פרויקטים שהקמתם הסתיימה
6.15	רובינא הירוקה, הרצליה	
6.16	מתחם הרב קוק, נווה צדק, תל אביב	פרויקטים בהקמה
6.16	ונציה שלב א', אילת	
6.22.2.1	עמק הכרמל Reserve - שלב שני	
6.22.3	אור ים 2	
6.22.4	שמים וארץ, רחובות	
6.16	Bravo - תל השומר, רמת גן	פרויקטים בתכנון
6.17	חצבים, ראשון לציון	
6.22.6	מבואות דרומיים, חיפה	
6.17	ונציה שלב ב, אילת	
6.17	יבנה מזרח	פרויקטים אחרים - עתודות קרקע
6.20.1	מתחם הרצל, תל אביב	
6.20.1	נווה זוהר, ים המלח	
6.20.1	באר יעקב	

²⁷ ההגדרות בהתאם להצעת חקיקה לתקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה בחודש פברואר 2016 על ידי רשות ניירות ערך.

התחדשות עירונית - פרויקטים בהקמה		פרויקטים אחרים – התחדשות עירונית
6.22.5	אלומה, יבנה	
התחדשות עירונית – פרויקטים נוספים בהם הגיעה קבוצת החברה לרוב חתימות הדיירים הנדרש		
6.20.2	TOMORROW, תל אביב	
	מתחם דניאל, בת ים	
	מתחם הקשת, תל אביב	
	עמק הכרמל ד', נשר	
	קריית אליעזר, חיפה	
	מתחם דקר, בת ים	
	מתחם חי טייב, אור עקיבא	
	מעפילי אגוז, תל אביב	
	מתחם ברזילי, בת ים	
	מתחם דגניה, חיפה	
	יד אליהו, תל אביב	
	מתחם ביאליק, רעננה	
	מתחם שער העיר, בת ים	
	מתחם רוטשילד, בת ים	
	מתחם עמישב, פתח תקווה	
	מתחם הרוא"ה, ר"ג	
	מתחם איזנברג סיטקוב, רחובות	
	מתחם בן אב"י, נתניה	
התחדשות עירונית – פרויקטים נוספים בהם טרם הגיעה קבוצת החברה לרוב חתימות הדיירים הנדרש		
6.20.2	מתחם העצמאות-סוקולוב, בת ים	
	מתחם וייצמן ליון, הרצליה	
	מתחם טבנקין, חיפה	
	מתחם המסילה, פרדס חנה	
	מתחם ירושלים בית לחם, ראשון לציון	
	מתחם דורה - רמת ידן, נתניה	
	מתחם נורדאו, פתח תקווה	
	מתחם מימון, קדימה-צורן	
	מתחם דרך יבנה, רחובות	
	דרך עכו, קרית ביאליק	
	גאולים, חולון	
	פאדובה, רחובות	
	החי"ל, רמת גן	
	מתחם נורדאו, פתח תקווה	
	שפרינצק, פתח תקווה	
	מתחם איזנברג סיטקוב מערב, רחובות	

6.13 פרויקטים בהקמה *

2025	פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - ישראל
1,275	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
937	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
577	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
203	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
610	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#)
34	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) (#)

6.14 צבר הכנסות ומקדמות *

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
(באלפי ש"ח)		
169,002	54,800	שנת 2026 רבעון 1
31,926	57,272	שנת 2026 רבעון 2
27,469	55,088	שנת 2026 רבעון 3
43,478	54,623	שנת 2026 רבעון 4
139,843	140,622	שנת 2027
244,423	40,148	שנת 2028
-	-	שנת 2029
-	-	שנת 2030 ואילך
656,141	402,553	סה"כ

* נתונים לפי חלק החברה למעט מספר יח"ד / מספר חוזי מכירה.

בקשות רכישה והסכמי אופציה -

למען שלמות התמונה יצוין כי עד מועד הדו"ח נחתמו 31 בקשות רכישה לפי הפירוט להלן: 15 בונציה שלב א', 5 באור ים 2, 9 בשמיים וארץ ו-2 באלומה יבנה.

הנתונים המובאים בטבלה זו להלן, לרבות ההכנסות הצפויות ככול ובקשות הרכישה יבשילו לכדי חוזים מחייבים, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. ומשכך אינם ודאיים ואינם בשליטת החברה, ועשויים שלא להתממש ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה, בין היתר, בשל שינוי במצב שוק הנדל"ן ו/או התממשות גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 9.11 לדוח התקופתי להלן.

זכות אכיפה בגין חוזי מכר -

למועד הדוח אין לרוכשי יחידות הדיור בפרויקטים השונים של החברה זכות מוקנית לביטול חוזי המכר, וכי ביטול חוזה מכר מותנה בקבלת אישור של החברה או פיצוי מוסכם בגין ביטול.

יצוין כי במהלך שנת 2025 בוטלו 2 חוזים למכירת יח"ד בפרויקטים השונים של החברה, בהיקף כספי מצטבר בסך של 4,327 אלפי ש"ח. כמו כן מיום 1.1.2026 ועד למועד פרסום הדוח לא בוטלו חוזים לרכישת יח"ד בפרויקטים השונים של החברה.

טבלאות גילוי - נדל"ן יזמי - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

הגדרות -

"רווח גולמי" - רווח גולמי צפוי כולל את ההכנסות ואת עלות המכר בהתאם להצגה בדוחות הכספיים, ואינו מביא בחשבון חלק מהוצאות המימון והשיווק המוכר בנפרד בדוח רווח והפסד.

"רווח כלכלי" - רווח כלכלי מביא בחשבון את כלל הוצאות הפרויקט לרבות עלויות קרקע, בנייה, שיווק, הנהלה וכלליות ומימון.

6.15 פרויקטים שהקמתם הסתיימה (באלפי ש"ח)

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	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)	
								מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת
רובינא הירוקה	הרצליה	2018	2021	2024	50%	48	116	87,668	3,812	68,980	3,812	18,688	-	21%	-	32	32
עמק הכרמל Reserve- שלב ראשון	נשר	2015	2021	2024	100%	81	94	237,784	3,089	181,637	2,703	56,147	386	24%	12%	22	14

6.16 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025- נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)*

שם	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי ליום 31.12.25	סה"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.25	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יזרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
מתחם הרב קוק, נווה צדק (1)	תל אביב	שוק חופשי	2021	2022	Q4/2027	40%	18	238	58%	18 יח"ד, כ-500 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,600 מ"ר זכויות לניוד	9	235,608	15%	78,946	34%	185,000
ונציה שלב א' (1)	אילת	שוק חופשי	2019	2023	Q4/2026	50%	138 (6)	71	77%	1,455	84	239,973	15%	90,231	38%	70,000
BRavo (1)(8)	רמת גן	מחיר מופחת (42%)	2021	2025	Q3/2028	50%	157	123	6%	-	94	230,060	13%	36,594	16%	66,000

* נתונים כספיים מוצגים לפי חלק החברה למעט מחיר מכירה ממוצע למ"ר.

1. הרווח הגולמי ויתרת עודפים כוללים גם רווח קבלני ודמי ניהול צפויים בסך : נווה צדק כ- 10 מיליוני ש"ח, ו- BRavo כ- 12 מיליוני ש"ח.
2. ביחס לדוחות השנתיים לשנת 2024 קיטון של 4 יח"ד נובע משינוי בתמהיל הדירות מטעמי יעילות תכנונית, שינוי זה אינו צפוי להשפיע על רווחיות הפרויקט. מ"ר מסחר הינו בהסתמך על תב"ע מאושרת וכן החלטת ועדה.

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים (נתונים ללא מע"מ ובאלפי ש"ח)*

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.25	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.25	עלויות שטרם הוכרו ליום 31.12.25	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט בתקופה (ללא מע"מ)			חוזים חתומים				חוזים לא חתומים			סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו
	קרקע היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	אחרות				עד סמוך למועד פרסום הדוח	שנת 2025	שנת 2024	שנת מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
מתחם הרב קוק, נווה צדק	84,758	35,904	2,464	1,332	32,203	43,004	113,657	103	116	-	15,631	90,760	62,055	44,336	65,079	129,217	102	59,896	173,553	34%
ונציה שלב א'	32,202	58,896	7,018	7,691	43,936	36,003	113,739	-	43	40	21,572	55,841	59,298	18,115	73,071	162,561	42	66,936	180,675	38%
Bravo - תל השומר	87,158	9,799	18,688	683	77,139	1,845	191,622	15	15	-	14,965	33,585	2,986	45,564	89,146	181,510	29	35,452	227,074	16%

* נתונים כספיים מוצגים לפי חלק החברה למעט מחיר מכירה ממוצע למ"ר.

6.17 פרויקטים בתכנון (באלפי ש"ח) *

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות בספרים ליום 31.12.2025	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	יח"ד בפרויקט			
									מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
									יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
חצבים	ראשון לציון	2025	40,546	2026	2029	כן	100%	התקבל היתר בתנאים	68	94	68	94
יבנה מזרח	יבנה	2025	81,100	2026	2028	קרקע בלבד	100%	בשלבי תכנון	114 יח"ד + 685 מ"ר מסחר	122	114 יח"ד + 685 מ"ר מסחר	122
ונציה שלב ב' (3)	אילת	2019	19,349	2026	2027	קרקע בלבד	50%	התקבל היתר לחפירה ודיפון וכן החלטת ועדה להיתר עיקרי.	60 יח"ד + 128 יח' מלונאיות, כ- 574 מ"ר מסחר	48	60 יח"ד + 128 יח' מלונאיות, כ- 574 מ"ר מסחר	48

* נתונים כספיים מוצגים לפי חלק החברה למעט מחיר מכירה ממוצע למ"ר.

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו (בכל התקופה) ללא מע"מ, לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.2025		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים (ללא מע"מ):						
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	מקדמות שנתקבלו: (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
חצבים, ראשון לציון(1)	39,291	834	-	421	63,302	-	-	-	121,503	18	121,503	-	17,655	15%	15,042
יבנה מזרח, יבנה (2)	78,627	1,840	-	633	153,928	-	-	-	296,764	22	296,764	-	61,736	21%	53,184
ונציה שלב ב' (3)	10,808	3,455	-	5,086	90,009	-	-	-	145,924	39	145,924	-	36,566	25%	34,002

- (1) **חצבים ראשון לציון** - ביום 18.8.2025, התקשר תאגיד בבעלותה המלאה של החברה (בס"ק זה, להלן: "**קבוצת החברה**") עם צד שלישי בלתי קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (בס"ק זה, להלן: "**המוכרת**") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת קבוצת החברה את מלוא זכויותיה של המוכרת במגרש 104 אשר במתחם שכונת חצבים בראשון לציון, הידוע כחלקה 621 בגוש 4243 (להלן: "**הסכם הרכישה**" ו- "**המקרקעין**", לפי העניין). זכויות המוכרת במקרקעין נובעות מכוח זכייתה במכרז "מחיר מטר" של רמ"י וחוזת החכירה עם רמ"י שנחתם בהמשך לו, ומכוח מערכת הסכמים נלווים עם רמ"י ו/או עם עריית ראשון לציון (להלן, ביחד: "**הממכר**"), המאפשרות להקים במקרקעין 68 יחידות דיור, מתוכן 54 יחידות דיור במסגרת "מחיר מטר". בתמורה לממכר והחזר הוצאות מסויימות שהוציאה המוכרת לקידום הפרויקט, תשלם קבוצת החברה למוכרת סך של כ- 37.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות בפרויקט חצבים וכן התקשרות בהסכם למימון שלב הקרקע ומימון שלה ההקמה, ראו דוח מידי מיום 18.8.2025 ומיום 21.9.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-061300 ו-2025-01-074187, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל על דרך הפניה.
- יבנה מזרח, יבנה** - ביום 30.6.2025 התפרסם באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") דבר זכייתה של הצעתה של אלמוג בניה, במכרז לרכישת זכויות חכירה במתחם קרקע בשטח כולל של כ- 4,882 מ"ר בעיר יבנה שכונה מזרחית. בהתאם לתכנית בניין עיר החלה על הקרקע ניתן להקים עליה 114 יחידות דיור אשר ניתנות לשיווק בשוק החופשי וכן כ- 685 מ"ר שטחים מסחריים. יחידות הדיור ייבנו במסגרת 4 בנייני מגורים, מתוכם 3 בניינים בני 8 עד 10 קומות כל אחד ובניין נוסף בן 3 קומות. תמורה לזכויות בקרקע תשלם אלמוג בניה לרמ"י סך של כ- 42.6 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 29.8 מיליון ש"ח. ביום 18.1.2026 התקשרה אלמוג בניה, ביחד עם שותפות מוגבלת (בהקמה), בבעלותה המלאה של קבוצת החברה עם תאגיד פיננסי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן: "**המשקיע**") במזכר עקרונות לביצוע השקעה בשותפות. לפרטים בקשר עם זכייתה של החברה במכרז ולפרטים בקשר עם מזכר העקרונות עם התאגיד הפיננסי ראו דיווחים מיידים מיום 1.7.2025 ומיום 19.1.2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-047209 ו-2026-01-007589, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל על דרך הפניה.
- (2) **ונציה שלב ב'** – בחודש נובמבר 2019 זכתה אלמוג בניה ביחד עם יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "**יוסי אברהמי**") , בחלקים שווים (50%-50%), (אלמוג בניה ויוסי אברהמי ביחד, להלן – "**החברות**"), במכרז להקמת 115 יח"ד (138 יח"ד כולל הקלת שבס- כחלון) אשר יוקם על מגרש ששטחו הכולל כ-12,247 מ"ר על שפת הלגונה המזרחית באילת. בתמורה לקרקע שילמו החברות לרמ"י כ-34.4 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ-40.4 מיליון ש"ח. בשנת 2023, התב"ע שהגישו החברות להוספת 60 יח"ד, 95 יחידות מלונאיות וכ-2,000 מ"ר מסחר, קיבלה תוקף. מתוך התוספת המאושרת כאמור, יוקצו כ-1,455 מ"ר מסחר לשלב א' של הפרויקט, כך ששלב א' יכלול 138 יח"ד ב-3 מבנים בני 8 קומות, כ-1,455 מ"ר קומת מסחר וקומת חניון תת קרקעי, ושלב ב' יכלול 60 דירות, 128 יחידות מלונאיות ו-574 מ"ר מסחר.

6.20 **פרויקטים אחרים**

6.20.1 **עתודות קרקע:**

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים							
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (במיליוני ש"ח)				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (א)+(ב)+(ג)+(ד)
אלמוגים באר יעקב(3)	באר יעקב	2025	5.3	-	-	-	5.3
ים המלח(1)*	נווה זוהר	2015	5.4	5.2	1.5	-	12.1
מתחם הרצל(2)*	תל אביב	2021	117.7	18.5	0.8	-	137

* נתונים כספיים מוצגים לפי חלק החברה.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים (המשך)												
שם	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח במ"ר	הכנסות צפויות (1)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ליח"ד לשיווק (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יח"ד לשיווק	רווח גולמי צפוי (1)	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (1)	זכויות בניה			
									מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)	
									יח"ד / אחר ייעוד	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / אחר ייעוד	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר
באר יעקב	100%	3,700	242	24	116	36	15%	34	86 יח"ד + 382 מ"ר מסחר	116	86 יח"ד + 382 מ"ר מסחר	116
ים המלח	50%	12,180	128	21	225	40	31%	32	70 יח"ד + 35 יחידות נופש	180 + 45	70 יח"ד + 35 יחידות נופש	180 + 45
מתחם הרצל	16%	56,139	357	56	88	79	22%	60	קרקע עליה בנויים 3 מבנים ביעוד תעשייה, מלאכה ומסחר ותעסוקה			

(1) ההכנסות מבוססות על מחירי מכירה הקיימים באזור הפרויקט, עלויות בנייה מבוססות על ניסיון החברה בשים לב לכך שהקבוצה, במרבית הפרויקטים, מבצעת בעצמה את בניית הפרויקט (ולא באמצעות התקשרות עם קבלן ראשי חיצוני) ועלויות אחרות כגון אגרות והיטלים על בסיס דרישת הרשויות בפועל או אומדן שמאי. טווח עלויות בנייה למ"ר מבוססות על טווח עלויות של בין כ-5,000-8,000 למ"ר ביחס לעל קרקע וכ-3,000-4,000 ש"ח למ"ר ביחס לתת קרקע, כאשר ישנם פרויקטים שבהם העלות גבוהה יותר בהתאם לתוכנית הבינוי של הפרויקט המושפעת מפרמטרים שונים כגון שטח הפרויקט, מיקומו, הימצאות מי תהום וכדומה. רווח גולמי צפוי כולל את ההכנסות ואת עלות המכר בהתאם להצגה בדוחות הכספיים, ואינו כולל חלק מהוצאות המימון והשיווק המוכר בנפרד בדוח רווח והפסד. רווח כלכלי מביא בחשבון את כלל הוצאות הפרויקט לרבות עלויות קרקע, בנייה, שיווק, הנהלה וכלליות ומימון.

(1) **ים המלח - ביום 16.6.2021**, התקשרה אלמוג בניה עם יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (בס"ק זה, להלן: "**הרוכש**"), בהסכם מכר למכירת 50% מזכויותיה והתחייבויותיה, בקרקע ביישוב נווה זוהר, שעל חוף ים המלח (בס"ק זה, להלן: "**הסכם המכר**") בתמורה לסך של כ-8 מיליון ש"ח. במסגרת הסכם המכר הוסכם, כי הצדדים ימשיכו לפעול במשותף לאישור תכנית בניין עיר חדשה שתחול על הקרקע, באופן שניתן יהיה להקים על הקרקע כ-70 יחידות דיור למגורים וכ-35 יחידות נופש (בס"ק זה, להלן: "**הפרויקט**"). העסקה הושלמה בחודש אוקטובר 2021 ועם השלמתה קיבלה אלמוג בניה לידיה תזרים חופשי בהיקף של כ-7 מיליון ש"ח. בד בבד עם חתימתו של הסכם המכר התקשרו אלמוג בניה והרוכש בהסכם עסקה משותפת לפיתוח והקמתו של הפרויקט. בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, ככלל, הצדדים יישאו במשותף ובחלקים שווים בזכויות ובהתחייבויות בקשר עם הפרויקט. בשנת 2024 אושרה למתן תוקף התכנית החדשה לפרויקט, והחברה החלה בתכנון הפרויקט. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 17.6.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040210). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

(2) **מתחם הרצל, תל אביב - ביום 2.9.2021** זכתה חברת א.ק.א בית מרס בע"מ (להלן: "**חברת הפרויקט**" או "**הרוכשת**"), שהוחזקה על ידי החברה בשיעור של 20% ועל ידי חברת ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ (50%) וחברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (30%) (להלן יחד: "**השותפים**"), במכרז לרכישת נכסי מקרקעין בשטח של כ-12.4 דונם ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, במצבם As-Is, מידי בעלי הזכויות בה, עליהם נמנו, בין היתר, בנק דיסקונט לישראל בע"מ וקרן ריאליטי (להלן: "**המוכרות**" ו-"**המקרקעין**"), בהתאמה, בתמורה לסך של כ-685 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה (להלן: "**התמורה**"). בחודש אוקטובר 2023, נחתם בין השותפים לבין צד שלישי הסכם למכירת 20% מהחזקות השותפים פרו-רטא לצד ג', בתמורה ל-20% מסך ההשקעה עד כה של השותפים בפרויקט, כך שלאחר מועד השלמת העסקה שיעור החזקה של החברה יעמוד על 16%. לפרטים נוספים ראו ביאור 2.ב.7.ד לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

(3) **באר יעקב - ביום 17.12.2025** התקבל מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") הודעה בדבר זכייתה של הצעתה של שותפות מוגבלת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "**השותפות**"), במכרז לרכישת זכויות חכירה במתחם קרקע בשטח כולל של כ-3,773 מ"ר בעיר באר יעקב. בהתאם לתכנית בניין עיר החלה על הקרקע ניתן להקים עליה 86 יחידות דיור אשר ניתנות לשיווק בשוק החופשי וכן כ-382 מ"ר שטחי מסחר. יחידות הדיור ייבנו במסגרת 3 בנייני מגורים, מתוכם 2 בניינים בני 6 קומות כל אחד, ובניין נוסף בן 18 קומות (להלן, ביחד: "**הפרויקט**"). בתמורה לזכויות בקרקע תשלם השותפות לרמ"י סך של כ-56.1 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ-17.8 מיליון ש"ח. ביום 12.3.2026 התקשרה השותפות בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, לצורך מימון רכישת הקרקע, בסך של כ-58.3 מיליון ש"ח וכן בהלוואה למימון רכיב המע"מ. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 17.12.2025 ודוח מידי מיום 12.3.2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-100649 ו-2026-01-022393, בהתאמה). המידע בדוחות האמורים מובא על דרך של הפניה.

פרויקטים מסוג התחדשות עירונית (פינוי בינוי)

בשנת 2019 החלה הקבוצה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית (להלן: "פרויקטי פינוי בינוי"), בין באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של החברה הכוללת צוות מקצועי ומנוסה בתחום, ובין בשיתוף עם אחרים.

הוצאתם של פרויקטי פינוי בינוי אל הפועל כפופה בין השאר, לקבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי העסקה וכן ביצוע הפינוי הלכה למעשה. מילוי תנאים אלה יכול להמשך מספר שנים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט (בהיקשר זה יצוין כי בתנאים מסוימים רשאי בית המשפט למנות גורם שיהיה מוסמך להתקשר בעסקת הפינוי סינוי בשמו של דייר סרבן בהתאם להחלטת בית המשפט בנושא זה), עלולים לעכב את לוחות הזמנים. עוד יצוין כי פרויקטי התחדשות עירונית הם פרויקטים מותנים וכי הינם ומידת וודאותם משתקללת מפרמטרים שונים שיש לקחת בחשבון (למשל, שיעור החתמת בעלי הדירות במתחם, פרק הזמן הצפוי עד לקבלת היתר, השלב התכנוני וכדומה).

לאור האמור, יודגש כי בשלב זה אין כל ודאות כי התנאים הנ"ל אכן יתמלאו וכי כל פרויקטי הפינוי בינוי יבוצעו על ידי החברה.

נתוני הכנסות ורווחיות לפרויקטים, וכן הערכות החברה בדבר משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור הסכמה ומועדי התחלה וסיום הבנייה, הינם מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נסיונה של החברה ועל נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה בשל שינויים שאינם תלויים בחברה או בהתממשות אלו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 9.11 לעיל.

עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בניה ושניתנה בגין שירותי הבניה - עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים הינם מספר יחידות הדיור לשיווק ושטח המסחר או תעסוקה.

תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים - במועד קבלת החזקה על הקרקע (בדבר"כ במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את פעולות הדרושות להקמת הפרויקט) ערך הקרקע המיוחס לבעלי המקרקעין יוכר בעלות המלאי כנגד רישום ההתחייבות לבעלי הקרקע. החל ממועד קבלת היתר הבנייה, בתקופות עוקבות, יוכרו הכנסות ועלויות הפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הביצוע ושיעור המכירות. כמו כן, ערך הקרקע בקומבינציה יופחת כנגד הכנסות בגין קרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

(א) פרויקטים בביצוע:

נתונים אודות פרויקט בהקמה - לפרטים אודות פרויקט ALUMA, יבנה - פרויקט מהותי מאוד הנמצא בשלב הקמה, ראו סעיף 6.22.5 להלן.

(ב) פרויקטים נוספים:

נתונים נוספים אודות פרויקטים פינוי בינוי בהם הגיעה החברה לרוב החתימות הדרוש (1) :

שם	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	חלק התאגיד בשליטה בחברות הפרויקט	שטח במ"ר	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט ⁽¹⁾	שיעור החתמות הדיירים על הסכם	מועד תחילת ביצוע ההחתמות	האם קיימת חשיפה לביטול החתימות על ההסכמים בשם לב להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי, תשס"ו-2006	זכויות בנויה במצב נוכחי	זכויות בנויה במצב נוכחי	זכויות בנויה במצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	זכויות בנויה במצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון
TOMORROW, תל אביב (1)	50%	50%	6,077	67%	99%	8/2021	לא	96	81	309	78	בשלבי רישוי
מתחם עמישב, פתח תקווה(2)	60%	50%	6,875	67%	94%	3/2019	לא	48	63	175	100	תב"ע מאושרת, בשלבי תכנון מפורט
מתחם שער העיר, בת ים (3)	100%	100%	2,000	67%	81%	1/2025	לא	48	90	144	90	במסלול רשויות ותמ"ל
מתחם ביאליק, רעננה (4)	60%	50%	1,500	67%	89%	3/2025	לא	24	111	76	95	בשלבי תכנון מפורט
מתחם דניאל, בת ים (5)	100%	100%	5,000	67%	81%	5/2022	לא	73	66	238	80	הפקדת תכנית בתנאים לפי חלופת שקד
מתחם רוטשילד, בת ים (6)	100%	100%	2,800	67%	67%	7/2024	לא	48	90	134	94	במסלול רשויות -ותמ"ל
קרית אליעזר, חיפה (7)	100%	100%	26,638	67%	78%	11/2021	לא	160	59	667	114	הופקדה תכנית בתנאים
יד אליהו, תל אביב (8)	100%	100%	6,700	67%	88%	6/2024	לא	104	76	263	80	בשלבי תכנון תב"ע לפי תא- 5555
מתחם דגניה, חיפה (9)	50%	50%	15,700	67%	76%	3/2023	לא	140	95	630	110	בשלבי תכנון תב"ע
מתחם מעפילי אגוז, תל אביב (10)	100%	100%	4,375	67%	74%	4/2022	לא	80	95	174	109	תכנון מקדמי מול הרשות המקומית
מתחם עמק הכרמל, נשר (11)	100%	100%	24,207	67%	70%	5/2023	לא	68	79	408	113	אושרה חלופת תכנון, בשלבי תכנון תב"ע
מתחם הקשת, תל אביב (12)	100%	100%	4,005	67%	70%	11/2022	לא	95, מתוכם 7 מסחר	84	176	82	בשלבי תכנון תב"ע
מתחם חי טייב, אור עקיבא (13)	100%	100%	5,500	67%	71%	9/2022	לא	58	74	348	102	בשלבי תכנון תב"ע לאחר קבלת תשקיף מהרשות המקומית
מתחם ברזילי, בת ים (14)	100%	100%	6,300	67%	69%	9/2023	לא	97	96	277	100	תכנון מקדמי מול הרשות המקומית
מתחם דקר, בת ים (15)	100%	100%	6,000	67%	67%	3/2023	לא	118	82	307	98	תכנון מקדמי מול הרשות המקומית בחינת חלופת שקד
מתחם הרוא"ה, ר"ג (16)	100%	100%	3,389	67%	71%	5/2025	לא	24	103	78	76	תכנון מקדמי מול הרשות המקומית
מתחם איזנברג סיטקוב, רחובות (17)	100%	100%	2,140	67%	73%	7/2025	לא	32	107	100	102	תכנון מקדמי מול הרשות המקומית
מתחם בן אב"י, נתניה (18)	100%	100%	1,756	67%	78%	6/2025	לא	35	75	137	106	תכנון מקדמי מול הרשות המקומית

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבניין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

שם	סוג הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה ^(א)	מספר דירות לשיווק ^(א)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים וועם דיירים שטרם חתמו	מ"ר מסחר/משרדים/שימושים אחרים חלק החברה	הערכת החברה למועד קבלת היתר בניה ותחילת בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות ^(ב)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ליחיד לשיווק (אלפי ש"ח)	הממוצע של יחיד לשיווק	רווח גולמי צפוי ^(ב)	שיעור רווח גולמי צפוי ^(ג)	רווח כלכלי צפוי
TOMORROW, תל אביב (1)	פינוי בינוי	96	309	213	3.2	350	2027	2029	253	43	65	56	22%	45
מתחם עמישב, פתח תקווה (2)	פינוי בינוי	48	175	127	3.6	1,560	2027	2030	193	24	92	57	29%	51
מתחם שער העיר, בת ים (3)	פינוי בינוי	48	144	96	3.0	300	2027	2031	256	29	90	46	18%	40
מתחם ביאליק, רעננה (4)	התחדשות בניינית - מסלול ותמ"ל	24	76	52	3.2	-	2027	2030	86	33	87	28	32%	25
מתחם דניאל, בת ים (5)	תמ"א 38	73	238	165	3.3	-	2027	2030	396	29	83	72	18%	60
מתחם רוטשילד, בת ים (6)	פינוי בינוי – מסלול ותמ"ל	48	134	86	2.8	300	2027	2030	222	30	82	47	21%	43
קרית אליעזר, חיפה (7)	פינוי בינוי	160	667	507	4.2	3,600	2028	2031	1,225	19	122	201	16%	173
יד אליהו, תל אביב (8)	תא-5555	104	263	159	2.5	-	2028	2031	418	39	68	61	15%	53
מתחם דגניה, חיפה (9)	פינוי בינוי	140	630	490	4.5	915	2028	2032	437	18	98	67	15%	53
מתחם מעפילי אגוז, תל אביב (10)	פינוי בינוי	80	174	94	2.2	-	2028	2032	323	37	88	50	15%	44
מתחם עמק הכרמל, נשר (11)	פינוי בינוי	68	408	340	6.0	4,200	2028	2032	717	16	116	101	14%	88
מתחם הקשת, תל אביב (12)	בשלבי תכנון תב"ע	88	136 לבניה 40 לחיזוק	88	2.0	-	2028	2032	216	33	75	34	16%	30
מתחם חי טייב, אור עקיבא (13)	פינוי בינוי	58	348	290	6.0	2,100	2028	2031	561	17	106	89	16%	76
מתחם ברזילי, בת ים (14)	פינוי בינוי	97	277	180	2.9	375	2028	2032	511	30	94	93	18%	82
מתחם דקר, בת ים (15)	חלופת שקד	118	307	189	2.6	1,000	2028	2032	683	29	99	112	16%	98
מתחם הרוא"ה, ר"ג (16)	פינוי בינוי	24	78	54	3.3	1,700	2028	2031	175	31	82	30	17%	25
מתחם איונברג סיטקוב, רחובות (17)	פינוי בינוי	32	100	68	3.1	-	2029	2032	163	26	91	25	15%	20
מתחם בן אבי"י, נתניה (18)	פינוי בינוי	35	137	102	3.9	-	2029	2032	253	22	113	40	16%	32

נתונים נוספים אודות פרויקטים פינוי בינוי בהם החברה טרם הגיעה לרוב החתימות הדרוש :

שם	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	חלק התאגיד בשליטה בחברות הפרויקט	שטח במ"ר	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט ⁽¹⁾	שיעור החתירות על הסכם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ולא חתומים	מועד תחילת ביצוע ההחתימות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש	האם קיימת חשיפה לביטול ההחתימות על בשים לב להוראות סעיף 11 לחוק פינוי בינוי, תשס"ו-2006	זכויות בניה במצב נוכחי	זכויות בניה במצב תכנוני נוכחי	זכויות בניה במצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	זכויות בניה במצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטאטוס הליכי תכנון
מתחם דורה - רמת ידין נתניה (19)	100%	100%	4,784	67%	-	4.0	טרם החל	Q4/2026	לא	38	63	152	108	תב"ע הופקדה, לאחר דיון בהתנגדויות
מתחם העצמאות-סוקולוב, בת ים (20)	100%	100%	2,178	67%	63%	2.2	12/2024	Q3/2026	לא	60	83	131	107	תכנון מול הרשות המקומית – בחינת חלופת שקד
מתחם מימון, קדימה-צורן (21)	100%	100%	4,025	67%	33%	3.8	9/2025	Q2/2026	לא	24	81	92	100	תכנון מול הרשות המקומית
גאולים, חולון (22)	50%	50%	3,888	67%	-	2.8	טרם החל	Q2/2026	לא	64	89	177	84	במו"מ על הסכם
מתחם וייצמן לוי, הרצליה (23)	100%	100%	1,969	67%	-	2.9	טרם החל	Q3/2026	לא	37	117	109	105	תכנון מול הרשות המקומית
מתחם המסילה-האדנים, פרדס-חנה (24)	100%	100%	15,000	67%	-	4.6	טרם החל	Q4/2026	לא	78	118	360	110	בשלבי תכנון תב"ע במסלול רשויות
מתחם דרך יבנה, רחובות (25)	50%	50%	3,240	67%	-	2.7	טרם החל	Q3/2026	לא	59	95	160	95	במו"מ על הסכם
דרך עכו, קרית ביאליק (26)	100%	100%	2,399	67%	-	4.2	טרם החל	Q4/2026	לא	24	64	100	100	במו"מ על הסכם
פאדובה, רחובות (27)	100%	100%	1,574	67%	-	3.1	טרם החל	Q4/2026	לא	32	74	100	81	במו"מ על הסכם
החי"ל, רמת גן (28)	100%	100%	1,548	67%	-	2.8	טרם החל	Q2/2026	לא	26	60	73	84	במו"מ על הסכם
מתחם טבנקין, חיפה (29)	100%	100%	12,000	67%	60%	4.0	11/2024	Q3/2026	לא	144	95	576	95	תכנון מול הרשות המקומית
מתחם ירושלים בית לחם, ראשון לציון (30)	50%	50%	5,500	67%	-	3.6	טרם החל	Q4/2026	לא	67	102	240	106	במו"מ על הסכם
מתחם נורדאו, פתח תקווה (31)	100%	100%	1,717	67%	-	3.0	טרם החל	Q4/2026	לא	25	77	75	95	בקליטה בותמ"ל
שפרינצק, פתח תקווה (32)	100%	100%	1,906	67%	-	3	טרם החל	Q4/2026	לא	32	75	96	95	במו"מ על הסכם
מתחם איזנברג סיטקוב מערב (33)	100%	100%	3,734	67%	-	2.8	טרם החל	Q4/2026	לא	59	108	165	102	במו"מ על הסכם

שם	סוג הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה ^(א)	מספר דירות לשיווק ^(א)	מ"ר / מסחר / משרדים / שימושים אחרים חלק החברה	הערכת החברה למועד קבלת היתר בניה ותחילת בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות ^(ב)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ליח"ד לשיווק (אלפי ש"ח)	המ"ר של הממוצע של יח"ד לשיווק	רווח גולמי צפוי ^(ב)	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי צפוי
מתחם דורה - רמת ידין נתניה (19)	תמ"א 38	38	152	114	-	2027	2030	312	23	119	59	19%	49
מתחם העצמאות-סוקולוב, בת ים (20)	פינוי בינוי	60	131	71	200	2028	2031	209	33	87	33	16%	27
מתחם מימון, קדימה-צורן (21)	משולב - פינוי בינוי ותמ"א 38	24	92	68	-	2028	2031	157	23	99	24	15%	20
גאולים, חולון (22)	התחדשות בניינית מסלול היתר	64	177	113	365	2028	2031	127	29	80	20	16%	16
מתחם וייצמן ליון, הרצליה (23)	פינוי בינוי - מסלול ותמ"ל	37	109	72	175	2029	2032	224	33	95	38	17%	31
מתחם המסילה-האדנים, פרדס-חנה (24)	פינוי בינוי	78	360	282	500	2029	2032	555	19	102	85	15%	69
מתחם דרך יבנה, רחובות (25)	פינוי בינוי	59	160	101	2,230	2029	2032	142	28	88	20	14%	16
דרך עכו, קרית ביאליק (26)	פינוי בינוי	24	100	76	2,300	2029	2032	164	17	105	26	16%	20
פאדובה, רחובות (27)	פינוי בינוי	32	100	68	-	2029	2032	136	27	74	21	15%	16
החי"ל, רמת גן (28)	פינוי בינוי	26	73	47	-	2029	2032	130	31	91	20	15%	16
מתחם טבנקין, חיפה (29)	תא-5555	144	576	432	1,000	2030	2034	752	19	88	115	15%	94
מתחם ירושלים בית לחם, ראשון לציון (30)	התחדשות בניינית מסלול היתר	67	240	173	750	2030	2033	221	25	98	35	16%	28
מתחם נורדאו, פתח תקווה (31)	פינוי בינוי	25	75	50	-	2030	2033	122	25	94	21	17%	19
שפרינצק, פתח תקווה (32)	תכנון מול הרשות המקומית- בחינת חלופת שקד	32	96	64	250	2030	2033	159	23	102	29	18%	25
מתחם איזנברג סיטקוב מערב (33)	פינוי בינוי	59	165	106	-	2030	2033	249	26	89	36	15%	29

(1) פרויקט התחדשות עירונית TOMORROW, תל אביב

ביום 1.7.2021 התקבלה בידי אלמוג בנייה, הודעה מאת חברת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ, חברת בת של עיריית תל אביב (בס"ק זה, להלן: **"עזרה ובצרון"**), המייצגת את בעלי הזכויות של 96 דירות ברחוב תקוע בתל אביב, בדבר זכייתה של הצעה משותפת של אלמוג בנייה, ביחד עם יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: **"יוסי אברהמי"**), בחלקים שווים (בס"ק זה, ביחד, להלן: **"הזוכות"**), בהליך של "קול קורא" בקשר עם הזמנה להציע הצעות ליזמים, שנערך על ידי עזרה ובצרון, להקמת פרויקט התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" (בס"ק זה, להלן: **"הפרויקט"**). בהתאם לתכנית מפורטת, אשר קודמה על ידי עזרה ובצרון ואשר קיבלה תוקף בחודש יוני 2021, מיועד הפרויקט לבנייה רוויה למגורים, באופן שעל מקרקעי הפרויקט ניתן להקים ארבעה בנייני מגורים בני כ-8 קומות ובנין מגורים נוסף בן 23 קומות ובסה"כ 309 יחידות דיור וכ-350 מ"ר שטחי מסחר. אושרה לפרויקט תכנית עיצוב מול עיריית תל אביב והפרויקט בשלבי רישוי.

(2) פרויקט התחדשות עירונית מתחם עזרה ונחמיה ("עמישב"), פתח תקווה

קבוצת החברה התקשרה בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה חברה פרטית, שאינה קשורה לקבוצת החברה או לבעלי השליטה בה (להלן: **"המתחם"**) בפרויקט התחדשות עירונית במתחם עזרה ונחמיה, פתח תקווה (להלן: **"המתחם"**), בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם על ידי המוכרת בקשר עם המתחם. במסגרת הפרויקט, חלף 48 יחידות דיור, הקיימ ות בשלושה מבנים במתחם, בכוונת חברת הבת לפעול להקמת כ-175 יחידות דיור במתחם מעורב שימושים של מגורים, מסחר ושטחי ציבור, שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ-6.875 דונם, והכל בהתאם לתכנית בנין עיר שאושרה בחודש אפריל 2024 (להלן: **"הפרויקט"**). הפרויקט אף הוכרז ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כפרויקט "פינוי בינוי" במסלול מיסוי ולתאריך הדוח מצוי בהליכי תכנון מפורט. ביום 30.11.2025 התקשרה שותפות מוגבלת, בבעלותה המלאה של קבוצת החברה, והעוסקת באופן בלעדי בקידום, ביצוע ושיווק של פרויקט פינוי בינוי במתחם עמישב בפת תקווה, עם תאגידים שבהחזקת קרן השקעות פרטית מקבוצת רובי קפיטל לביצוע השקעה בשותפות. לפרטים בדבר עיקרי הסכם השותפות ראו דוח מידי מיום 1.12.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-094913). המידע המובא בדוח האמור נכלל על דרך של הפניה. הרווח הגולמי והכלכלי כוללים גם רווח קבלני ודמי ניהול צפויים בסך של כ-23 מיליוני ש"ח. מתוך הרווח הגולמי והכלכלי כאמור, הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2025 סך של כ-14 מיליוני ש"ח.

(3) פרויקט התחדשות עירונית מתחם שער העיר, בת ים

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, התקשרה בחוזה מפורט עם כ-67% מבעלי הזכויות במתחם במתכונת פינוי בינוי הנמצא בסמוך בכניסה הצפונית של בת ים במרחק של כ-500 מטר מקו החוף במבואה הצפונית בבת ים (להלן: **"מתחם שער העיר"**). מתחם שער העיר בבת ים משתרע על פני כ-2 דונם, ובמסגרתו יפנו 48 יחידות דיור, במקומן מתכננת אלמוגים התחדשות עירונית להקים כ-144 יחידות דיור, ב-2 בנייני מגורים לצד שטחי מסחר. נכון להיום הוכרזה כתכנית במסגרת הותמ"ל – תמ"ל 2066 תכנית מתאר מקומית שמכוחה ניתן להוציא היתרים, המכונה "בת ים – מבואה צפונית" ומטרתה, התחדשות עירונית כוללת לאזור.

(4) פרויקט התחדשות עירונית מתחם ביאליק, רעננה

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת התחדשות בניינית באזור רחוב ביאליק ברעננה. במסגרת הפרויקט, חלף 18 יחידות דיור הקיימות בשלושה מבנים, בכוונת חברת הבת לפעול להקמת 57 יחידות דיור בשלושה מבנים (בס"ק זה להלן: "הפרויקט"). אלמוגים התחדשות עירונית פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת אלמוגים התחדשות עירונית לקדם את הגשת ההיתר בפרויקט מול הוועדה המקומית ברעננה, וזאת בהתאם לתוכנית המפורטת להתחדשות בניינית. ביום 30.11.2025 התקשרה שותפות מוגבלת, בבעלותה המלאה של קבוצת החברה, העוסקת באופן בלעדי בקידום, ביצוע ושיווק של פרויקט פינוי בינוי במתחם ביאליק ברעננה, עם תאגידים שבהחזקת קרן השקעות פרטית מקבוצת רובי קפיטל לביצוע השקעה בשותפות. לפרטים בדבר עיקרי הסכם השותפות ראו דוח מידי מיום 1.12.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-094913). המידע המובא בדוח האמור נכלל על דרך של הפניה. הרווח הגולמי והכלכלי כוללים גם רווח קבלני ודמי ניהול צפויים בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. מתוך הרווח הגולמי והכלכלי כאמור, הוכר בדוחות הכספיים לשנת 2025 סך של כ- 9 מיליוני ש"ח.

(5) פרויקט התחדשות עירונית מתחם דניאל, בת ים

החברה נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת "חלופת שקד" (דהיינו, הריסה ובנייה מחדש בכפוף לתכנית מפורטת והיתר שיתוכנו בו-זמנית) במתחם הנמצא ברחוב דניאל בבת-ים (להלן: "מתחם דניאל בת-ים"), החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, הגיעה לרוב הדרוש לצורך הגשת התכניות לוועדה המקומית ופועלת לאישור התכנית בפורום מהנדסת העיר לצורך הגשת סט תכניות מלא לאישור הוועדה על פי חלופת שקד. מתחם דניאל בת-ים משתרע על פני כ- 5 דונם, ובמסגרתו יפוננו כ- 73 יחידות דיור ובמקומם מתכננת החברה להקים 238 יחידות דיור, ב- 4 בנייני מגורים. הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור מתבססות על זכויות מוקנות מתוקף תיקון 139 לחוק במסגרת 'חלופת שקד' ובדיקות מקדימות בעיריית בת-ים. למיטב ידיעת החברה, יחידות הדיור הקיימות במתחם דניאל בת-ים הינן בבעלות פרטית ולא ידוע לה על קיומם של דיירים מוגנים בו.

(6) פרויקט התחדשות עירונית מתחם רוטשילד, בת ים

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, התקשרה בחוזה מפורט עם כ- 67% מבעלי הזכויות במתחם במתכונת פינוי בינוי, הנמצא בסמוך בכניסה הצפונית של בת ים במרחק של כ-300 מטר מתחנת הרכבת הקלה, הקו האדום, ובמסגרת תכנית המתאר המקומית "בת ים - המבואה הצפונית". פרויקט מתחם רוטשילד כולל פינוי של 48 יחידות דיור, במקומן מתכננת אלמוגים התחדשות עירונית להקים כ- 134 יחידות דיור, ב- 2 בנייני מגורים (בס"ק זה להלן: "הפרויקט"). נכון להיום, התכנית הוכרזה כתכנית במסגרת הותמ"ל – תמ"ל 2066, תכנית מתאר מקומית שמכוחה ניתן להוציא היתרים, המכונה כאמור "בת ים – מבואה צפונית" ומטרתה, התחדשות עירונית כוללת לאזור במסלול היתר מהיר.

(7) פרויקט התחדשות עירונית קריית אליעזר, חיפה

בחודש יולי 2021 התקבלה בידי החברה הודעה מאת שקמונה בע"מ, חברת ממשלתית בבעלות משותפת של עיריית חיפה (בס"ק זה, להלן: "שקמונה"), בדבר זכייתה של החברה בהליך הזמנה להציע הצעות למיזמים, שנערך על ידי שקמונה, אשר נבחרה לייצג 160 בעלי זכויות של דירות בשכונת קרית אליעזר בחיפה, להקמת פרויקט התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט"), המיועד לבנייה רוויה למגורים, באופן שעל הקרקע ניתן להקים בסה"כ 667 יח"ד ו-4,000 מ"ר שטחי מסחר (3,600 מ"ר חלק החברה). החברה פועלת לקידום הליכי הרישוי לתב"ע בפרויקט ונכון למועד דוח זה הופקדה תכנית בתנאים.

(8) פרויקט התחדשות עירונית יד אליהו, תל אביב

החברה נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת "פינוי בינוי" במתחם הנמצא בשכונת יד אליהו, בתל אביב (להלן: "המתחם יד אליהו"). המתחם משתרע על פני כ- 6.7 דונם, ובמסגרתו יפנו כ- 104 יחידות דיור, ובמקומם מתכננת החברה להקים כ- 263 יחידות דיור. הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור במתחם יד אליהו מתבססות, בין היתר על מדיניות הוועדה המקומית בקשר עם פרויקטים של התחדשות עירונית, וכן על בדיקות אדריכל ושמאי מטעם החברה. החברה פועלת, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, בכוונת החברה לקדם תכנית לפרויקט מול הוועדה המקומית תל אביב.

(9) פרויקט התחדשות עירונית מתחם דגניה קריית חיים, חיפה

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה ביחד עם קבוצת W GROUP, צד שלישי שאינו קשור לבעלי השליטה בחברה, ואשר לו ולחברה פרויקט משותף נוסף מסוג התחדשות עירונית בעיר יבנה (להלן: "השותף"), בחלקים שווים (50% - 50%) על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת "פינוי בינוי" במתחם דגניה הנמצא בשכונת קריית חיים מערבית בחיפה (להלן: "מתחם דגניה"). מתחם דגניה משתרע על פני כ- 15.7 דונם, ובמסגרתו חלף כ- 140 יחידות דיור הקיימות במתחם ו-460 מ"ר מסחרי, בכוונת אלמוגים התחדשות עירונית והשותף לפעול להקמת כ- 630 יחידות דיור, בשבעה בנייני מגורים וכן שטחי מסחר בשטח מוערך של 1,400 מ"ר. החברה פועלת, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, מול הרשות המקומית לאישור התכנון המוצע במתחם בהתאם לתכנית האב המאושרת לקריית חיים, ולהשלמת החתמת כלל בעלי הדירות בפרויקט על הסכם מפורט.

(10) פרויקט התחדשות עירונית מתחם מעפילי האגוז - בתל אביב

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, התקשרה בחוזה מפורט עם כ- 74% מבעלי הזכויות במתחם הכולל 80 יחידות דיור בשכונת נווה חן בתל אביב (להלן: "המתחם במעפילי אגוז" או "הפרויקט"), וזאת לצורך קידום פרויקט מסוג פינוי בינוי. המתחם במעפילי אגוז משתרע על פני כ- 4.4 דונם, ובמסגרתו יפנו 80 יחידות דיור, במקומן מתכננת החברה להקים כ- 174 יחידות דיור, ב- 3 בנייני מגורים. בנוסף פועלת אלמוגים התחדשות עירונית מול הרשות המקומית לאישור התכנון המוצע במתחם לאחר שהתקבל תשקיף תכנוני למתחם ולהשלמת החתמת כלל בעלי הדירות בפרויקט על הסכם מפורט.

11) פרויקט התחדשות עירונית עמק הכרמל, נשר

במהלך שנת 2021 יזמה החברה התקשרות עם נציגי 68 בעלי זכויות במקרקעין בעיר נשר להקמת פרויקט התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" באופן שעל הקרקע ניתן להקים 408 יחידות דיור ו-4,200 מ"ר מסחר ותעסוקה. החברה פועלת באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית להגשת סט התכניות לועדה המקומית לאחר השלמת תנאי הסף. המתחם הוכרז בהחלטת מקדמית ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם פינוי בינוי. נכון למועד הדוח אושרה חלופת תכנון.

12) פרויקט התחדשות עירונית מתחם הקשת, תל אביב

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם הנמצא בשכונת קרית שלום בתל אביב (להלן: "**המתחם בתל אביב**"). המתחם משתרע על פני כ-4 דונם, וכולל 3 בניינים. בנין אחד בן 10 קומות ובו 40 יחידות דיור לחיזוק, ושני בניינים במסגרתם יפונו 48 יחידות דיור ובמקומם מתכננת החברה להקים כ-176 יחידות דיור, בשלושה בנייני מגורים מעל חזית מסחרית בשטח של 600 מ"ר ושטחים ציבוריים מבוניים בשטח של 700 מ"ר (בכפוף להנחיות עיריית תל אביב). החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, פועלת מול הרשות המקומית לאישור המתווה למתחם במסגרת תכנית תא/5500 לכשתאושר ולהשלמת החתמת כלל בעלי הדירות בפרויקט על הסכם מפורט.

13) פרויקט התחדשות עירונית מתחם חי טייב, אור עקיבא

החברה נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת "פינוי בינוי" במתחם הנמצא בקרבת הרחובות חי טייב וסטנלי מאיר, באור עקיבא (להלן: "**המתחם באור עקיבא**"). המתחם באור עקיבא משתרע על פני כ-5.5 דונם, ובמסגרתו יפונו כ-58 יחידות דיור, ובמקומם מתכננת החברה להקים כ-348 יחידות דיור (להלן: "**הפרויקט באור עקיבא**"). הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור במתחם באור עקיבא מתבססות, בין היתר, על מדיניות הועדה המרחבית יישובי הברון בקשר עם פרויקטים של התחדשות עירונית, וכן עפ"י בדיקות אדריכל ושמאי מטעם החברה. למיטב ידיעת החברה יחידות הדיור הקיימות במתחם באור עקיבא הינן בבעלות פרטית ולא ידוע לה על קיומם של דיירים מוגנים בו. החברה באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, הגיעה לרוב הדרוש להגשת התב"ע ועם אישור תכנית האב למרכז העיר הותיקה, הצפויה בשנה הקרובה, תוגש תכנית לאישור הוועדה.

14) פרויקט התחדשות עירונית מתחם ברזילי, בת ים

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת "פינוי בינוי" בשכונת דרום מערב ותיק בבת ים (להלן: "**מתחם ברזילי בבת ים**"). מתחם ברזילי בבת ים משתרע על כ-6.3 דונם, ובמסגרתו יפונו 97 יחידות דיור, ובמקומם מתכננת החברה להקים כ-277 יחידות דיור, בארבעה בנייני מגורים וכן שטחי מסחר של כ-375 מ"ר. הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור במתחם ברזילי בבת ים מתבססות, בין היתר, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בקשר עם פרויקטים של התחדשות עירונית, וכן עפ"י בדיקות אדריכל ושמאי מטעם החברה. החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, פועלת מול הרשות המקומית לאישור התכנון המוצע במתחם ולהשלמת החתמת כלל בעלי הדירות בפרויקט על הסכם מפורט.

15) פרויקט התחדשות עירונית מתחם דקר, בת ים

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי במתחם הנמצא ברחוב דקר בבית ים (להלן: "המתחם"). המתחם משתרע על פני כ-6 דונם, ובמסגרתו יפוננו כ-118 יחידות דיור, ובמקומם מתכננת החברה להקים כ-307 יחידות דיור, שטחי מסחר ותעסוקה ושטחי ציבור בהיקף של כ-1,500 מ"ר, ע"פ 3-4 בנייני מגורים. החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, פועלת מול הרשות המקומית לאישור התכנון המוצע במתחם ולהשלמת החתמת כלל בעלי הדירות בפרויקט על הסכם מפורט.

16) פרויקט התחדשות עירונית מתחם הרוא"ה, רמת גן

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי בעלי זכויות במספר בניינים ברחוב הרוא"ה, ברמת גן (להלן: "מתחם הרוא"ה"), לביצוע פרויקט במתכונת פינוי בינוי. במסגרת פרויקט מתחם הרוא"ה חלף 24 יחידות דיור הקיימות בשלושה מבנים בשטח של 3,300 מ"ר, חברת הבת תפעל להקמת 78 יחידות דיור בשני מבנים לצד שטחי מסחר בהיקף של כ-900 מ"ר, מבנה משרדים בהיקף של כ-800 מ"ר ושטחי ציבור של כ-400 מ"ר (בס"ק זה להלן: "הפרויקט"). החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, מקדמת תכנית מפורטת לפרויקט מול הוועדה המקומית ברמת גן, וזאת בהתבסס על המדיניות המאושרת נכון להיום.

17) פרויקט התחדשות עירונית מתחם איזנברג סיטקוב, רחובות

החברה נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם איזנברג סיטקוב, רחובות (להלן: "מתחם איזנברג"). במסגרת הפרויקט, חלף 32 יחידות דיור, ב-4 מבנים ישנים בני 3-4 קומות, בכוונת החברה לפעול להקמת כ-100 יחידות דיור במסלול "חלופת שקד" (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט"). המתחם צפוי לכלול גם 500 מ"ר שטח ציבור מבונה בסמוך לשטח ציבורי קיים. שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ-2 דונם. החברה מקדמת את הגשת מסמכי התוכנית לפרויקט מול הוועדה המקומית וזאת בהתבסס על המדיניות המאושרת על ידה כיום.

18) פרויקט התחדשות עירונית מתחם בן אב"י, נתניה

החברה נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם בן אב"י, נתניה (להלן: "מתחם בן אב"י"). במסגרת הפרויקט, חלף 35 יחידות דיור ו-13 יחידות מסחר הקיימות ב-2 מבנים ישנים בכוונת החברה לפעול להקמת כ-137 יחידות דיור במתחם מגורים שיכלול שטחי מסחר בהיקף של כ-600 מ"ר ושטחי ציבור מבונים בהיקף של כ-125 מ"ר (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט"). שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ-1.75 דונם. החברה מקדמת את הגשת מסמכי התוכנית לפרויקט מול הוועדה המקומית וזאת בהתבסס על המדיניות המאושרת על ידה כיום.

19) פרויקט התחדשות עירונית מתחם דורה- רמת ידן-נתניה

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב יחזקאל וירמיהו בנתניה (להלן: "**דורה-רמת ידן**"). במסגרת הפרויקט, חלף 38 יחידות דיור, הקיימות ב-4 מבנים, בכוונת חברת הבת לפעול להקמת כ- 152 יחידות דיור במתחם מגורים שיכלול שטחי ציבור (בס"ק זה, להלן: "**הפרויקט**"). שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ- 5 דונם כולל שטחים ליעוד ציבורי. החברה פועלת, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. החברה פועלת לקידום הליכי הרישוי לתב"ע בפרויקט. נכון למועד הדוח התכנית עברה דיון בהתנגדויות.

20) פרויקט התחדשות עירונית העצמאות-סוקולוב, בת ים

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי בעלי זכויות במתחם העצמאות-סוקולוב, בבת ים (להלן: "**מתחם העצמאות-סוקולוב**") לניהול משא ומתן באופן בלעדי לשם ניסוח וחתימה על הסכם פינוי בינוי מפורט ביחס למתחם העצמאות-סוקולוב. במסגרת פרויקט העצמאות-סוקולוב חלף 60 יחידות דיור הקיימות בשני מבנים וכ-300 מ"ר מסחר, חברת הבת תפעל להקמת 131 יחידות דיור וכ- 500 מ"ר שטחי מסחר בשני מבנים, בנוסף לשטחים ציבוריים ובשטח כולל של כ-2 דונם (להלן: "**הפרויקט**"). החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, מקדמת תכנית לפרויקט מול הוועדה המקומית בת ים, לפי תיקון 139 לחוק התכנון והבניה במסלול 'חלופת שקד' (תכנית מפורטת והיתר שיתוכנו בו-זמנית).

21) פרויקט התחדשות עירונית מתחם מימון, קדימה-צורן

החברה נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם מימון, קדימה-צורן (להלן: "**מתחם מימון**"). במסגרת הפרויקט, חלף 24 יחידות דיור, ב-3 מבנים ישנים בני 2 קומות, בכוונת החברה לפעול להקמת כ- 100 יחידות דיור במסלול פינוי בינוי (בס"ק זה, להלן: "**הפרויקט**"). המתחם צפוי לכלול גם 500 מ"ר שטחי ציבור ויכלול שטח פרטי פתוח של כ- 1.5 דונם לרווחת הדיירים. שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ- 4.6 דונם. לתאריך הדוח מקודמת תכנית התחדשות עירונית במתחם הנדון באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

22) פרויקט התחדשות עירונית מתחם גאולים, חולון

החברה ביחד עם קבוצת W GROUP, צד שלישי שאינו קשור לבעלי השליטה בחברה, ואשר לו ולחברה פרויקט משותפים נוספים עם קבוצת החברה נבחרו יחדיו (בחלקים שווים), על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם פאדובה ברחובות (להלן: "**מתחם גאולים**") במתכונת של התחדשות בניינית. במסגרת הפרויקט, חלף 64 יחידות דיור וכ- 470 מ"ר מסחר הקיימות ב-4 מבנים ישנים בני 4 קומות מעל קומת מסחר, בכוונת החברה לפעול להקמת כ- 177 יחידות דיור ב-4 בניינים חדשים וכ- 860 מ"ר מסחר בקומת הקרקע, במסלול רישוי ח/619 (בס"ק זה, להלן: "**הפרויקט**"). שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ- 3.9 דונם. החברה והשותפה בפרויקט, פועלות לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו יפעלו להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, החברה והשותפה מקדמות את הליך תכנון הרישוי הראשוני.

23) פרויקט התחדשות עירונית מתחם וייצמן לוי, הרצליה

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי בעלי זכויות ברחוב ויצמן וברחוב שמעון זאב לוי בהרצליה (להלן: "**מתחם וייצמן-לוי**") לניהול משא ומתן באופן בלעדי לשם ניסוח וחתומה על הסכם פינוי בינוי מפורט ביחס למתחם וייצמן לוי, הרצליה. במסגרת פרויקט וייצמן לוי, הרצליה, חלף 37 יחידות דיור ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע, הקיימות בשני מבנים, בכוונת חברת הבת לפעול להקמת כ-109 יחידות דיור במגדל מעורב שימושים של מסחר ומגורים (בס"ק זה להלן: "**הפרויקט**"), שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ-2 דונם. החברה פועלת, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, לגיבוש הסכם פינוי בינוי מפורט מול הנציגות ולאחריו תפעל להחתים את בעלי הזכויות בפרויקט על ההסכם כאמור.

24) פרויקט התחדשות עירונית מתחם המסילה, פרדס חנה

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב המסילה בפרדס חנה (להלן: "**מתחם המסילה**"). במסגרת הפרויקט, חלף 78 יחידות דיור, הקיימות ב-13 מבנים, בכוונת חברת הבת לפעול להקמת כ-360 יחידות דיור במתחם מגורים שיכלול שטחי ציבור וכיכר מסחרית (בס"ק זה, להלן: "**הפרויקט**"). שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ-15 דונם. החברה פועלת, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו תפעל להחתים על ההסכם כאמור. לתאריך הדוח מקודמת תכנית התחדשות עירונית במתחם הנדון באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

25) פרויקט התחדשות עירונית מתחם דרך יבנה, רחובות

החברה וצד שלישי שאינו קשור לחברה או בעלי השליטה בחברה, התקשרו בהסכם לקידום, תכנון, ביצוע ושיווק של פרויקט התחדשות עירונית, במסלול פינוי-בינוי, במתחם דרך יבנה ברחובות (להלן: "**מתחם דרך יבנה**"). ובהמשך הודיעו לב"כ נציגות בעלי הזכויות במתחם (להלן: "**הנציגות**") על הסכמתן לפעול לגיבוש נוסחו המפורט של הסכם התחדשות עירונית למתחם על בסיס הודעת זכיה שנמסרה לחברות מטעם הנציגות. במסגרת הפרויקט, חלף 59 יחידות דיור, ו-2 מחסנים, קיימים ב-4 מבנים ישנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, בכוונת החברות לפעול להקמת כ-160 יחידות דיור במסלול פינוי-בינוי. המתחם צפוי לכלול שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ-1,100 מ"ר ושטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-2,200 מ"ר. שטח הקרקע הכולל עליו מקודם הפרויקט הוא כ-3.5 דונם. החברה והשותפה פועלות לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו יפעלו להחתים על ההסכם כאמור.

26) פרויקט התחדשות עירונית דרך עכו, קרית ביאליק

החברה נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם דרך עכו, קרית ביאליק (להלן: "**מתחם דרך עכו**"). במסגרת הפרויקט, חלף 24 יחידות דיור, במבנה אחד ישן בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בכוונת החברה לפעול להקמת כ-100 יחידות דיור ב-2 בניינים במסלול פינוי בינוי (בס"ק זה, להלן: "**הפרויקט**"). המתחם צפוי לכלול גם שטחי מסחר בהיקף של כ-800 מ"ר ושטחי תעסוקה בהיקף של כ-1,500 מ"ר. שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ-2.4 דונם. החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו תפעל להחתים על ההסכם כאמור.

(27) פרויקט התחדשות עירונית מתחם פאדובה, רחובות

החברה נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם פאדובה ברחובות (להלן: "מתחם פאדובה"). במסגרת הפרויקט, חלף 32 יחידות דיור ב-2 מבנים ישנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, בכוונת החברה לפעול להקמת כ-100 יחידות דיור במתחם שצפוי לכלול שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ-250 מ"ר ושטחי מסחר בהיקף של כ-250 מ"ר בקומת הקרקע (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט"). שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ-1.5 דונם. כמו כן בכוונת החברה להרחיב את היקף המתחם לכדי שטח של כ-5.7 דונם שיכלול כ-85 יחידות קיימות. החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו יפעלו להחתימם על ההסכם כאמור.

(28) פרויקט התחדשות עירונית מתחם החי"ל, רמת גן

החברה נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם החי"ל, רמת גן (להלן: "מתחם החי"ל"). במסגרת הפרויקט, חלף 26 יחידות דיור, ו-5 יחידות מסחר בהיקף של כ-150 מ"ר הקיימות ב-4 מבנים, בכוונת החברה לפעול להקמת כ-73 יחידות דיור במתחם מגורים שיכלול שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט"). שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ-1.5 דונם. החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. במקביל, החברה מקדמת את הגשת מסמכי התוכנית לפרויקט אל מול הועדה המקומית.

(29) פרויקט התחדשות עירונית מתחם טבנקין, חיפה

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, התקשרה בחוזה מפורט עם כ-54% מבעלי הזכויות במתחם ברחוב טבנקין בחיפה (להלן: "מתחם טבנקין"). במסגרת הפרויקט, חלף 144 יחידות דיור, הקיימות בארבעה מבנים, בכוונת חברת הבת לפעול להקמת כ-576 יחידות דיור במתחם מעורב שימושים של מגורים ושטחי ציבור, מסחר (בס"ק זה להלן: "הפרויקט"), שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ-12 דונם. במקביל, אלמוגים התחדשות עירונית מקדמת הגשת מסמכי התוכנית לפרויקט מול הוועדה המקומית בחיפה, וזאת בהתאם לתוכנית המתאר והמדיניות השכונתית.

(30) פרויקט התחדשות עירונית מתחם ירושלים בית לחם, ראשון לציון

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית יחד עם חברת WGROU ברחוב שדרות ירושלים-בית לחם (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט, חלף 67 יחידות דיור, הקיימות ב-5 מבנים, בכוונת החברה לפעול להקמת כ-240 יחידות דיור במתחם מגורים שיכלול שטחי מסחר וציבור בהיקף של כ-1,500 מ"ר ופארק ציבורי בשטח של כדונם. שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ-5.5 דונם. החברות פועלות לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו תפעלנה להחתימם על ההסכם כאמור.

31) פרויקט התחדשות עירונית מתחם נורדאו, פתח תקווה

החברה נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם נורדאו, פתח תקווה (להלן: "מתחם נורדאו"). במסגרת הפרויקט, חלף 25 יחידות דיור בכוונת החברה לפעול להקמת כ- 75 יחידות דיור (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט"). כמו כן, בכוונת החברה לפעול להגדלת מספר הבניינים במתחם הכולל סה"כ כ-60 יח"ד קיימות בשישה מבנים (כולל המבנה, המהווה 40% מהמתחם) כאשר כלל המתחם צפוי להכיל 180 יח"ד בתוספת שטחי ציבור מובנים, פארק ציבורי ושטחי מסחר. שטח הקרקע הכולל של המתחם הוא כ- 8.2 דונם. החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור. לתאריך הדוח מקודמת תכנית התחדשות עירונית במתחם הנדון באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

32) פרויקט התחדשות עירונית מתחם שפרינצק, פתח תקווה

החברה נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם שפרינצק, פתח תקווה (להלן: "מתחם שפרינצק"). במסגרת הפרויקט, חלף 32 יחידות דיור הקיימות ב-2 מבנים, בכוונת החברה לפעול להקמת כ- 96 יחידות דיור במתחם מגורים שיכלול שטחי מסחר בהיקף של כ- 250 מ"ר וכן כ-250 מ"ר מבני ציבור (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט"). שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ- 1.9 דונם. החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור.

33) פרויקט התחדשות עירונית איזנברג סיטקוב מערב, רחובות

החברה נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב איזנברג סיטקוב, ברחובות (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט, חלף 59 יחידות דיור הקיימות ב-3 מבנים, בכוונת החברה לפעול להקמת כ- 165 יחידות דיור במסלול 'חלופת שקד'. המתחם צפוי לכלול שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ-250 מ"ר. שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ- 3.7 דונם. החברה פועלת לגיבוש הסכם פינוי בינוי עם ב"כ של בעלי הזכויות בפרויקט ולאחריו תפעל להחתימם על ההסכם כאמור.

הנתונים המובאים בסעיף זה (בס"ק זה להלן, ביחד: "הפרויקטים"), לרבות המתחמים, כמות היחידות שמתוכננות להיבנות בהם ומועדי קבלת היתרי הבניה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. יובהר כי מדובר בשלב ראשוני וכי התממשותו של כל אחד מהפרויקטים האמורים אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על פרטי ההסכם המפורט עם הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות בפרויקטים ו/או אי קבלת היתרי בניה לפרויקטים ו/או אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקטים במתחמים ו/או קיומם של דיירים מוגנים במתחמים ו/או שינוי לרעה בביקוש ליחידות דיור בסביבת המתחמים ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או התממשות גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 9.11 להלן.

6.21 פרטים נוספים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאד

6.21.1 מידע נוסף אודות הסכמי ליווי בנקאי והסכמים עם קבלני ביצוע לפרויקט (למעט כמפורט בסעיף 6.22 להלן בקשר עם פרויקטים שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד) :

מידע נוסף													
קבלן ביצוע				מידע על אשראי ליווי הפרויקט (באלפי ש"ח)									שם
הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות / אחר]	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות/ אחר – פרט]	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	ריבית צמודה / לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse (כן/לא)?	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	
בהתאם לעלות בפועל	כן	Cost+	כן	כן	צמודה	פריים + -0.5% 1.5%	לא	499	391	499	76	262	מתחם הרב קוק, נווה צדק, תל אביב*
בהתאם לעלות בפועל	כן	Cost+	לא	כן	צמודה	פריים + -0.5% 1.5%	לא	409	369	409	12	214	ונציה שלב א', אילת*
בהתאם לעלות בפועל	כן	Cost+	כן	כן	צמודה	פריים -0% + 1%	לא	462	236	279	121	180	Bravo - תל השומר, רמת גן*
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	צמודה	פריים -0% + 1%	לא	171	116	116	24	55	חצבים

* נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט נווה צדק 40%, ובפרויקטים ונציה שלב א' ותל השומר רמת גן 50%.

6.21.2 להלן טבלאות המציגות ניתוחי רגישות של הערכות החברה ביחס לנתוני הרווח הגולמי הצפוי (שטרם הוכר) לגביי פרויקטים שבהקמה, פרויקטים שבתכנון (אם נחתם בו הסכם מכירה או שמתבצעת בו מכירה מוקדמת או שהחל שיווק משמעותי שלו בדרך אחרת, ופרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם השולמה במלואה ליום 31.12.2025, בהתייחס להנחות של שינויים במחירי המכירה ובמדד תשומות הבנייה (הנתונים מוצגים לפי חלק החברה בפרויקט) (למעט כמפורט בסעיף 6.22 להלן בקשר עם פרויקטים שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד) :

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
סוג פרויקט	פרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקט בהקמה	הרב קוק, נווה צדק, תל אביב	77,451	68,674	59,896	51,118	42,341
	ונציה שלב א', אילת	85,004	75,970	66,936	57,902	48,868
	Bravo-תל השומר	58,159	46,806	35,452	24,098	12,745
פרויקט בתכנון	חצבים, ראשון לציון	29,805	23,730	17,655	11,580	5,505
	יבנה מזרח	91,412	76,574	61,736	46,898	32,060
	ונציה שלב ב'	51,158	43,862	36,566	29,270	21,984

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
סוג פרויקט	פרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על - הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקט בהקמה	הרב קוק, נווה צדק, תל אביב	56,676	58,286	59,896	61,506	63,116
	ונציה שלב א', אילת	62,542	64,739	66,936	69,133	71,320
	Bravo-תל השומר	27,768	31,595	35,452	39,309	43,166
פרויקטים בתכנון	יבנה מזרח	46,343	54,040	61,736	69,432	77,129
	ונציה שלב ב'	27,565	32,066	36,566	41,065	45,567
	הרב קוק, נווה צדק, תל אביב	56,676	58,286	59,896	61,506	63,116

בטבלאות שבסעיף להלן ניתנים נתונים שונים המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, לרבות נתונים בדבר הכנסות, עלויות, רווח גולמי צפוי, קצב התקדמות פרויקטים מבחינה הנדסית, קצב מכירת דירות צפוי בפרויקטים, מועד מסירה והשלמת הפרויקטים. המידע בדבר הכנסות ועלויות צפויות מבוסס על תחשיבים כלכליים של החברה על בסיס ניסיונה, ניתוח מצב שוק, דוחות אפס שהוכנו על-ידי הבנקים המלווים, והנחות החברה בדבר מחירי מכירה וקצב מכירה. המידע לגבי עלויות צפויות התבסס על הערכות החברה ותחשיבים לגבי עלויות הבניה ועלויות אחרות הקשורות לפרויקטים. המידע בדבר סיום הפרויקטים מבוסס על הערכות החברה וניסיונה. יובהר כי המידע האמור להלן יכול ולא יתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שינויים במצב בשוק, שינויים במחירי המכירה המוצגים, שינוי בעלויות בשל תלות בצדדים שלישיים (לרבות קבלת אישורים רגולטורים) שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי סיכון המפורטים בסעיף 9.11 להלן, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה.

לאור מספר הפרויקטים אשר עמדו במבחנים הקבועים בטיוטת הצעת חקיקה לתיקון²⁸ אודות נדל"ן יזמי כפרויקט מהותי ובהתאם לגילוי של רשות ניירות ערך²⁹, קבע דירקטוריון החברה את הפרמטרים הבאים לבחירת הפרויקטים המהותיים מאוד עליהם יינתן גילוי: ראשית, בשים לב לעמדת רשות ניירות ערך בדבר חשיבות הגילוי אודות נכס המשמש כבטוחה לסדרת אגרות חוב³⁰, תינתן עדיפות לגילוי בדבר פרויקטים של החברה המשועבדים למחזיקי אגרות חוב של החברה שבמחזור; שנית לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל שלושת המבחנים הכמותיים הקבועים בהגדרת "נדל"ן יזמי מהותי מאוד" ומבין אלה, תינתן עדיפות לפרויקטים שעמדו בשיעור הגבוה ביותר במבחן הכמותי, וכך הלאה בסדר יורד, עד ל- 5 פרויקטים מהותיים מאוד או מספר הפרויקטים המשועבדים להבטחת אגרות חוב, הגבוה מביניהם. לאור זאת יצוין, כי במסגרת דוחות החברה יינתן גילוי ל- 5 פרויקטים כמהותיים מאוד, באופן הבא: 2 פרויקטים משועבדים להבטחת אגרות חוב, ו- 3 פרויקטים נוספים בעלי שיעור העמידה והתוצאות הגבוהות ביותר, במצטבר, במבחני המהותיות. יצוין כי אף על פי שליום 31.12.2025 הסתיימה הקמתו של פרויקט עמק הכרמל Reserve – שלב ראשון ומכירת הדירות שבו, הרי שלאור זאת שעודפי פרויקט זה משועבדים להבטחת אגרות חוב (סדרה י'), למען הזהירות נכללו בגינו פרטים כפרויקט "מהותי מאוד", וזאת בנוסף לחמשת הפרויקטים שהוגדרו כ"מהותיים מאוד" כאמור בסעיף זה לעיל.

²⁸ הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שעודכנה מעת לעת.

²⁹ שאלות ותשובות מחודש דצמבר 2017.

³⁰ עמדת סגל מסי' 29-103 מיום 1.9.2013, כפי שעודכנה מעת לעת, בדף "תאגידים" באתר רשות ניירות ערך.

6.22.1 פרויקט שהקמתו הסתיימה ומכירתו הושלמה

פרויקט עמק הכרמל Reserve

פרויקט עמק הכרמל, נשר נבנה בשלבים, שלב ראשון (פרויקט אשר הקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הושלמה) ושלב שני, (פרויקט בהקמה), הכוללים סה"כ 351 יחידות דיור. עד לשנת 2021 פרויקטים אלו נוהלו על ידי החברה כפרויקט אחד ועם התקדמות פעולות התכנון הוחלט לבצעם באופן הדרגתי תוך פיצולם לשני שלבים נפרדים.

6.22.1.1 פרויקט עמק הכרמל Reserve שלב ראשון, נשר

(א) הצגת הפרויקט

פרטים כלליים	
פרטים	סעיף
עמק הכרמל Reserve שלב ראשון	שם הפרויקט
נשר	מיקום הפרויקט
הקמת 181 יח"ד ב-6 בניינים בני 6 קומות כל אחד. ו-80 מ"ר מסחר.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים בהקמה על פי עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2015	מועד רכישת הקרקע עליו נבנה הפרויקט
6,310 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
הקמת הפרויקט הסתיימה	מועד סיום עבודות הקמה
2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט
2025	מועד סיום שיווק (צפוי)
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
2021	מועד התחלת עבודות הקמה
הסכם חכירה	זכויות משפטיות בקרקע
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
הרווח הגולמי הצפוי גבוה משווי מימוש נטו. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ראה להלן ס"ק (ו)	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא בזה)

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקרי (מ"ר)	סוג מלאי
-	181	15,269	יחידות דיור
-	1	80	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025	
19,517	19,517	19,517	19,517	19,517	19,517	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
14,233	14,233	14,233	14,233	14,233	14,233	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
126,040	137,216	137,477	137,477	137,477	137,477	עלויות מצטברות בגין תכנון ובניה
5,427	6,600	6,650	6,650	6,650	6,650	עלויות מצטברות בגין מימון
3,426	3,241	3,276	3,412	3,580	3,760	עלויות מצטברות אחרות
168,643	180,807	181,153	181,289	181,457	181,637	סה"כ עלות מצטברת
168,643	180,807	181,153	181,289	181,457	181,637	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
10,261	-	-	-	-	-	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
173	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
10,434	-	-	-	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
91%	100%	100%	100%	100%	100%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
Q2/2024	הסתיים	הסתיים	הסתיים	הסתיים	הסתיים	מועד השלמת בניה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025 רבעון 4	שנת 2025 מצטבר		
15	14	1	1	1	-	3	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,546	1,060	44	45	48	-	137	יחידות דיור (מ"ר)	
14.2	17.6	24.6	25.7	22.8	-	24.3	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
164	178	179	180	181	181	181	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
15,820	16,880	16,924	16,968	17,017	17,017	17,017	יחידות דיור (מ"ר)	
12.8	13.1	13.2	13.2	13.2	13.2	13.2	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
237,438	238,308	237,650	237,771	237,780	237,780	237,780	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)*	שיעור השיווק של הפרויקט
215,613	234,695	235,518	236,669	237,780	237,780	237,780	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)*	
91%	98%	99%	99%	100%	100%	100%	שיעור שיווק מסך הכנסות צפויות ליום האחרון של התקופה (%)	
17	3	2	1	-	-	-	יחידות דיור (#)	
1,197	138	94	50	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
11,858	1,461	1,673	685	-	-	-	אלפי ש"ח	סה"כ עלות מצטברת בדוח על המצב הכספי המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים
2/132	1/44	-	1/48.34	-	-	-	יחידות דיור # / מ"ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	24.6	-	22.8	-	-	-	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
166/181	179/181	180/181	181/181	181/181	181/181	181/181	סה"כ דירות מכורות מתוך סך דירות בפרויקט עד תאריך הדוח	

* כולל היחידה המסחרית

(ה)

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל ליום 31.12.2025 נמכרו מלוא יח"ד בפרויקט ולא נותרו מקדמות שצפויות להתקבל מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט.

(ו) רווחיות גולמית בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025	
237,438	238,308	237,780	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
179,077	180,807	181,637	עלויות פרויקט צפויות
58,361	57,501	56,143	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
44,085	55,761	56,143	מתוכו, רווח שהוכר ברווח והפסד
14,276	1,740	-	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
25%	24%	24%	שיעור רווח כולל צפוי בפרויקט (%)
14	14	14	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפי חושב רווח שטרם הוכר (ללא מע"מ)

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ליום 31.12.2025 נמכרו מלוא יח"ד בפרויקט והרווח הגולמי הוכר במלואו.

(ח) מימון ספציפי לכלל הפרויקט (שלב ראשון ושלב שני)

במערכת היחסים מול הבנק המלווה, קיים הסכם ליווי אחד ביחס לשני השלבים של הפרויקט, והבנק רואה בשניהם כפרויקט אחד. לפיכך הגילוי שלהלן מתייחס לשני השלבים של הפרויקט.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט				
9,838	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך			
33,006	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024		
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך			
בנק מזרחי טפחות בע"מ		מוסד מלווה		
יוני 2021. בחודש ינואר 2023 נחתמה תוספת להסכם המימון בהתייחס לשלב השני של הפרויקט		תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
*63,661		סה"כ מסגרת אשראי כספי (קרקע ועלויות בנייה) (באלפי ש"ח)		
53,823		מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)		
ריבית פריים בתוספת 1%-1.5		מנגנון קביעת הריבית		
הקרה תיפרע עד מועד סיום השלב השני של הפרויקט.		מועדי פירעון קרן וריבית		
1. השקעת הון עצמי בסך של כ-15 מיליון ש"ח. 2. העמדת הבטחות לפי ההסכם לתאריך הדוח תנאים אלה קוימו		תניות פיננסיות מרכזיות		
מכירת 70 יח"ד משלב ראשון שבפרויקט ומכירת 30 יח"ד משלב שני שבפרויקט לתאריך הדוח תנאים אלה קוימו		תניות מרכזיות אחרות		
לא		הקטנת הון עצמי		
לא		האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתאריך דוח?		
לא		האם הלוואה מסוג non-recourse?		
בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים עם התקדמות הביצוע והמכירות ועד לסיום הפרויקט.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
זכויות החברה בפרויקטים, ובכללן זכויות במקרקעין.		בטחונות		

* עד לסיום שלב הראשון של הפרויקט המסגרת עמדה על 136,783 אלפי ש"ח.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות לכלל הפרויקט (שלב ראשון ושלב שני)

בטחונות			
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31 בדצמבר 2025	
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	זכויות החברה בפרויקט, שלב ראשון ושלב שני, ובכללן זכויות במקרקעין בגובה מסגרת האשראי הכספי
	דרגה שנייה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')	ללא הגבלה בסכום (שעבוד עודפים)
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבות החברה	ללא הגבלה בסכום

(י) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

ראה להלן סעיף 6.21.2.1 (י) להלן.

6.22.2 פרויקטים בהקמה

6.22.2.1 פרויקט עמק הכרמל Reserve שלב שני, נשר

(א) הצגת הפרויקט

פרטים כלליים	
סעיף	פרטים
שם הפרויקט	עמק הכרמל Reserve שלב שני
מיקום הפרויקט	נשר
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת 170 יח"ד ב-5 בניינים בני 6 קומות כל אחד.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	בעלות
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים בהקמה על פי עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	2015
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	6,617 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	הקמת הפרויקט הסתיימה
מועד התחלת שיווק בפרויקט	2022
מועד סיום שיווק (צפוי)	2025
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה	2022
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)	-
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	הרווח הגולמי הצפוי גבוה משווי מימוש נטו. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ראה להלן ס"ק (ו)
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	להשלמת הפרויקט וקבלת טופס אכלוס על החברה להקים כביש גישה וכיכר
נושאים מיוחדים	-

(ג) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקרי (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	15,110	170	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	שנת 2025	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו	18,331	18,331	18,331	18,331	18,331	18,331
	13,368	13,368	13,368	13,368	13,368	13,368
	146,546	139,777	131,735	120,519	107,621	39,643
	9,398	8,634	8,387	8,281	8,281	7,881
	3,372	2,899	2,596	2,512	2,274	1,854
	191,015	183,009	174,417	163,011	149,875	81,077
	191,015	183,009	174,417	163,011	149,875	81,077
עלויות שטרם הושקעו ואשר יושקעו	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	7,067	12,560	20,791	31,763	44,872	101,848
	-	56	203	309	359	1,109
	7,067	12,616	20,994	32,072	45,231	102,957
	99%	96%	91%	88%	81%	35%
	Q4/2025	Q4/2025	Q4/2025	Q4/2025	Q4/2025	Q4/2025
	שטחי מסחר	שטחי מסחר	שטחי מסחר	שטחי מסחר	שטחי מסחר	שטחי מסחר

(ד) שיווק הפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025 רבעון 4	שנת 2025 מצטבר		
7	46	9	6	15	28	58	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
733	4,557	930	625	1,504	2,581	5,640	יחידות דיור (מ"ר)	
14.9	15.3	15.8	15.9	15.7	16.3	16	יחידות דיור	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
60	106	115	121	136	164	164	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
6,276	10,835	11,765	12,390	13,895	16,475	16,475	יחידות דיור (מ"ר)	
15.3	15.3	15.4	15.4	15.4	15.6	15.6	יחידות דיור	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
254,760	263,194	265,290	265,134	265,961	269,096	269,096	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
97,292	166,867	183,461	194,534	218,599	261,380	261,380	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
38%	63%	69%	73%	82%	97%	97%	שיעור הכנסות מסך צפויות ליום האחרון של התקופה (%)	
110	64	55	49	34	6	6	יחידות דיור (#)	שטחים נחתמו לגביהם שטרם חוזים
10,683	6,126	5,196	4,571	3,066	486	486	יחידות דיור (מ"ר)	
51,073	54,123	49,926	47,009	33,091	5,479	5,479	אלפי ש"ח	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים
6/777	8/815	2/216	9/962	12/1203	6/486	6/486	יחידות דיור # / מ"ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	15.91	15.5	15.5	16.1	15.9	15.9	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
66/170	114/170	117/170	130/170	148/170	170/170	170/170	סה"כ דירות מכורות מתוך סך דירות בפרויקט לתאריך הדוח	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל

צבר ההזמנות ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)		
סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים	
169,730	260,385	עד ליום האחרון של שנת 2025
91,650	995	שנת 2026
-	-	שנת 2027
-	-	שנת 2028
-	-	שנת 2029 ואילך
261,380	261,380	סה"כ

(ו) רווחיות גולמית בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025	
254,760	263,194	269,096	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (1)
184,034	195,105	198,082	עלויות פרויקט צפויות
70,726	68,089	71,014	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
9,118	35,209	68,610	מתוכו, רווח שהוכר ברווח והפסד
61,608	32,880	2,404	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
28%	26%	26%	שיעור רווח כולל צפוי בפרויקט (%) (2)
15	15	15	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח שטרם הוכר (ללא מע"מ)

(1) הכנסות כוללות רכיב מימון הגלום בחלק מעסקאות המכר בסך של כ-4,065 אלפי ש"ח בשנת 2025 וכ-1,654 אלפי ש"ח בשנת 2024, אותן החברה מסווגת כהכנסות מימון בדוחותיה הכספיים.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט
למועד פרסום הדוח הסתיים ביצוע הפרויקט ונמכרו כלל יחידות הדיור שנותרו במלאי.

(ח) מימון ספציפי לפרויקט - ראה לעיל סעיף 6.21.1 (ח) לעיל.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות - ראה לעיל סעיף 6.21.1 (ט) לעיל.

(י) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה לכלל הפרויקט (שלב ראשון ושלב שני)

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (במיליוני ש"ח)	
127	רווח גולמי צפוי
(10)	הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח גולמי צפוי של הפרויקט (הוצאות / הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון ושיווק)
117	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
29	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
146	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
(64)	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
82	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2026	מועד צפוי למשיכת יתרת עודפים
עודפי פרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף להתקדמות בניה ומכירות ולצורך תשלומי סדרת אג"ח מובטחת.	
	תנאים מתלים למשיכת עודפים

6.22.3 פרויקט אור ים 2, אור עקיבא

(א) הצגת הפרויקט

פרטים כלליים	
פרטים	סעיף
אור ים 2	שם הפרויקט
שכונת אור ים, אור עקיבא	מיקום הפרויקט
הקמת 208 יח"ד ב-5 בניינים בני 9-12 קומות, מהן 90 יח"ד במסגרת "מחיר למשתכן" ו-118 יח"ד בשוק חופשי.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים בהקמה עפ"י עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ינואר 2022	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
12,990 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
Q2/2027	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
דצמבר 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל)
2027	מועד סיום שיווק (צפוי)
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
2023	מועד התחלת עבודות הקמה
הסכם חכירה	זכויות משפטיות בקרקע
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
הרווח הגולמי הצפוי גבוה משווי מימוש נטו. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ראה להלן ס"ק (ו)	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא בזה)

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2025			
סוג מלאי	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	21,980	208	-
שטחי מסחר	-	-	-
שטחי ציבור	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, שנת 2025	רבעון 2, שנת 2025	רבעון 3, שנת 2025	שנת 2025		
130,168	130,168	130,168	130,168	130,168	130,168	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
13,579	12,405	12,405	12,405	12,405	8,995	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
3,920	46,200	62,066	78,912	99,118	112,615	עלויות מצטברות בגין תכנון ובניה	
14,676	15,042	15,360	15,480	15,605	15,940	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
304	590	821	1,025	1,107	1,152	עלויות מצטברות אחרות	
162,647	204,405	220,820	237,990	258,403	268,870	סה"כ עלות מצטברת	
162,647	204,405	220,820	237,990	258,403	268,870	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושטרם הושלמו
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות (אומדן)	
148,202	111,297	95,466	78,212	57,924	46,814	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
2,106	2,394	2,979	2,859	2,734	2,400	עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)	
150,308	113,691	98,445	81,071	60,658	49,214	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
1%	36%	47%	62%	73%	81%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4/2026	Q2/2027	Q2/2027	Q2/2027	Q2/2027	Q2/2027	מועד השלמת בניה צפוי	

(ד) שיווק הפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025 רבעון 4	שנת 2025 מצטבר	נתונים באלפי ש"ח וללא מע"מ	
36	81	3	4	3	7	17	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)
3,941	7,376	267	354	317	772	1,710		יחידות דיור (מ"ר)
-	19.7	19.7	19.9	18.7	18.6	19.1	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת "שוק חופשי"	
10.5	10.5	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת "מחיר מופחת"	
36	117	120	124	127	134	134	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)
3,941	11,317	11,584	11,938	12,255	13,027	13,027		יחידות דיור (מ"ר)
-	19.7	19.7	19.7	19.6	19.4	19.4	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה "שוק חופשי"	
10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה "מחיר למשתכן"	
364,718	373,610	372,627	373,657	373,237	369,262	369,262	שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים מכל הפרויקט
41,517	143,276	149,414	156,719	162,856	177,501	177,501		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
11%	38%	40%	42%	44%	48%	48%		שיעור שיווק מסך הכנסות צפויות ליום האחרון של התקופה (%)
172	91	88	84	81	74	74	שטחים נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (#)
18,881	11,505	11,238	10,884	10,567	9,795	9,795		יחידות דיור (מ"ר)
134,560	103,041	108,687	113,490	119,639	115,394	115,394	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
44/3,822	2/178	4/354	1/89	1/122	11/1,236	11/1,236	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (יחידות דיור # / מ"ר)	
-	19.9	19.9	19.2	18.5	19.3	19.3	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח "שוק חופשי"	
10.5	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח "מחיר מופחת"	
9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	מחיר מכירה נומינלי למ"ר לזכאים של מחיר למשתכן	
80/90	90/90	90/90	90/90	90/90	90/90	90/90	סה"כ דירות מכורות "מחיר מופחת" מתוך סך דירות "מחיר מופחת" בפרויקט עד לתאריך הדוח	
-	29/118	34/118	35/118	38/118	55/118	55/118	סה"כ דירות מכורות "שוק חופשי" מתוך סך דירות "שוק חופשי" בפרויקט עד לתאריך הדוח	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל

צבר הזמנות (באלפי ש"ח)		
סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים	
104,040	155,939	עד ליום האחרון של שנת 2025
48,724	19,894	שנת 2026
24,737	1,668	שנת 2027
-	-	שנת 2028
177,501	177,501	סה"כ

(ו) רווחיות גולמית בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)			
2023	2024	2025	
364,718	373,610	369,262	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
312,955	318,096	318,084	עלויות פרויקט צפויות
51,763	55,514	51,178	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	10,228	23,594	מתוכו, רווח שהוכר ברווח והפסד
51,763	45,286	27,584	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
14%	15%	14%	שיעור רווח כולל צפוי בפרויקט (%)
16	16	16	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח שטרם הוכר (ללא מע"מ)

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
8,410	17,998	27,584	37,174	46,762	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
32,507	30,047	27,584	25,125	22,664	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	96,790
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	90,175
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		בנק מזרחי טפחות בע"מ	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		נובמבר 2023	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
סה"כ מסגרת אשראי כספי (קרקע ועלויות בנייה) (באלפי ש"ח)	184,878
מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)	88,088
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	פריים בתוספת 0.5%-1.5%
מועדי פירעון קרן וריבית	פירעון ריבית כל שלושה חודשים, פירעון קרן בתשלום אחד בתום הפרויקט
תניות פיננסיות מרכזיות	1. השקעת הון עצמי בסך של כ-53 מיליון ש"ח. 2. העמדת הבטחונות לפי ההסכם לתאריך הדוח תנאים אלה קוימו
תניות מרכזיות אחרות	מכירת 90 יח"ד במסלול מחיר מופחת מכירת 29 יח"ד בשוק החופשי לתאריך הדוח תנאים אלה קוימו
הקטנת הון עצמי	לא
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח?	לא
האם הלוואה מסוג non-recourse?	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים עם התקדמות הביצוע והמכירות ועד לסיום הפרויקט.
בטחונות	זכויות החברה בפרויקטים, ובכללן זכויות במקרקעין.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

בטחונות			
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31 בדצמבר 2025	
שעבודים	דרגה ראשונה	זכויות החברה במקרקעין בגובה מסגרת האשראי הכספי	
	דרגה שנייה	ללא הגבלה בסכום (שעבוד עודפים)	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבות החברה	ללא הגבלה בסכום

(י) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (במיליוני ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	51
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח גולמי צפוי של הפרויקט (הוצאות / הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון ושיווק)	(3)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:	48
השקעת הון עצמי עד למועד הדוח	53
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	101
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	(6)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	95
מועד צפוי למשיכת יתרת עודפים	2026-2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים	עודפי פרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף להתקדמות בניה ומכירות ולצורך תשלומי סדרת אג"ח מובטחת

6.22.4 פרויקט שמיים וארץ, רחובות

(א) הצגת הפרויקט

פרטים כלליים	
פרטים	סעיף
שמיים וארץ	שם הפרויקט
רחובות	מיקום הפרויקט
הקמת 311 יח"ד ב- 5 מבנים מתוכן 3 בניינים בני 20 קומות כל אחד, 2 בניינים נוספים בני 5 קומות כל אחד, 568 מ"ר מסחר ו- 460 מ"ר מבני ציבור.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין ע"פ עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
יוני 2022	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
7,100 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
Q3/2028	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
2023	מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי/בפועל)
2028	מועד סיום שיווק (צפוי)
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
2023	מועד התחלת עבודות הקמה
הסכם חכירה	זכויות משפטיות בקרקע
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
הרווח הגולמי הצפוי גבוה משווי מימוש נטו. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ראה להלן ס"ק (ו)	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא בזה)

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2025			
סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקרי (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	28,355	311	-
שטחי מסחר	568	-	-
שטחי ציבור	460	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025		
244,184	244,184	244,184	244,184	244,184	244,184	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
56,362	56,373	56,393	58,798	58,798	58,798	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
6,971	44,961	64,429	83,105	103,616	124,819	עלויות מצטברות בגין תכנון ובניה	
29,018	53,132	57,643	60,519	62,974	65,232	עלויות מצטברות בגין מימון	
293	3,405	3,296	3,607	3,914	4,085	עלויות מצטברות אחרות	
336,828	402,055	425,945	450,213	473,486	497,118	סה"כ עלות מצטברת	
336,828	402,055	425,945	450,213	473,486	497,118	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שהושקעו ויושקעו
5,280	5,269	5,249	2,844	2,844	2,844	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
290,111	270,329	246,821	229,350	205,836	181,466	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
14,781	2,814	2,457	2,034	2,415	3,486	עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)	
310,172	278,412	254,527	234,228	211,095	187,796	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
1%	9%	14%	22%	37%	43%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
Q1/2028	Q1/2028	Q1/2028	Q3/2028	Q3/2028	Q3/2028	מועד השלמת בניה צפוי	

(ד) שיווק הפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025 רבעון 4	שנת 2025 מצטבר		
41	29	9	8	5	10	32	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,190	3,364	865	849	545	1,165	3,424	יחידות דיור (מ"ר)	
21.7	21.2	23.4	24.2	22.3	21.6	22.8	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
41	70	79	87	92	102	102	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,190	7,554	8,419	9,268	9,813	10,977	10,977	יחידות דיור (מ"ר)	
21.7	21.5	21.7	21.9	21.9	21.9	21.9	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
740,500	777,820	777,820	782,276	782,458	781,693	781,693	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
90,935	161,302	181,468	200,870	213,254	237,605	237,605	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
12%	21%	23%	26%	27%	30%	30%	שיעור שיווק מסך הכנסות צפויות ליום האחרון של התקופה (%)	
270	241	232	224	219	209	209	יחידות דיור (#)	שטחים נחתמו לגביהם חוזים
28,053	24,689	23,824	22,975	22,430	21,266	21,266	יחידות דיור (מ"ר)	
293,055	307,866	315,118	320,807	329,388	327,869	327,869	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
19/2,216	6/576	3/295	1/121	6/752	7/750	7/750	יחידות דיור / מ"ר #	מספר שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
21	19.6	22.9	21.8	21.2	20.8	20.8	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
60/311	76/311	82/311	88/311	98/311	109/311	109/311	סה"כ דירות מכורות מתוך סך דירות בפרויקט	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל

צבר הזמנות (באלפי ש"ח)		
סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	
עד ליום האחרון של שנת 2025	125,752	64,880
שנת 2026	57,025	11,012
שנת 2027	42,769	6,857
שנת 2028	12,059	154,856
שנת 2029	-	-
סה"כ	237,605	237,605

(ו) רווחיות גולמית בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)			
2023	2024	2025	
740,500	777,820	781,693	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
647,000	680,467	684,914	עלויות פרויקט צפויות
93,500	97,353	96,779	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	1,690	18,534	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
93,500	95,663	78,245	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
13%	13%	12%	שיעור רווח כולל צפוי בפרויקט (%)
22	24	24	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח שטרם הוכר (ללא מע"מ)

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח פרויקט שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
23,837	51,041	78,245	105,450	132,654	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
97,025	87,635	78,245	68,856	59,466	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	275,375
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	213,673
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		בנק מזרחי טפחות בע"מ	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		בשלביות, החל מאוגוסט 2022*	
סה"כ מסגרת אשראי כספי (קרקע ועלויות בנייה) (באלפי ש"ח)		368,103	
מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)		92,728	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		פריים בתוספת 0.5%-1.5%	
מועדי פירעון קרן וריבית		פירעון ריבית כל שלושה חודשים, פירעון קרן בתשלום אחד בתום בפרויקט	
תניות פיננסיות מרכזיות		1. השקעת הון עצמי לשלבים א' ו-ב' בליווי 96 מיליון ש"ח. 2. הון עצמי לקרקע טרום ליווי שלב ג' 22 מיליון ש"ח. 3. העמדת בטחונות ע"פ ההסכמים לתאריך הדוח תנאים אלה קוימו	
תניות מרכזיות אחרות		לא	
הקטנת הון עצמי		שלב א' - במכירת יח"ד בסכום שעולה על 123 מ' ש"ח יוקטן ההון העצמי בסך של 6.7 מ' ש"ח. לתאריך הדוח תנאים אלה קוימו שלב ב' - במכירת יח"ד בסכום שעולה על 102 מ' ש"ח יוקטן ההון העצמי בסך של 13.1 מ' ש"ח. לתאריך הדוח תנאים אלה טרם קוימו	
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח?		לא	
האם הלוואה מסוג non-recourse?		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים עם התקדמות הביצוע והמכירות ועד לסיום הפרויקט.	
בטחונות		זכויות החברה במקרקעין	

* בחודש אוגוסט 2022 אושרה הלוואה בקשר למימון הקרקע, בחודש דצמבר 2023 נחתם הסכם ליווי לשלב א' של הפרויקט ובחודש יולי 2025 נחתם הסכם ליווי לשלב ב' של הפרויקט.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

בטחונות			
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31 בדצמבר 2025	
שעבודים	דרגה ראשונה	זכויות החברה במקרקעין בגובה מסגרת האשראי הכספי	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבות החברה	ללא הגבלה בסכום	

(י) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (במיליוני ש"ח)	
97	רווח גולמי צפוי
(6)	הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח גולמי צפוי של הפרויקט (הוצאות / הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון ושיווק)
91	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
118	השקעת הון עצמי עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
209	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
עד 2028	מועד צפוי למשיכת עודפים
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
209	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
עודפי פרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף להתקדמות בניה ומכירות	תנאים מתלים למשיכת עודפים

6.22.5 פרויקט אלומה, יבנה

(א) הצגת הפרויקט

פרטים כלליים	
פרטים	סעיף
אלומה	שם הפרויקט
יבנה	מיקום הפרויקט
פרויקט התחדשות עירונית, פינני 64 יח"ד ובניית 273 יח"ד במקומן ב-3 בנייני מגורים וכ-800 מ"ר מסחר	תיאור קצר של הפרויקט
60%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
W GROUP	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2019	מועד זכייה/ייזום בפרויקט
ראו סעיף 6.20 לעיל	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
Q3/2028	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט
2028	מועד סיום שיווק (צפוי)
ביצוע באמצעות אלמוג בניה	הסכמים עם קבלני ביצוע
Q2 /2024	מועד התחלת עבודות הקמה
ל"ר	זכויות משפטיות בקרקע
פינני בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינני בינוי/ אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
הרווח הגולמי הצפוי גבוה משווי מימוש נטו. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ראה להלן ס"ק (ו)	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא בזה)
פרטים נוספים אודות פרויקט מותנה מסוג פינני בינוי	
100%	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינני בינוי מתוך סך הדיירים
67%	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
כ-13 מיליון ש"ח	עלויות הפינני השונות ובכלל זה עלויות שכירות
64	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינני
209 יח"ד . ממוצע לדירה 121 מטר	מספר יחידות הדיר הצפויות להיוותר בידי התאגיד ושטחן הממוצע
4.3	יחס החלפה ממוצע
כ-1 מיליון ש"ח	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2025			
סוג מלאי	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	30,553	273	מתוכם 209 יח"ד לשיווק
שטחי מסחר	816	10	-
שטחי ציבור	256	-	גני ילדים

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (עלויות באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025, רבעון 1	שנת 2025, רבעון 2	שנת 2025, רבעון 3	שנת 2025		
9,552	12,143	15,259	16,299	17,523	18,165	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה*	עלויות שהושקעו
548	34,233	34,269	34,305	34,341	34,377	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
7,768	22,711	24,742	27,459	34,158	48,313	עלויות מצטברות בגין תכנון ובניה	
-	6,313	6,629	7,665	7,840	7,607	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
3,311	2,424	2,583	2,833	3,703	4,153	עלויות מצטברות אחרות	
21,179	77,824	83,482	88,561	97,565	112,615	סה"כ עלות מצטברת	
-	55,916	55,115	53,740	51,635	48,521	התאמה לעלות מצטברת בספרים**	
21,179	133,740	138,597	142,301	149,200	161,136	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
16,018	17,545	17,448	14,152	11,281	10,640	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	השלמה וזאתה ואחזקה שטרם הושקעו
26,192	458	522	486	450	414	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
301,018	285,254	280,577	278,698	272,922	257,689	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
4,641	7,743	7,727	6,691	6,516	6,750	עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)	
347,869	311,000	306,274	300,027	291,169	275,492	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	5%	5%	6%	9%	13%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4/2027	Q1/2028	Q1/2028	Q3/2028	Q3/2028	Q3/2028	מועד השלמת בניה צפוי	

* כולל עלויות פינוי ודיור חלופי לבעלי הקרקע ועלות רכישת חברת הפרויקט.
 **יתרת מלאי שהוכר כנגד התחייבויות בגין שירותי בניה ושכר דירה לבעלי הקרקע.

(ד) שיווק הפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025 רבעון 4	שנת 2025 מצטבר		
28	26	4	4	-	2	10	יח"ד (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,313	3,086	472	476	-	256	1,204	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
19.7	20	19.4	19.7	-	20.4	-	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
39	65	69	73	73	75	-	יח"ד (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,805	7,890	8,362	8,838	8,838	9,094	-	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	19.9	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
512,235	531,258	531,392	530,122	530,123	530,252	530,252	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
95,030	157,402	167,112	176,590	177,226	182,539	182,539	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
19%	30%	31%	33%	33%	34%	34%	שיעור שיווק מסך הכנסות צפויות ליום האחרון של התקופה (%)	
170	144	140	136	136	134	134	יח"ד (#)	שטחים שנחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
20,447	17,361	16,889	16,413	16,413	16,159	16,159	יח"ד (מ"ר)	
800	800	800	800	800	800	800	שטח מסחר (מ"ר)	
17,273	54,224	56,688	58,411	64,361	73,306	73,306	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	4/343	3/368	-	1/128	6/663	6/663	יחידות דיור # / מ"ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	19.3	19.5	-	21.5	23.5	23.5	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
39/209	69/209	72/209	73/209	74/209	81/209	81/209	דירות מכורות מתוך סך דירות בפרויקט	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל

צבר הזמנות (באלפי ש"ח)		
סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	
עד ליום האחרון של שנת 2025	23,231	45,239
שנת 2026	73,928	5,480
שנת 2027	65,714	46,716
שנת 2028	19,666	85,104
שנת 2029	-	-
שנת 2030 ואילך	-	-
סה"כ	182,539	182,539

(ו) רווחיות גולמית בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)			
2023	2024	2025	
512,235	531,258	530,252	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (1)
369,048	388,824	388,107	עלויות פרויקט צפויות (2)
143,187	142,434	142,145	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (3)
-	1,751	6,660	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
143,187	140,683	135,485	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
28%	27%	27%	שיעור רווח כולל צפוי בפרויקט (%)
19.7	20.4	20.3	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח שטרם הוכר (ללא מע"מ)

- (1) הכנסות צפויות מ-209 יחידות הדיור לשיווק, ולמעט הכנסות בגין שווי שירותי בניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.
- (2) למעט שווי שירותי הבנייה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.
- (3) חלק החברה 60%. לא כולל אומדן רווח קבלני חלק הקבוצה בסך של כ-11 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024, וכ-10 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח פרויקט שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
170,257	152,871	135,485	118,100	100,714	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
107,936	121,711	135,485	149,260	163,035	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	50,498
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	29,741
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		רובי קפיטל ואיילון חברה לביטוח	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		5/2023	
סה"כ מסגרת אשראי כספי (קרקע ועלויות בנייה) (באלפי ש"ח)		73,000	
מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)		22,502	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		פריים בתוספת עד 1%	
מועדי פירעון קרן וריבית		פירעון ריבית כל שלושה חודשים, פירעון קרן בתשלום אחד בתום הפרויקט	
תניות פיננסיות מרכזיות		1. השקעת הון עצמי בסך של כ-11 מיליוני ש"ח 2. העמדת הבטחונות לפי ההסכם לתאריך הדוח תנאים אלה קוימו	
תניות מרכזיות אחרות		לא	
הקטנת הון עצמי		במכירת יח"ד בסכום העולה על 126 ו-151 מיליון ש"ח יוקטן ההון העצמי ל-12% ו-10%, בהתאמה. לתאריך הדוח ההון העצמי עומד על 10%.	
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח?		לא	
האם הלוואה מסוג non-recourse?		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים עם התקדמות הביצוע והמכירות ועד לסיום הפרויקט.	
בטחונות		זכויות החברה בפרויקטים, ובכללן זכויות במקרקעין.	

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

בטחונות			
הסכום המובטח ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח)	פירוט	סוג	
זכויות החברה במקרקעין בגובה מסגרת האשראי הכספי	רובי קפיטל ואיילון חברה לביטוח	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	ערבות החברה	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (במיליוני ש"ח)	
142	רווח גולמי צפוי
(12)	הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח גולמי צפוי של הפרויקט (הוצאות / הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון ושיווק)
130	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
11	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
141	סה"כ עודפים צפויים למשיכה*
2028	מועד צפוי למשיכת עודפים
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
141	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
עודפי פרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף להתקדמות בניה ומכירות	תנאים מתלים למשיכת עודפים

* חלק החברה 60%. הרווח הגולמי אינו כולל רווח קבלני צפוי בסך של כ-11 מיליון ש"ח חלק הקבוצה.

6.22.6 פרויקט מבואות דרומיים, חיפה

(א) הצגת הפרויקט

פרטים כלליים	
פרטים	סעיף
מבואות דרומיים	שם הפרויקט
חיפה	מיקום הפרויקט
הקמת 406 יח"ד ב- 15 בניינים, מתוכם 13 בניינים בני 6 קומות כל אחד ו- 2 בניינים נוספים בני 19 קומות כל אחד, מהן 325 יח"ד במסגרת "מחיר מטר" ו-81 יח"ד בשוק חופשי.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים בהקמה לפי עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2022 רכישת מחצית מהזכויות מרמ"י, 2025 רכישת יתרת הזכויות מחברת מגידו	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
23 דונם	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
2029	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
2026	מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי/בפועל)
2029	מועד סיום שיווק (צפוי)
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
2026	מועד התחלת עבודות הקמה
הסכם חכירה	זכויות משפטיות בקרקע
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
הרווח הגולמי הצפוי גבוה משווי מימוש נטו. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ראה להלן ס"ק (ו)	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא בזה)

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2025			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקרי (מ"ר)	סוג מלאי
-	406	43,239	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	שטחי ציבור
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) *

שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025	
133,678	133,678	133,678	133,678	139,678	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,085	4,085	4,085	4,085	16,233	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
1,694	2,705	3,205	3,967	4,728	עלויות מצטברות בגין תכנון ובניה
19,216	21,312	23,407	25,503	27,390	עלויות מצטברות בגין מימון
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות אחרות
158,674	161,781	164,376	167,233	188,029	סה"כ עלות מצטברת
158,674	161,781	164,376	167,233	188,029	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	6,000	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
42,316	42,316	42,316	42,316	30,169	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
431,818	430,806	430,306	420,200	419,439	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
17,622	15,527	13,431	11,128	9,240	עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
491,756	488,649	486,053	479,644	458,848	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2028	Q4/2029	Q4/2029	Q4/2029	Q4/2029	מועד השלמת בניה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט
לתאריך הדוח טרם החל שיווק הפרויקט.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל
לתאריך הדוח טרם החל שיווק הפרויקט.

(ו) רווחיות גולמית בפרויקט *

2024	2025	
754,564	737,445	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
650,430	646,877	עלויות פרויקט צפויות
104,134	90,568	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
104,134	90,568	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
14	12%	שיעור רווח כולל צפוי בפרויקט (%)
15	14	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח שטרם הוכר (ללא מע"מ)

* בחודש נובמבר 2025 רכשה החברה את חלק השותף ועלתה לשיעור החזקה של 100%. נתונים כספיים לרבות מספרי השוואה מוצגים לפי 100%.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח פרויקט שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
62,875	76,722	90,568	104,415	118,261	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים בשוק החופשי שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
136,453	113,510	90,568	67,626	44,683	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
108,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
104,355	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
הלוואות למימון קרקע – בנק דיסקונט		מוסד מלווה	
דצמבר 2022		תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה*	
103,924		סה"כ מסגרת אשראי כספי (קרקע ועלויות בנייה) (באלפי ש"ח)	
-		מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)	
ריבית פריים בתוספת עד 1%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
אוקטובר 2026. למועד פרסום הדו"ח החברה במו"מ לחתימה על הסכם ליווי מלא		מועדי פירעון קרן וריבית	
לי"ר		תניות פיננסיות מרכזיות	
לי"ר		תניות מרכזיות אחרות	
לי"ר		הקטנת הון עצמי	
לא		האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח?	
לא		האם הלוואה מסוג non-recourse?	
לי"ר		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	
זכויות החברה בפרויקט, ובכללן זכויות במקרקעין		בטחונות	

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

בטחונות			
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31 בדצמבר 2025	
שעבודים	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	זכויות החברה במקרקעין בגובה מסגרת האשראי הכספי	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבות חברה	ללא הגבלה בסכום	

(י) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (במיליוני ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	91
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח גולמי צפוי של הפרויקט (הוצאות / הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון ושיווק)	(6)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:	85
השקעת הון עצמי עד למועד הדוח	52
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	137
מועד צפוי למשיכת עודפים	2029
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	137
תנאים מתלים למשיכת עודפים	עודפי פרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף להתקדמות בניה ומכירות

תחום הנדל"ן היזמי מתאפיין ברמת תחרות גבוהה. על מתחריה של הקבוצה נמנים מספר רב של גורמים העוסקים בפיתוח וייזום נדל"ן במתכונת של יזמות "מסורתית" ובמתכונת של התחדשות עירונית. ביזמות במתכונת "מסורתית" מאפייני התחרות נוגעים בעיקרם לאיתור מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמה של יחידות דיור, משרדים ושטחי מסחר. התחרות הינה על המחיר, תנאי המימון, המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, המפרט הטכני וכן על מיתוג החברה עצמה כחברה בעלת מוניטין בענף. מאפייני התחרות ביזמות במתכונת של התחדשות עירונית, נוגעים לאיתור מתחמים בעלי פוטנציאל כלכלי לביצוע פרויקט במתכונת של התחדשות עירונית, התמודדות במסגרת של הליכים תחרותיים המתקיימים על ידי נציגות הדיירים לצורך איתור יזם לפרויקט, ניהול משא ומתן וביצוע הליך החתמות מסודר לצורך התקשרות בהסכמים עם בעלי הזכויות הקיימים. התחרות הינה על התמורות להם יהיו זכאים בעלי הקרקע כגון: הגדלת שטח דירה, הצמדת מחסן וחניות, שיפור ערביות, וכדומה. תחרות זו יוצרת מנוף לחץ משמעותי על היזמים דבר המוביל לגידול בתמורות לבעלי הזכויות במתחמים על חשבון חלקם של היזמים. רמה התחרות בענף הביאה, להערכת החברה, לשחיקה יחסית ברווחיות בתחום פעילות זה.

בתחום הבניה בישראל פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים, כאשר חלקה של הקבוצה מוערך בשיעור מזערי מהשוק. חלוקת נתחי השוק האמורה משקפת את מספרם הגדול של המתחרים בענף והעדר גורם דומיננטי השולט בשוק.

כמו כן, הסמיכות הגיאוגרפית, בה מבוצעים הפרויקטים השונים, מגבירה את התחרות ומשפיעה על מחירי יחידות הדיור, כאשר התחרות בעיקרה מושפעת מגודל הדירה, תכנונה ומחירה. לא ניתן למצב מתחרים מובהקים וקבועים בתחום פעילות זה, והמתחרים משתנים מפרויקט לפרויקט בהתאם לגורם היוזם של הפרויקטים הסמוכים לפרויקטי הקבוצה.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות באמצעות הקפדה על בניה איכותית, מתן דגש על שירות ואמינות הקבוצה, בחינה וייעול מתמידים של הבנייה ושל ערוצי שיווק ושמירת המיצוב והמיתוג של הקבוצה.

הקרקעות בהן פועלת החברה נרכשות במכרזים של רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון, מגורמים פרטיים, או במסגרת התחדשות עירונית, כאשר במכרזים אלו משתתפים, בדרך כלל, מספר יזמים.

קבוצת החברה משווקת דירות למגורים ברחבי הארץ, לרוב באמצעות מערך השיווק שלה, ובחלק מהמקרים מקבלת קבוצת החברה שירותי שיווק ומכירות מגורמי חוץ. אנשי המכירות פועלים לרוב, ממשרדי המכירות ההמוקמים בסמוך לאתרי הפרויקטים השונים. יצוין כי חלק הפרויקטים של קבוצת החברה באמצעות עסקאות משותפות של החברה ביחד עם יזמים נוספים.

יצוין כי בתקופה האחרונה, לאור האטה שחלה בשוק הנדל"ן ובשים לב למלחמת חרבות ברזל, החלו חברות יזמיות רבות החלו להציע תנאי מימון מועדפים ותמריצים נוספים לרוכשים פוטנציאליים לעידוד רכישת דירות חדשות. הסדרי מימון השכיחים ביותר בתקופה האחרונה הינם עסקאות 20/80, במסגרתן הרוכשים משלמים בגין רכישת הדירה מקדמה בשיעור של 20% בלבד משווי הדירה, והיתרה משולמת סמוך למועד סיום הפרויקט ומסירת הדירה לרוכש, וזאת בשונה מלוח תשלומים בהתאם לקצב התקדמות הבניה, שהיה מקובל יותר קודם לפרוץ המלחמה. הסדר מימוני נוסף שהפך לשכיח במהלך השנתיים האחרונות, הינו "הלוואת קבלן", במסגרתה לאחר תשלום של 20% משווי הדירה הרוכש נוטל גם "הלוואת קבלן" מהבנק ומשלם באמצעותה כ- 50% נוספים מערך הדירה, כאשר הרוכש רשום כבעל הלוואה והיזם משתתף בתשלום הריבית בגין הלוואה במקום הרוכש בסכום ולתקופה שנקבעה בהסכם.

תמריצים אלה מסייעים לחברות היזמיות בשיפור הנזילות והקטנת אשראי הליווי של הפרויקטים השונים, ומעלים את אטרקטיביות הדירות לרכישה בפני רוכשים פוטנציאליים.

מבחינת קבוצת החברה, בשנה האחרונה, הציעה הקבוצה לרוכשים הסדרי מימון מועדפים מסוג 20/80 ו-"הלוואת קבלן", שמהווים היום את המודלים השיווקיים המרכזיים בחברה בפרויקטים שמועד סיומם מעל שנה. יצוין כי הסדרי המימון המועדפים הנ"ל הינם מגולמים במחיר המכירה של הדירות, והשפעתם אינה מהותית ביחס לתוצאות של החברה.

במהלך שנת 2025, הקבוצה העניקה תנאי מימון מיטיבים בעיקר מסוג הלוואות קבלן. שיעור עסקאות אלו עמד על כ- 26% מסך העסקאות במהלך תקופה זו.

במסגרת תנאי מימון מיטיבים מסוג הלוואות קבלן, במהלך שנת 2025 הקבוצה שילמה לבנקים למשכנתאות ריביות בסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח. השפעת ההטבה בדוחות הכספיים לשנת 2025, הינה בדרך של קיטון ההכנסות בהתאם לקצב ההתקדמות (שיעור השלמה), אשר הסתכם בכ- 4.9 מיליון ש"ח. עם זאת, להערכת הנהלת החברה, השימוש בהלוואות קבלן מסייע בהגדלת היקף המכירות ואיכות הרוכשים (בשל תהליך החיתום הבנקאי) ובהזרמת תקבולי המכירות לחשבון הליווי הבנקאי, וכפועל יוצא מכך, צמצום עלויות המימון של הפרויקטים (בשל הפער בין ריבית הלוואות הקבלן לריבית הליווי של הפרויקט, שעשוי להגיע עד כדי 2.5%).

יצוין כי בחודש אפריל 2025 פרסם בנק ישראל לבנקים הוראת שעה בתוקף עד סוף 2026 וזאת לנוכח הגידול בשימוש בהסדרי מימון כמתואר לעיל, שתטיל מגבלות מסויימות על בנקים ביחס למתן אשראי לפרויקטים בהם נהוגים מבצעי מימון מסוג 20/80 וביחס למתן הלוואות קבלן. הוראת השעה כללה הנחיות במטרה לצמצם את הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק, באמצעות חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, תוך איזון בין הפחתת הסיכון הגובר משימוש במבצעי מימון לבין שימוש מבוקר בהם. להערכת החברה, לא ניתן לכמת או לאמוד את ההשפעה של הוראת השעה על החברה בשל אי וודאות גבוהה ותלות במשתנים רבים.

6.24 כושר יצור

הקבוצה פועלת בייזום ובתכנון פרויקטים בנדל"ן, כאשר מנהלי החברה מעורבים בכל אחד מהפרויקטים. כמו כן, יכולת החברה להשקיע הון ולהשיג מימון לפרויקטים חדשים, והמימון הדרוש לסוגים שונים של פרויקטים, משפיעה בצורה ישירה על יכולתה של הקבוצה ליזום פרויקטים נוספים.

6.25 חומרי גלם וספקים

במהלך העסקים הרגיל של קבוצת החברה, מתקשרת זו עם קבלנים שונים לצורך ביצוע עבודות פיתוח, תשתיות ובניה; עם קבלני משנה בחוזים לבניית שלד ו/או עבודות גמר ו/או קבלני מקצועות כגון אינסטלציה, חשמל, מיזוג אויר; עם קבלנים בחוזים למדידה (לפי כתבי כמויות) לביצוע עבודות פיתוח; ועם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מיזוג אויר וכיו"ב).

התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלוונטי. במהלך החציון הראשון של שנת 2024 הכריזה טורקיה על חרם סחר על ישראל, במסגרתו הוטלו מגבלות שונות על ייבוא וייצוא סחורות מטורקיה. בהיבט של השפעה ישירה על קבוצת החברה, הקבוצה מייבאת חלק מחומרי הגלם שלה מטורקיה, והטלת המגבלות עלולה לייקר את עלויות הבנייה של חלק מהפרויקטים הקיימים של החברה. לחברה קיימות חלופות, ובהן שילוח דרך מדינות שלישיות. להערכת החברה להיקף התייקרות העלויות השפעה מעטה על כלל עלות הפרויקטים. למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, לקבוצה אין תלות באף ספק ו/או נותן שירות, זאת נוכח החלופות הקיימות בשוק. בנוסף, ההתקשרויות עם קבלנים כאמור נעשות לגבי כל פרויקט בנפרד. הקבלן העיקרי של החברה הינו אלמוג בניה, חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה.

להשלמת התמונה יצוין, כי להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים וספקים. ככלל, חלק מעלויות הבניה וחלק מההכנסות צמודות למדד תשומות הבניה, ובשל פערי עיתוי בין מכירות לעלויות, עלולה הקבוצה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה.

6.25.1 מדיניות מתן אחריות

האחריות לטיב הבנייה נחלקת לשתי תקופות: הראשונה, תקופת הבדק שתחילתה בעת העמדת הנכס הנמכר לרוכש ונמשכת לתקופות הקבועות בחוק; והשנייה, תקופת האחריות שתחילתה בתום תקופת הבדק, עד לתום התקופה הקבועה בחוק. בהתקשרויותיה עם הקבלנים המבצעים את הפרויקט מקפידה הקבוצה כי נטל האחריות לבדק ולתיקון ליקויים לפי חוק המכר (דירות) יוטל במלואו על הקבלנים. יודגש, כי הקבוצה בוחנת בכל פרויקט, בהתבסס על הערכות וניסיון העבר, את הצורך בביצוע הפרשות בגין תיקונים ואחריות טיב הבניה. יתרת ההפרשות נבחנת בסיום הפרויקט ומעודכנת במידת הצורך. ליום 31.12.2025 עומדת ההפרשה על סך של כ-2,193 אלפי ש"ח בגין תיקונים ואחריות טיב הבניה לעומת סך של כ-1,072 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024.

6.25.2 מדיניות אשראי

אשראי ספקים – ככלל, הקבוצה משלמת לקבלני הביצוע וספקי השירותים לאחר שהושלמו העבודות ו/או בהתאם להתקדמות לשלבי הביצוע בפועל. תנאי התשלום למרבית הספקים הם שוטף + 50 ימים עד שוטף + 80 ימים. היקף אשראי הספקים ליום 31.12.2025 עומד על סך של כ-24,489 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024 עומד על סך של כ-29,636 אלפי ש"ח.

אשראי לקוחות – בהסכמי המכר בהם מתקשרת הקבוצה נקבע לוח תשלומים קבוע ומוסכם מראש המשתנה מהסכם להסכם. בדרך כלל רוכש יחידת הדיור נדרש לשלם במועד חתימת הסכם הרכישה סך השווה ל-7% עד 20% ממחיר יחידת הדיור, ויתרת התשלומים נפרסת על פני תקופת הבניה בהצמדה למדד תשומות הבניה למגורים על פי חוק המכר, כאשר כל התשלומים נפרעים טרם מסירת החזקה

בנכס הנמכר לידי הרוכש. עם זאת יצוין כי במהלך השנה, כחלק מהתמודדות עם אתגרי הביקוש, מתקשרת הקבוצה גם בהסכמי מכר בהם יתרת התשלום (מעבר ל 7% - 20% במועד החתימה) תשולם במועד מסירת הדירה. לפרטים נוספים אודות הטבות קבלן ראו סעיף 6.23.

6.26 הסכמי ליווי

לרוב, לצורך מימון הפרויקטים אותם יוזמת ומנהלת הקבוצה, מתקשרת הקבוצה עם בנקים או גופים פיננסיים (להלן: "**הגורם המלווה**") בהסכמי ליווי בניה (להלן: "**הסכמי ליווי**"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת הקבוצה עם הגורם המלווה בהסכם המבטיח לקבוצה את מכלול השירותים הפיננסיים להם זקוקה הקבוצה במהלך חיי הפרויקט, לרבות מתן ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק מכר (דירות). במסגרת התקשרות הקבוצה עם הגורם המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ומוערכים מראש רמת המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבנייה. בהסכמי הליווי מוענקות לגורם המלווה סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת הקבוצה ביעדים, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו, בידי הגורם המלווה הסמכות להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל. הבטחות אשר מעמידה הקבוצה לגורם המלווה כוללים, על פי רוב, שעבוד זכויות הקבוצה במקרקעי הפרויקט, שעבוד הפרויקט והציוד, שעבוד חשבון הליווי, זכויות קיזוז בין פרויקטים שונים וכן שעבוד זכויות הקבוצה כלפי רוכשי דירות. בהסכמי הליווי נדרשת הקבוצה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט כחלק מתנאי קבלת אשראי מהגורם המלווה. שיעור ההון העצמי הנדרש משתנה מפרויקט לפרויקט, ואף במהלך חיי הפרויקט עם התקדמות בבנייה ועמידה ביעד מכירות.

6.27 מגבלות ופיקוח על תחום פעילות הבניה היזמית

6.27.1 כללי

החל משלב התכנון של פרויקט בניה ועד לשלב השלמת הבניה ומסירת החזקה בו, כפופות חברות הקבוצה לחוקי התכנון והבניה על תקנותיהם, לרבות לעניין רישוי, קבלת היתרי בניה והוצאות כל האישורים הנדרשים לאכלוס. ההליכים המתבצעים במסגרת חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו על פיו הינם הליכים ממושכים התלויים ברשויות התכנון וגורמים נוספים שאינם בשליטת הקבוצה ואשר קשה לצפותם ולהעריך את פרק הזמן הנדרש להסדרתם.

במהלך הבניה כפופה החברה לכל התקנים הישראליים הנוגעים לטיב העבודה והחומרים. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על-ידי משרד התעשייה והמסחר. במסגרת התקשרויותיה עם קבלני משנה מסבה החברה את האחריות כאמור לקבלני המשנה, ומבקרת את עמידתם בתקנים הרלוונטיים ע"י ביצוע פרוגרמת בדיקות באמצעות מעבדות מוסמכות ולעתים גם באמצעות חברה חיצונית לניהול ופיקוח על הבניה.

ככלל, בהתקשרויותיה עם רוכשי דירות כפופה החברה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו. לסקירה תמציתית של חוקים, תקנות, מגבלות ודרישות ספציפיות בהם מחויבת החברה בתחום פעילות זה ראו סעיף 6.3 לעיל וכמפורט להלן:

6.27.2 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה")

חוק התכנון והבניה קובע, בין היתר, דרישות רישוי לגבי שורה ארוכה של פעולות במקרקעין. חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות, וקובע כי בנייה ללא היתר בנייה כאמור או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית.

6.27.3 חוק מכר (דירות), התשל"ג-1973 ("חוק מכר דירות")

מכירת דירות על ידי הקבוצה כפופה להוראות חוק מכר דירות. בהתאם להוראות חוק המכר דירות, מחויב מוכר לצרף לחוזה המכר מפרט הכולל תיאור מפורט של נתוני הדירה הנמכרת והפריטים הכלולים בה, בהתאם לקבוע בצו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 ("צו המכר"). צו המכר אף קובע את אחוז הסטייה המותר בין המידות בפועל לבין המידות המופיעות במפרט.

על-פי ההסכמים בהם מתקשרת הקבוצה היא אחראית, על-פי רוב, בהתאם להוראות חוק מכר דירות, לתיקון אי התאמות (כהגדרת מונח זה בחוק המכר) בגין ליקויי בניה. אחריות זו חלה במשך תקופת הבדק המוגדרת בחוק מכר דירות ואשר תחילתה בעת מסירת הנכס לרשות הקונה, או מעת מסירת הנכס למזמין, וכן בתקופת האחריות שתחילתה בתום תקופת הבדק.

6.27.4 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

מכירת הדירות על ידי החברה כפופה גם להוראות חוק הבטחת השקעות, המטיל על המוכר חובה להבטיח את כספי הרוכש, אשר שילם עבור רכישת הדירה 7% ממחירה, וזאת עד למועד רישום זכויותיו של הרוכש בלשכת רישום מקרקעין או בספרי רמ"י. החברה מעמידה ערבויות בהתאם לדרישת חוק הבטחת השקעות להבטחת כספי הרוכשים. ערבויות אלה מוסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו על שם הרוכש או לחילופין ברגע חתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר שהעמידה החברה ליום 31.12.2025 הוא כ-669 מיליון ש"ח לעומת כ-475 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024.

6.27.5 עמידה בתקני מכון התקנים הישראלי

על פי הוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרלוונטי, כאשר יש כזה.

6.27.6 תקינה ובקרת איכות

לאלמוג בניה אישור ממכון התקנים הישראלי כי מערכת ניהול האיכות שלה עומדת בדרישות התקן הבינלאומי של ISO 9001-2015 בתחום פעילותה. ISO 9001-2015 היא סדרת תקנים בינלאומיים לניהול איכות בתעשייה ובשירותים. הסדרה כוללת מספר תקנים המגדירים דרישות ברמות שונות ממערך הבטחת איכות של ספק השירות, כאשר רמת השירות נקבעת לפי השירות וטכנולוגיות המוצר. מדי שנה בודק מכון התקנים את עמידת אלמוג בניה בתקן ועד כה חודש התקן מדי שנה. התקן הוטמע באלמוג בניה והיא פועלת לפי התקן ומעדכנת אותו בהתאם לנהלים שהוטמעו. אלמוג בניה מקיימת את נוהלי הבדיקה, הבחינה והבקרה כפי הנדרש על-פי התקן, לרבות נוהל פעולה מתקנת ומונעת ובדיקה פנימית שנתית מעבר לבדיקה על ידי מכון התקנים.

6.27.7 חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע כי על עבודות הבניה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרישום בפקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום יישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות.

עבודות הביצוע באתרי הבניה מבוצעות בדרך כלל באמצעות קבלני משנה עימם מתקשרת קבוצת החברה, כאשר קבוצת החברה מנהלת את הפרויקט. חלק מקבלני המשנה הינם קבלנים אשר קבוצת החברה נוהגת להתקשר עימם במספר פרויקטים ולאורך תקופה ארוכה. רכישת חומרי הבניה נעשית בחלקה על ידי קבוצת החברה ובחלקה על ידי קבלני משנה. הבניה מתבצעת בדרך כלל באמצעות ציוד בניה הנרכש על ידי קבוצת החברה וכולל, בין היתר, ציוד מכני הנדסי, תבניות לבניה וכיו"ב. ביצוע הפרויקטים באמצעות קבלני משנה בניהולה של קבוצת החברה מקנה לקבוצת חברה גמישות תפעולית, הבאה לידי ביטוי ביכולתה לבצע מספר רב של פרויקטים במקביל וכן מביא להקטנת עלויות הבניה.

על קבוצת החברה ועל קבלני המשנה חלות הוראות הבטיחות שנקבעו בפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, כמפורט להלן, כאשר קבוצת החברה ממנה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות ומנהלי פרויקטים באתרי הבניה השונים. בנוסף, קבוצת החברה מעסיקה ומתקשרת עם ממונה בטיחות ועוזרי בטיחות אשר מפקחים על הבטיחות באתרים. בשנים האחרונות ישנה אכיפה מוגברת של הוראות הבטיחות מצד מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית שבמשרד העבודה והרווחה, אשר בסמכותו לתת צווי בטיחות ו/או דו"חות ביקור באתרי בניה בהם מתקיימות הפרות של הוראות הבטיחות, זאת לפי חומרת ההפרה. יצוין כי מלבד צווי הבטיחות, אי עמידה בהוראות הבטיחות עלולה לחשוף חברות בניה לקנסות, שלילת רישיונות למנהלי עבודה ואף שלילת רישיון קבלן. להערכת קבוצת החברה אין לה תלות בקבלן משנה מסוים. קבלני המשנה עימם מתקשרת קבוצת החברה נדרשים לעמוד בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969. יצוין כי קבוצת החברה משמשת כקבלן מבצע בפרויקטים שלה, לרבות חלק מהפרויקטים בהם היא מחזיקה יחד עם צד ג'.

לקבוצה, באמצעות אלמוג בניה ובאמצעות אלמוגים החזקות התחדשות עירונית, קיימים רישיונות בסיווג ג' ו-ג'4 בענף הבניה, בהתאמה.

6.27.8 פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970

על עבודות הבניה חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבניה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים.

מעבר ליישום הוראות הבטיחות על ידי הקבלנים המבצעים והחברה, החברה מציבה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות, מנהלי פרויקטים וכן ממוני בטיחות מטעמה אשר מפקחים על הבטיחות באתרי הבניה השונים.

החל משנת 2022 החברה נוטלת חלק בתכנית "כוכבי בטיחות" מטעם מטה הבטיחות בענף הבניה, במסגרתה נערכים תדריכי עובדים, תחקירי אירוע, שיפורים ויישומים טכנולוגיים וסריקות לאיתור מפגעי בטיחות. נכון למועד הדוח החברה קיבלה 5 כוכבי בטיחות (מתוך 5 אפשריים) לרבות הסמכתה לתקן ISO 45001 המאשר כי ניהול הבטיחות עומד בדרישות התקן הבינלאומי, ומתבצעת הטמעת רוחב בכל אתרי החברה.

לפרטים אודות הסכמי הליווי הבנקאי בקשר עם הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה בתחום הפעילות ראו סעיף 6.26 לעיל. במסגרת הפרויקטים שמבצעת החברה נדרשת החברה להמציא לבנקים מלווים ולגופים אחרים ערבויות לביצוע עבודה וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. ליום 31.12.2025 ולמועד פרסום הדוח, מסתכמות הערבויות כאמור בסכום כולל של כ-27 מיליון ש"ח לעומת כ-23 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024.

7. פעילות נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת, באמצעות חברות בת, בייזום, הקמה, ותפעול של נכסי נדל"ן ובהשכרתם למטרות מגורים, מסחר, ומשרדים.

7.1 בת גלים חיפה – נכס מסחרי

ביום 7.5.2018 קיבלה אלמוג בניה היתר בנייה לבניית כ-200 מ"ר המיועדים למסחר, על מגרש שבבעלותה בשטח של כ-1 דונם בטיילת בת גלים בחיפה, הממוקם בקו ראשון לים. בחודש דצמבר 2019 הסתיימה בניית הנכס ונחתם הסכם להשכרת הנכס לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות החל ממועד גמר הבניה (עם גרייס של 6 חודשים). בגין הנכס מימון ספציפי מתאגיד בנקאי בסכום של כ-5,000 אלפי ש"ח.

לנכס זכויות בנייה לפי יעוד של מסחר לצורכי בניה בייעוד תיירות. בהתאם לתוכנית מתאר ארצית 13/3 שבתוקף, מקרקעי הנכס נכללים במקטע 2 של תמ"א 13/3, המעודד התחדשות עירונית, ולפי יעוד המקרקעין הינו למגורים, למלונאות ולמסחר. בשנת הדו"ח אושרה למתן תוקף תב"ע לפיה ניתן לבנות על המקרקעין מבנה בן 4 קומות לשימוש כמלונית בת 24 חדרים בשטח כולל של כ-2,000 מ"ר.

לתאריך הדוחות הכספיים שווי הנכס הוערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בסכום של כ-8.3 מיליון ש"ח.

7.2 שדרת המסחר – עמק הכרמל א' נשר

ביום 1.12.2024 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (בס"ק זה להלן: "**חברת הבת**") בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה, למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של חברת הבת בנכס מסחרי, הכולל שדרת מסחר בשטח כולל של כ-1,246 מ"ר אשר הוקם ע"י חברה בת במסגרת פרויקט עמק הכרמל שלב א', פרויקט מגורים, בעיר נשר, ובבעלות מלאה שלה, לרבות זכויות חברת הבת מכוח הסכמי שכירות קיימים בנכס המסחרי, בתמורה לסך כולל של 19.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), שישולם לשיעורין. החברה קיבלה לידיה מהמכירה תזרים חופשי בהיקף כולל של כ-2 מיליון ש"ח, וכן רשמה בגין העסקה בדוחותיה הכספיים רווח לפני מס בסך מוערך של כ-2.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2.12.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-621064). המידע המובא בדוח המיידי נכלל על דרך של הפניה.

7.3 שטח מסחרי בנוי בפרויקט עמק הכרמל ב', נשר

במהלך חודש מרץ 2022, התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (בס"ק זה להלן: "**חברת הבת**") בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה, למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של חברת הבת במקרקעין בפרויקט עמק הכרמל ב' בנשר, הכולל שטח מסחרי של כ-350 מ"ר (בס"ק זה להלן: "**הנכס**"). בתמורה לנכס זכאית חברת הבת לסך של 4.5 מיליון ש"ח, מתוכם התקבל סך השווה ל-90% מהתמורה. בהתאם לתנאי הסכם המכר חברת הבת פעלה לקבלת האישורים הנדרשים לרישום הרוכש כחוכר של השטח המסחרי לתאריך הדוח התקבלו כל האישורים הנדרשים, התקבלה יתרת התמורה והנכס נמסר לרוכשים. הרווח כתוצאה ממכירת הנכס אשר הוכר בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה, בשנים 2022 ו-2023, הינו כ-2.8 מיליון ש"ח, לפני מס.

8. פעילות הקבוצה מחוץ לישראל

יצוין כי פעילות הקבוצה מחוץ לישראל אינה עולה לכדי מגזר פעילות. יחד עם זאת, להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים שהינם תחת תחום פעילותה של הקבוצה מחוץ לישראל:

8.1 פרויקטים שהקמתם הסתיימה

פרויקט Kneza Milosa בבוגרד, סרביה

ביום 4.7.2016, חברת בת הנמצאת בבעלות משותפת (בחלקים שווים) של החברה עם חברת יוסי אברהמי (בס"ק זה, להלן: "Satva B.V") התקשרה בהסכם עם שותף סרבי להקמת מיזם משותף לייזום, לבניה, לפיתוח, לשיווק ולמכירת 223 יחידות דיור, כ-4,900 מ"ר שטחי מסחר ו-390 מ"ר חניות במתחם מגורים ומשרדים הנמצא על שטח כולל של כ-5,680 מ"ר בבוגרד, סרביה (בס"ק זה, להלן: "המיזם המשותף"). אחזקות הצדדים במיזם המשותף הן כדלהלן: Satva B.V – 56% (באופן שהחברה מחזיקה בעקיפין ב-28%) והשותף הסרבי - 44% (בס"ק זה, להלן: "חברת הפרויקט").

בחודש אוגוסט 2018 קיבלה חברת הפרויקט היתר בניה להקמת הפרויקט. בחודש אוקטובר 2018 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי מקומי בהקשר לפרויקט לפיו תועמד לחברת הפרויקט מסגרת אשראי עד לסך כולל של כ-28 מיליון אירו. ביצוע הפרויקט הסתיים חודש מרץ 2021. נכון לתום שנת הדיווח כוללת יתרת המלאי הבלתי מכור כ-2,500 מ"ר שטחי מסחר.

פרויקט Landmark Residence בבוגרד, סרביה

בחודש נובמבר 2017, העמידה החברה הלוואה בסך של כ-520 אלפי אירו (כ-2 מיליון ש"ח) לצד שלישי אשר מהווה את השקעת החברה בפרויקט נדל"ן ומסחר בבוגרד, סרביה לבניית 121 יח"ד וכ-4,000 מ"ר מסחרי בשם Landmark Residence (להלן: "חברת הפרויקט" ו-"הפרויקט", לפי העניין). ההלוואה אינה נושאת ריבית. במהלך שנת 2020 חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה עם השותפים בפרויקט, והקרקע נרשמה על שם חברת הפרויקט. חלקה של החברה בפרויקט עומד על 10%. כמו כן העמידה החברה, במהלך שלב התכנון והביצוע של הפרויקט, הלוואות נוספות בסך של 85 ו-150 אלפי אירו.

בשנת 2025 הסתיים ביצוע הפרויקט, כלל היח"ד נמכרו והושבו השקעות הבעלים בתוספת חלק החברה ברווח הפרויקט בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח. יתרת הרווח הצפוי לחלוקה, חלק החברה, הינו סך של כ-2.6 מיליון ש"ח.

8.2 פרויקטים בתכנון:

פרויקט	עיר	סוג הפרויקט	מס' יח"ד לבנייה (1)	חלק החברה	סטטוס הפרויקט	תחילת בניה צפויה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
זאגרב	קראטיה	חו"ל	270	33%	בשלבי רישוי	2026	2028	117	34	29%
SUMA	בלגרד	חו"ל	105	33%	בשלבי רישוי	2026	2028	38	9	24%

פרויקט מגורים ומסחר זאגרב, קראטיה

החברה פועלת בשיתוף פעולה עם שתי קבוצות ישראליות (שאינן קשורות לבעלי השליטה בחברה) באמצעות חברה בת זרה XYA, המוחזקת על ידי הצדדים (במישרין או בעקיפין), בחלקים שווים (שליש לכל צד) (להלן: "החברה המשותפת" או "XYA"), המיועדת לעסוק בייזום, פיתוח הקמה ושיווק של פרויקטים בתחום הנדל"ן במדינות הבלקן (בהן לחברה פעילות עסקית קיימת, כמפורט בסעיף 9 זה).

במהלך חודש פברואר 2023 חתמה XYA על הסכם רכישת קרקע בעיר זאגרב בקראטיה, המיועדת לבניית פרויקט מגורים בהיקף מתוכנן של כ- 30,000 מ"ר (ברוטו) הכולל כ- 270 דירות בשני בניינים ו- 449 מקומות חנייה.

תקופת ההקמה של הפרויקט מוערכת בכ - 36 חודשים. היקף המקורות שנדרשת החברה להעמיד ל-XYA לצורך השקעת ההון העצמי בגין חלקה בקשר עם הפרויקט מוערך בכ- 6 מיליון אירו, מתוכם הושקעו כ-5 מיליון אירו.

פרויקט "SUMA", בלגרד, סרביה

במהלך חודש מרץ 2022 החברה, באמצעות חברת XYA, חתמה על הסכם רכישת קרקע בפאתי העיר בלגרד בסרביה, המיועדת לבניית פרויקט מגורים בשם 'SUMA'. על הקרקע צפוי להיבנות פרויקט בהיקף של כ- 11,000 מ"ר (ברוטו) שטחי דירות הכולל כ- 100 יח"ד בבניין אחד, כ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר וכ- 128 מקומות חניה. תקופת ההקמה של הפרויקט מוערכת בכ - 36 חודשים. היקף המקורות שנדרשת החברה להעמיד ל-XYA לצורך השקעת ההון העצמי בגין חלקה בקשר עם הפרויקט מוערך בכ- 2 מיליון אירו, מתוכם הושקעו כ-1 מיליון אירו.

8.3 פרויקט חוואר, קראטיה

במהלך חודש נובמבר 2017 החברה, באמצעות חברת Satva B.V, יחד עם שותף עסקי זר, רכשו קרקע בשטח של כ- 300 דונם באי חוואר שבקראטיה, ממנו כ- 150 דונם מיועד להקמת מיזם מגורים ו/או תיירות ("העסקה"). חלקה של החברה ברכישת הקרקע האמורה הינו 28% (בשרשור). למועד הדוח, השקעתה של החברה בעסקה מסתכמת בסכום של כ- 700 אלפי אירו, שולמה מלוא התמורה בגין רכישת הקרקע והושלם הליך רישום הזכויות בקרקע. בשנת 2022 נחתם

בין השותפים לעסקה הסכם לשיתוף פעולה והסדרת מערכת היחסים לקידום המיזם. החברה פועלת להכנת תכנית מפורטת על המקרקעין לבניית פרויקט מגורים, מלונאות נופש ומסחר.

בחודש ינואר 2024, התקבלה הערכת שווי הקרקע בקרואטיה על סך של כ-11 מיליון אירו (חלק החברה 28%), אשר אינה מקבלת ביטוי בדוח הכספי מאחר והקרקע מסווגת למלאי. ערך הקרקע בספרי החברה הכלולה מסתכם לסך של כ-3 מיליון אירו. בחודש נובמבר 2024 הגדילה החברה את שיעור החזקתה בחברת הפרויקט, כך שלמועד זה שיעור חלקה של החברה (בשרשור) הינו 36%.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – הערכות החברה בדבר הכנסות ורווח גולמי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על תחשיבים כלכליים של חברת הפרויקט על בסיס ניסיון השותפים, דוחות שהוכנו על-ידי השותפים לפרויקט, והנחות חברת הפרויקט בדבר מחירי מכירה וקצב מכירה. יובהר כי המידע האמור להלן יכול ולא יתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שינויים במצב בשוק, שינויים במחירי המכירה המוצגים, שינוי בעלויות בשל תלות בצדדים שלישיים (לרבות קבלת אישורים רגולטורים) שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי סיכון המפורטים בסעיף 9.11 להלן, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה.

8.4 מגבלות על פעילות הקבוצה בחו"ל במסגרת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, למועד הדוח

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), כי במקרה בו יימכרו נכסי החברה באופן שלמעלה מ-20% על פי דוחותיה הכספיים של החברה לא יהיה בתחום הנדל"ן בישראל, תקום למחזיקי אגרות חוב (סדרה ח'), ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') עילה לדרוש את פירעון המוקדם של אגרות חוב (סדרה ח') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בהתאמה. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), כי במקרה בו יימכרו נכסי החברה באופן שלמעלה מ-15% מנכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים לא יהיה בתחום הנדל"ן בישראל, תקום למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') עילה לדרוש את פירעון המוקדם של אגרות חוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יא') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה יב').

ליום 31.12.2025 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה לעיל.

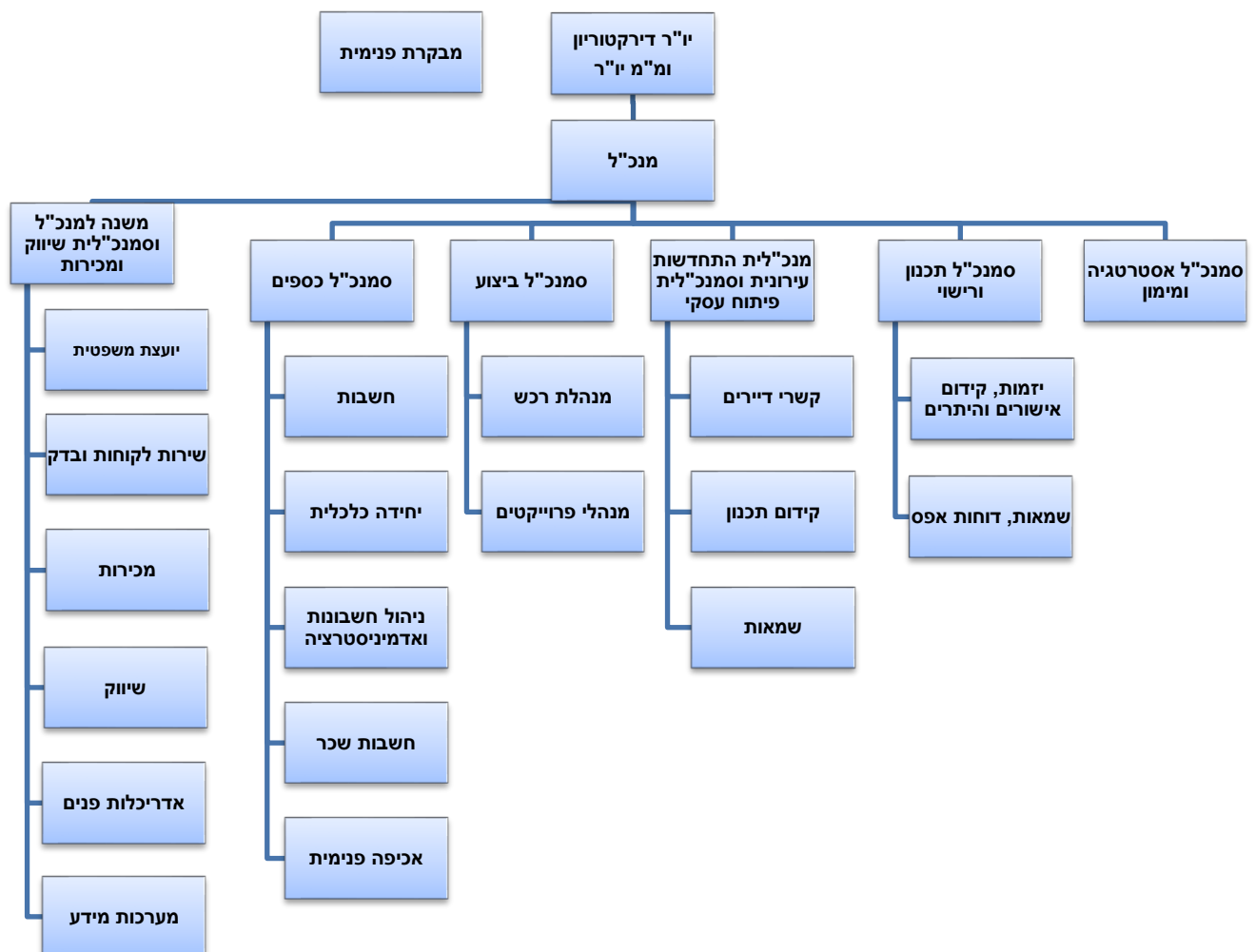
9.1 רכוש קבוע ומתקנים

ביום 18.2.2020 הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת משרדי החברה מבעלי השליטה ואחיו של מר עמי בר משיח (מבעלי השליטה בחברה), וזאת לאחר קבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 1.2.2020. לפרטים נוספים בדבר ההתקשרות בהסכם הרכישה כאמור, ראו תקנה 22 (ס"ק ב') בחלק "פרטים נוספים" בפרק ד' לדוח תקופתי זה. ביום 4.6.2023 התקשרה החברה בהסכם שכירות להשכרת משרדים בעיר תל אביב בשטח של כ- 365 מ"ר. כמו כן, ביום 30.3.2025 התקשרה החברה בהסכם שכירות להשכרת משרדים חדשים בעיר טירת הכרמל, חלף המשרדים הקיימים, זאת בשטח של כ- 1,000 מ"ר. למועד הדוח המשרדים החדשים בטירת כרמל בשלבי עבודות התאמה.

לפרטים אודות יתרת הרכוש הקבוע נטו של הקבוצה ליום 31.12.2025 ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים.

9.2 הון אנושי

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



9.2.1 מצבת עובדים של הקבוצה

בסמוך למועד פרסום הדוח מועסקים על ידי הקבוצה 94 עובדים במשרה מלאה, כדלקמן:

2024	2025	מחלקות/עיסוק
7	9	הנהלה
11	11	כספים
4	6	ייזום, פיתוח ותכנון
38	45	תפעול, ביצוע ורכש
13	13	שיווק ומכירות ושירות לקוחות
5	6	התחדשות עירונית
4	4	מערך אדמיניסטרציה
82	94	סה"כ עובדים
58	59	מתוכם עובדי מטה החברה

9.2.2 חוזי העסקה

עובדי הקבוצה מועסקים, רובם ככולם, בהסכמי העסקה אישיים, הקובעים את תנאי שכרם והעסקתם. חלק מהסכמים אלה כוללים הטבות שונות, בין השאר, העמדת רכב לשימוש העובד, קרן השתלמות, ביטוח מנהלים ותנאים סוציאליים אחרים. התחייבות הקבוצה לתשלום פנסיה ופיצויי פרישה לעובדיה מכוסה בחלקה על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים לרכישת פוליסות ביטוח מנהלים וקופות פנסיה. יתרת ההתחייבות ליום 31.12.2025 שאינה מכוסה כאמור לעיל, מסתכמת בסך של כ- 1,371 אלפי ש"ח. אין לקבוצה תלות בעובד מסוים.

9.2.3 נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

נושאי המשרה הבכירה בחברה מועסקים באמצעות הסכמי העסקה אישיים או כנותני שירותים לחברה, היקף עבודתם, תחומי אחריותם והתגמול המשולם להם נקבעים באופן אינדיבידואלי וזאת תוך התחשבות בכישוריהם, תרומתם לחברה והשכר המקובל בענף בתפקידים דומים ובחברות בעלות היקף פעילות דומה.

מייסדי החברה, ה"ה מריו זוזל ועמי בר משיח, שהינם בעלי השליטה בה, מילאו שורה של תפקידי ניהול לאורך שנות פעילותה, החל מהקמתה של זרוע הביצוע של החברה לפני למעלה מ- 39 שנים, כחברה הנדסית, דרך התפתחותה והתרחבות פעילותה של לקבוצה הפעילה בתחום הייזום, פיתוח והקמה של פרויקטי נדל"ן איכותיים בפריסה גיאוגרפית ארצית, עד להפיכתה של החברה לחברת אגרות חוב וכלה בהנפקתה כחברה ציבורית.

במסגרת פעילותם רבת השנים רכשו השניים ניסיון רב והבנה מעמיקה של תחום הנדל"ן בישראל, בכלל ובתחומי פעילותה של החברה, בפרט. השניים תורמים לחברה ערך מוסף רב המעניק לה יציבות ניהולית לאורך שנים רבות לצד יתרונות עסקיים תחרותיים החל מניתוח מעמיק של השוק וזיהוי הזדמנויות עסקיות להרחבת תחומי פעילות החברה, יצירתיות פיננסית וניהול סיכונים מחושב במימון השקעות חדשות המעניקים לחברה יכולת לצמוח ולהתרחב בצורה יעילה יותר, לרוב תוך היכולת להתמודד עם תנאי שוק משתנים. וזאת, לצד ניהול מוניטין וקשרים נרחבים בעולמות הנדל"ן בישראל.

נוכח כל אלה, בעלי השליטה ממשיכים להקדיש את זמנם ולתרום את הידע, היכולות והמשאבים הדרושים להמשך פעילות משגשגת ולצמיחה עסקית רבת ערך של החברה, מכוח הסכמי ניהול שנחתמו עם החברה, במסגרת תפקידיהם הפעילים הנוכחיים כיו"ר דירקטוריון וממלא מקומו של יו"ר הדירקטוריון (ברוטציה) וכן יו"ר דירקטוריון חברת ההתחדשות ויו"ר דירקטוריון חברת הביצוע.

לפרטים בדבר השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם של בעלי השליטה, המנכ"לית ונושאי המשרה האחרים, ראו תקנה 26 בחלק "פרטים נוספים" בפרק ד' לדוח תקופתי זה. לפרטים בדבר הסכמי הניהול עם בעלי השליטה ובדבר תנאי העסקתם של נושאי המשרה (לרבות הגמול המשולם למנכ"לית, לדירקטורים ולקרובים של בעלי השליטה) ראו תקנות 21 ו-22 בחלק "פרטים נוספים" בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

9.2.4 תכנית תגמול הוני

ביום 10.1.2022 הקצתה החברה, לאחר קבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה ודירקטוריון החברה 622,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 622,000 מניות רגילות של החברה, וזאת בהתאם לתכנית תגמול הוני לנושאי משרה בחברה אשר אושרה ביום 28.10.2021, והוארכה ביום 5.3.2024 בהיקף של עד 1,000,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש עד ל- 1,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה (להלן: "תכנית תגמול הוני"), במסגרתה הוענקו לנושאי משרה ועובדים בקבוצת החברה (בניכוי כתבי אופציה שחזרו למאגר בשל סיום יחסי עובד מעביד) סך של 822,000 כתבי אופציה, ומתוכם מומשו 491,333 כתבי אופציה. ביום 31.12.2025 הסתיימה תקופת תוכנית התגמול ההוני.

ביום 4.2.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר דיון בוועדת הביקורת/תגמול של החברה, תוכנית תגמול הוני חדשה.

לפרטים נוספים בקשר עם תכנית התגמול ההוני האמורה וההעניקה לניצעים ראו דוח הצעה פרטית, מיום 2.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-093595). לפרטים נוספים בקשר עם הענקת כתבי האופציה בהתאם לתקנה 20 לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, למנכ"לית החברה וסמנכ"לית הפיתוח העסקי, ראו דוח זימון אסיפה, מיום 2.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-093637). לפרטים בדבר הענקות מיום 31.3.2022, מיום 13.8.2023 ומיום 7.1.2024 ראו דיווחים מיידיים מיום 31.3.2022, מיום 13.8.2023, מיום 7.1.2024, מיום 5.3.2024, מיום 21.5.2024 (מס' אסמכתאות: 2022-01-034908, 2023-01-074875, 2024-01-003115, 2024-01-019603, 2024-01-052173, 2025-01- בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה. לפרטים נוספים בקשר עם הענקת כתבי האופציה בהתאם לתקנה 20 לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, למר שי זוזל, בנו של בעל שליטה בחברה, ראו דוח זימון אסיפה, מיום 1.1.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-000607) וכן למר בן בר משית, בנו של בעל שליטה בחברה, ראו דוח זימון מיום 25.9.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071952). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל על דרך של הפניה.

מענקים שנתיים

יו"ר הדירקטוריון ומ"מ יו"ר הדירקטוריון ויו"ר דירקטוריון חברות בנות

בהסכמי השירותים של יו"ר הדירקטוריון ומ"מ יו"ר הדירקטוריון שאושרו בשנת 2020 ושהינם בתוקף עד ליום 29.1.2025 קבועות נוסחאות לחישוב מענק שנתי, בשיעור של 2.5% מהרווח המאוחד לפני מס של החברה, עד לתקרה של 12 פעמים התגמול החודשי. למען הסדר הטוב יצוין כי ביום 10.2.2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הסכמי הניהול 2025 ליו"ר דירקטוריון החברה ומ"מ יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון חברות בנות, במסגרתם תוקנה נוסחת הבונוס החל מיום 30.1.2025 כדלקמן: (א) סכום המענק השנתי ייגזר כשיעור מדורג מתוך הרווח המאוחד לפני מס של החברה, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים (להלן: "הרווח הקובע"), כדלקמן: בגין שנת 2025 - על בסיס הרווח הקובע לשנת 2025; בגין שנת 2026 - על בסיס ממוצע הרווח הקובע של השנים 2025 ו-2026; ובגין שנת 2027 - על בסיס ממוצע הרווח הקובע של השנים 2026 ו-2027, בכפוף לכך שתשלום המענק השנתי יותנה בקיומו של רווח קובע מינימלי כתנאי סף ואשר בגינו לא ישולם מענק שנתי (להלן: "הרווח הקובע המינימלי"), וכי היקפו של הרווח הקובע המינימלי יגדל משנת מענק לשנת מענק; (ב) להלן טבלה מרכזת של רכיבי נוסחת המענק השנתי לשנות המענק 2025, 2026 ו-2027:

שנת 2027		שנת 2026		שנת 2025	
שיעור המענק השנתי	מדרגת הרווח הקובע (במיליוני ש"ח)	שיעור המענק השנתי	מדרגת הרווח הקובע (במיליוני ש"ח)	שיעור המענק השנתי	מדרגת הרווח הקובע (במיליוני ש"ח)
0%	0 עד 20	0%	0 עד 17.5	0%	0 עד 15
3.5%	מעל 20 ועד 25	3.5%	מעל 17.5 ועד 25	3.5%	מעל 15 ועד 25
4.5%	מעל 25	4.5%	מעל 25	4.5%	מעל 25

להסרת ספק סכום המענק השנתי ישולם בכפוף לתקרת המענק השנתי, שלא תעלה על מכפלת דמי הניהול החודשיים (לפני מע"מ והחזר הוצאות רכב) ב- 6.

מנכ"לית החברה

לגב' מיכל גור, מנכ"לית החברה קבוע בהסכם העסקתה המעודכן כפי שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 3.10.2022, הסדר מובנה לקביעת מענק שנתי עד לתקרה של 14.7 פעמים התגמול החודשי, מבוסס בחלקו על שיעור הרווח המאוחד לפני מס, ובחלקו האחר על יעדים מדידים ועל הערכת יו"ר דירקטוריון/מ"מ יו"ר הדירקטוריון ויו"ר דירקטוריון החברות הבנות, באישור ועדת הביקורת/ התגמול. למען הסדר הטוב יצוין כי בחודש דצמבר 2025 הודיעה גב' מיכל גור על סיום כהונתה כמנכ"לית החברה. בהמשך, ביום 29.12.2025 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כיום כמ"מ יו"ר דירקטוריון ויו"ר דירקטוריון חברות בנות, גם לתפקיד מנכ"ל חלף גב' גור ללא שינוי בתנאי העסקתו וזאת החל ממועד סיום כהונתה של גב' גור. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 30.12.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-0104722) וכן דוח זימון האסיפה מיום 21.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-008641). המידע המובא בדוח האמור נכלל על דרך של הפניה.

נושאי משרה

ליתר נושאי המשרה החברה נוהגת לקבוע במהלך הרבעון הקלנדארי הראשון בכל שנה את היעדים למנכ"לית החברה וכן תכנית מענקים מבוססת יעדים מדידים בעיקרה, על בסיס העקרונות הכלולים במדיניות התגמול של החברה, עד לתקרה של 4 פעמים התגמול החודשי או המשכורת החודשית, לפי העניין. דירקטוריון החברה רשאי לאשר גמול נוסף בתנאים שנקבעו במדיניות התגמול. בנוסף, נושאי משרה שונים בתחומי הפיתוח העסקי, המכירות והתכנון זכאים לתמריצי פעילות משתנים בזיקה ישירה לביצועים בתחומי אחריותם, ובכפוף לתקרת המענק המשתנה הכולל, כהגדרת המונח במדיניות התגמול של החברה. עוד יצוין כי בנוסף מנכ"לית חברת ההתחדשות וסמנכ"לית פיתוח עסקי והתחדשות עירונית זכאית לתמריץ פעילות שנתי. לפרטים בדבר נוסחת המענק השנתי ותמריץ הפעילות של מנכ"לית חברת ההתחדשות וסמנכ"לית פיתוח עסקי והתחדשות עירונית, ראו תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח תקופתי זה. לפרטים נוספים ראו מדיניות התגמול של נושאי המשרה כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 3.4.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033469) וכפי שתוקנה ביום 10.2.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009945). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל על דרך של הפניה.

ביום 18.3.2026 עם חלוף קרוב לשלוש שנים ממועד האישור של מדיניות התגמול הנוכחית של החברה, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, מדיניות תגמול חדשה לנושאי המשרה בחברה, בדגש על ביצוע התאמות שונות לשינויים שחלו במבנה המערך הניהולי של קבוצת החברה עם פרישתה של מנכ"לית החברה ומינויו של מ"מ יו"ר הדירקטוריון ויו"ר דירקטוריון החברות הבנות גם לתפקיד המנכ"ל. מדיניות התגמול החדשה טעונה את אישור האסיפה הכללית של החברה, שתזמן בימים הקרובים.

9.3 הון חוזר

ליום 31.12.2025, לקבוצה הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-241 מיליוני ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של 79 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2024. ההון החוזר, הנובע מפעילות הבניה למגורים, מושפע בעיקרו מרמת מלאי הדירות בפרויקטים שבביצוע וממאפייני המימון של הפרויקטים. הקבוצה נוהגת לחלק את ביצוע הפרויקט למספר שלבים, ובדרך כלל מתחילה בשיווק ומכירת יחידות הדיור לפני תחילת ביצוע שלב חדש.

ליום 31.12.2025, הסתכם מלאי בניינים בהקמה וקרקעות ומלאי דירות למכירה לסך של כ-1,191 מיליוני ש"ח.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של 12 חודשים (במיליוני ש"ח):

סה"כ	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
666	(903)	1,569	נכסים שוטפים
425	(611)	1,160	התחייבויות שוטפות
241	(207)	409	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

9.4 מימון

9.4.1 להלן גילוי בדבר שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות אלה, וזאת תוך הפרדה בין הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך, ואבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים שהיו בתוקף במהלך שנת 2025 :

תאגידים לא בנקאיים		תאגידים בנקאיים		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
פריים + 0.6%	-	פריים + 0.6%	-	שיעורי ריבית ממוצעת
פריים + 0.7%	-	פריים + 0.8%	-	שיעורי ריבית אפקטיבית ממוצעת

9.4.2 אשראי בר דיווח

9.4.2.1 לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ותנאיהן, לרבות בקשר עם מגבלות שהוטלו על הקבוצה ובטוחות שניתנו למחזיקים ראו סעיף 8 לדוח הדירקטוריון.

9.4.2.2 לפרטים אודות המימון בתחומי הפעילות של הקבוצה, לרבות בקשר עם הסכמי הליווי בהם בקשר עם מימון פרויקטים יזמיים בתחומי פעילותה ראו סעיף 6.22 וסעיף 6.26 לעיל. על חברות בקבוצה חלות מגבלות מקובלות בקבלת האשראי, כגון עמידה בתכנית עסקית, שינויי בעלות ושעבודים מקובלים, אשר עיקרם שעבוד על זכויותיה בקרקע וערבות החברה כלפי התאגיד הבנקאי לפירעון ההלוואה.

9.4.3 מסגרות אשראי

במהלך שנת 2025 לא היו לחברה הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי. למועד פרסום הדוח לקבוצה מסגרות אשראי פיננסי מאושרות (הן לזמן קצר והן לזמן ארוך), בסכום כולל של כ- 18 מיליון ש"ח אשר לא נוצלו.

9.5 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה נדרשת הקבוצה, בין היתר, לאישור תוכניות בניין עיר והיתרי בניה ובהתאם עשויה לעמוד מול תנאים ודרישות סביבתיות הכלולים בהליכים אלו. כך למשל, ישנם פרויקטים בהם נדרשת קבוצת החברה להכין תסקיר השפעה על הסביבה כתנאי לאישורו של הפרויקט, במסגרתו נבחנת בין יתר עוצמת החשיפה של התושבים למפגעים וכן ניצול משאבי טבע. למיטב ידיעת החברה, לתנאים אלו אין, בדרך כלל, השלכות מהותיות על עיסוקה של הקבוצה או תוצאותיה העסקיות. בנוסף, תקני הבניה הקיימים כיום מכילים אלמנטים רבים הקשורים לאיכות הסביבה.

עוד יצוין כי מכח הסכמי המימון בהם מתקשרת קבוצת החברה, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, ובכללן עמידה בתקן בניה ירוקה, ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. בנוסף עם בעת סיום שלב הקמתו של הפרויקט, וכתנאי לקבלת היתר אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת קבוצת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות.

בשים לב לאמור לעיל, הרי שהחברה פועלת להפחתת סיכונים הסביבתיים המהותיים, הן במסגרת תהליך הרישוי והן בתהליך הביצוע. החברה ממלאת אחר הוראות החוק, התקנות והדרישות הרלוונטיות

(הלאומיות והמקומיות) ועושה שימוש באמצעים שברשותה בכדי לנסות ולמזער פגיעה פוטנציאלית בסביבה בתחום המים, האנרגיה והפסולת. כמו כן להערכת החברה, העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה אינן מהותיות ביחס לכלל עלויות הפרויקטים והן נכללות במסגרת תקציבי הפרויקטים. בנוסף, בבניה באתרים הנחשבים כאתרי עתיקות, מחויבת הקבוצה טרם תחילת הבניה לערוך במקרקעין חפירות הצלה בפיקוח רשות העתיקות. חפירות ההצלה אינן כרוכות בעלויות מהותיות ככלל, למעט במקרה בו מתגלים במסגרת חפירות ההצלה ממצאים ארכיאולוגיים המחייבים השקעה נוספת בחפירות ובשימור.

9.6 מיסוי

לפרטים ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

9.7 הסכמים מהותיים³¹

9.7.1 לפרטים בקשר עם הסכמי הניהול עם בעלי השליטה בחברה ראו תקנה 21 בחלק "פרטים נוספים" בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

9.7.2 לפירוט בקשר עם הסכמי ליווי בהם התקשרה החברה עם בנקים מסחריים ראו סעיף 6.22 וכן 6.26 לעיל.

9.8 הליכים משפטיים

לפירוט תביעות העומדות ותלויות כנגד החברה ראו ביאור 16 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

9.9 צפי להתפתחות החברה בשנה הקרובה

בשנה הקרובה מתעתדת החברה לקדם את הקמת הפרויקטים בביצוע ובתכנון. בנוסף ממשיכה החברה לאתר ולבחון פרויקטים בייזום כגון רכישת קרקעות רמ"י, וכן בתחום ההתחדשות העירונית, תוך שימת דגש על הרחבת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית, אשר להערכת החברה מהווה אחד ממנועי הצמיחה העיקריים שלה.

המידע בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד הוא מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה וזאת בין היתר עקב שינויים בשוק, שינויים בהערכות החברה בדבר מגמות השוק וכדאיות הקמת פרויקטים ו/או תפעולם וניהולם ו/או עקב התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 9.11 להלן.

9.10 יעדים ואסטרטגיה עסקית

היעד המרכזי של הקבוצה בתחום הבניה היזמית הוא ביסוס פעילותה באזורים בהם הקבוצה מזהה פוטנציאל עסקי, בפריסה ארצית, תוך מיצובה בפלח השוק של בנייה למעמד הבינוני, ותוך כדי התחשבות בצרכי הלקוחות ודרישותיהם השונות וכן בשינויים במגמות בשוק הנדל"ן. הקבוצה מתכוונת להמשיך ולהקפיד על בנייה איכותית, ולהמשיך ולממן את הפרויקטים בעיקר באשראי, בין השאר ממקורות בנקאיים, בדרך של ליווי פיננסי לפרויקטים.

³¹ לפירוט בקשר עם התקשרויות החברה והתקשרויות עם בעלי שליטה ראו גם ביאור 23 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

הקבוצה מתכננת לממש את היעדים המרכזיים באמצעות אסטרטגיה שעיקריה הן כדלקמן:

1. התמקדות בתחום העסקי בו נצברו הניסיון, הידע ויכולות הניהול והביצוע של החברה.
2. חיזוק מבנה ההון ושמירה על יחס מינוף.
3. הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זה איתור מכרזים איכותיים מקודמים לצורך תחילת לבנייה.
4. מיצוי פוטנציאל הרווחיות של החברה הנובע מיתרונות לגודל בתנאי פעילות מתרחבת, ומניצול אסטרטגיות בתחומי הניהול, הביצוע, השיווק והידע, שנצברו בתחומי הפעילות של החברה.
5. יצירת שיתופי פעולה אסטרטגיים עם בעלי קרקע או חברות אחרות בתחום הבניה היזמית.
6. להמשיך ולפעול לאורך כל שרשרת הערך בתחום יזמות הנדל"ן למגורים החל משלב התכנון, דרך ניהול וביצוע.

בכוונת הנהלת החברה להמשיך ולמקד מאמצים בהרחבת שיתופי פעולה עם גופים מוסדיים ופיננסיים, בדגש על שותפויות ברמת הפרויקט, לצורך הגדלת היקפי הפעילות, מיקסום השימוש בכלל שרשרת הערך של החברה והגדלת התשואה על ההשקעה ברמת הפרויקט. החלטות השקעה ייבחנו, בין היתר, בהתאם לשיקולים של זמינות לביצוע, רווחיות צפויה, סך ההון העצמי הנדרש, היקף יחידות הדיור בפרויקט, היקפי הכנסות צפויים ופרמטרים נוספים.

עוד יצוין כי בשנים האחרונות חל גידול משמעותי בהיקפי הפעילות של קבוצת החברה בדגש על תחום ההתחדשות העירונית. בהמשך לכך גובש מתווה לשינוי מבנה של קבוצת החברה על בסיס "רעיון מסדר" של ביסוס וחיזוק הפעילות במתכונת של אשכול חברות, בראשות החברה, תוך ריכוז הפעילויות בחברות בת שונות, שכל אחת מהן בעלת מיקוד עסקי מובחן יותר, באופן מדורג, תוך הבחנה בין פעילות היזמות "המסורתית" (קרי, רכישת קרקעות ופיתוחן), יזמות במתכונת התחדשות עירונית, פעילות הביצוע, פיתוח וניהול נכסי נדל"ן מניב והשקעות במיזמי נדל"ן בחו"ל. להערכת החברה, שינוי מבנה במתכונת המתוארת (אם יבוצע ויושלם) יאפשר לקבוצת החברה גמישות רבה יותר בתמיכה בתהליכי צמיחה אפשריים בעתיד, כגון הליכי צירוף משקיעים, הן ברמת החברה והן ברמת הפעילויות השונות בחברות הבת, לפי העדפות משקיעים, הרחבת בסיסי ההון על דרך הנפקות או מיזוגים, בפילוח לפי הפעילויות השונות, לצד עסקאות אפשריות אחרות.

לפרטים הנוספים אודות המתווה לשינוי מבנה קבוצת החברה וכן להגדרה המחודשת של "גזרות הפיקוח", נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 22.10.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-611694). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

המידע שלעיל מהווה מידע צופה פני עתיד אשר אין וודאות בהתממשותו, ומשקף את הערכות וכוונות החברה. הערכות החברה עשויות להתממש או שלא להתממש. החברה עשויה שלא לפעול על פי האסטרטגיה האמורה, אם לא יעלה בידה לרכוש נכסים ופרויקטים כאמור במחירים אטרקטיביים.

9.11 דיון בגורמי סיכון

הקבוצה בכללותה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

9.11.1 סיכוני מאקרו

סיכוני סייבר - לצורך פעילותה השוטפת, החברה עושה שימוש במערכות מחשב שונות. מערכות אלה עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמיות, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות.

קבוצות פליליות, קבוצות פעילים חברתיים וגורמים לאומניים נוהגים לשים להם למטרה חברות העושות שימוש במערכות מחשב.

החברה פועלת לצמצום סיכוני סייבר תוך שימוש באמצעי מניעה, איתור ותגובה. במסגרת זו, התקשרה החברה בהסכם עם חברת ייעוץ חיצונית בעלת מומחיות בתחום הסייבר, ערכה סקר לזיהוי חולשות בתחום אבטחת מערכות המידע בחברה, גיבשה תהליכים, נהלים ואמצעים לצמצום סיכוני סייבר. בהמשך לכך ועל מנת להבטיח את מעורבות הדירקטוריון בתהליך זה, מינה הדירקטוריון ועדת דירקטוריון מיעצת בנושא הסייבר ואבטחת המידע (בס"ק זה: "הוועדה"). בחודש נובמבר 2025 הוצגה בפני הדירקטוריון עבודת הוועדה המייעצת לשנת 2025. עם זאת, ייתכן שאמצעי האבטחה הננקטים לא יהיו מספקים, בתלות במתקפה או בטיבו של סיכון הסייבר המדובר.

מצב ביטחוני – התדרדרות במצב הביטחוני עלולה לתרום לירידה בביקושים ליחידות דיור ולשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות הבניה, דבר שעלול להשפיע על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. לפרטים בדבר "מלחמת חרבות ברזל" והשפעותיה על החברה, ראו סעיף 5.9 לעיל.

רגולציה וחקיקה ממשלתית – שינוי רגולציה וחקיקות ממשלתיות עשויות להשפיע על הביקושים לדירות מגורים וכתוצאה מכך על רווחיות הקבוצה.

עליית הריבית על משכנתאות – גידול בריבית על משכנתאות לרכישת דירות מגורים והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מרוכשי הדירות, עשויים להשפיע לרעה על הביקוש לדירות מגורים וכתוצאה מכך יושפעו לרעה על עסקי הקבוצה.

גיוס אשראי בנקאי ועליית שיעורי הריבית במשק ואינפלציה – הקבוצה מממנת את פעילותה, בין השאר, באמצעות אשראי בנקאי. במקרה שיחול שינוי באפשרות גיוס האשראי ממקור זה, לרבות שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחומי פעילותה של הקבוצה, עלולה להיות לכך השפעה על פעילות הקבוצה והיקפה. כמו כן, עליה בריבית צפויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה ולגרום להסטה של השקעה מנדל"ן לנכסים פיננסים, וכתוצאה מכך יושפעו לרעה עסקי הקבוצה. שינויים בשוק המט"ח – לתאריך הדוח לחברה אין חשיפות מהותיות לשינויים בשוק המט"ח. עם זאת, בענף הנדל"ן ישנם רוכשים שהינם תושבי חוץ, ששינויים בשוק המט"ח ובעיקר התחזקות מטבע השקל יכולים לפגוע ביכולתם ו/או כדאיותם לרכישת דירה בישראל.

9.11.2 סיכונים ענפיים

האטה כלכלית בשוק הישראלי – ההאטה הכלכלית בשוק הישראלי גורמת לירידה בביקוש ליחידות דיור ולשטחים להשכרה, דבר המשפיע על רווחיות הקבוצה ותוצאות פעילותה.

מדיניות הממשלה בנושא בניה – מדיניות הממשלה בנושא בניה, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה ומיסוי בתחום הבניה משפיעים על ההיצע והביקוש לדירות למגורים וכתוצאה מכך על עסקי הקבוצה.

ירידה במחירי דירות יד שניה – דירות בשוק המשני מהוות תחליף לדירות חדשות. ירידה במחירן עשויה לגרום להפחתה במחירי הדיור החדש וכן לירידה בביקושים לדירות חדשות.

עליה במחירי חומרי הגלם וזמינות חומרי הגלם – להתייקרות של חומרי גלם השפעה על רווחיות של פרויקטים. לצורך הקטנת חשיפה זו מצמידה החברה את מחירי התמורה בגין דירות למדד תשומות הבנייה. כמו כן, שיבוש במועדי אספקת חומרי גלם, עלול לגרום לעיכוב בקצב התקדמות פרויקט ואיחור במועדי מסירת דירות.

הגברת התחרות – תחום הייזום והבנייה מאופיין בתחרות, הן על קרקעות פנויות והן על לקוחות. גידול בתחרות עלול לגרום לעליה במחירי הקרקעות הפנויות ולירידה במחירי הדיור, ולהשפיע לרעה על עסקי הקבוצה.

9.11.3 בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכונים מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה – השפעה גדולה, בינונית וקטנה.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילותה של הקבוצה בכללותה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			<u>סיכונים מאקרו</u>
√			סיכוני סייבר
	√		המצב הביטחוני
	√		רגולציה וחקיקה ממשלתית
	√		עלית הריבית על משכנתאות
		√	גיוס אשראי בנקאי
	√		עלית שיעורי הריבית במשק
√			שינויים בשוק המט"ח
			<u>סיכונים ענפיים</u>
		√	האטה כלכלית בשוק הישראלי
		√	מדיניות הממשלה בנושא בנייה
	√		ירידה במחירי דירות יד שנייה
√			עליה במחירי חומרי גלם וזמינות חומרי הגלם
	√		הגברת התחרות

חלק ב

דוח הדירקטוריון
של החברה

אלמוגים

ALUMA יבנה



חלק ב'

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025

דירקטוריון חברת אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 ("שנת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

פעילות החברה

לחברה תחום פעילות עיקרי אחד: ייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים של נדל"ן למגורים בישראל, לרבות במתכונת של התחדשות עירונית (להלן: "בניה יזמית"). כמו כן, לחברה שני תחומי פעילות נוספים שאינם עולים לכדי מגזר פעילות בדוחות הכספיים: הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן המיועדים להשכרה, משרדים ומסחר ופעילות השקעה בנדל"ן וקרקעות מחוץ לישראל. לפרטים ראו סעיף 1.2 לחלק א' תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח תקופתי זה.

בשנים האחרונות חל גידול משמעותי בהיקפי הפעילות של קבוצת החברה בדגש על תחום ההתחדשות העירונית. בהמשך לכך גובש מתווה לשינוי מבנה של קבוצת החברה על בסיס "רעיון מסדר" של ביסוס וחיזוק הפעילות במתכונת של אשכול חברות, בראשות החברה, תוך ריכוז הפעילויות בחברות בת שונות, שכל אחת מהן בעלת מיקוד עסקי מובחן יותר, באופן מדורג, תוך הבחנה בין פעילות יזמות "המסורתית" (קרי, רכישת קרקעות ופיתוחן), יזמות במתכונת התחדשות עירונית, פעילות הביצוע, פיתוח וניהול נכסי נדל"ן מניב והשקעות במיזמי נדל"ן בחו"ל. להערכת החברה, שינוי מבנה במתכונת המתוארת מאפשר לקבוצת החברה גמישות רבה יותר בתמיכה בתהליכי צמיחה אפשריים בעתיד, כגון הליכי צירוף משקיעים, הן ברמת החברה והן ברמת הפעילויות השונות בחברות הבת, לפי העדפות משקיעים, הרחבת בסיסי ההון על דרך הנפקות או מיזוגים, בפילוח לפי הפעילויות השונות, לצד עסקאות אפשריות אחרות. לפרטים נוספים אודות המתווה לשינוי מבנה קבוצת החברה וכן להגדרה המחודשת של "גזרות הפיקוח", ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 22.10.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-611694). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

הסביבה העסקית

יצוין כי בתקופה האחרונה, לאור האטה שחלה בשוק הנדל"ן ובשים לב לסבבי המלחמה, החלו חברות יזמיות רבות להציע תנאי מימון מועדפים ותמריצים נוספים לרוכשים פוטנציאליים לעידוד רכישת דירות חדשות. הסדרי מימון השכיחים ביותר בתקופה האחרונה הינם עסקאות 20/80, במסגרתן הרוכשים משלמים בגין רכישת הדירה מקדמה בשיעור של 20% בלבד משווי הדירה, והיתרה משולמת סמוך למועד סיום הפרויקט ומסירת הדירה לרוכש, וזאת בשונה מלוח תשלומים בהתאם לקצב התקדמות הבניה, שהיה מקובל יותר קודם לפרוץ המלחמה. הסדר מימוני נוסף שהפך לשכיח במהלך השנתיים האחרונות, הינו "הלוואת קבלן", במסגרתה לאחר תשלום של כ-20% משווי הדירה הרוכש נוטל גם "הלוואת קבלן" מהבנק ומשלם באמצעותה כ-50% נוספים מערך הדירה, כאשר הרוכש רשום כבעל הלוואה והיזם משתתף בתשלום הריבית בגין הלוואה במקום הרוכש בסכום ולתקופה שנקבעה בהסכם.

תמריצים אלה מסייעים לחברות היזמיות בשיפור הנזילות והקטנת אשראי הליווי של הפרויקטים השונים, ומעלים את אטרקטיביות הדירות לרכישה בפני רוכשים פוטנציאליים.

מבחינת קבוצת החברה, בשנה האחרונה, הציעה הקבוצה לרוכשים הסדרי מימון מועדפים מסוג "הלוואת קבלן", שמהווה היום את המודל השיווקי העיקרי בחברה. יצוין כי הסדרי המימון המועדפים הנ"ל הינם מגולמים במחיר המכירה של הדירות, והשפעתם אינה מהותית ביחס לתוצאות של החברה.

במהלך שנת 2025, הקבוצה העניקה תנאי מימון מיטיבים מסוג הלוואות קבלן בשיעור של 39% מסך העסקאות במהלך תקופה זו.

במסגרת תנאי מימון מיטיבים מסוג הלוואות קבלן, במהלך שנת 2025 הקבוצה שילמה לבנקים למשכנתאות ריביות בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח, ו-2.4 מיליון ש"ח בשנת 2024. השפעת ההטבה בדוחות הכספיים לשנת 2025, הינה בדרך של קיטון ההכנסות בהתאם לקצב ההתקדמות (שיעור השלמה), אשר הסתכם בכ-5.3

מיליון ₪. עם זאת, להערכת הנהלת החברה, השימוש בהלוואות קבלן מסייע בהגדלת היקף המכירות ואיכות הרוכשים (בשל תהליך החיתום הבנקאי) ובהזרמת תקבולי המכירות לחשבון הליווי הבנקאי, וכפועל יוצא מכך, צמצום עלויות המימון של הפרויקטים (בשל הפער בין ריבית הלוואות הקבלן לריבית הליווי של הפרויקט, שעשוי להגיע עד כדי 2.5%).

לפרטים בדבר המצב הביטחוני במדינת ישראל (לרבות מלחמת חרבות ברזל) על מערכתיו השונות והשפעותיו ראו ביאור ג.1 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 הנכללים בדוח זה. למועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המצב הביטחוני על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

1. מצב כספי ותוצאות הפעילות

סך נכסי החברה ליום 31.12.2025 הסתכם בכ- 1,840 מיליון ש"ח, לעומת כ- 1,386 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024, המהווה עליה של כ- 32%. הגידול בסך המאזן נובע בעיקר משינויים בסעיפי הדוח כמתואר להלן.

1.1 נכסים שוטפים ולא שוטפים

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מיליוני ש"ח)		סך השינוי		הסברי החברה
	2025	2024	ש"ח במיליוני	שינוי ב-%	
מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר	29	29.9	(0.9)	(3%)	ראו סעיף 3 להלן.
מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים	16.6	26.9	(10.3)	(38%)	הקיטון נובע מפירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים.
הכנסות לקבל מרוכשי דירות	247.2	97	150.2	155%	בהתאם לתקן דיווח כספי 15 IFRS, ככל ששיעור התקדמות הביצוע עולה על שיעור ביצוע התשלומים, רושמת החברה הכנסות לקבל מרוכשי דירות.
חייבים ויתרות חובה	13.3	14.2	(0.9)	(6%)	-
מלאי דירות למכירה	-	5.7	(5.7)	(100%)	ליום 31.12.2025 אין לחברה מלאי דירות למכירה. ליום 31.12.2024 היתרה כללה מלאי דירות בפרויקטים 'עמק הכרמל Reserve שלב ראשון' ו- 'רובינא הירוקה הרצליה'.
מלאי בניינים בהקמה וקרקעות	1,191.1	966.4	224.7	23%	הגידול נובע מרכישת קרקעות בפרויקטים 'יבנה מזרח', מבואות דרומיים חיפה, ו-'חצבים ראשון לציון' וכן מתוספת השקעות בפרויקטים בביצוע, ומנגד מימוש המלאי הנמכר בהתאם להתקדמות הביצוע בפרויקטים.
צדדים קשורים	61.3	38.7	22.6	58%	היתרה בגין מתן שירותי בניה על ידי חברת הבת לחברה כלולה בפרויקט 'נווה צדק- הרב קוק'.
השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	181.6	119.8	61.8	52%	הגידול נובע בעיקר מהשקעות בפרויקטים 'מתחם הרצל- תל אביב', 'נווה צדק- הרב קוק', וכן הכרה בהשקעות בהתאם לשווים ההוגן בגין שותפות עמישב ושותפות ביאליק פרויקטים עמישב -פתח תקווה וביאליק-רעננה.

נדל"ן להשקעה	8.3	8.1	0.2	2%	הגידול נובע מעליית ערך בנכס מניב בבת גלים, חיפה
--------------	-----	-----	-----	----	---

1.2. התחייבויות שוטפות ולא שוטפות

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מיליוני ש"ח)		סך השינוי		הסברי החברה
	2025	2024	במיליוני ש"ח	שינוי ב-%	
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	6	21.7	(15.7)	(72%)	הקיטון נובע מפירעון אשראי בגין נכס מסחרי שנשר שנמכר.
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	169.5	135.7	33.8	25%	היתרה משקפת חלויות שוטפות של אגרות החוב (סדרות ח', ט', י' ו-י"א') בהתאם ללוח התשלומים.
הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים	816.3	562	254.3	45%	הגידול נובע בעיקר מנטילת אשראי לרכישת קרקעות בפרויקטים 'יבנה מזרח', מבואות דרומיים חיפה ו-'חצבים ראשון לציון' וכן לפרויקטים בביצוע.
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	24.4	29.6	(5.2)	(18%)	הקיטון נובע מעיתוי תשלומים.
מקדמות מרוכשי דירות	39.2	62.2	(23)	(37%)	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהתאמת תקבולים בגין מכירות לקצב התקדמות הביצוע ההנדסי בפרויקטים 'שמים וארץ' רחובות, 'אור ים 2, אור עקיבא ו- 'אלומה, יבנה', בהתאם לתקן IFRS15.
אגרות חוב לזמן ארוך	285	215.1	(69.9)	32%	בתקופת הדוח גייסה החברה סך של 237 מיליון ש"ח, נטו באמצעות סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י"ב). מנגד פרעה החברה כ- 137 מיליון ש"ח מאגרות החוב שבמחזור (סדרות ח', ט', ו-י') בהתאם ללוח התשלומים.
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך	0.7	3.3	(2.6)	(0.79%)	-
מסים נדחים	10	7.5	2.5	(33%)	-

2. תוצאות הפעולות

הערות והסברים לשינויים לעומת תקופה מקבילה אשתקד	לרבעון שהסתיים ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2024	2025	2023	2024	2025	
הגידול נובע מהתקדמות במכירות ובביצוע של פרויקטים עם היתר בנייה מלא כגון 'ונציה, אילת', 'שמיים וארץ', רחובות' (שלב א' ו-ב') ו-'אלומה, יבנה'.	135.1	155.7	289.9	298.2	422.2	הכנסות
ראה הסבר לעיל בסעיף 'הכנסות'.	20.6	26.8	61.1	57.7	81.4	רווח גולמי
-	0.8	0.1	1.2	0.8	0.1	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
סעיף זה מורכב בעיקר מהוצאות שכר עובדים, יועצים ונותני שירותים ודמי ניהול לבעלי השליטה בחברה. הגידול לעומת התקופה אשתקד נובע בעיקר מעלייה במצבת עובדי החברה עקב הגידול בהיקפי הפעילות והפרשה למענקים בהתאם לתוצאות הפעילות אשר עלו משמעותית ביחס לשנת 2024.	5.6	7.5	18.6	16.6	21.6	הוצאות הנהלה וכלליות
-	1.9	2.4	5.9	7.7	7.4	הוצאות מכירה ושיווק
-	1.4	0.1	-	1.4	1.7	ייזום פרויקטים
הכנסה בעיקר בגין הכרה בהשקעות בהתאם לשווים ההוגן בשותפויות פרויקטים עמישב פתח תקווה וביאליק רעננה.	-	(23.2)	(0.1)	-	(26.1)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
הגידול נובע בעיקר מרישום הוצאות מימון בגין פרויקטים להם התקבל בתקופת הדוח היתר בניה מלא ('ונציה, אילת', 'שמיים וארץ', רחובות' (שלב ב') ו-'אלומה, יבנה') לסעיף זה, חלק היוונים למלאי.	8.9	12.1	8.3	22.9	37.2	הוצאות מימון, נטו
הגידול ברווח נובע בעיקר ממכירת דירות בפרויקט 'הרב קוק' נווה צדק, בהתאם לחלק היחסי של החברה.	(1.6)	7.7	(1.1)	(6)	3.8	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
ראו הסברים לעיל	2.1	35.7	28.6	3.8	43.5	רווח לפני מס
השינויים בהוצאות המיסים נגזרים מהשינויים בתוצאות החברה בתקופת הדוח	1	6.8	7	2.7	9.7	מיסים על הכנסה
ראו הסברים לעיל	1.1	28.8	21.6	1	33.8	רווח נקי

3. נזילות

ליום 31.12.2025 עמדו סעיפי המזומנים ושווי המזומנים והשקעות לזמן קצר של החברה על סכום של כ- 29 ש"ח לעומת כ- 29.9 מיליון ש"ח אשתקד.

<u>הסברי החברה</u>	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מיליוני ש"ח)		
	2024	2025	
התזרים מפעילות שוטפת שימש בעיקר להשקעת הון עצמי בפרויקטים והוצאות שוטפות ומנגד תקבולים מרוכשי דירות.	61.5	(439.4)	תזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת
התזרים מפעילות השקעה נובע מקבלת תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע וכן מהחזר הלוואות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ומנגד שימש לפעילות השקעה, הפקדות כספים בחשבונות ליווי בנקאיים ורכישת רכוש קבוע.	(14.8)	-	תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה
התזרים מפעילות מימון נובע מקבלת תמורה מהנפקת אג"ח (סדרה י"ב), נטילת אשראי מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים, והנפקת מניות בדרך של הקצאה, ומנגד פירעונות תקופתיים של אג"ח (סדרות ח, ט' ו-י).	(103.3)	434.8	תזרימי מזומנים נטו מפעילות מימון

10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות :

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, אחד מסימני האזהרה לצורך צירוף דוח תזרים מזומנים חזוי הוא קיומו של הון חוזר שלילי או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, ודירקטוריון התאגיד לא קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד.

נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) ליום 31.12.2025 מציגים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת לצד הון חוזר חיובי, בעוד שנתוני הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מציגים תזרים מזומנים מתמשך חיובי מפעילות שוטפת והון חוזר חיובי.

תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת (סולו), נובע בעיקרו מהעמדת הלוואות על ידי החברה למימון פעילות שוטפת של חברות בנות, כאשר גיוס חוב על ידי החברה מסווג בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) כפעילות מימון בעוד שהעמדת הלוואות לחברות בנות מסווגת כפעילות שוטפת.

יצוין כי אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה בתקופת הדוח, ואשר תמורתן הוזרמה כהלוואות לחברות בנות כאמור לעיל, הינן בעלות מח"מ ארוך של כ-3.8 שנים, ומקורות הפירעון שלהן יבואו לידי ביטוי בתזרים עתידי מפעילות שוטפת עם שחרור צפוי של הון עצמי ועודפים מפרויקטים המצויים כיום בביצוע בשלבים שונים כגון אור ים 2, 'שמים וארץ' רחובות, נווה צדק הרב קוק ועוד.

בנסיבות אלה, וכאשר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מצביעים על תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, הצגתו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) אינה מצביעה כשלעצמה על קיומה של בעיית נזילות.

עם זאת, מטעמי זהירות הוצג בפני הדירקטוריון תזרים מזומנים חזוי עד ליום 31.12.2027 הכולל את התחייבויותיה הצפויות של החברה אל מול מקורות מימון אפשריים וחלופיים שלה, יתרות הנזילות של החברה לרבות מסגרות אשראי בלתי מנוצלות, תוך בחינת ההנחות ששימשו לבניית תזרים המזומנים של החברה. מקורות ושימושים שהוצגו ונבחנו על ידי דירקטוריון החברה, כוללים, בין היתר :

1. שחרור עודפים בפרויקטים של החברה (ההון המושקע והרווחים), בתוספת שחרור הון עצמי עודף שנוצר כתוצאה מהעמדת כספים מהחברה לחברות הקבוצה, בסך של כ-80 מיליון ש"ח ;
 2. מקורות גיוס חיצוניים (כגון מחזור אשראי בנקאי והרחבה של סדרת אגרות חוב קיימת) ;
 3. נטילת אשראי כנגד נכסים לא משועבדים ;
 4. מסגרות אשראי בנקאיות מאושרות – סמוך למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי סולו מאושרות לא מנוצלות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ-18 מיליון ש"ח ;
- בהתבסס על כל האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה שאין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים הנפרדים כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. הערכות, ההנחות והאומדנים של החברה לעיל בדבר הארכת מועדי הפירעון של ההלוואות, התקשרות בהסכמי ליווי לפרויקטים, קבלת היתרי בנייה, שחרור עודפים הצפויים בפרויקטים אחרים של החברה (ההון העצמי המושקע והרווחים) ועוד, מבוססים על הנתונים שבידי החברה לתאריך דוח זה, ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות, הערכות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם או באופן שונה מהצפוי, בין היתר, בשים לב לשינויים בתנאי השוק של הנדל"ן היזמי והמימון לנדל"ן יזמי, עיכובים בהתקדמות בביצוע הפרויקטים, בין היתר, בשים לב להסלמה אפשרית במצב הבטחוני בישראל והתממשותם של גורמי סיכון בתחומי פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 9.11 בפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח התקופתי זה.

4. מקורות מימון

מקורות המימון של החברה הינם מהתחייבויות שוטפות, המהוות כ-63% מסך הנכסים, וכוללות בעיקר הלוואות בגין פרויקטים, התחייבויות לספקים וחלויות שוטפות של אגרות החוב (סדרה ח', ט', י' ו-יא') ; וכן מהתחייבויות בלתי שוטפות, המהוות כ-16% מסך הנכסים וכוללות בעיקר את אגרות החוב (סדרות ט' י', יא', יב') והתחייבות בגין חכירה ; וכן מהון עצמי המהווה כ-21% מסך הנכסים ומורכב בעיקר מעודפים שנצברו.

החברה פועלת במגזר הבנייה היזמית באמצעות הסכמי ליווי בנקאי על פי חוק מכר דירות. הסכמי הליווי מגדירים מראש מסגרות אשראי עבור כל אחד מהפרויקטים, אשר מאפשרות את ביצוע הפרויקטים בהתאם לניתוח החברה והבנק המלווה ובהתאם לצרכים של כל פרויקט. ככלל, החברה מממנת את השקעותיה בעיקר באמצעות גיוסי חוב בשוק ההון. ככל שקיימים הפרשי עיתוי בתזרים המזומנים החזוי של החברה יש באפשרות החברה להשהות כניסה לפרויקטים חדשים ו/או להאט השקעות והזרמות הון עצמי עבור פרויקטים ביזום ותחילת ביצוע.

לפרטים אודות תנאי הסכמי ליווי ראו סעיפים 6.21, 6.22 ו-6.26 לחלק א - תיאור עסקי תאגיד הנכלל בדוח תקופתי זה.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות ח', ט', י', יא' ו-יב') של החברה ראו סעיף 8 להלן.

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1. ביום 15.1.2025 הנפיקה החברה לציבור 5,640,700 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, בדרך של הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 13.1.2025 שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה מיום 10.2.2022 (אשר תוקפו הוארך עד ליום 9.8.2025), בתמורה כוללת של כ-59,227 אלפי ש"ח, במחיר של 10.5 ש"ח למניה. לפרטים נוספים דוח מידי מיום 15.1.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-004240). המידע המובא בדוח האמור נכלל על דרך של הפניה.

5.2. ביום 10.2.2025 אישרה האסיפה מיוחדת לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת/תגמול, את ההחלטות להלן: (א) עדכון מדיניות התגמול של החברה; (ב) חידוש ותיקון התקשרות בהסכם ניהול לקבלת שירותים ממר עמי בר משיח, בעל שליטה בחברה; (ג) חידוש ותיקון התקשרות בהסכם ניהול לקבלת שירותים ממר מריו זוזל, בעל שליטה בחברה; (ד) אישור תנאי העסקה של מר שי זוזל, בנו של בעל שליטה בחברה, בתפקיד מנהל פיתוח עסקי; (ה) חידוש תוקפם של כתבי הפטור ושיפוי לבעלי השליטה בחברה ולקרובה של בעל שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה והמיוחדת מיום 1.1.2025 והדוח המשלים מיום 4.2.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-000607 ו-2025-01-008841). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.3. ביום 23.2.2025 הנפיקה החברה לציבור 240,761,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה יב'), בדרך של הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 19.2.2025 שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה מיום 10.2.2022 (אשר תוקפו הוארך עד ליום 9.8.2025), בתמורה כוללת של 240,761,000 ש"ח, בשיעור ריבית שקלית של 6.59%. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן וכן ראו דוח הצעת מדף מיום 19.2.2025 ודוח תוצאות ההנפקה של החברה מיום 19.2.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-011783 ו-2025-01-012048 בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל על דרך של הפניה.

5.4. ביום 23.3.2025 אישר דירקטוריון החברה, את התקשרותה של חברה כלולה של החברה, גוב אלמוגים בע"מ, בהסכם משווק בפרויקט הרב קוק – נווה צדק, בתל אביב (להלן: "הפרויקט" ו- "הסכם המשווק", לפי העניין), עם מר קובי ליברמן (לרבות באמצעות חברות בשליטתו) חתנו של מר מריו זוזל, מ"מ יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר חברות בנות, ומבעלי השליטה בה, וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 19.3.2025 סיווגה את ההתקשרות כאמור כעסקה שאינה חריגה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 24.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019806). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. יצוין כי ביום 24.11.2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת דירה בפרויקט הרב קוק ששווקה על ידי מר קובי ליברמן, בשווי של 44.1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). בהתאם להסכם המשווק, בכפוף לתשלום בפועל בשיעור של לפחות 15% מהתמורה, זכאי מר ליברמן לעמלה בגין המכירה בסך של כ-187 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

5.5. ביום 11.6.2025 התקשר תאגיד בבעלות מלאה של החברה (להלן: "**חברת הבת**"), בהסכם עם חברה פרטית שאינה קשורה לקבוצת החברה או לבעלי השליטה בה (להלן: "**המוכרת**") לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת, בדרך של הסבה, בפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, אשר מתוכנן להיבנות במתחם עמישב, בפתח תקווה (להלן: "**המתחם**" ו- "**הפרויקט**", **לפי העניין**) בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם על ידי המוכרת בקשר עם המתחם (להלן: "**ההסכם**"). במסגרת הפרויקט, חלף 48 יחידות דיור, הקיימות בשלושה מבנים במתחם, בכוונת חברת הבת לפעול להקמת כ- 175 יחידות דיור במתחם מעורב שימושים של מגורים, מסחר ושטחי ציבור, שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ- 6.875 דונם. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 12.6.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042078). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.6. ביום 30.6.2025 פרסמה רשות מקרקעי ישראל דבר זכייתה של אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "**חברת הבת**"), במכרז לרכישת זכויות חכירה במתחם קרקע בשטח כולל של כ- 4,882 מ"ר בעיר יבנה, שכונה מזרחית. ביום 21.9.2025 התקשרה חברת הבת בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי (להלן: "**התאגיד הבנקאי**"), לצורך מימון רכישת הקרקע, בסך של כ- 58.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הפרויקט והסכם המימון לרכישת הקרקע ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 1.7.2025 וביום 21.9.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-047209 ו- 2025-01-071493, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.7. ביום 13.7.2025 התקשרה חברת בת של החברה, בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון שלב ב' של פרויקט שמים וארץ, רחובות, הכולל הקמת מגדל בן 20 קומות ושני בניינים נוספים בני 5 קומות כל אחד, הכוללים סה"כ 114 יח"ד, וכן שטחי מסחר ושטח ציבורי להקמת גן ילדים. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 13.7.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051753). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.8. ביום 18.8.2025 התקשר תאגיד בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "**קבוצת החברה**") עם צד שלישי בלתי קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן: "**המוכרת**") בהסכם רכישה, מכוחו רכשה קבוצת החברה את מלוא זכויותיה של המוכרת במגרש 104 אשר במתחם שכונת חצבים בראשון לציון, הידוע כחלקה 621 בגוש 4243 (להלן: "**המקרקעין**"). זכויות המוכרת במקרקעין נובעות מכוח זכייתה במכרז "מחיר מטר" של רמ"י וחוזת החכירה עם רמ"י שנחתם בהמשך לו, ומכוח מערכת הסכמים נלווים עם רמ"י ו/או עם עיריית ראשון לציון (להלן: "**הממכר**"), המאפשרות להקים במקרקעין 68 יחידות דיור, מתוכן 54 יחידות דיור במסגרת "מחיר מטר". בתמורה לממכר והחזר הוצאות שהוציאה המוכרת לקידום הפרויקט, שילמה קבוצת החברה למוכרת סך של כ- 37.8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 18.8.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061300). המידע המובא בדוח המידי נכלל על דרך של הפניה.

בהמשך לכך, ביום 21.9.2025 התקשרה קבוצת החברה בהסכם מימון שלב הקרקע ומימון שלב ההקמה של פרויקט חצבים עם מגדל חברה לביטוח בע"מ. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 21.9.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071487). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.9. ביום 18.8.2025 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "**חברת הבת**") בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של השותפה בפרויקט מבואות דרומיים, חיפה, שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה או למי מבעלי השליטה בה (להלן: "**השותפה**" ו- "**הפרויקט**", **לפי העניין**) בדרך של הסבה, כך שקבוצת החברה תחזיק במלוא הזכויות בפרויקט (להלן: "**רכישת יתרת הזכויות בפרויקט**" ו- "**הסכם הרכישה**", **לפי העניין**).

בגין רכישת יתרת הזכויות בפרויקט שולם לשותפה סך כולל של כ- 35 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ

(להלן: **"התמורה לשותפה"**), בנוסף חברת הבת נכנסה בנעליה של השותפה ביחס לחלקה בהלוואה שנטלו הצדדים למימון הפרויקט מהבנק המלווה, בסך של כ- 51 מיליון ש"ח (חלק השותפה) (להלן: **"ההלוואה"**). עוד יצוין, כי החברה העמידה ערבות חברת אם לבנק המלווה בגין חלק השותפה בהלוואה, חלק ערבויות שהועמדו מטעם השותפה. ביום 17.10.2025 הושלמה העסקה כאמור.

לפרטים בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 6.22.5 לחלק תיאור עסקי החברה, שנכלל בדוח תקופתי זה. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת יתרת הזכויות בפרויקט ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19.8.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061568) המידע המובא בדוח המיידי נכלל על דרך של הפניה.

5.10. ביום 29.9.2025 התקשרו חברת בת בבעלות מלאה של החברה, אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ (להלן: **"חברת הבת"**) וחברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ, השותפה בפרויקט BRAVO תל השומר רמת גן (להלן: **"הפרויקט"**), בחלקים שווים בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי (להלן: **"הסכם הליווי"** ו- **"הבנק המלווה"**, לפי העניין), בקשר עם מימון הפרויקט, במסגרתו יוקמו 4 בניינים הכוללים 157 יח"ד, מתוכם 66 דירות במסלול "מחיר מופחת" ו- 91 דירות במתכונת שוק חופשי, שייבנו מעל 2 קומות מרתף משותפות לכל זוג בניינים. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29.9.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-072829). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.11. ביום 22.10.2025 הקצתה החברה 4,629,630 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח כל אחת, בשיעור של כ- 9.65% מזכויות ההון וההצבעה בחברה (כ- 9.6% מזכויות ההון וההצבעה בחברה בדילול מלא) למשקיע מוסדי, מקבוצת מגדל, בתמורה לסך של כ- 50 מיליון ש"ח (סך של כ- 10.8 ש"ח בעבור כל מניה), וזאת במסגרת הנפקה פרטית. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר הקצאה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 19.10.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-077051). המידע המובא הדוח האמור נכלל על דרך של הפניה.

5.12. ביום 30.11.2025 התקשרו שתי שותפויות מוגבלות, בבעלותה המלאה של קבוצת החברה (להלן: **"השותפויות"**), האחת עוסקת באופן בלעדי בקידום, ביצוע ושיווק פרויקט פינוי בינוי במתחם עמישב, בפתח תקווה (להלן: **"שותפות עמישב"** או **"פרויקט עמישב"**, לפי העניין) ושותפות נוספת עוסקת באופן בלעדי בקידום, ביצוע ושיווק פרויקט התחדשות בניינית (תמ"א 38) במתחם ביאליק ברעננה (להלן: **"שותפות ביאליק"** או **"פרויקט ביאליק"**, וביחד להלן: **"השותפויות"**) עם קרן השקעות פרטית מקבוצת רובי קפיטל (להלן: **"הקרן"**), בשני הסכמים נפרדים לביצוע השקעות בשותפויות. לפרטים נוספים אודות פרויקט עמישב ופרויקט ביאליק ראו סעיף 6.20.2 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח תקופתי זה, וכן את הדוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 1.12.2025 וביום 23.12.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-094913 ו- 2025-01-102544, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.13. ביום 30.11.2025 התקשרו חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ביחד עם שותפות מוגבלת, בבעלותה המלאה של קבוצת החברה (להלן: **"השותפות"**), אשר מחזיקות, בחלקים שווים (50%-50%) במלוא הזכויות בפרויקט "מבואות דרומיים" בחיפה, עם תאגיד פיננסי, שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, במזכר עקרונות לביצוע השקעה בשותפות. לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 6.22.5 לפרק תיאור עסקי החברה, לפרטים נוספים אודות ההתקשרות ראו דוחות מיידיים מיום 1.1.2025, מיום 29.1.2025 ומיום 21.2.2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-094843 ו- 2026-01-010778, ו- 2026-01-016490, בהתאמה) המידע המובא בדוחות האמורים נכלל על דרך של הפניה.

5.14. ביום 15.12.2025 הודיעה גב' מיכל גור, מנכ"לית החברה, על כוונתה לפרוש מכהונתה אשר צפויה להסתיים במהלך חודש מרץ 2026. ביום 29.12.2025 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כיום כמ"מ יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר חברות בנות, גם לתפקיד מנכ"ל החברה, וזאת ללא שינוי בתנאי העסקתו וללא תגמול נוסף. ביום 25.2.2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כי מר מריו זוזל יהיה רשאי, אם וככל שיעלה

הצורך, למלא באופן זמני את מקומו של יו"ר דירקטוריון החברה, במקרים של היעדרות של יו"ר הדירקטוריון, וזאת, למען הזהירות ובהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות, עד ליום 30.1.2028 (מועד סיום תוקפו של הסכם השירותים הנוכחי של מר זוזל עם החברה). לפרטים ראו דוחות מיידים מימים ומיום 21.1.2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-104722, 2026-01-008605, 2026-01-008610 ו- 2026-01-008641). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.15. ביום 17.12.2025 התקבל מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") הודעה בדבר זכייתה של הצעתה של שותפות מוגבלת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השותפות") במכרז לרכישת זכויות חכירה במתחם קרקע בשטח כולל של כ- 3,773 מ"ר בעיר באר יעקב. בתמורה לזכויות בקרקע תשלם השותפות לרמ"י סך של כ- 56.1 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 17.8 מיליון ש"ח. ביום 12.3.2026 התקשרה השותפות בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, לצורך מימון רכישת הקרקע, בסך של כ- 58.3 מיליון ש"ח וכן בהלוואה למימון רכיב המע"מ. לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 6.20.1 לפרק תיאור עסקי העסקה וכן דוח מידי מיום 17.12.2025 ודוח מידי מיום 12.3.2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-100649 ו- 2026-01-022393, בהתאמה). המידע בדוחות האמורים מובא על דרך של הפניה.

6. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

6.1. ביום 11.1.2026 אישר דירקטוריון החברה את הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, בדרך של הנפקה פרטית למספר משקיעים מוסדיים, בהיקף של 59,239,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') (בס"ק זה להלן: "אגרות החוב הנוספות"), במחיר של 99.8 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב'), בתמורה כוללת של 59,120,522 ש"ח, כך שהיקף הסדרה יסתכם לסך של 300,000,000 ש"ח ע.נ. ממועד הקצאתן אגרות החוב הנוספות כאמור יהיו, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה, ביחד עם אגרות החוב שבמחזור, סדרה אחת לכל דבר ועניין. ביום 15.1.2026 הקצתה החברה את אגרות החוב הנוספות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 13.1.2026 ומיום 15.1.2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-005946 ו- 2026-01-006683, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל על דרך של הפניה.

6.2. ביום 18.1.2026 התקשרו חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ביחד עם שותפות מוגבלת (בהקמה), בבעלותה המלאה של קבוצת החברה (להלן: "השותפות"), אשר מחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט "יבנה מזרח", עם תאגיד פיננסי, שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, במזכר עקרונות לביצוע השקעה בשותפות. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 19.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007589). המידע בדוח האמור מובא על דרך של הפניה.

6.3. לפרטים אודות השלכות אפשרויות של פסק דיון של ועדת הערר בקשר עם מס רכישה בפרויקטי מחיר למשתכן בהם זכתה החברה, ראו דוח מידי מיום 11.2.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014352). המידע בדוח האמור מובא על דרך של הפניה.

6.4. ביום 18.3.2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך כולל של כ- 5 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 13.4.2026. למען שלמות התמונה יצוין כי מלכתחילה, התכוונה הנהלת החברה להמליץ על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח (להלן: "הדיבידנד ההמלא"). עם זאת, מטעמי זהירות, בשים לב לתנאי השוק ולאי הוודאות על רקע התמשכות מבצע "שאגת הארי", הנהלת החברה ממליצה לאשר בשלב זה מחצית מסכום הדיבידנד המלא, קרי - חלוקת דיבידנד בסך כולל של 5 מיליון ש"ח.

7. היבטי ממשל תאגידי

7.1. תרומות

החברה תורמת מעת לעת לעמותות רשומות עם קבלת פניות ספציפיות, ללא התחייבויות מהותיות למתן תרומות בתקופות עתידיות. במהלך שנת 2025 תרמה החברה תרומות בסך של כ- 227,390 ש"ח.

7.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

בישיבת הדירקטוריון מיום 16.3.2023, החליט הדירקטוריון, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הנדרש בחברה הוא שניים, וזאת בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור תחומי פעילותה, וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה המורכב מדירקטורים בעלי ניסיון עסקי ניהולי, מקצועי וחשבונאי הנחוץ לצורך קיום דיון וקבלת החלטות בדירקטוריון.

בהתאם להצהרותיהם ולאחר שדירקטוריון החברה דן והעריך את השכלתם, ניסיונם וכישוריהם, קבע דירקטוריון החברה, כי מר רפי ניב המכהן כדירקטור חיצוני, הגב' אלינה פרנקל רונן המכהנת כדירקטורית חיצונית, הגב' אביטל בר-דיין, המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה, הם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות השכלתם, כישוריהם וניסיונם של הדירקטורים האמורים, אשר בהסתמך עליהם אישר הדירקטוריון את סיווגם כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

7.3. גילוי בדבר המבקרת הפנימית בתאגיד

כללי

ביום 29.7.2021 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת, את מינויה של הגב' אילנה שחורי לתפקיד המבקרת הפנימית של החברה בהתאם להוראות חוק החברות וחוק הביקורת הפנימית. בין היתר, הסתמך הדירקטוריון על ניסיונה המקצועי של המבקרת הפנימית בתחום הביקורת הפנימית וכן על השכלתה האקדמית הכוללת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות - שניתן מאוניברסיטת חיפה, כמפורט בתקנה 26א לחלק ד' - פרטים נוספים על החברה.

המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"); בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

לפרטים נוספים אודות המבקרת הפנימית ובין היתר, פירוט השכלתה וניסיונה המקצועי - ראו תקנה 26א בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

זהות הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית

הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית הוא מנכ"ל החברה.

תוכנית העבודה השנתית; דרך קביעתה; הגורמים המעורבים באישורה; תחולתה

בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון הוצגה תוכנית רב שנתית על ידי המבקרת הפנימית לתקופה של 5 שנים, בהתבסס על סקר סיכונים שהוצג בחודש אפריל 2022, על בסיסה מובאת לאישור תוכנית העבודה השנתית. תוכנית העבודה של הביקורת הפנימית לשנת 2025 ולשנת 2026 גובשה בתיאום עם הנהלת החברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש מרץ 2025. תוכנית הביקורת לשנת 2025 ו-2026 התייחסה הן לחברה והן לחברה מאוחדת מהותית שלה. תוכנית העבודה של הביקורת הפנימית לשנת 2026 אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרס 2026.

היקף העסקת המבקרת הפנימית

בשנת 2025 היקף שעות הביקורת הפנימית הסתכם לכדי 280 שעות.

תקנים מקצועיים

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על ידי המבקרת הפנימית, הביקורת הפנימית תיערך על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ועל פי חוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיה של המבקרת הפנימית בדבר עמידתה בדרישות התקנים המקצועיים האמורים, לפיהם היא עורכת את הביקורת.

גישה למידע

לצורך ביצוע תפקידה, למבקרת הפנימית הומצאו מסמכים ומידע שברשות החברה כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. כמו כן, ניתנה לה גישה חופשית מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ושל חברות מוחזקות לרבות לנתונים כספיים.

דיו וחשבון ודיון בממצאי הביקורת

נושא דוח הביקורת	המועד בו הוגשה טיוטת דוח הביקורת הפנימית להנהלת החברה	מועד דיון בממצאי דוח הביקורת הפנימית בוועדת הביקורת
תהליכי ניהול ובקורות הפרויקטים	16.2.2026	טרם נידון
חשבות שכר	4.1.2026	4.2.2026

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקרת הפנימית

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקרת הפנימית, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול

המבקרת הפנימית מעניקה את שירותי הביקורת הפנימית במסגרת התקשרות שנתית עם משרד בו היא שותפה, על בסיס תקציב שעות ותעריף שעה המסוכמים מראש, בגין כל שנה. היקף התשלום בגין עבודת הביקורת הפנימית בשנת 2025 הסתכם לכ- 81 אלפי ש"ח. להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון בשים לב להיקף התגמול הוא אינו עלול להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של המבקרת הפנימית.

7.4 גילוי בדבר שכר טרחה רואה חשבון המבקר

זיו האפט רואי חשבון משמשים כרואה חשבון המבקר של החברה החל מיום 17.2.2021. להלן פרטים בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה בגין שירותי ביקורת ומס בגין שנת 2024 ובגין שנת 2025:

אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
395	435	שכר בגין שירותי ביקורת ונלוות
118	85	שכר ייעוץ ושירותי מס
513	520	סה"כ

השכר המשולם לרואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון

המבקר ומאושר על-ידי הדירקטוריון בהתאם להיקף ואופי העבודה הצפויה בשנת הדיווח, ניסיון העבר ותנאי השוק המקובלים. לדעת הנהלת החברה שכר הטרחה הוא סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

8. גילוי ייעודי בקשר עם תעודות התחייבות של התאגיד

8.1. להלן גילוי בקשר עם אגרות חוב במחזור של החברה :

סדרה מהותית	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה יב')
מספר נייר ערך בבורסה	1185230	1189224	1201615	1211358	1217892
מועד הנפקת הסדרה	מרס 2022 (הרחבת סדרה- יוני 2022)	ספטמבר 2022 (הרחבת סדרה- מאי 2024)	דצמבר 2023 (הרחבת סדרה- דצמבר 2024)	ספטמבר 2024	פברואר 2025
שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	100,000,000 (וכן הרחבת סדרה 10,000,000)	70,605,000 (וכן הרחבת סדרה – 45,965,269)	82,000,000 (וכן הרחבת סדרה – 21,000,000)	71,800,000	240,761,000
שווי נקוב ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	11,000	81,599	51,500	71,800	240,761
שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	12,601	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)
השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	12,573	81,178	51,412	71,358	238,010
שווי בבורסה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	12,550	82,668	51,608	71,678	236,475
סוג הריבית ושיעורה	צמודה 1.91%	קבועה 6.7%	קבועה 8.2%	קבועה 6.65%	קבועה 6.59%
סכום שנצברה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	61	1,378	-	-	-
מועדי תשלום הריבית	בכל 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל); ובכל 31 במרס של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).	בכל 31 בחודש מרס של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל) ובכל 30 בחודש ספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).	בכל 30 בחודש ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 כולל ובכל 31 בחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025 כולל (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30.6.2025 והתשלום האחרון יחול ביום 30.6.2026)	בכל 30 ביוני בשנים 2025 עד 2027 ובכל 31 בדצמבר בשנים 2025 ו-2026 כולל (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30.6.2025 והתשלום האחרון יחול ביום 30.6.2027).	בכל 30 ביוני בשנים 2025 עד 2031 כולל ובכל 31 בדצמבר בשנים 2025 עד 2030 כולל (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30.6.2025 והתשלום האחרון יחול ביום 30.6.2031).
מועדי תשלום הקרן	חמישה תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: (20% מהקרן ביום 31.3.2024, 20% מהקרן תשולם ביום 30.9.2024, 30% מהקרן תשולם ביום 31.3.2025, 10% מיתרת הקרן תשולם ביום 31.3.2025, 20% מהקרן תשולם ביום 31.3.2025)	ששה תשלומים חצי שנתיים, לפי החלוקה כדלקמן: 10% מיתרת הקרן תשולם ביום 30.9.2024; 10% מיתרת הקרן תשולם ביום 31.3.2025; 10% מיתרת הקרן תשולם ביום 31.3.2025	שלושה תשלומים חצי שנתיים לא שווים, לפי החלוקה כדלקמן: (1) 25% מסכום הקרן ביום 30.6.2025; (2) 25% מסכום הקרן ביום 31.12.2025; (3) 50% מסכום הקרן ביום 31.12.2026	שלושה תשלומים חצי שנתיים, לפי החלוקה כדלקמן: (1) 33.33% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30.6.2026; (2) 33.33% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 31.12.2026	חמישה תשלומים שנתיים שווים, לפי החלוקה כדלקמן: (1) 20% מסכום הקרן ישולם ביום 30.6.2027; (2) 20% מסכום הקרן ישולם ביום 30.6.2028; (3) 20% מסכום הקרן ישולם ביום 30.6.2031

	ביום 30.9.2025, 10% מהקרן תשולם ביום 31.3.2026	30.9.2025 25% מיתרת הקרן תשולם ביום 31.3.2026; 25% מיתרת הקרן תשולם ביום 30.9.2026 ו-20% מיתרת הקרן תשולם ביום 31.3.2027	הקרן ביום 30.6.2026	33.34% (3) מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30.6.2027	30.6.2029; (4) 20% מסכום הקרן ישולם ביום 30.6.2030; (5) 20% מסכום הקרן ישולם ביום 30.6.2031
בסיס ותנאים	קרן וריבית תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. על קרן אגרות החוב ועל הריבית בגינה תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.	אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו	אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו	אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו	אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו
האם ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות התחייבות לניירות, אחרים, שקיימת והתנאים למימושה	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח').	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט').	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י').	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"א).	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ב).
קיומה של תניית הפרה צולבת	אם תועמד לפירעון מיידי, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה לציבור בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לאו (בסעיף זה להלן: "הסדרה") או יועמד לפירעון מיידי, חוב אחר ו/או חובות אחרים	אם תועמד לפירעון מיידי, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה לציבור בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לאו (בסעיף זה להלן: "הסדרה") או יועמד לפירעון מיידי, חוב אחר ו/או חובות אחרים	אם תועמד לפירעון מיידי, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה לציבור בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לאו (בסעיף זה להלן: "הסדרה") או יועמד לפירעון מיידי, חוב אחר ו/או חובות אחרים	אם תועמד לפירעון מיידי, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה לציבור בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לאו (בסעיף זה להלן: "הסדרה") או יועמד לפירעון מיידי, חוב אחר ו/או חובות אחרים	אם תועמד לפירעון מיידי, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה לציבור בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לאו (בסעיף זה להלן: "הסדרה") או יועמד לפירעון מיידי, חוב אחר ו/או חובות אחרים

של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי תאגיד/ים פיננסי/ים, לרבות גופים מוסדיים (למעט במקרה של העמדה לפירעון מידי של הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה Non-Recours) (להלן: "החוב האחר"), בהיקף מצרפי העולה על 20 מיליון ש"ח, והדרישה לפירעון מידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי. להסרת ספק, האמור לעיל אינו מתייחס לפדיון מוקדם של אגרות חוב או חוב אחר שהחברה מאוחדת ביצעה ביוזמתה.	של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי תאגיד/ים פיננסי/ים, לרבות גופים מוסדיים (למעט במקרה של העמדה לפירעון מידי של הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה Non-Recours) (להלן: "החוב האחר"), בהיקף מצרפי העולה על 20 מיליון ש"ח, והדרישה לפירעון מידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי. להסרת ספק, האמור לעיל אינו מתייחס לפדיון מוקדם של אגרות חוב או חוב אחר שהחברה מאוחדת ביצעה ביוזמתה.	של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי תאגיד/ים פיננסי/ים, לרבות גופים מוסדיים (למעט במקרה של העמדה לפירעון מידי של הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה Non-Recours) (להלן: "החוב האחר"), בהיקף מצרפי העולה על 20 מיליון ש"ח, והדרישה לפירעון מידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי. להסרת ספק, האמור לעיל אינו מתייחס לפדיון מוקדם של אגרות חוב או חוב אחר שהחברה מאוחדת ביצעה ביוזמתה.	של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי תאגיד/ים פיננסי/ים, לרבות גופים מוסדיים (למעט במקרה של העמדה לפירעון מידי של הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה Non-Recours) (להלן: "החוב האחר"), בהיקף מצרפי העולה על 20 מיליון ש"ח, והדרישה לפירעון מידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי. להסרת ספק, האמור לעיל אינו מתייחס לפדיון מוקדם של אגרות חוב או חוב אחר שהחברה מאוחדת ביצעה ביוזמתה.	של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי תאגיד/ים פיננסי/ים, לרבות גופים מוסדיים (למעט במקרה של העמדה לפירעון מידי של הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה Non-Recours) (להלן: "החוב האחר"), בהיקף מצרפי העולה על 20 מיליון ש"ח, והדרישה לפירעון מידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי. להסרת ספק, האמור לעיל אינו מתייחס לפדיון מוקדם של אגרות חוב או חוב אחר שהחברה מאוחדת ביצעה ביוזמתה.	של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי תאגיד/ים פיננסי/ים, לרבות גופים מוסדיים (למעט במקרה של העמדה לפירעון מידי של הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה Non-Recours) (להלן: "החוב האחר"), בהיקף מצרפי העולה על 20 מיליון ש"ח, והדרישה לפירעון מידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי. להסרת ספק, האמור לעיל אינו מתייחס לפדיון מוקדם של אגרות חוב או חוב אחר שהחברה מאוחדת ביצעה ביוזמתה.
---	---	---	---	---	---

סדרות אגרות חוב המפורטות להלן מהותיות כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

פרטי הנאמן:

<u>סדרה</u>	<u>ח', ט', י', יא' ו- יב'</u>
<u>שם הנאמן</u>	חברת שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ
<u>שם האחראי על הסדרה</u>	רו"ח אורי לזר
<u>דרכי התקשרות</u>	
<u>טלפון</u>	<u>03-6237777</u>
<u>פקס</u>	<u>03-5613824</u>
<u>דוא"ל</u>	<u>ori@slcpa.co.il</u>
<u>כתובת למשלוח דואר</u>	רחוב יגאל אלון 94 מגדל אלון 2, תל אביב

8.2. תיאור הנכסים המשועבדים והבטוחות להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ומגבלות נוספות

8.2.1. אגרות חוב (סדרה י')

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), שעבדה החברה את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:

א. לפרטים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה ראו סעיף 6.22 וסעיף 6.26 לפרק א' – תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח תקופתי זה וכן נספח א' ושטר הנאמנות אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 12.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-112672) (להלן: "שטר הנאמנות" ו- "דוח הצעת מדף", לפי העניין), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ב. לפרטים בדבר מנגנון החלפת השעבודים של אגרות החוב (סדרה י'), ראו סעיף 6.9 לשטר הנאמנות.

ג. בכל מקרה שיחס הבטוחות (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח י') יפחת מיחס הבטוחות המינימאלי (עד ליום 30.6.2024: יחס בטוחות השווה ל- 1.25 (125%)). החל מיום 1.7.2024: יחס בטוחות השווה ל- 1.20 (120%), תוקנה לחברה תקופת ריפוי אוטומטית של 45 ימי עסקים לתיקון יחס הבטוחות, כך שישוּב לעמוד, לכל הפחות, ביחס הבטוחות המינימאלי ("תקופת הריפוי") ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה ביחס לתקופת הריפוי, החברה תהיה רשאית לתקן את ההפרה בהתאם להוראות סעיף 6.5.3 לשטר הנאמנות.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות לאג"ח י', לרבות עמידתה בשיעור הביטחונות. לפרטים נוספים אודות עמידת החברה ביחס הבטוחות בהתאם לסעיף 6.5 לשטר הנאמנות ואמות המידה הפיננסיות ראו סעיף 8.2.3 להלן.

ד. לפרטים בדבר מועדי תשלום קרן וריבית צפויים וכן בדבר שחרור כספים מן הפרויקטים המשמשים לעודפים ראו **נספח א'** לפרק זה.

ה. להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאג"ח י'.

ו. החברה תהא רשאית להנפיק אגרות חוב נוספות, בכפוף להוראות סעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח י'.

ז. ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה י') ועד למועד פרסום דוח תקופתי זה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

8.2.2. אגרות חוב (סדרה יא')

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא'), שעבדה החברה את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:

א. לפרטים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה ראו סעיף 6.22 לפרק א' – תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח תקופתי זה וכן נספח א' ושטר הנאמנות אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15.9.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603450) (להלן: "שטר הנאמנות" ו- "דוח הצעת מדף", לפי העניין), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ב. לפרטים בדבר מנגנון החלפת השעבודים של אגרות החוב (סדרה יא'), ראו סעיף 6.9

לשטר הנאמנות.

- ג. בכל מקרה שיחס הבטוחות (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח יא') יפחת מיחס הבטוחות המינימאלי (יחס בטוחות השווה ל – 1.25 (125%), תוקנה לחברה תקופת ריפוי אוטומטית של 45 ימי עסקים לתיקון יחס הבטוחות, כך שישוּב לעמוד, לכל הפחות, ביחס הבטוחות המינימאלי ("תקופת הריפוי") ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה ביחס לתקופת הריפוי, החברה תהיה רשאית לתקן את ההפרה בהתאם להוראות סעיף 6.5.3 לשטר הנאמנות. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות לאג"ח יא', לרבות עמידתה בשיעור הביטחונות. לפרטים נוספים אודות עמידת החברה ביחס הבטוחות בהתאם לסעיף 6.5 לשטר הנאמנות ואמות המידה הפיננסיות ראו סעיף 8.2.3 להלן.
- ד. לפרטים בדבר מועדי תשלום קרן וריבית צפויים וכן בדבר שחרור כספים מן הפרויקטים המשמשים לעודפים ראו **נספח א'** לפרק זה.
- ה. להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.
- ו. החברה תהא רשאית להנפיק אגרות חוב נוספות, בכפוף להוראות סעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.
- ז. ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה יא') ועד למועד פרסום דוח תקופתי זה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

8.2.3. התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב

החברה עומדת בכל התנאים המפורטים בשטרי הנאמנות בין החברה לבין נאמני מחזיקי אגרות החוב של החברה, לפי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, כמפורט להלן:

מגבלת יחס בטוחות לסדרות עם שעבדים		
מגבלת יחס בטוחות לפי שטר הנאמנות	חישוב עמידה ביחס בטוחות ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	
"יחס בטוחות" – היחס שבין: (א) סך העודפים הצפויים מהפרויקט, על פי דוחות אפס או דוחות מעקב, לפי העניין, שבידי החברה, ובלבד שלא חלפו למעלה משלושה חודשים ממועד חתימתם טרם מועד הבדיקה הנדרש בהתאם להוראות סעיף 6.5 לשטר הנאמנות; לבין (ב) החוב נטו. "החוב נטו" – הערך ההתחייבותי, בניכוי כל הבאים להלן- (1) מזומנים ושווי מזומנים שמופקדים בחשבון נאמנות הביניים ו/או בחשבון המשועבד; וכן בניכוי: סכומן של הערבות/יות הבנקאיות/יות האוטונומיות/יות ככל שהופקדו (אם יופקדו) בידי הנאמן (כמפורט בסעיף 6.5.3.2 לשטר הנאמנות);	עודפים צפויים – 82 חוב נטו – 52 יחס בטוחות בפועל – 158%	אגרות חוב סדרה י'

	"יחס הבטוחות המינימאלי" – יחס בטוחות השווה ל – 1.20 (120%).	
עודפים צפויים – 95 חוב נטו – 72 יחס בטוחות בפועל – 132%	"יחס בטוחות" – היחס שבין: (א) סך העודפים הצפויים מהפרויקט, על פי דוחות אפס או דוחות מעקב, לפי העניין, שבידי החברה, ובלבד שלא חלפו למעלה משלושה חודשים ממועד חתימתם טרם מועד הבדיקה הנדרש בהתאם להוראות סעיף 6.5 לשטר הנאמנות; לבין (ב) החוב נטו. "החוב נטו" – הערך ההתחייבותי, בניכוי כל הבאים להלן- (1) מזומנים ושווי מזומנים שמופקדים בחשבון נאמנות הביניים ו/או בחשבון המשועבד; וכן בניכוי: סכומן של הערבות/יות הבנקאית/יות האוטונומית/יות ככל שהופקדו (אם יופקדו) בידי הנאמן (כמפורט בסעיף 6.5.3.2 לשטר הנאמנות); "יחס הבטוחות המינימאלי" – יחס בטוחות השווה ל – 1.25 (125%).	אגרות חוב סדרה יא'

[illegible]

9. עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקיד</u>	<u>חתימה</u>
עמי בר משיח	יו"ר הדירקטוריון	_____
מיכל גור	מנכ"לית	_____

תאריך : 18.3.2026

נספח א'

סדרה י'

טבלה מרכזת של תשלומי קרן וריבית צפויים עבור אגרות החוב (סדרה י') (לא כולל תשלומי ריבית שוטפים קודם לתחילת פירעון הקרן, בסך כולל של כ- 8 מיליוני ש"ח), וצפי בגין שחרור כספי הפרויקט המשמשים לעודפים (פרויקט עמק הכרמל שלב ראשון ושלב שני, נשר) (באלפי ש"ח):

תשלום קרן	מועד תשלום	שיעור ריבית מקרן המקור	ריבית (באלפי ש"ח)	חלק מהקרן	קרן	ריבית + קרן	צפי לשחרור כספים בגין פרויקטים	
קרן	תשלום	המקור	ש"ח	מהקרן	קרן	קרן	שנה	עמק הכרמל Reserve
1	30.06.2026	8.2%	2,112	50%	51,500	53,612	2026	53,612

סדרה יא'

טבלה מרכזת של תשלומי קרן וריבית צפויים עבור אגרות החוב (סדרה יא') (לא כולל תשלומי ריבית שוטפים קודם לתחילת פירעון הקרן, בסך כולל של כ- 6 מיליוני ש"ח), וצפי בגין שחרור כספי הפרויקט המשמשים לעודפים (פרויקט אור ים 2, אור עקיבא) (באלפי ש"ח):

תשלום קרן	מועד תשלום	שיעור ריבית מקרן המקור	ריבית (באלפי ש"ח)	חלק מהקרן	קרן	ריבית + קרן	צפי לשחרור כספים בגין פרויקט	
קרן	תשלום	המקור	ש"ח	מהקרן	קרן	קרן	שנה	פרויקט אור ים 2
1	30.06.2026	6.65%	2,387	33%	23,931	26,318	2026	26,318
2	31.12.2026	6.65%	1,592	33%	23,931	25,523	2026	25,523
3	30.06.2027	6.65%	796	34%	23,938	24,734	2027	24,734
סה"כ			4,775	100%	71,800	76,575		76,575

נספח ב' – הערכות שווי

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות מאוד של פרויקט עמישב, פתח תקווה ופרויקט מתחם ביאליק, רעננה ליום 31.12.2025 :

זיהוי נושא ההערכה	פרויקט עמישב, פתח תקווה
עיתוי ההערכה	1 בדצמבר 2025
תאריך התוקף	מרץ 2026
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי;	6,363 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	שווי תזרים הבעלים המהווה לאחר מס, נכון למועד הערכה נאמד בכ- 13,477 אלפי ש"ח, כאשר סכום של כ-11,285 אלפי ש"ח משוך לאלמוגים.
זיהוי מעריך השווי ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מזווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה	הערכת השווי בוצעה על ידי צוות בראשותו של מר שלום סופר, רו"ח, שותף ב-PricewaterhouseCoopers Israel ומומחה במימון והערכות שווי. מר סופר הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות, ותואר שני בכלכלה בהצטיינות, שניהם מאוניברסיטת ת"א.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	למעריך השווי אין עניין אישי בניירות הערך של אלמוגים, למעט שכר הטרחה המשולם לו בגין עבודה זו. מעריך השווי, ובכל הנוגע למתן השירותים, הינו בלתי תלוי בחברה לרבות בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך 105-30 מיום 22.7.2015. נציין עוד כי שכר הטרחה של מעריך השווי אינו תלוי בתוצאות עבודה זו.
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי	ל-PwC Israel ניתן שיפוי ולמעט אם וככל שנקבע באופן סופי כי הנזקים נבעו מרשלנות חמורה של PwC Israel או התנהגות פסולה בזדון מצידה, בקשר לשירותים ו/או לתוצר כאמור. חובת השיפוי האמורה תחול אך ורק בנוגע לסכומים שמעל שלוש פעמים שכר הטרחה הכולל.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)	שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF method)
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות (לרבות, שיעור ההיוון (או WACC); שיעור הצמיחה; אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value), סטיית תקן; מחירים ששימשו בסיס להשוואה; מספר בסיסי ההשוואה)	- שימוש בדוח שמאי המקרקעין שסופק על ידי אלמוגים כדי להעריך את הרווח בפועל מהפרויקט, תוך התחשבות בעלויות הביצוע (עלות הקרקע ועלויות הבניה הישירות והעקיפות) ועלויות המימון; - קביעת שיעור ההשלמה ושיעור המכירות הצפוי בהתאם לדוח השמאי, כדי לקבוע את תזמוני שחרור ההון המושקע מהעודפים. - קביעת שיעור ההשלמה ושיעור המכירות הצפוי בהתאם לדוח השמאי, כדי לקבוע את תזמוני שחרור ההון המושקע מהעודפים. - בדיקת שיעור התשואה הפנימית (IRR) של רובי כדי לבדוק האם חלוקת העודפים משתנה במהלך הפרויקט. היוון תזרים הפרויקט בתוספת הריבית שנצברה וההון שהושקע, בשיעור של 13.5%, תוך התחשבות בחודשי הדחייה הצפויים עבור כל פרויקט.

זיהוי נושא ההערכה	פרויקט מתחם ביאליק, רעננה
עיתוי ההערכה	1 בדצמבר 2025
תאריך התוקף	מרץ 2026
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי;	639 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	שווי תזרים הבעלים המהווך לאחר מס, נכון למועד הערכה נאמד בכ-8,716 אלפי ש"ח, כאשר סכום של כ-7,158 אלפי ש"ח משויך לאלמוגים.
זיהוי מעריך השווי ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה	הערכת השווי בוצעה על ידי צוות בראשותו של מר שלום סופר, רו"ח, שותף ב-PricewaterhouseCoopers Israel ומומחה במימון והערכות שווי. מר סופר הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות, ותואר שני בכלכלה בהצטיינות, שניהם מאוניברסיטת ת"א.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	למעריך השווי אין עניין אישי בניירות הערך של אלמוגים, למעט שכר הטרחה המשולם לו בגין עבודה זו. מעריך השווי, ובכל הנוגע למתן השירותים, הינו בלתי תלוי בחברה לרבות בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך 30-105 מיום 22.7.2015. נציין עוד כי שכר הטרחה של מעריך השווי אינו תלוי בתוצאות עבודה זו.
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי	ל-PwC Israel ניתן שיפוי ולמעט אם וככל שנקבע באופן סופי כי הנזקים נבעו מרשלנות חמורה של PwC Israel או התנהגות פסולה בזדון מצידה, בקשר לשירותים ו/או לתוצר כאמור. חובת השיפוי האמורה תחול אך ורק בנוגע לסכומים שמעל שלוש פעמים שכר הטרחה הכולל.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו (DCF שיטת ההשוואה, מודל B&S וכיוצא בהם)	שיטת הדיסקון זרמי המזומנים (DCF method)
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות (לרבות, שיעור ההיוון (או WACC); שיעור הצמיחה; אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value), סטיית תקן; מחירים ששימשו בסיס להשוואה; מספר בסיסי (ההשוואה)	- שימוש בדוח שמאי המקרקעין שסופק על ידי אלמוגים כדי להעריך את הרווח בפועל מהפרויקט, תוך התחשבות בעלויות הביצוע (עלות הקרקע ועלויות הבניה הישירות והעקיפות) ועלויות המימון; - קביעת שיעור ההשלמה ושיעור המכירות הצפוי בהתאם לדוח השמאי, כדי לקבוע את תזמוני שחרור ההון המושקע מהעודפים. - קביעת שיעור ההשלמה ושיעור המכירות הצפוי בהתאם לדוח השמאי, כדי לקבוע את תזמוני שחרור ההון המושקע מהעודפים. - בדיקת שיעור התשואה הפנימית (IRR) של רובי כדי לבדוק האם חלוקת העודפים משתנה במהלך הפרויקט. היוון תזרים הפרויקט בתוספת הריבית שנצברה וההון שהושקע, בשיעור של 13.5%, תוך התחשבות בחודשי הדחייה הצפויים עבור כל פרויקט.

חלק ג

דוחות כספיים
של החברה



אלמוגים

BRAVO רמת גן



דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2025

אלמוגים החזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

3	דוח רואה החשבון המבקר
8	מכתב הסכמה
9	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
11	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

.....

חוות הדעת

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

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ-84,568 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלק החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,528 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, 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, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, 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 לגביהם 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.

מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן (פרויקטים בבניה) החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן - הפרויקט) ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2ח (הכרה בהכנסה), 3 (אומדנים ושיקולים) ו- 6 (בניינים בהקמה) לדוחות הכספיים המאוחדים, מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד. החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות מצטברות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (להלן - שיעור ההתקדמות). לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, בתהליך זה מופעל שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבניה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות. שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון:

מלאי דירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת. להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

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

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים 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 ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

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

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

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

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

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

פסקת 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 במרס 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 אלון טישלר.

תל אביב, 18 במרס 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלמוגים החזקות בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה 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 הכנסות ממכירת יחידות בניה; (3) בקרות על מלאי בנינים בהקמה ועלות המכר (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 ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו 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 שחשבונו 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, בהתבסס על ביקורתנו, 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 לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו מיום 18 במרס 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 18 במרס 2026

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

משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



18 במרס, 2026

לכבוד:

הדירקטוריון של אלמוגים החזקות ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 26 באוגוסט 2025, הנושא תאריך 27 באוגוסט 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
4. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על הדוחות הכספיים של חברת גוב אלמוגים בע"מ ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

תל אביב, 18 במרס 2026

זיו האפט
רואי חשבון

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



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקריו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
נכסים שוטפים			
28,888	23,854	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,051	5,174		השקעות לזמן קצר
26,950	16,665	א14	מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים
97,043	247,261	ג6	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
14,229	13,323	5	חייבים ויתרות חובה
-	5,571		מסים שוטפים לקבל
5,732	-	א6	מלאי דירות למכירה
966,428	1,191,132	ב6	מלאי בניינים בהקמה וקרקעות
20,963	4,500	ב9	נכסים המוחזקים למכירה
38,663	61,304	7	צדדים קשורים
1,199,947	1,568,784		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
119,784	181,638	7	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,140	8,300	9	נדל"ן להשקעה
32,000	54,495	ד6	מלאי מקרקעין ועלויות בגין פרויקטים
14,116	15,075	8	רכוש קבוע, נטו
5,165	5,284	10	נכס זכות שימוש, נטו
3,866	6,124	21	מסים נדחים
2,500	-		חייבים לזמן ארוך
185,571	270,916		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,385,518	1,839,700		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
21,715	6,071	11	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
135,747	169,537	13	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,686	2,033		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
561,767	816,298	13א	הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים
29,636	24,489		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
27,312	28,168	12	זכאים ויתרות זכות
1,906	281	21	מסים שוטפים לשלם
13,691	19,785	14ד	הפרשות
62,175	39,163	6ה	מקדמות מרוכשי דירות
58,036	54,382	6ז	התחייבות בגין שירותי בניה
426	-		התחייבות בגין נכסים מוחזקים למכירה
914,097	1,160,207		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
215,141	284,994	13	אגרות חוב
3,325	697	13א	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,996	3,825		התחייבות בגין חכירה
1,080	1,371		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
7,521	10,003	21	מסים נדחים
231,063	300,890		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
38,255	144,498	15	הון מניות ופרמיה על מניות
1,500	1,500		שטרי הון צמיתים
(644)	(2,443)		קרנות הון
202,768	238,056		יתרת רווח
241,879	381,611		סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,521)	(3,008)		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
240,358	378,603		סה"כ הון
1,385,518	1,839,700		סה"כ התחייבויות והון
18 במרס, 2026			
אבי מזרחי	עמי בר משיח	מיכל גור	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"לית	הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
289,942	298,225	422,240	16	הכנסות
(228,828)	(240,570)	(340,841)	17	עלות ההכנסות
61,114	57,655	81,399		רווח גולמי
(18,554)	(16,638)	(21,530)	18	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,892)	(7,748)	(7,488)	18	הוצאות מכירה ושיווק
-	(1,408)	(1,681)		הוצאות בגין ייזום פרויקטים
1,214	850	140	9	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
135	-	26,133	9,7	הכנסות אחרות
38,017	32,711	76,973		רווח תפעולי
8,906	7,626	16,043	19	הכנסות מימון
(17,217)	(30,561)	(53,300)	19	הוצאות מימון
(8,311)	(22,935)	(37,257)		הוצאות מימון, נטו
(1,150)	(6,043)	3,814		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
28,556	3,733	43,530		רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,995)	(2,718)	(9,729)	21	מסים על הכנסה
21,561	1,015	33,801		רווח מפעילות נמשכת
(9,298)	-	-		רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, לאחר מס
12,263	1,015	33,801		רווח נקי לשנה
12,439	1,884	35,288		רווח נקי (הפסד) המיוחס ל:
(176)	(869)	(1,487)		בעלים של החברה
12,263	1,015	33,801		זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח כולל אחר המיוחס לבעלים של החברה (לאחר השפעת המס):
				סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים
				תנאים ספציפיים:
1,188	191	(810)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
1,188	191	(810)		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
13,627	2,075	34,478		סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלים של החברה
0.58	0.05	0.80	20	רווח נקי לשנה למניה לבעלים של החברה מפעילות נמשכת (ש"ח)
0.58	0.05	0.80	20	רווח בסיסי למניה
				רווח מדולל למניה
(0.25)	-	-		רווח נקי לשנה למניה לבעלים של החברה מפעילות מופסקת (ש"ח)
(0.25)	-	-		רווח (הפסד) בסיסי למניה
				רווח (הפסד) מדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי מפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אלמוגים החזקות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	שטרי הון צמיתים	הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן שליטה	סה"כ זכויות שאינן שליטה	סה"כ אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
375	37,880	-	1,710	202,768	1,500	685	241,879	(1,521)	240,358	אלפי ש"ח
-	-	-	-	35,288	-	-	35,288	(1,487)	33,801	אלפי ש"ח
103	104,908	-	-	-	-	-	105,011	-	105,011	אלפי ש"ח
2	1,230	-	(1,230)	-	-	-	2	-	2	אלפי ש"ח
-	-	-	241	-	-	-	241	-	241	אלפי ש"ח
480	144,018	-	721	238,056	1,500	(125)	381,611	(3,008)	378,603	אלפי ש"ח
375	37,779	-	1,422	200,884	1,500	494	241,975	(652)	241,323	אלפי ש"ח
-	-	-	-	1,884	-	-	1,884	(869)	1,015	אלפי ש"ח
-	-	-	-	-	-	191	191	-	191	אלפי ש"ח
-	-	-	-	-	-	-	(2,560)	-	(2,560)	אלפי ש"ח
-	101	-	(101)	-	-	-	-	-	-	אלפי ש"ח
-	-	-	389	-	-	-	389	-	389	אלפי ש"ח
375	37,880	-	1,710	202,768	1,500	685	241,879	(1,521)	240,358	אלפי ש"ח
373	34,810	1,765	1,026	208,053	1,500	(302)	246,746	-	246,746	אלפי ש"ח
-	-	-	-	12,439	-	-	12,439	(176)	12,263	אלפי ש"ח
-	-	-	-	-	-	1,188	1,188	-	1,188	אלפי ש"ח
-	-	-	-	(20,000)	-	-	(20,000)	-	(20,000)	אלפי ש"ח
2	1,240	(117)	-	-	-	-	1,125	-	1,125	אלפי ש"ח
-	-	-	-	-	-	-	-	(476)	(476)	אלפי ש"ח
-	-	-	-	392	-	(392)	-	-	-	אלפי ש"ח
-	-	-	477	-	-	-	477	-	477	אלפי ש"ח
-	1,729	(1,648)	(81)	-	-	-	-	-	-	אלפי ש"ח
375	37,779	-	1,422	200,884	1,500	494	241,975	(652)	241,323	אלפי ש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

12,263	1,015	33,801
--------	-------	--------

רווח נקי לשנה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת :

התאמות לסעיפי רווח והפסד :

12,534	(850)	(140)
-	-	(26,133)
12,093	22,935	37,257
1,176	6,043	(3,814)
4,976	3,039	3,709
248	136	291
477	389	241
-	(2,791)	(4,330)
7,579	2,718	9,729
39,083	31,619	16,810

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
פחת
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
הכנסות שהוכרו בגין מתן שירותי בניה לבעלי קרקע
מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :

301	-	-
38,955	33,997	(147,075)
(48,096)	29,573	(21,295)
8,879	(35,581)	(220,708)
(3,929)	6,245	(5,147)
(5,437)	12,208	12,178
(53,375)	52,076	(23,012)
(62,702)	98,518	(405,059)

ירידה בלקוחות
ירידה (עליה) בהכנסות לקבל מרוכשי דירות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עליה) במלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ובניינים למכירה
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עליה (ירידה) בהפרשות וזכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור :

(50,518)	(59,596)	(72,756)
(23,561)	(11,358)	(15,969)
671	1,311	3,739
3,791	40	-
(69,617)	(69,603)	(84,986)
(80,973)	61,549	(439,434)

ריבית ששולמה
מסים ששולמו
ריבית שהתקבלה
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(1,793)	(5,348)	(3,017)
11,000	9,000	-
1,530	3,000	16,300
6,539	(281)	(4,049)
(5,962)	-	-
34,976	(22,242)	10,285
(25,579)	-	(22,609)
-	4,481	3,120
4,024	(3,418)	-
1,001	-	-
25,736	(14,808)	30

רכישת נכסים קבועים
תקבולים בגין מכירת פעילות מופסקת
תמורה או מקדמה ממכירת נדל"ן להשקעה
משיכות (הפקדות) בהשקעות לזמן קצר, נטו
איחוד לראשונה של חברה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
משיכות (הפקדות) בחשבונות ליווי בנקאיים, נטו
הלוואות שהוענקו לחברות כלולות
החזר הלוואות שהוענקו לחברות כלולות וקשורות
קבלת הלוואה (החזר הלוואה) שהתקבלה מחברה כלולה
תקבול בגין חכירה מימונית

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

(118,825)	(113,801)	(137,234)
-	-	105,013
80,755	136,237	237,422
37,900	(24,905)	(15,644)
140,788	(101,550)	250,082
-	2,572	-
-	-	(2,572)
(11,370)	(1,856)	(2,287)
1,124	-	-
(20,000)	-	-
110,372	(103,303)	434,780

פרעון אגרות חוב, כולל פרעון מוקדם
תמורה מהנפקת הון, נטו
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת (פירעון) הלוואות בגין פרויקטים בביצוע, נטו
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
פירעון התחייבות בגין חכירה
תמורה בגין מימוש אופציות למניות
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

275	(136)	(410)
-----	-------	-------

השפעת שינויים בשערי חליפין של מט"ח בגין מזומנים ושווי מזומנים

55,410	(56,698)	(5,034)
--------	----------	---------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

30,208	85,586	28,888
--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

(32)	-	-
------	---	---

מיון מזומנים ושווי מזומנים לפעילות מופסקת

85,586	28,888	23,854
--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

-	-	-
---	---	---

1,965	1,559	2,368
-------	-------	-------

-	-	-
---	---	---

פעילות מהותיות שלא במזומן
הכרה בחייבים בגין חכירה מימונית
הכרה בנכס כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 - כללי

א. תיאור הקבוצה ופעילותה

אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "החברה") רשומה ופועלת בישראל כחברה ציבורית והחברות המאוחדות (להלן: "הקבוצה") שלה מאוגדות, רשומות ופועלות בישראל כחברות פרטיות. הקבוצה פועלת בתחום הבניה למגורים, הן במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית והן בפרויקטים במסגרת מכרזים המשווקים בין היתר על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון. כמו כן החברה פועלת בתחום יזמות נדל"ן בחו"ל בעיקר אמצעות חברה בבעלות משותפת אשר לה עיסקאות בסרביה ובקרוואטיה. החברה הינה חברה ציבורית ומניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. הגדרות

- החברה** - אלמוגים החזקות בע"מ.
- חברת הבת** - אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה
- חברת התחדשות עירונית - אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ**, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של חברת הבת
- הקבוצה** - החברה והחברות המוחזקות שלה.
- חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות ושותפויות.
- צדדים קשורים** - כהגדרתם ב- IAS 24.
- בעלי עניין ובעל שליטה** - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ג. מלחמת חרבות ברזל

החל מיום 7 באוקטובר 2023 מדינת ישראל מצויה באחת התקופות המורכבות והמאתגרות מיום הקמתה, לאחר מתקפת פתע אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה. ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" עם מתקפה על איראן. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל, חיסל את בכירי המערכת הביטחונית האיראנית ופגע באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה, תקפה איראן את ישראל באמצעות טילים בליסטיים וכטב"מים אשר כתוצאה מכך נהרגו 30 אזרחים ישראלים, נפצעו מאות, ונגרם נזק כבד לרכוש, בין היתר בפרויקט התחדשות עירונית של הקבוצה המיועד להריסה בעיר בת ים. הבניינים המיועדים לפינוי ספגו פגיעה ישירה ואינם ראויים למגורים. הקבוצה בוחנת ייתכנות להקדמת מועדים בהתאם לתזכיר חוק לשיקום נזקי מלחמה, שפורסם על ידי משרד האוצר. ביום 24 ביוני, 2025 לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. במהלך כל תקופה זו, נמשכו פעולותיה של ישראל ברצועת עזה (למעט שתי הפסקות אש, במסגרת של עסקאות חלוקות לשחרור חטופים, מחודש נובמבר 2023 וינואר 2025), זאת עד לחודש אוקטובר 2025, בו נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל לחמאס, במספר שלבים. בשלב הראשון נפסקה הלחימה וצה"ל נסוג מחלקים ברצועת עזה וכן שוחררו כל החטופים, וזאת בתמורה לשחרור אסירים. בשלב שני, צפויים הצדדים לקיים דיונים ליישום תכנית "21 הנקודות" של נשיא ארה"ב, אשר מטרתה המוצהרת הינה סיום המלחמה בעזה. ביום 28 בפברואר, 2026 נפתחה מתקפה משולבת על ידי מדינת ישראל וארצות הברית, במסגרת מבצע "שאגת הארי", כנגד מטרות ממשל באיראן. נכון למועד פרסום הדוחות, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשלכות האפשריות של אירוע זה על פעילותה ותוצאותיה. נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים כגון החזית מול איראן, הלחימה בעזה, רגישות החזית בסוריה ובלבנון, ביהודה ושומרון על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. בהתייחס להשפעות הישירות על החברה למועד פרסום הדוח, העבודה בכל אתרי החברה נמשכת. להערכת החברה חל עיכוב מסוים בהתקדמות העבודות הנובע מהאירועים המפורטים מעלה, ואשר עלול להוביל לאיחורים במסירה ודרישות לתשלום פיצוי בגינם. החברה כללה הפרשה בדוחותיה הכספיים בהתאם. בשים לב לחוסר הוודאות בדבר התמשכותה של מלחמת חרבות ברזל והיקפה כאמור, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards). הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות קבלניות ובניה יזמית המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שלוש עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות קבלניות ובניה יזמית, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן. שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם.

ירידה משליטה

בעסקאות בהן הוענקו לצדדי ג' זכויות ממשיות המונעות את היכולת להתוות את הפעילות הלוונטיות החברה מטפלת בכך כאיבוד שליטה. בעת איבוד שליטה בישות מאוחדת, גם כאשר אינה עומדת בהגדרת 'עסק', אך שומרת על השפעה מהותית, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה ההפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.

השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לעלות בעת ההכרה לראשונה בעסקה המשותפת.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזה מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

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. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, השקעה בחברה הכלולה או בעסקה משותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים לפי שיעור ההחזקה.

אם חלקה של החברה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, החברה מפסיקה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. לאחר שזכויות החברה הוקטנו עד לאפס, החברה מכירה בהפסדים נוספים רק במידה שהתהוו לה מחויבויות משפטיות או מחויבויות משתמעות או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. החברה מכירה ברווחים המתהווים לאחר מכן רק כאשר חלקה של החברה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

אם חלקה של החברה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, החברה מפסיקה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. לאחר שזכויות החברה הוקטנו עד לאפס, החברה מכירה בהפסדים נוספים רק במידה שהתהוו לה מחויבויות משפטיות או מחויבויות משתמעות או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. החברה מכירה ברווחים המתהווים לאחר מכן רק כאשר חלקה של החברה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר.

ו. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה

מלאי נמדד על בסיס עלות. עלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות בגין קרקע, מס רכישה, אגרות והיטלים, עלויות בנייה והיוון עלויות אשראי עד למועד קבלת היתר בניה, למעט פעולות ערבות חוק מכר אשר מיוחסות למלאי עד למסירת הדירות. מלאי מקרקעין מסווגים לנכסים שוטפים בהתאם להערכת ההנהלה לתחילת עבודות בניה בשניים עשרה חודשים העוקבים לתאריך מאזן.

הוצאות בגין פרויקטים מסוג התחדשות עירונית נצברים לעלות המלאי כאשר לחברה ראיות חזקות לכך שתנאי ההכרה בנכס מתקיימים עוד קודם למועד השגת הרוב המיוחס, אך לא קודם למועד החתימה מול נציגות שנבחרה על ידי דיירים שחתימותיהם יספיקו לאישור ביצוע הפרויקט.

ז. עסקאות קומבינציה

קרקע שנרכשה על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, תמורתה מעמידה החברה שירותי בנייה, מוכרת כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה, במועד בו מתקיימים התנאים המתלים המהותיים המאפשרים לחברה לעשות מנהג בעלים בקרקע.

בעסקאות קומבינציה מסוג התחדשות עירונית שווי הקרקע כולל גם התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המהווה התחייבות פיננסית. שינוי במדידת ההתחייבות לאחר מכן הנגזר מתקופת תשלום דמי השכירות הצפויה מוכר בדוח על הרווח או ההפסד, כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ח. הכרה בהכנסה****הכנסות ממכירת דירות מגורים**

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור הבודדות כמחויבויות ביצוע. ההתקשרות עם לקוחות לא מאפשרת לקבוצה שימוש אלטרנטיבי במלאי הנמכר, וכן קיימת לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, החל מקבלת היתר בניה מלא ובהתאם לקצב ביצוע החוזה. החברה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (שיטה המבוססת על תשומות), למעט עלויות שאינן מתארות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות הקרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. עלויות הקרקע ועלויות הבנייה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בנייה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד מוצגות כמלאי דירות למכירה. הקבוצה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד. בחוזים בהם קצב התשלומים שנקבע ללקוח מגלם בתוכו הטבה משמעותית של הענקת מימון, החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בעסקה ומנטרלת ממחיר העסקה את השפעות רכיב המימון המשמעותי אשר נובע מהאשראי שהוענק ללקוח.

רכיב מימון משמעותי

בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות בקביעת מחיר העסקה, מחיר העסקה מותאם בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן הצפוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה. רכיב מימון משמעותי מתקיים ללא קשר לשאלה אם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים לחוזה. החברה מכירה בהכנסות ריבית מרכיב המימון המשמעותי אשר נובע מהאשראי שהוענק ללקוח במסגרת העסקה ומציגה אותן בדוח על הרווח הכולל, בסעיף הכנסות מימון, בנפרד מהכנסות מחוזים עם לקוחות. במקרים בהם החברה מימנה את הריבית ששילם הלקוח לצד ג' לצורך מימון המקדמה שהועברה לחברה, החברה מציגה במסגרת הרווח הגולמי גם את הוצאות המימון שהתהוו לה בגין רכיב המימון המשמעותי. החברה אינה מתאימה את התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי כאשר היא צופה, במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת השירות שהובטח ללקוח לבין המועד שבו הלקוח שילם עבורם לא תעלה על שנה.

לעניין רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה תמורתן החברה מעמידה שירותי בנייה, החברה מתאימה את מחיר העסקה בגין רכיב זה הנובע מהתמורה מראש וכן מכירה בהוצאות מימון על ההתחייבות בגין חוזה שהוכרה.

ט. מסים על ההכנסה

הוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים 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 הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס. החברה יוצרת מסים נדחים בגין רווחי אקוויטי מחברות כלולות תושבות חו"ל.

החברה מדדה מסים נדחים בגין הפרשים זמניים, המתייחסים לרווחים ולהפסדים בלתי ממומשים אשר נוצרו במסגרת עסקאות בין הישויות של הקבוצה, ובין הקבוצה לבין חברות כלולות ועסקאות משותפות, לפי שיעורי המס החלים על הישות המחזיקה בנכס לאחר ביצוע העסקה.

י. מכשירים פיננסיים**1. נכסים פיננסיים**

הקבוצה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

א. המודל העסקי של הקבוצה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן;

ב. מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

הקבוצה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מודדת הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, בגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עולה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, בגין נכסים בגין חוזים עם לקוחות ובגין חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החוזי של המכשיר.

3. גריעת התחייבויות פיננסיות

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הני"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, הקבוצה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה הקבוצה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

יא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

יב. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות למקרקעין אשר מהווים נכס כשיר.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד בו הוצאו עלויות בגין המקרקעין, החלו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת המקרקעין לצורך שיווקו ומכירת יחידות הדיוור, כלומר, מועד קבלת היתר בניה מלא. עלויות אשראי המהוונות בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**יג. התחייבויות בשל הטבות לעובדים**הטבות לאחר סיום העסקה

תוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הטבה מוגדרות. הקבוצה מפעילה תוכנית הטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. לצורך חישוב ההתחייבות, נטו בגין מחויבות הקבוצה לפיצויים לעובדים, מיישמת הקבוצה את מודל הסגירה (shut – down method) לפיו סכום המחויבות מחושב בהנחה שכל העובדים יפרשו בתנאי פיצויים מלאים בתאריך הדוח, אשר להערכת הנהלת החברה אינה שונה מהותית מהמדיניות החשבונאית של הערכה אקטוארית הנדרשת בהתאם ל- IAS 19.

יד. הפרשות**להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:**תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

הפרשה בגין תקופת בדק, תיקונים ואיחור במסירה

במסגרת חוזיה, הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של הקבוצה, שירותי האחריות ניתנים על ידיה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה הקבוצה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37. הקבוצה מעריכה תקופות איחור אפשריות למסירת דירות ביחס למועד ההתחייבות החוזית ומכירה הפרשה בהתאם בדוחות הכספיים.

הפרשה לעכבונות

במסגרת חוזיה מול קבלנים וספקים הקבוצה מקזזת מהתשלום השוטף סכום שנועד להבטיח פיצוי בגין ליקויי בניה אפשריים. סכום זה משולם ע"י הקבוצה לאחר תקופה מקובלת להבטחת טיב העבודות. הקבוצה רושמת, בדוחותיה הכספיים, את סכום העכבון במקביל לתשלומים השוטפים כנגדה הפרשה לעכבונות.

תקנים חדשים בתקופה שלפני יישום

להלן מידע לגבי תיקונים לתקנים שפורסמו אך טרם נכנסו לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תיקון שצוין להלן ניתן ליישום מוקדם, תוך מתן גילוי לכך, והחברה מתכננת לאמץ לראשונה במועד התחילה המחייב שלו. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש")

תקן IFRS 18 שפורסם בחודש אפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים. להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management) – defined Performance Measures (MPMs).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**תקנים חדשים בתקופה שלפני יישום (המשך)**

- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.
- IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. יישום מוקדם של IFRS 18 במועד זה אפשרי תוך מתן גילוי לכך.
- החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

שינויים חשבונאיים**יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית:**

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

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

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

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

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

(ד) הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין עלות מכירת דירות חדשות ללקוחות.

(ה) מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן או ישתנה בתקופות עוקבות.

(ו) הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר - יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בניה לדיירים המפונים לבין הכנסות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תשי"ע-2010.

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

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**אומדנים והנחות**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח העוקבת:

- שיעור השלמה

החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות בבניה יזמית על פי קצב ביצוע החוזה בגין הדירה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע נקבע שיעור השלמה על בסיס התשומות שהושקעו במצטבר. החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.

- אומדן עלויות להשלמת פרויקטים

החברה מכירה בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשיעור השלמה של העבודה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,037	2,591
22,851	20,632
-	631
28,888	23,854

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית
פקדונות לזמן קצר
פקדונות למשיכה מיידית במטבע חוץ

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,681	4,623
3,757	2,700
2,861	-
433	3,006
-	2,449
798	545
699	-
14,229	13,323

הוצאות מראש בגין ריבית הלוואות קבלן
הוצאות מראש אחרות
הלוואות לחברה מוחזקת
מס ערך מוסף
חייבים בגין עסקאות משותפות
חייבים ויתרות חובה אחרים
חייבים בגין מקרקעין

באור 6 - מלאי דירות, בניינים בהקמה ומקרקעין**א. מלאי דירות למכירה**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,859	-
1,873	-
5,732	-

רובינא הירוקה - הרצליה
עמק הכרמל Reserve שלב ראשון - נשר

ב. מלאי בניינים בהקמה וקרקעות

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
390,303	386,004
81,391	189,450
127,156	141,582
142,403	134,544
101,311	116,631
-	81,100
58,108	71,875
-	40,547
13,809	19,349
48,344	5,583
-	4,467
3,603	-
966,428	1,191,132
215,767	416,492
750,661	774,640
966,428	1,191,132

שמיים וארץ - רחובות

מבואות דרומיים - חיפה

ALUMA - יבנה

אור ים 2 - אור עקיבא

Bravo - תל השומר, רמת גן

יבנה מזרח

ונציה שלב א' - אילת

חצבים - ראשון לציון

ונציה שלב ב' - אילת

עמק הכרמל Reserve שלב שני - נשר

עמק הכרמל מסחר - נשר

מגרש 207 נשר

סכומים שצפוי שימומשו תוך 12 חודשים מיום המאזן

סכומים שצפוי שימומשו בתקופה העולה על 12 חודשים מיום המאזן

ג. הכנסות לקבל מרוכשי דירות

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
67,905	90,823
-	63,623
20,542	53,079
3,932	37,799
1,830	1,636
-	216
-	45
1,892	40
942	-
97,043	247,261

עמק הכרמל Reserve שלב שני - נשר

שמיים וארץ - רחובות

אור ים 2 - אור עקיבא

ונציה שלב א' - אילת

רובינא הירוקה - הרצליה

ALUMA - יבנה

עמק הכרמל מסחר - נשר

עמק הכרמל Reserve שלב ראשון - נשר

עדן - עפולה

באור 6 - מלאי דירות, בניינים בהקמה ומרקעין (המשך)**ד. מלאי מרקעין ועלויות בגין פרויקטים**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,194	12,065	נווה זוהר - ים המלח
-	5,286	באר יעקב
3,830	4,931	Tomorrow פינני בינוי - תל אביב
1,180	4,011	מעפילי אגוז פינני בינוי - תל אביב
2,418	3,930	יד אליהו פינני בינוי - תל אביב
-	3,841	מגרש 207 נשר
2,457	3,747	מתחם דניאל פינני בינוי - בת ים
2,031	2,849	קרית אליעזר פינני בינוי - חיפה
2,009	2,189	קרית שלום פינני בינוי - תל אביב
1,278	1,847	מתחם דקר פינני בינוי - בת ים
1,618	1,866	עמק הכרמל ד' פינני בינוי - נשר
1,304	1,655	מתחם חי-טייב פינני בינוי - אור עקיבא
1,188	1,443	מתחם ברזילי פינני בינוי - בת ים
320	1,214	מתחם רוטשלד פינני בינוי - בת ים
-	915	הרואה פינני בינוי- רמת גן
430	842	מתחם דגניה פינני בינוי - חיפה
138	796	מתחם שער העיר פינני בינוי - בת ים
390	390	כפר נופש קרית שמונה
-	363	מתחם טבנקין פינני בינוי - חיפה
-	290	מתחם אייזנברג סיטקוב - רחובות
215	25	אחרים
32,000	54,495	

ה. מקדמות מרוכשי דירות

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,302	22,697	ALUMA - יבנה
-	11,979	Bravo- תל השומר, רמת גן
19,393	2,752	שמיים וארץ - רחובות
16,520	1,135	אור ים 2 - אור עקיבא
1,440	400	עמק הכרמל Reserve שלב שני - נשר
102	127	רובינא הירוקה - הרצליה
418	73	ונציה שלב א' - אילת
62,175	39,163	

ו. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

במהלך שנת 2025 התקשרה הקבוצה בהסכמי מכר ביחס ל-208 יחידות דיור בפרויקטים של קבוצת החברה בישראל (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים) בהיקף כספי כולל של כ-707 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

באור 6 - מלאי דירות, בניינים בהקמה ומרקעין (המשך)**ז. פרטים בדבר פרויקטים בהקמה ובתכנון ומלאי מרקעין****1. עמק הכרמל Reserve שלב שני - נשר**

פרויקט הממוקם בעיר נשר הכולל 170 יח"ד ב-3 מגרשים הכוללים 5 מבנים, מתוכן 4 מבנים בני 7 קומות עיליים ושתי קומות חניון תת קרקעי, ומבנה אחד נוסף בן עשר קומות.

ביום 16 בספטמבר, 2025 התקבל היתר אכלוס בפרויקט 'עמק הכרמל Reserve שלב שני' עבור מגרש אחד מתוך שלושה הכולל 44 יח"ד מתוך 170 יח"ד שבפרויקט, והחלה מסירת הדירות לרוכשים. ביום 17 לנובמבר 2025, התקבל היתר אכלוס עבור המגרש השני בפרויקט הכולל 62 יח"ד.

ביום 17 בפברואר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקבל היתר אכלוס עבור המגרש השלישי והאחרון. ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו 164 יח"ד בפרויקט. מתוכן בשנת הדוח נמכרו 58 יח"ד בתמורה לסך של כ-90 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. עד למועד פרסום הדוח נמכרו כלל הדירות שנותרו במלאי.

2. אילת – ונציה שלב א' ושלב ב'

בחודש נובמבר 2019 זכתה חברת הבת ביחד עם אברהמי (ביחד – "החברות הזוכות"), במכרז להקמת 115 יח"ד (138 יח"ד כולל הקלת שבס- כחלון) אשר יוקם על מגרש ששטחו הכולל כ-12,247 מ"ר על שפת הלגונה המזרחית באילת. חלקה של חברת הבת בפרויקט הינו 50%.

בתמורה לקרקע שילמו החברות הזוכות לרמ"כ כ-34.4 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ-40.4 מיליון ש"ח. בשנת 2023, התב"ע שהגישו החברות הזוכות להוספת 60 יח"ד, 95 יחידות מלונאיות וכ-2,000 מ"ר מסחר, קיבלה תוקף. מתוך התוספת המאושרת כאמור, יוקצו כ-1,455 מ"ר מסחר לשלב א' של הפרויקט, כך ששלב א' יכלול 138 יח"ד ב-3 מבנים בני 8 קומות, כ-1,455 מ"ר קומת מסחר וקומת חניון תת קרקעי. ושלב ב' יכלול 60 דירות, 128 יחידות מלונאיות ו-755 מ"ר מסחר.

בחודש יולי 2023, התקבל היתר חפירה ודיפון ובסמוך לאותו מועד החלו עבודות הקמת שלב א' של הפרויקט. בחודש דצמבר 2024, התקבל היתר בניה מלא להקמת יח"ד בשלב א' של הפרויקט. בחודש דצמבר 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב ב' וכן החלטת ועדה להיתר העיקרי של שלב ב'.

ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו 54 יח"ד בשלב א' של פרויקט. מתוכן בשנת הדוח נמכרו 16 יח"ד בתמורה לסך של כ-42 מיליון ש"ח. (מכירות הפרויקט אינן חייבות במע"מ)

3. אור עקיבא - אור ים 2

בחודש דצמבר 2021 קיבלה חברת הבת הודעה בדבר זכייתה במכרז של רשות מרקעין ישראל במסלול "מחיר מופחת" בשכונת אור ים, אור עקיבא להקמת 180 יח"ד על ארבעה מגרשים בשטח כולל של 12,990 מ"ר. במסגרת המכרז, התחייבה חברת הבת למכור 90 יח"ד לזכאים במחיר של 9,600 למ"ר בתוספת מע"מ ו-90 יח"ד בשוק החופשי. בנוסף, על פי תנאי המכרז, וכפי שאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים כל תוספת יחידות דיור במסגרת הקלת שבס, רשאית חברת הבת למכור את כל התוספת של יחידות דיור אלו בשוק החופשי. בתמורה למרקעין שילמה חברת הבת לרשות סך של כ-117 מיליון ש"ח והוצאות פיתוח בסך של כ-13 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2023 התקשרה חברת הבת בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט. בהתאם להסכם הליווי יועמדו לחברת הבת מסגרות אשראי לטובת מימון הפרויקט בסך שלא יעלה על כ-350 מיליון ש"ח, מתוכן מסגרת ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות עד לתקרת מסגרת האשראי, מסגרת הלוואות למימון חלק מעלויות הבניה בפרויקט בסך של כ-68 מיליון ש"ח, וסך של 117 מיליון ש"ח למימון הקרקע אשר הועמדו לחברת הבת בחודש פברואר 2022.

בחודש דצמבר 2023, התקבל היתר בניה לפרויקט לבניית 208 יח"ד (לרבות תוספת שב"ס) ב-5 מבנים, שני מבנים בני 12 קומות ושלושה מבנים בני 9 קומות, מתוכן 90 יח"ד המיועדות לזכאים במסלול "מחיר מופחת" ו-118 יח"ד המיועדות למכירה בשוק החופשי. בתחילת שנת 2024 החלו עבודות הקמת הפרויקט.

ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו 134 יח"ד בפרויקט, מתוכן 90 יח"ד לזכאים והיתר בשוק החופשי. בשנת 2025 נמכרו סך של 17 יח"ד, כולן בשוק החופשי, בתמורה כוללת בסך של כ-32 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

באור 6 - מלאי דירות, בניינים בהקמה ומקרקעין (המשך)**ז. פרטים בדבר פרויקטים בהקמה ובתכנון ומלאי מקרקעין****4. רחובות- שמיים וארץ**

ביום 1 ביוני 2022 זכתה חברת הבת במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של כ- 7,100 מ"ר בקרית משה בעיר רחובות. בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים 283 יח"ד לשוק החופשי, ב- 5 בנייני מגורים כולל שטחי מסחר, מתוכם 3 בניינים בני 20 קומות כל אחד ושני בניינים נוספים בני 5 קומות כל אחד. ביום 22 באוגוסט 2022 הושלמו התשלומים בגין קרקע, הוצאות פיתוח ומס רכישה על סך כ- 299 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2023 הגישה חברת הבת בקשה להיתר הכוללת תוספת יח"ד באופן שהפרויקט יכלול הקמת 311 יח"ד וכ- 568 מ"ר מסחר, ובחודש יולי 2023, התקבלו החלטות ועדה (היתר בתנאים) לבניית 311 יח"ד.

בחודש דצמבר 2023 התקשרה חברת הבת בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון שלב א' ומרתפי החניה לכלל הפרויקט. בהתאם להסכם הליווי יועמדו לחברת הבת מסגרות אשראי לטובת מימון הפרויקט בסך שלא יעלה על כ- 235 מיליון ש"ח, מתוכן מסגרת ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות עד לתקרת מסגרת האשראי, מסגרת הלוואות למימון חלק מעלויות הבניה בשלב א' של הפרויקט בסך של כ- 51 מיליון ש"ח, וסך של 68 מיליון ש"ח למימון הקרקע אשר הועמדו מכבר לחברה.

ביום 17 בנובמבר 2024, התקבל היתר בניה מלא לשלב א' של הפרויקט הכולל 101 יח"ד במגדל מגורים בן 21 קומות על גבי 3 קומות מרתפי חניה אשר ישמשו גם את שלב ב' וג' של הפרויקט.

ביום 28 באפריל 2025, התקבל היתר בניה לשלב ב' של הפרויקט. ההיתר האמור מתייחס להקמת מגדל בן 20 קומות ושני מבנים בני חמש קומות כל אחד, הכוללים בסך הכל 114 יח"ד וכן שטחים מסחריים בהיקף של 560 מ"ר, ובסך הכל (כולל שלב א') קיימים לפרויקט היתרי בניה להקמת 215 יח"ד מתוך 311 יח"ד.

ביום 13 ביולי 2025, התקשרה חברת הבת בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון שלב ב' של הפרויקט. בהתאם להסכם הליווי יועמדו לחברת הבת מסגרות אשראי לטובת מימון הפרויקט בסך שלא יעלה על כ- 292 מיליון ש"ח, מתוכן מסגרת ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות עד לתקרת מסגרת האשראי, מסגרת הלוואות למימון חלק מעלויות הבניה בפרויקט בסך של כ- 75 מיליון ש"ח, וסך של כ- 82 מיליון ש"ח למימון הקרקע.

ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו 102 יח"ד בפרויקט (שלב א' וב'). מתוכן בשנת הדוח נמכרו 32 יח"ד בתמורה לסך של כ- 78 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

5. Bravo – תל השומר, רמת גן

ביום 1 בפברואר 2021 זכתה חברת הבת ביחד עם אברהמי (ביחד – "החברות הזוכות"), במכרז במסלול מחיר מופחת, במתחם תל השומר ברמת גן, להקמת 157 יח"ד מתוכן 66 במחיר מופחת ו- 91 יח"ד במתכונת של שוק חופשי, אשר יוקמו על שני מגרשים ששטחם הכולל הוא כ- 6,085 מ"ר (להלן – "הקרקע"), בתמורה לכ- 166 מיליון ש"ח (ללא מע"מ). חלקה של הקבוצה בפרויקט הינו 50%.

בחודש פברואר 2025, תב"ע שקידמה חברת הבת לתוספת 2,800 מטר, קיבלה תוקף. ביום 29 בספטמבר, 2025 התקשרו החברות הזוכות בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי. בהתאם להסכם הליווי יועמדו לטובת מימון הפרויקט מסגרות אשראי בסך שלא יעלה על כ- 462 מיליון ש"ח, מתוכן מסגרת ערבויות, שעיקרה ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות עד לסך של 279 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה) וערבויות אחרות בסך של עד 3 מיליון ש"ח, וכן מסגרת הלוואות למימון חלק מעלויות הבניה של הפרויקט בסך של כ- 34.5 מיליון ש"ח (וזאת בנוסף לסך של כ- 145.5 מיליון ש"ח שהועמדו כבר לטובת מימון הרכישה של קרקע הפרויקט, ואשר עם התקיימות התנאים המוקדמים להעמדת האשראים על פי הסכם הליווי הוא יצטרף לאשראי הפיננסי בתנאי הסכם הליווי).

ביום 12 בנובמבר, 2025 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. ההיתר האמור מתייחס להקמת שני מגדלים בני 11 קומות, ושני בניינים מרקמיים בני 6 קומות, הכוללים 157 יח"ד, מתוכם 66 במחיר מופחת

ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו 63 יח"ד בפרויקט לזכאים, בתמורה כוללת בסך של כ- 97 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. לאחר תאריך הדוח נמכרו 3 יח"ד נוספות לזכאים ובכך הושלם שיווק כלל 66 יח"ד במחיר מופחת.

באור 6 - מלאי דירות, בניינים בהקמה ומקרקעין (המשך)

ז. פרטים בדבר פרויקטים בהקמה ובתכנון ומלאי מקרקעין (המשך)

6. חיפה - מבואות דרומיים

ביום 28 בספטמבר 2022 זכתה הצעתה המשותפת (חלקים שווים) של חברת הבת וחברת מגידו י.ק. ייזום בע"מ (להלן "השותפה" וביחד "הזכות") במכרז מחיר מטרה לרכישת זכויות חכירה ב-3 מגרשים, להם זכויות בניה של כ- 45,000 מ"ר (שטח עיקרי) על פני כ-23 דונם המהווים את שטח המתחם, במבואות דרומיים בעיר חיפה. בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים 406 יח"ד אשר 80% מהן במסלול דיור במחיר מטרה והיתר בשוק החופשי. יחידות הדיור ייבנו על פני 15 בנייני מגורים, מתוכם 13 בניינים בני 6 קומות כל אחד ו-2 בניינים נוספים בני 19 קומות כל אחד. בתמורה לזכויות בקרקע שילמו הזכות לרשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י") סך של כ- 71.6 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 64 מיליון ש"ח.

למועד הדוח התקבלו החלטות ועדה (היתרים בתנאים) עבור שני מגרשים מתוך שלושה, הכוללים בסך הכל 356 יח"ד. המגרש השלישי הכולל 50 יח"ד נמצא בהליך אישור תב"ע בסמכות מקומית עבורו התקבלה החלטת ועדה להפקדת התב"ע בכפוף להשלמת תנאים. כמו כן, למועד הדוח התקבלו היתרי חפירה ודיפון עבור שניים מתוך שלושת המגרשים.

ביום 18 באוגוסט, 2025 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של השותפה בפרויקט בדרך של הסבה, כך שהקבוצה תחזיק במלוא הזכויות בפרויקט. ביום 17 באוקטובר 2025 הושלמה העסקה, הקבוצה רכשה את יתרת הזכויות בפרויקט בתמורה לסך כולל של כ- 35 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בנוסף הקבוצה נכנסה בנעילה של השותפה ביחס לחלקה בהלוואה שנטלו הצדדים למימון הפרויקט מהבנק המלווה, בסך של כ- 51 מיליון ש"ח (חלק השותפה). עוד יצוין, כי הקבוצה העמידה ערבות חברת אם לבנק המלווה בגין חלק השותפה בהלוואה, חלף ערבויות שהועמדו מטעם השותפה.

ביום 30 בנובמבר 2025 התקשרו חברת בת בבעלותה המלאה של קבוצת החברה, ביחד עם שותפות מוגבלת, בבעלותה המלאה של קבוצת החברה (להלן: "השותפות"), אשר מחזיקות, בחלקים שווים (50% - 50%) במלוא הזכויות בפרויקט "מבואות דרומיים" בחיפה, עם תאגיד פיננסי, שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן: "המשקיע"), במזכר עקרונות לביצוע השקעה בשותפות (להלן: "מזכר העקרונות"). בהתאם למזכר העקרונות, בכפוף לחתימתו של הסכם מפורט והשלמתו, יוקצו למשקיע 60% מכלל הזכויות בשותפות (כך שישקפו למשקיע, בשרשור, שיעור של 30% מהזכויות הכלכליות בפרויקט) והמשקיע יעמיד לשותפות הון בשיעור שלא יעלה על 50% מההון העצמי שיידרש לכלל הפרויקט על בסיס דוח ה-0 והסכם הלוויי שייחתם לגבי, בתוספת הוצאות מימון שייצברו עד למועד העמדת ההון, עד לסכום תקרה שנקבע (המשקף כ- 50% מעלויות הקמת הפרויקט, להלן: "סכום התקרה"). אם תידרש הגדלה של השקעת ההון העצמי בפרויקט, היא תועמד על ידי הצדדים בהתאם ליחס החזקותיהם בשותפות. ההתקשרות בהסכם מפורט כפופה להשלמת בדיקת נאותות מצידו של המשקיע, אישור העסקה על ידי האורגנים המוסמכים של הצדדים וחתימה על הסכם מפורט. הצדדים מנהלים מו"מ לחתימה על ההסכם המפורט וההסכמים הנלווים לו. להשלמת התמונה יצוין, כי להערכת החברה סכום ההשקעה הצפוי של המשקיע בהתאם לתקציב המתוכנן של הפרויקט מסתכם בסך של עד כ- 46 מיליון ש"ח.

7. ראשון לציון - חצבים

ביום 18 באוגוסט, 2025 התקשרה שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") בבעלותה המלאה של החברה עם צד שלישי בלתי קשור לקבוצה או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכרת") בהסכם רכישה, מכוחו רכשה הקבוצה את מלוא זכויותיה של המוכרת במגרש 104 אשר במתחם שכונת חצבים בראשון לציון, הידוע כחלקה 621 בגוש 4243 (להלן: "המקרקעין"). זכויות המוכרת במקרקעין נובעות מכוח זכירתה במכרז "מחיר מטרה" של רמ"י וחווה החכירה עם רמ"י שנחתם בהמשך לו, ומכוח מערכת הסכמים נלווים עם רמ"י ו/או עם עיריית ראשון לציון (להלן: "הממכר"), המאפשרות להקים במקרקעין 68 יחידות דיור, מתוכן 54 יחידות דיור במסגרת "מחיר מטרה" בתמורה לממכר והחזר הוצאות שהוציאה המוכרת לקידום הפרויקט, שילמה הקבוצה למוכרת סך של כ- 37.8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

באור 6 - מלאי דירות, בניינים בהקמה ומקרקעין (המשך)**ז. פרטים בדבר פרויקטים בהקמה ובתכנון ומלאי מקרקעין (המשך)**
ראשון לציון - חצבים (המשך)

ביום 21 בספטמבר 2025, התקשרה הקבוצה בהסכם מימון שלב הקרקע ומימון שלב ההקמה של הפרויקט עם מגדל חברה לביטוח בע"מ. בהתאם להסכם הליווי, יועמדו לשותפות מסגרות אשראי לטובת מימון שלב הקרקע ומימון שלב ההקמה של הפרויקט, מתוכן מסגרת ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות עד לסך של 116 מיליוני ש"ח, מסגרות אשראי כספי למימון שלב הקרקע בסך של כ- 32.6 מיליוני ש"ח (לצד הלוואת גישור למימון רכיב המע"מ בגין רכישת הקרקע) ולמימון שלב ההקמה בסך של עד 22 מיליוני ש"ח, וכן מסגרת ערבויות לצדדים שלישיים בסך של עד מיליון ש"ח.

מועד הפירעון הסופי של מסגרות האשראי הכספי כאמור הינו עד 36 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט או עד למועד קבלת היתר אכלוס, לפי המוקדם מביניהם. למעט ביחס לערבויות חוק מכר שיוותרו בתוקף עד למועד פקיעתן.

8. יבנה מזרח

ביום 30 ביוני, 2025 פרסמה רשות מקרקעי ישראל דבר זכייתה של חברת הבת במכרז לרכישת זכויות חכירה במתחם קרקע בשטח כולל של כ- 4,882 מ"ר בעיר יבנה, שכונה מזרחית. בהתאם לתכנית בניין עיר החלה על הקרקע ניתן להקים עליה 114 יחידות דיור אשר ניתנות לשיווק בשוק החופשי וכן כ- 685 מ"ר שטחים מסחריים. יחידות הדיור ייבנו במסגרת 4 בנייני מגורים, מתוכם 3 בניינים בני 8 עד 10 קומות כל אחד ובניין נוסף בן 3 קומות.

ביום 21 בספטמבר 2025, התקשרה חברת הבת בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, לצורך מימון רכישת הקרקע, בסך של כ- 58.2 מיליון ש"ח. ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של פריים בתוספת של עד 0.5%. מועד הפירעון הסופי של ההלוואה יחול עד לא יאוחר מיום 1.10.2027.

ביום 19.1.2026 התקשרו חברת הבת, ביחד עם שותפות מוגבלת (בהקמה), בבעלותה המלאה של קבוצת החברה (להלן: "השותפות"), אשר מחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט "יבנה מזרח", עם תאגיד פיננסי, שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (להלן: "המשקיע"), במזכר עקרונות לביצוע השקעה בשותפות. בהתאם למזכר העקרונות, בכפוף לחתימתו של הסכם מפורט והשלמתו, במועד קבלת היתר בניה לפרויקט המשקיע ישקיע בהון השותפות 75% מסך ההון העצמי שהחברה העמידה בשלב הקרקע (להלן: "השקעת ההון העצמי של המשקיע"), וזאת בנוסף להתחשבנות בסכום לא מהותי בגין הוצאות ריבית ונלוות שהוציאה קבוצת החברה בגין הפרויקט וכן תיפרע הלוואת בעלים שהעמידה קבוצת החברה. החל ממועד ההתחלה, לאחר השקעת ההון העצמי של המשקיע, הצדדים ישקיעו הון עצמי בפרויקט לפי דרישת הגורם המלווה, ביחס של 75% המשקיע ו- 25% קבוצת החברה. להערכת הקבוצה סך השקעת המשקיע בשותפות בהתאם לתקציב המתוכנן של הפרויקט יסתכם בסך של עד כ- 27 מיליון ש"ח. 46% מתוך סך השקעת המשקיע יהווה הון עצמי עודף תמורת סך השקעת המשקיע הוא יהיה זכאי לשיעור של 40% מהזכויות ההוניות בשותפות.

9. באר יעקב

ביום 17 בדצמבר 2025, פרסמה רשות מקרקעי ישראל דבר זכייתה של שותפות מוגבלת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השותפות") במכרז לרכישת זכויות חכירה במתחם קרקע בשטח כולל של כ- 3,773 מ"ר בעיר באר יעקב. בתמורה לזכויות בקרקע תשלם השותפות לרמ"י סך של כ- 56.1 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 17.8 מיליון ש"ח.

ביום 12 במרס 2026, לאחר תאריך מאזן, התקשרה השותפות בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, לצורך מימון רכישת הקרקע, בסך של כ- 58.3 מיליון ש"ח. ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של פריים בתוספת של עד 0.5%. מועד הפירעון הסופי של ההלוואה יחול עד לא יאוחר מיום 12.3.2028.

10. ים המלח - נווה זוהר

ביום 4 בינואר, 2015 זכתה חברת הבת במכרז של רמ"י להקמת 34 יחידות מגורים ביישוב נווה זוהר לחוף ים המלח. על פי תנאי המכרז ניתן לבנות לכל יחידות מגורים בין 3 ל-4 יחידות נופש כך שסה"כ ניתן לבנות 138 יחידות מגורים ונופש ביחד. במהלך שנת 2015 השלימה חברת הבת את התשלומים בגין קרקע והוצאות הפיתוח וחתמה על הסכם חכירה מול רמ"י.

ביום 16 ביוני 2021 התקשרה חברת הבת עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ בהסכם מכר למכירת 50% מזכויותיה והתחייבויותיה בפרויקט בתמורה לסך של כ- 8 מיליון ש"ח. במסגרת הסכם המכר הוסכם, כי הצדדים ימשיכו לפעול במשותף לאישור תכנית בניין עיר חדשה שתחול על הקרקע.

בחודש פברואר 2024 התב"ע קיבלה תוקף בועדה המחוזית לפיה ניתן לבנות על המקרקעין 70 יחידות מגורים ו- 35 יחידות נופש והוגדלו זכויות הבניה בהתאם.

באור 6 - מלאי דירות, בניינים בהקמה ומקרקעין (המשך)**ח. פרטים בדבר פרויקטים מסוג התחדשות עירונית****1. יבנה - ALUMA**

פרויקט בבעלות חברת אלמוגים ביבנה בע"מ, חברת בת של החברה (בעקיפין) המוחזקת על ידי הקבוצה בשיעור של 60% ועם צד שלישי שאינו קשור לחברה בשיעור של 40% (להלן: "חברת הפרויקט")

הפרויקט מסוג פינוי בינוי, משתרע על פני כ-4.9 דונם, ובמסגרתו ייבנו 273 יח"ד, חלף 64 יחידות דיור הקיימות במתחם, ב-3 מבני מגורים וכן שטחי מסחר בשטח מוערך של 816 מ"ר וגני ילדים בשטח של כ-236 מ"ר. בחודש מרס 2021 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה בסמכותה כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת את התב"ע אותה יזמה חברת הפרויקט.

בשנת 2022 חתמה חברת הפרויקט על הסכמים מחייבים עם 100% מכלל בעלי הזכויות. בחודש אפריל 2023, התקבל היתר חפירה ודיפון.

בחודש מאי 2023, חתמה חברת הפרויקט על הסכם ליווי בינה לבין קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראלים (להלן: "הסכם הליווי" ו- "התאגידים המלווים", לפי העניין), למימון הפרויקט (להלן: "האשראי"). האשראי כולל מסגרת להעמדת פוליסות חוק מכר לרוכשי דירות בסך מירבי של כ-503 מיליוני ש"ח ומסגרת ערבויות חוק מכר ופיננסיות להבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי צדדים שלישיים (כגון בעלי הקרקע ורשות מקומית) בהיקף כולל של כ-152 מיליוני ש"ח, וכן כולל מסגרת אשראי כספי להקמת הפרויקט בסך של כ-73 מיליוני ש"ח, ומסגרת אשראי כספי נוספת לטובת השותף בפרויקט.

בחודש יוני 2024, לאחר פינוי בעלי הקרקע, החלה חברת הבת בעבודות הריסה של המבנים הקיימים. ובהתאם, רשמה הקבוצה בדוחותיה הכספיים הפרשה בגין התחייבות למתן שירותי בניה ושכר דירה לבעלי הקרקע בסכום כולל של כ-60 מיליון ש"ח.

בחודש דצמבר 2024, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו 75 יח"ד בפרויקט. מתוכן בשנת הדוח נמכרו 10 יח"ד בתמורה לסך של כ-24 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

התחייבות למתן שירותי בניה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת בסך של 54,382 אלפי ש"ח, וכוללת התחייבות בגין מתן שירותי בניה בסך של כ-47,673 אלפי ש"ח, ובגין שכר דירה בסך של כ-6,709 אלפי ש"ח.

2. תל אביב - Tomorrow פינוי בינוי

ביום 1 ביולי 2021 התקבלה בידי חברת הבת, הודעה מאת חברת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ, חברת בת של עיריית תל אביב (בס"ק זה, להלן: "עזרה ובצרון"), המייצגת את בעלי הזכויות של 96 דירות ברחוב תקוע בתל אביב, בדבר זכייתה של הצעה משותפת של חברת הבת, ביחד עם אברהמי, בחלקים שווים (בס"ק זה, ביחד, להלן: "הזכות"), בהליך של "קול קורא" בקשר עם הזמנה להציע הצעות מיזמים, שנערך על ידי עזרה ובצרון, להקמת פרויקט התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט").

בהתאם לתכנית מפורטת, אשר קודמה על ידי עזרה ובצרון ואשר קיבלה תוקף בחודש יוני 2021, מיועד הפרויקט לבנייה רוויה למגורים, באופן שעל מקרקעי הפרויקט ניתן להקים ארבעה בנייני מגורים בני כ-8 קומות ובניין מגורים נוסף בן 23 קומות ובסה"כ 309 יח"ד וכ-350 מ"ר שטחי מסחר. למועד הדוח התקשרו הזכות בחוזה מפורט עם כ-99% מבעלי הדירות.

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות**א. חברות ושותפויות מוגבלות מאוחדות מידע כללי**

זכויות הקבוצה ברוחים והצבעה	זכויות הקבוצה ברוחים והצבעה	מקום עיקרי של העסק
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
%	%	
100	100	ישראל
100	100	ישראל
100	100	ישראל
60	60	ישראל
-	100	ישראל
-	100	ישראל
-	100	ישראל

אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ
אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ
נכסי מריו ועמי בע"מ
אלמוגים ביבנה בע"מ
אלמוגים החזקות יזום נדל"ן שותפות מוגבלת
אלמוגים יזום פרויקט מבואות חיפה שותפות מוגבלת
אלמוגים יזום פרויקט חצבים ראשון לציון שותפות מוגבלת

ב. השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**1. ערכם של החברות הכלולות בדוחות הכספיים:**

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,181	11,422
43,135	67,375
42,868	51,420
21,600	21,726
-	19,446
-	10,249
119,784	181,638

SATVA B.V
גוב אלמוגים בע"מ
א.ק.א בית מרס בע"מ
V.B Tiskarna XYA
פרויקט עמישב פתח תקווה (שותפות מוגבלת)
פרויקט ביאליק רעננה (שותפות מוגבלת)

2. מידע כספי מתומצת לגבי חברות כלולות מהותיות

להלן מידע פיננסי מתומצת לגבי חברות כלולות של החברה שהינן מהותיות לקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025. המידע הפיננסי המתומצת המובא להלן משקף את הסכומים הכלולים בדוחותיהם הכספיים של החברות הכלולות (ולא חלק החברה בסכומים אלה) ותואמים למדיניות החשבונאית המיושמת בדוחותיה הכספיים של הקבוצה. הסכומים הינם לפני ביטול עסקאות ויתרות בין-חברתיות.

א. מידע מתומצת על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
מבוקר אלפי ש"ח	מבוקר אלפי ש"ח
265,122	328,323
4,678	1,326
(285,461)	(334,085)
(15,661)	(4,436)
1,374	1,190
815,721	856,274
(552,403)	(541,534)
(246,459)	(304,883)
18,233	11,047

גוב אלמוגים בע"מ
נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות נטו המיוחסות לבעלי המניות של החברה הכלולה
א.ק.א בית מרס בע"מ
נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
נכסים נטו המיוחסים לבעלי המניות של החברה הכלולה

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)
 2. מידע כספי מתומצת לגבי חברות כלולות מהותיות

ב. מידע מתומצת על הרווח הכולל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
מבוקר אלפי ש"ח	מבוקר אלפי ש"ח	מבוקר אלפי ש"ח	
5,420	9,061	140,657	גוב אלמוגים בע"מ
(11,337)	(12,657)	14,577	הכנסות
(8,729)	(9,746)	11,224	רווח (הפסד) לפני מס
			רווח (הפסד), לאחר מס
24,720	4,889	6,783	א.ק.א בית מרס בע"מ
3,104	(12,038)	(15,028)	הכנסות
2,390	(9,266)	(11,572)	רווח (הפסד) לפני מס
			רווח (הפסד), לאחר מס

ג. התאמה לערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
מבוקר אלפי ש"ח	מבוקר אלפי ש"ח	
40%	40%	גוב אלמוגים בע"מ
(6,264)	(1,774)	זכויות בחברה כלולה
50,488	72,853	חלק החברה בנכסים נטו המיוחסים בעלי המניות של החברה הכלולה
(1,908)	-	הלוואה שהעניקה החברה לחברה כלולה *
(1,691)	(2,031)	מדידת ריבית שווי הוגן להלוואה
2,510	(1,673)	התאמות בגין עסקות בינחברתיות
43,135	67,375	התאמות חשבונאיות
		ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה
16%	16%	א.ק.א בית מרס בע"מ
2,917	2,390	זכויות בחברה כלולה
42,634	52,431	חלק החברה בנכסים נטו המיוחסים בעלי המניות של החברה הכלולה
(2,683)	(3,401)	הלוואה שהעניקה החברה לחברה כלולה *
42,868	51,420	מדידת ריבית שווי הוגן להלוואה
		ערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה

* החברה בחנה הפסדי אשראי בהתאם ל – IFRS 9 והגיעה למסקנה שהינם זניחים ולא נדרשת הפרשה בגינם.

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**ב. השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)****2. מידע כספי מתומצת לגבי חברות כלולות מהותיות****ד. מידע נוסף לגבי השקעות בחברות כלולות מהותיות****גוב אלמוגים בע"מ - פרויקט נווה צדק ת"א**

ביום 19 בספטמבר 2021 התקשרה החברה עם חברה פרטית רשומה בישראל, שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה שלה, העוסקת ביזמות נדל"ן (בס"ק זה, להלן: "השותפה"), בהסכם מייסדים (בס"ק זה, להלן: "ההסכם המייסדים") בקשר עם הקמתה של חברה ייעודית להקמת פרויקט מגורים (להלן: "חברת הפרויקט"), בה תחזיק החברה 40% מהזכויות בהון ו- 50% מזכויות ההצבעה, והשותפה תחזיק ביתרת הזכויות (להלן: "הצדדים"). חברת הפרויקט מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

בסמוך לאחר ההתקשרות בהסכם, חברת הפרויקט התקשרה עם צד שלישי (בס"ק זה, להלן: "המוכרת"), שאינו קשור לחברה או לשותפה, בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במתחם הרב קוק, בשכונת נווה צדק בתל-אביב, בשטח של כ- 3 דונם (בס"ק זה, להלן: "המקרקעין"). התמורה בגין המקרקעין נקבעה על סך של 200 מיליון ש"ח.

על המקרקעין ניצבים 2 מבנים לשימור, והוצאו לגביו היתרי בנייה להקמתם של 5 מבנים, הכוללים עד 26 יח"ד, בשטח כולל של כ- 4,100 מ"ר, וכן כ- 740 מ"ר שטחים מסחריים. בנוסף קיימות זכויות לבנייה לניוד, מתוקף מחויבות השימור, בהיקף של כ- 1,600 מ"ר.

בהסכם המייסדים נקבעו הסדרים בקשר עם העמדת המקורות שיידרשו לחברת הפרויקט לצורך השקעת ההון העצמי למימון הפרויקט על ידי כל אחד מהצדדים (כאשר החברה נאותה להעמיד מקורות כאמור מעבר לחלקה היחסי בחברת הפרויקט), וכן נקבעו הסדרים בקשר עם בחינת האפשרות למסירת ביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט, במלואן או בחלקן, לידי חברה בת של החברה.

בשים לב למיקום המקרקעין ומאפייני האזור, חברת הפרויקט יזמה והחלה בביצוע להקמת פרויקט מגורי יוקרה הכולל 18 יח"ד ו- 4 יחידות מסחריות. ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור ביצוע הנדסי עומד על 58%.

בחודש דצמבר 2022, נחתם הסכם בין הצדדים בו נקבע כי חברת הבת תשמש כקבלן מבצע לביצוע עבודות החפירה והדיפון בהתאם להסכם בתנאי Cost+.

בחודש דצמבר 2023 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט, בהתאם להסכם הליווי יועמדו לחברת הפרויקט מסגרות אשראי לטובת מימון הפרויקט בסך שלא יעלה על כ- 456 מיליון ש"ח, מתוכן מסגרת ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות עד לתקרת מסגרת האשראי, מסגרת הלוואות למימון חלק מעלויות הבניה בפרויקט בסך של כ- 77 מיליון ש"ח, וסך של 168 מיליון ש"ח למימון הקרקע, אשר הועמדו לחברת הפרויקט בסמוך לרכישת המקרקעין. העמדת האשראי מותנה במילוי תנאים מוקדמים מקובלים.

בחודש ספטמבר 2024, נחתם הסכם עקרונות בין הצדדים בו נקבע בין היתר כי חברת הבת תשמש כקבלן מבצע של מלוא הפרויקט עד לסיומו בתנאי Cost+. יתרת חבות חברת הפרויקט כלפי הקבלן המבצע מוצגת, בדוחות הכספיים המאוחדים, במסגרת הנכסים השוטפים בסעיף 'צדדים קשורים'.

ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו 9 יח"ד בפרויקט. מתוכן בשנת הדוח נמכרו 7 יח"ד בתמורה לסך של כ- 229 מיליון ש"ח, ללא מע"מ.

א.ק.א בית מרס בע"מ -מתחם הרצל ת"א

ביום 2 בספטמבר 2021 זכתה חברת א.ק.א בית מרס בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט" או "הרוכשת"), שהחזקה על ידי החברה בשיעור של 20% ועל ידי חברת ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ (50%) ואברהמי (30%) (להלן יחד: "השותפים"), במכרז לרכישת נכס בשטח של כ- 12.4 דונם ברחוב הרצל 156, 158 ו- 160 בתל אביב, במצבה As-Is, מידי בעלי הזכויות בה, עליהם נמנים, בין היתר, בנק דיסקונט לישראל בע"מ וקרן ריאליטי (להלן: "המוכרות" ו-"המקרקעין", בהתאמה), בתמורה לסך של כ- 685 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה. עם החתימה על הסכמי המכר שילמה הרוכשת כ- 240 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, אשר מומנה מהלוואת בעלים וכן התקשרה הרוכשת עם שני בנקים שהעמידו הלוואה (להלן: "ההלוואה") בסך כולל של 550 מיליון ש"ח אשר שימשה לתשלום יתרת התמורה והחזר חלק מהתשלום הראשון לבעלים.

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. **השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

2. מידע כספי מתומצת לגבי חברות כלולות מהותיות

ד. מידע נוסף לגבי השקעות בחברות כלולות מהותיות

א.ק.א בית מרס בע"מ - מתחם הרצל ת"א (המשך)

הרוכשת רכשה את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות במקרקעין לרבות כל הבנוי עליהם; לרבות זכויות והתחייבויות כלפי השוכרים הקיימים מכוח הסכמי שכירות של צדדים שלישיים; וכן את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות מכוח הסכם חכירה עם חח"י (להלן: "הממכר").

במהלך חודש פברואר 2025, הגיעה חברת הפרויקט להסכמות עם התאגידים הבנקאיים המלווים על הארכת מועד המימון לפירעון עד ליום ה-28 לפברואר 2027.

בהחלטות מהותיות בחברת הפרויקט תידרש הסכמה פה אחד של דירקטוריון חברת הפרויקט. לאור האמור חברת הפרויקט מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. השקעת הבעלים ניתנת כהלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ויתרתה נכון למועד הדוח עומדת על כ-52.4 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט 2023, חברת הפרויקט ובעלי מניותיה התקשרו עם צד שלישי בהסכם הקצאה לפיו יוקצו לצד שלישי 20% מהחזקות השותפים פרו-רטא לצד ג', בתמורה ל-20% מסך ההשקעה עד כה בפרויקט. בחודש פברואר 2024 התקבלה מלוא התמורה, הושלמה העסקה, ובהתאם, שיעור החזקה של החברה בחברת הפרויקט ירד ל-16%. בכוונת חברת הפרויקט להקים על המתחם פרויקט מגורים ומסחר בהיקף של כ-36,000 מ"ר וכ-19,000 מ"ר, בהתאמה, בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. עד להוצאת היתר בניה לפרויקט כאמור, בכוונת חברת הפרויקט להמשיך להשכיר את המבנים המצויים על המקרקעין.

SATVA B.V

חברת SATVA B.V (להלן "החברה הכלולה") התאגדה ורשומה בהולנד, החברה הכלולה מבצעת השקעות בתחום הנדל"ן באירופה ונמצאת בבעלות משותפת (בחלקים שווים) של החברה וחברת אברהמי.

במהלך שנת 2016 התקשרה החברה הכלולה בהסכם בינה לבין שותף סרבי להקמת מיזם משותף לייזום, בנייה, שיווק ומכירת 223 יח"ד וכ-4,900 מ"ר למסחר, במתחם המשתרע על פני שטח כולל של כ-5,680 מ"ר בבגדד שבסוריה. בשנת 2021 הסתיימה הקמת המיזם ונמכרו מרבית יחידות הדירור שמבתחם. ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו ונמסרו כלל יחידות הדירות בפרויקט ובמלאי נותרו סך של כ-2,500 מ"ר שטחי מסחר שברובם מושכרים לצדדים שלישיים.

בחודש דצמבר 2023 נטלה החברה מהחברה הכלולה הלוואה בסך כ-1 מיליון אירו ובחודש נובמבר 2024, פרעה החברה סך של 870 אלפי אירו.

החברה הכלולה מחזיקה ב-56% מזכויות חברת 'פלאיה' הרשומה בקרואטיה. בבעלותה של חברת פלאיה קרקע הממוקמת באי חוואר, קרואטיה בשטח כולל של כ-148 אלף מ"ר.

בחודש ינואר 2024, התקבלה הערכת שווי הקרקע בקרואטיה על סך של כ-11 מיליון אירו, אשר אינה מקבלת ביטוי בדוחות הכספיים של החברה הכלולה מאחר והקרקע מסווגת למלאי. ערך הקרקע בספרי החברה הכלולה מסתכם לסך של כ-3 מיליון אירו.

בחודש נובמבר 2024 מכר אחד מהשותפים, המחזיקים במניות חברת פלאיה, את החזקתו (22%) לחברה הכלולה ולשותף נוסף, ובהתאם גדל שיעור החזקה של החברה הכלולה בחברת פלאיה ל-72%. בתמורה שילמה החברה הכלולה סך של כ-1.7 מיליון אירו ובדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה הכלולה קיטון בהון המיוחס לבעלי מניותיה בסך של כ-1.3 מיליון אירו.

להלן מידע פיננסי מתומצת לגבי חברה כלולה באלפי ש"ח:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר *2024	31 בדצמבר 2025
4,173	(839)	435
90	143	93
4,263	(696)	528

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
רווח כולל אחר לתקופה
סך רווח (הפסד) כולל לתקופה
* הוצג מחדש

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**ב. השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)****3. מידע נוסף לגבי השקעות בחברות כלולות שאינן מהותיות****פרויקטי התחדשות עירונית – עמישב פתח תקווה וביאליק רעננה**

ביום 11 ביוני 2025, התקשרה חברת התחדשות עירונית, בהסכם עם חברה פרטית שאינה קשורה לקבוצת החברה או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכרת") לרכישת מלוא 100% זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת, בדרך של הסבה, בפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, אשר מתוכנן להיבנות ברחובות עזרא ונחמיה, בפתח תקווה (להלן: "המתחם" ו-"הפרויקט", לפי העניין) בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם על ידי המוכרת בקשר עם המתחם (להלן: "ההסכם"). במסגרת הפרויקט, חלף 48 יחידות דיור, הקיימות בשלושה מבנים במתחם, בכוונת חברת הבת לפעול להקמת כ-175 יחידות דיור במתחם מעורב שימושים של מגורים, מסחר ושטחי ציבור, שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט הוא כ-6.875 דונם. להערכת החברה היתר בניה לפרויקט צפוי להתקבל במהלך תקופה של כ-18 עד כ-24 חודשים מיום חתימת ההסכם.

התמורה על פי ההסכם מורכבת מתשלום סכום חד פעמי (המהווה בעיקרו החזר הוצאות המוכרת) בסך של כ-2 מיליון ש"ח וכן מתשלומים עתידיים שוטפים, באופן מדורג, החל משיעור מינימלי של אחוזים בודדים ועד לשיעור מרבי של 10% מסך ההכנסות בפרויקט (בתלות בהיקף ההכנסות בפרויקט), שעל חשבונם תשולם למוכרת מקדמה בסך של 2.5 מיליון ש"ח, שתקוֹזז מהתשלומים העתידיים. בנוסף, המוכרת תהא זכאית לבקש מחברת הבת הלוואה למימון תשלומי המסים החלים עליה. עוד הוסכם, כי חברת הבת תתקשר עם חברה קשורה למוכרת בהסכם לניהול שיווק הפרויקט תמורת עמלה בשיעור מקובל. לחברת התחדשות עירונית תעמוד זכות לבטל את ההסכם, ככל שדו"ח האפס לפרויקט בסמוך למועד קבלת היתר הבניה יצביע על רווחיות נמוכה מהמקובל, בכפוף להסדר התחשבות שנקבע.

ביום 30 בנובמבר 2025, התקשרו שתי שותפויות מוגבלות, בבעלותה המלאה של חברת 'התחדשות עירונית' האחת עוסקת באופן בלעדי בקידום, ביצוע ושיווק פרויקט פינוי בינוי במתחם עמישב, פתח תקווה והשנייה עוסקת באופן בלעדי בקידום, ביצוע ושיווק פרויקט התחדשות בניינית (תמ"א 38) במתחם ביאליק, רעננה, (להלן: "השותפויות" או "הפרויקטים") עם קרן השקעות פרטית (להלן: "השותף"), בהסכמי השקעה בכל אחד מהפרויקטים כמפורט להלן.

בהתאם להסכמים הוקצו לשותף 40% מכלל הזכויות בכל אחת מהשותפויות ובתמורה העמיד השותף הון בשיעור של 80% מהשקעת ההון שהועמד על ידי הקבוצה בכל אחד מהפרויקטים. הסכום שהועמד כאמור, יועבר לידי הקבוצה כהחזר הלוואות בעלים עד להגעה לנקודת איזון בהשקעות ההון העצמי בהתאם ליחסי ההשקעה המוסכמים (20%-80%). כמו כן, ההון העצמי שיידרש בכל נקודת זמן לצורך ביצוע הפרויקטים יועמד על ידי הצדדים בדרך של הלוואות בעלים בחלוקה של 80% לשותף ו-20% לקבוצה, עד לסכום מרבי שנקבע המשקף כ-15% עד 20% מעלויות הקמת הפרויקטים, על פי תקציב מוערך, כאשר במקרה של חריגה מסכום זה העמדת החלק החורג של ההון העצמי תתבצע בהתאם לשיעורי ההחזקה של הצדדים בכל אחת מהשותפויות.

חלוקת העודפים על ידי כל אחת מהשותפויות תתבצע בהתאם לסדר הקדימויות הבא: (א) פירעון החוב הבכיר לגורם המממן שיעניק ליווי לפרויקט; (ב) החזר הלוואות הבעלים של השותף בצירוף ריבית בשיעור שנתי שהוסכם; (ג) החזר הלוואות הבעלים של הקבוצה, בצירוף ריבית בשיעור דומה; (ד) חלוקת עודפים בהתאם לשיעורי ההחזקה של הצדדים, 40% לשותף ו-60% לקבוצה, עד להשגת שיעור תשואה פנימי מוסכם על הלוואות הבעלים של השותף (ה) חלוקת יתרת העודפים בשיעור של 20% לשותף ו-80% לקבוצה.

במסגרת ההסכם נקבעו מנגנוני קבלת החלטות בכל אחת מהשותפויות, באופן שהקבוצה תהיה אחראית לניהולן השוטף של הפרויקטים, עם זאת החלטות מהותיות יתקבלו בהסכמה משותפת של החברה והשותף. ההחלטות המיוחדות כוללות, בין היתר: בחירת הבנק המלווה ואישור תנאי ההתקשרות עימו, או כל שינוי בקשר לכך, לרבות כל התקשרות עם גורם מממן אחר שאינו הבנק המלווה, אישור דו"ח האפס בפרויקט ואישור כל עדכון לדו"ח האפס וחריגות ביחס למחירי המכירה, חריגה מעלויות הפרויקט העולה על סך השווה לשיעור של 3% מסך הוצאות הפרויקט, שינוי מהותי בתכנון הפרויקט ועוד. יתר על כן, לשותף קיימת הזכות למנות (ולבחלף בכל עת) מפקח חיצוני מטעמו אשר יהיה רשאי לפקח על התקדמות הפרויקט ועל פעילות הקבלן המבצע לבקר באתר, ולקבל מידע ודיווחים.

באור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

3. מידע נוסף לגבי השקעות בחברות כלולות שאינן מהותיות

פרויקטי התחדשות עירונית – עמישב פתח תקווה וביאליק רעננה (המשך)

בעקבות ההסכמים הנ"ל הקבוצה בחנה והגיעה למסקנה כי לאור הזכויות החוזיות של השותף בהחלטות מיוחדות אשר הוענקו במסגרת הסכמי ההשקעות, אין עוד ביכולתה לכוון את הפעילויות הרלוונטיות של השותפויות ולשלוט בקבלת ההחלטות בהן, ומשכך היא חדלה מלשלוט בשותפויות. לפיכך, תטפל הקבוצה בהשקעותיה בשותפויות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

במועד חתימת ההסכמים גרעה הקבוצה את הנכסים של השותפויות, בסך של כ- 7,002 אלפי ש"ח, והכירה ביתרת השקעותיה שנותרו בשותפויות (60%), לפי שווים ההוגן בסך של כ- 24,638 אלפי ש"ח, בהתאם לשווים ההוגן של הפרויקטים המנוהלים על ידן.

הקבוצה רשמה בדוחותיה הכספיים, ליום 31 בדצמבר 2025, בסעיף 'הכנסות אחרות' סך של 13,886 ו- 9,351 אלפי ש"ח כתוצאה מהכרה בהשקעותיה בהתאם לשווים ההוגן בגין שותפות עמישב ושותפות ביאליק, בהתאמה.

באור 8 - רכוש קבוע, נטו

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס והינו כדלקמן:

מבנים (למעט רכיב הקרקע)	%
ציוד ומכשירים	3-7
כלי רכב	10
ריהוט וציוד משרדי	20
שיפורים במושכר	7-33
	לאורך תקופת השכירות (בעיקר 10%)

הרכב ותנועה לשנת 2025

מבנים אלפי ש"ח	מכונות, ציוד ומכשירים אלפי ש"ח	ריהוט משרדי וציוד משרדי אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עלות
10,206	10,256	4,660	25,122	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
28	2,346	197	2,571	תוספות במשך השנה
10,234	12,602	4,857	27,693	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
4,929	2,491	3,586	11,006	פחת שנצבר
448	789	375	1,612	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
5,377	3,280	3,961	12,618	תוספות במשך השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
4,857	9,322	896	15,075	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025

באור 8 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

הרכב ותנועה לשנת 2024

מבנים	מכונות, ציוד ומכשירים	ריהוט משרדי וציוד משרדי	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,033	5,378	4,438	19,849
173	4,878	222	5,273
10,206	10,256	4,660	25,122
4,485	1,920	3,199	9,604
444	571	387	1,402
4,929	2,491	3,586	11,006
5,277	7,765	1,074	14,116

עלות יתרה ליום 1 בינואר, 2024
תוספות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2024
תוספות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024

באשר לשעבודים ראה ביאור 16 ג'2.

באור 9 - נדל"ן להשקעה

א. נדל"ן להשקעה

לקבוצה נכס בעיר חיפה, בסמוך לחוף הים, ומסווג בדוחותיה הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה הקמת הנכס הסתיימה בשנת 2019 והוא מושכר לצד שלישי. הנכס מוצג בדוחות הכספיים בהתאם להערכת השווי אשר ליום 31.12.2025 הסתכמה לסך של 8,300 אלפי ש"ח. ליום 31.12.2024 הסתכם שווי הנכס לסך של 8,140 אלפי ש"ח.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס שווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן של הנכסים נמדדו בהתאם לאחת משתי גישות, כלדלהן: 1. גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה. 2. בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהנכסים. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמש מעריך השווי בשיעורי היות של בין 7% ל-7.25%. הנדל"ן להשקעה מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

ב. נכסים המוחזקים למכירה

שטח מסחרי עמק הכרמל ב', נשר

במהלך חודש מרס 2022, התקשרה חברה הבת בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה במקרקעין בפרויקט עמק הכרמל ב' בנשר, הכולל שטח מסחרי של כ-350 מ"ר בתמורה לסך של 4.5 מיליון ש"ח, מתוכם התקבלה מקדמה בסך השווה ל-90%. בהתאם לתנאי הסכם המכר חברה הבת פעלה לקבלת האישורים הנדרשים לרישום הרוכש כחוכר של השטח המסחרי. לאחר תאריך מאזן התקבלו כל האישורים הנדרשים, שולמה יתרת התמורה והנכס נמסר לרוכשים.

שדרת מסחר עמק הכרמל א', נשר

במהלך חודש דצמבר 2024, התקשרה חברה הבת בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא זכויותיה בנכס מסחרי, הכולל שדרת מסחר בשטח של כ-1,246 מ"ר, שהוקמה על ידי חברה הבת במסגרת פרויקט מגורים, ולרבות זכויות המוכרת מכוח הסכמי שכירות קיימים בנכס המסחרי בתמורה לסך של 19.3 מיליון ש"ח. בחודש יוני 2025 הושלמה העסקה, מלוא התמורה התקבלה והנכס נמסר ללקוח. בעקבות מסירת הנכס רשמה הקבוצה, בסעיף 'הכנסות אחרות', הכנסה בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח. (ההכנסה מתייחסת לחלק מהנכס אשר שימש את הקבוצה כמשרד מכירות, ובהתאם סווג בדוחות הכספיים לסעיף 'רכוש קבוע')

באור 10 - חכירות

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה של משרדים ורכבים, אשר משמשים את פעילותה השוטפת של החברה. הסכם החכירה של המשרדים הינו לתקופה של 10 שנים, הסכמי החכירות של רכבים הינם לתקופה של 3 שנים.

א. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

משרדים אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
3,791	7,499	11,290
-	2,368	2,368
-	(152)	(152)
3,791	9,715	13,506
1,042	5,083	6,125
379	1,718	2,097
1,421	6,801	8,222
2,370	2,914	5,284

עלות
יתרה ליום 1 בינואר, 2025
תוספות
גריעות
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר, 2025
פחת
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
סך יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025

משרדים אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
3,791	5,941	9,732
-	1,635	1,635
-	(77)	(77)
3,791	7,499	11,290
663	3,826	4,489
379	1,257	1,636
1,042	5,083	6,125
2,749	2,416	5,165

עלות
יתרה ליום 1 בינואר, 2024
תוספות
גריעות
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר, 2024
פחת
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
סך יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024

ב. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה - ראה באור 24ב.

באור 11 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים

שיעור ריבית אפקטיבית	סה"כ אלפי ש"ח
%	

5-6 6,071

5.8-7.5 21,715

ליום 31 בדצמבר, 2025
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר, 2024
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,260	5,477
385	949
838	681
12,438	9,107
3,707	3,523
2,784	4,381
3,900	4,050
27,312	28,168

עובדים ומוסדות בגין שכר ונלוות
הוצאות לשלם
הכנסות מראש
מוסדות
ריבית לשלם בגין אג"ח והלוואות
זכאים בגין עסקאות משותפות
מקדמות בגין מכירת נכסים (המוצגים בסעיף 'נכסים המוחזקים למכירה')

באור 13 - אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור ריבית אפקטיבית %
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
73,679	12,573	2.5
103,777	81,178	7.3
102,572	51,412	9.2
70,860	71,358	7.5
-	238,010	7.1
350,888	454,531	
135,747	169,537	
215,141	284,994	
561,767	816,298	6-7
3,325	697	6
565,092	816,995	

אגרות חוב (סדרה ח') צמוד מדד מחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה ט') אינו צמוד
אגרות חוב (סדרה י') אינו צמוד
אגרות חוב (סדרה י"א) אינו צמוד
אגרות חוב (סדרה י"ב) אינו צמוד

יתרות המוצגות בהתחייבויות שוטפות
יתרות המוצגות בהתחייבויות בלתי שוטפות

הלוואות בגין פרויקטים המוצגות בהתחייבויות שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים המוצגות בהתחייבויות לא שוטפות

באור 13 - אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)**ב. אגרות חוב - פרטים נוספים****אגרות חוב (סדרה ח')**

ביום 10 במרס 2022 השלימה החברה הנפקת 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. ההנפקה הושלמה במחיר של 100 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ-98.5 מיליון ש"ח.

קרן אגרות החוב (סדרה ח') צמודה למדד המחירים לצרכן והיא עומדת לפירעון ב-5 תשלומים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 31.3.2024; (ב) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 30.9.2024; (ג) בשיעור של 30% מהערך הנקוב ביום 31.3.2025; (ד) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 30.9.2025; (ה) בשיעור של 10% מהערך הנקוב ביום 31.3.2026.

שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח') הינה 1.91% צמודה למדד המחירים לצרכן אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 כולל, ובכל 31 במרס של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 כולל.

על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח'), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-13%. אגרות החוב (סדרה ח') רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

ביום 26 ביוני 2022, השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיע מוסדי בהיקף של 10,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב האמורה, בתמורה מיידית כוללת (ברוטו) בסך של 9,950,000 ש"ח, המשקפת מחיר של 99.5 אגורות לכל 100 אגורות ע.נ. אגרות חוב. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור.

לאחר השלמת ההנפקה הפרטית כאמור עמדה סדרת אגרות החוב על סך כולל של 110,000,000 ש"ח ע.נ.

נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

אגרות חוב (סדרה ט')

ביום 8 בספטמבר 2022, השלימה החברה הנפקת 70,605,000 אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. ההנפקה הושלמה במחיר של 100 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ-69.6 מיליון ש"ח.

קרן אגרות החוב (סדרה ט') עומדת לפרעון ב-6 תשלומים, חצי שנתיים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) בשיעור של 10% מהערך הנקוב ביום 30.9.2024; (ב) בשיעור של 10% מהערך הנקוב ביום 31.3.2025; (ג) בשיעור של 10% מהערך הנקוב ביום 30.9.2025; (ד) בשיעור של 25% מהערך הנקוב ביום 31.3.2026; (ה) בשיעור של 25% מהערך הנקוב ביום 30.9.2026; ו- (ו) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 31.3.2027.

שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ט') הינה 6.7% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 לחודש מרס של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 כולל, ובכל 30 לחודש ספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 כולל.

על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט'), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-95 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-13%. אגרות החוב (סדרה ט') רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

ביום 15 במאי 2024, השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים בהיקף של 45,965,269 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב האמורה, בתמורה מיידית כוללת (ברוטו) בסך של 45,000,000 ש"ח, המשקפת מחיר של 97.9 אגורות לכל 100 אגורות ע.נ. אגרות חוב. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור.

לאחר השלמת ההנפקה הפרטית כאמור עמדה סדרת אגרות החוב על סך כולל של 116,570,269 ש"ח ע.נ.

נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

באור 13 - אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)ב. אגרות חוב - פרטים נוספים (המשך)אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 14 בדצמבר, 2023 השלימה החברה הנפקת 82,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. סך התמורה שהתקבלה נטו הסתכמה לכ-80.8 מיליון ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפרעון ב-3 תשלומים לפי החלוקה כדלקמן: (א) בשיעור של 25% מהערך הנקוב ביום 30.6.2025; (ב) בשיעור של 25% מהערך הנקוב ביום 31.12.2025; (ג) בשיעור של 50% מהערך הנקוב ביום 30.6.2026.

שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ז') הינה 8.2% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים, החל מיום 30.6.2024 ועד ליום 30.6.2026.

כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') ובכפוף לתנאיו, להבטחת תשלום התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), שיעבדה החברה את כל העודפים שיתקבלו בפרויקטים "עמק הכרמל Reserve של ראשון ושני", נשר. על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-125 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-13.5%. אגרות החוב (סדרה ז') רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

ביום 15 בדצמבר 2024, השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים בהיקף של 21,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב האמורה, בתמורה מיידית כוללת (ברוטו) בסך של 22,134,000 ש"ח, המשקפת מחיר של 105.4 אגורות לכל 100 אגורות ע.ג. אגרות חוב. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור.

לאחר השלמת ההנפקה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 103,000,000 ש"ח ע.ג.

נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

אגרות חוב (סדרה י"א)

ביום 15 בספטמבר 2024, הנפיקה החברה לציבור 71,800,000 אגרות חוב (סדרה י"א) בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. סך התמורה שהתקבלה נטו הסתכמה לכ-70.7 מיליון ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"א) עומדת לפרעון ב-3 תשלומים לפי החלוקה כדלקמן: (א) בשיעור של 33.33% מהערך הנקוב ביום 30.6.2026; (ב) בשיעור של 33.33% מהערך הנקוב ביום 31.12.2026; (ג) בשיעור של 33.34% מהערך הנקוב ביום 30.6.2027.

שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה י"א) הינה 6.65% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים, החל מיום 30.6.2025 ועד ליום 30.6.2027.

כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"א) ובכפוף לתנאיו, להבטחת תשלום התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) שיעבדה החברה, את כל העודפים שיתקבלו בפרויקט "אור ים 2", אור עקיבא. על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"א), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-130 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-13.5%. אגרות החוב (סדרה י"א) רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

באור 13 - אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)**ב. אגרות חוב - פרטים נוספים (המשך)****אגרות חוב (סדרה י"ב)**

ביום 23 בפברואר 2025, הנפיקה החברה לציבור 240,761,000 אגרות חוב (סדרה י"ב) בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. סך התמורה שהתקבלה נטו הסתכמה לכ-237 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה י"ב) רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. קרן אגרות החוב (סדרה י"ב) עומדת לפרעון ב-5 תשלומים לפי החלוקה כדלקמן: (א) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 30.6.2027; (ב) בשיעור 20% מהערך הנקוב ביום 30.06.2028; (ג) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 30.6.2029; (ד) בשיעור 20% מהערך הנקוב ביום 30.06.2030; (ה) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 30.6.2031.

שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה י"ב) הינה 6.59% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים, החל מיום 30.6.2025 ועד ליום 30.6.2031. על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ב), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-145 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-14%.

ביום 15 בינואר 2026, לאחר תאריך מאזן, השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים בהיקף של 59,239,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ב) בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב האמורה, בתמורה מיידית כוללת (ברוטו) בסך של 59,120,522 ש"ח, המשקפת מחיר של 99.8 אגורות לכל 100 אגורות ע.נ. אגרות חוב. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה י"ב) שבמחזור. לאחר השלמת ההנפקה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 300,000,000 ש"ח ע.נ.

באור 14 - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות**א. התקשרויות**

לצורך מימון הפרויקטים אותם יוזמת ומנהלת הקבוצה, מתקשרת הקבוצה עם בנקים ונותני אשראי נוספים בהסכמי ליווי בניה (להלן: "הסכמי ליווי"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת הקבוצה עם הבנק נותן האשראי מבטיח לקבוצה את מכלול השירותים הפיננסיים להם זקוקה הקבוצה במהלך חיי הפרויקט, לרבות מתן ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר.

הביטחונות אשר מעמידה הקבוצה לנותני האשראי כוללים, על פי רוב, שעבוד זכויות הקבוצה במקרקעי הפרויקט, שעבוד הפרויקט ושעבוד חשבון הליווי אליו מופקדים כספי הלקוחות וכן שעבוד זכויות הקבוצה כלפי רוכשי דירות. בהסכמי הליווי נדרשת הקבוצה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט, כחלק מקבלת האשראי. שיעור ההון העצמי הנדרש משתנה מפרויקט לפרויקט ובמהלך חיי הפרויקט.

ב. ערבויות

1. הקבוצה מבטיחה את הכספים המשולמים על ידי רוכשי הדירות, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: "חוק מכר דירות"), בדרך של הוצאת ערבויות בנקאיות כנדרש בחוק מכר דירות, או בדרך של רישום הערת אזהרה על שם הרוכש. בסמוך למסירת החזקה בנכס הנמכר, ובדרך כלל, כתנאי למסירתה, מתחייב הרוכש למסור את הבטוחה שניתנה לו לידי הקבוצה ו/או לעורך דינה, אשר יחזיקה בנאמנות גם עבור הקבוצה, עד להתקיים התנאים הקבועים בחוק מכר דירות.

במסגרת חוזי הרכישה מתחייבת הקבוצה כלפי רוכשי הדירות, להעביר את הזכויות שרכשו בנכס הנמכר על שמם בלשכת רישום מקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל. ערבויות אלה מבטלות בעת מסירת החזקה בדירה יחד עם רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים בטאבו או לחילופין חתימה על חוזה חכירה מול רשות מקרקעי ישראל. היקף ערבויות חוק המכר נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ-669 מיליון ש"ח.

2. במסגרת הפרויקטים שמבצעת הקבוצה נדרשת הקבוצה להמציא ערבויות לביצוע עבודות וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. לתאריך 31 בדצמבר, 2025 מסתכמות הערבויות בסכום כולל של כ-27 מיליון ש"ח.

באור 14 - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)**ג. שעבודים**

1. הקבוצה רשמה שעבוד קבוע ושוטף על חשבונות הבנק הקשורים לפרויקטים שמבוצעים על ידה, ושעבוד שוטף על כל הזכויות בפרויקטים ובכללן זכויות במקרקעין של הפרויקטים, לטובת הבנקים לצורך הבטחת החזרי הלוואות שהועמדו לקבוצה לצורך מימון הפרויקטים והקרקעות.
2. חברת הבת רשמה שעבודים ספציפיים על ציוד ומבנים אשר בבעלותה לטובת בנקים ונותני האשראי לצורך הבטחת החזרי הלוואות שהועמדו לטובת חברת הבת על ידי הבנקים.
3. לצורך הבטחת תשלומי קרן וריבית של הלוואה מתאגיד בנקאי, שועבד נכס מניב של החברה בחיפה, וזאת בשיעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום.
4. לצורך הבטחת תשלום הקרן והריבית שהחברה התחייבה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), רשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד (אליו יועברו עודפי הפרויקטים, כהגדרתם להלן) על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד חל על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם להלן (לעיל ולהלן בהתאמה: "השעבוד" ו-"החשבון המשועבד"). "עודפים" - הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבונות הלווי של הפרויקטים "עמק הכרמל Reserve שלב ראשון ושני" ואשר הבנק המלווה יאשר את משיכתם בפועל.
5. לצורך הבטחת תשלום הקרן והריבית שהחברה התחייבה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), רשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד (אליו יועברו עודפי הפרויקט, כהגדרתם להלן) על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד חל על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם להלן (לעיל ולהלן בהתאמה: "השעבוד" ו-"החשבון המשועבד"). "עודפים" - הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הלווי של הפרויקט "אור ים 2, אור עקיבא" ואשר הבנק המלווה יאשר את משיכתם בפועל.

ד. הפרשות

1. ליום 31 בדצמבר 2025, קיימת חשיפה כנגד חברות בקבוצה בגין תביעות בענייני ליקויי בנייה וסכסוך עסקי בסך כולל של כ-5.9 מיליון ש"ח. בהתאם להערכות יועציה המשפטיות החברה כללה בספריה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הפרשה בסך של 1.5 מיליון ש"ח ו-2 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- הקבוצה כללה בדוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הפרשה בסך של 2.2 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח בהתאמה, בגין בדק ואחריות, והפרשה בסך של 8.9 מיליון ש"ח ו-7.6 מיליון ש"ח בהתאמה, בגין תשלומי עיכובן פרויקטים, וכן הפרשה בגין איחור במסירת דירות לרוכשים בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח.
2. ביום 16 בנובמבר 2022 התקבלה בחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה, בשל חיוב ביתר של הפרשי הצמדה וריבית. הטענה העולה מהבקשה האמורה, כי החברה מחייבת בהפרשי הצמדה לגבי תשלומי רוכשי דירות לפי מדד המתפרסם לאחר תשלום, והוספת ריבית פיגורים על תשלומים שלא שולמו במועד.
- ביום 20 בפברואר 2025, ניתן פסק דין המאשר את הסכם הפשרה לפיו על החברה להשיב 60% מהסכום שנגבה ביתר בגין הפרשי הצמדה המסתכם לסך של כ-1.6 מיליון ש"ח, לאחר מע"מ, וסכום שנגבה ביתר בגין ריבית פיגורים בסך כולל של כ-0.4 מיליון ש"ח, לאחר מע"מ.

באור 15 - הון**א. הרכב ותנועה במספר המניות**

מניות מניית רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א	כמות מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א	
מונפק ונפרע	רשום	
37,516,470	1,500,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2025
5,640,700	-	הנפקת מניות לציבור (1)
4,629,630	-	הקצאת מניות (2)
192,324	-	מימושי אופציות עובדים
47,979,124	1,500,000,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ב. גיוסי הון

(1) ביום 15 בינואר 2025, הנפיקה החברה לציבור 5,640,700 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת במחיר של 10.5 ש"ח למניה, בתמורה כוללת של כ- 59,227 אלפי ש"ח ברוטו, כ- 55,971 אלפי ש"ח נטו, לאחר ניכוי הוצאות הנפקה.

(2) ביום 22 באוקטובר 2025, הקצתה החברה 4,629,630 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח כל אחת, בשיעור של כ- 9.65% מזכויות ההון וההצבעה בחברה (כ- 9.6% מזכויות ההון וההצבעה בחברה בדילול מלא) למשקיע מוסדי, מקבוצת מגדל, במסגרת הנפקה פרטית, בתמורה לסך של כ- 50 מיליון ש"ח (סך של כ- 10.8 ש"ח בעבור כל מניה) ברוטו, כ- 48,938 אלפי ש"ח נטו, לאחר ניכוי הוצאות הנפקה.

ג. תגמול הוני

ביום 28 באוקטובר 2021, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה), תכנית תגמול הוני לנושאי משרה בחברה, בהיקף של עד 1,000,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש עד ל- 1,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה (להלן: "התכנית") במסגרת התכנית הוענקו לנושאי משרה ועובדים בקבוצת החברה (בניכוי כתבי אופציה שחזרו למאגר בשל סיום יחסי עובד מעביד) סך של 822,000 כתבי אופציה, ומתוכם מומשו 491,333 כתבי אופציה. ביום 31.12.2025 הסתיימה תקופת תוכנית התגמול ההוני.

ביום 7 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה), הענקה של 70,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 70,000 מניות רגילות של בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה למשנה למנכ"לית של החברה, וזאת בהתאם לתכנית תגמול הוני של החברה. ביום 13.2.2024 הוקצו כתבי האופציה האמורים.

ביום 5 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה), הענקה של 30,000 כתבי אופציה נוספים, הניתנים למימוש ל- 30,000 מניות רגילות של בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה למשנה למנכ"לית של החברה, וזאת בהתאם לתכנית תגמול הוני של החברה. ביום 20.3.2024 הוקצו כתבי האופציה האמורים.

באור 15 - הון (המשך)**ג. תגמול הוני**

ביום 20 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה הענקת של 60,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 60,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, לשני עובדים של חברת בת (בעקיפין). ביום 26.5.2024 הוקצו כתבי האופציה האמורים.

ביום 10 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית הענקת אופציות למר שי זוזל בסך של 30,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 30,000 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

ביום 15 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה הענקת של 30,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 30,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, לניצע שהינה עובדת החברה. ביום 22 במאי 2025, הוקצו כתבי האופציה האמורים.

ביום 3 בנובמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית הענקת אופציות לבן בר משיח בסך של 70,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 70,000 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת. בסמוך לאותו מועד הוקצו כתבי האופציה האמורים.

באור 16 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
281,616	278,807	396,658
7,013	15,034	19,895
-	2,791	4,592
1,313	1,593	1,095
289,942	298,225	422,240

הכנסות ממכירת דירות
הכנסות משירותי קבלן מבצע
הכנסות בגין שירותי בניה לבעלי קרקע
הכנסות מהשכרת יחידות מסחריות

ניתוח סכומי מחויבויות ביצוע בגין דירות בבנייה יזמית שטרם השולמו:

צפי להכרה בהכנסות בגין מעל חמש שנים אלפי ש"ח	צפי להכרה בהכנסות בגין שנתיים עד חמש שנים אלפי ש"ח	צפי להכרה בהכנסות בגין שנה עד שנתיים אלפי ש"ח	צפי להכרה בהכנסות בגין עד שנה אלפי ש"ח	סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו אלפי ש"ח
-	40,148	127,629	189,620	357,397
-	123,869	149,445	163,155	436,469

31 בדצמבר, 2025

31 בדצמבר, 2024

באור 17 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
222,424	224,115	318,783
6,314	13,667	17,972
-	2,698	4,002
90	90	84
<u>228,828</u>	<u>240,570</u>	<u>340,841</u>

עלויות הקמת דירות למכירה
עלויות שירותי קבלן מבצע
עלויות בגין שירותי בניה לבעלי קרקע
הוצאות בגין דירות מושכרות

באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווקא. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,050	7,435	9,202
*1,958	*2,278	2,869
*2,158	*651	2,295
1,383	1,333	1,464
928	825	847
706	728	751
785	693	746
630	404	740
523	521	530
153	166	171
146	163	185
406	550	726
136	187	169
592	704	835
<u>18,554</u>	<u>16,638</u>	<u>21,530</u>

משכורת ונלוות לשכר
שירותים מקצועיים
משפטיות (כולל הפרשה לתביעות משפטיות)
פחת
משרדיות
דמי ניהול לבעלי שליטה (ראה ביאור 26)
שכר דירה ואחזקה
כיבודים ואש"ל
אחזקת רכב ונסיעות
תקשורת
ביטוחים
התחדשות עירונית ופיתוח עסקי
תרומות
אחרות

*סווג מחדש

ב. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,721	5,740	5,490
1,465	1,280	1,247
706	728	751
<u>5,892</u>	<u>7,748</u>	<u>7,488</u>

פרסום
משכורת ונלוות לשכר
דמי ניהול לבעלי שליטה (ראה ביאור 25)

באור 19 - הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			הוצאות מימון
8,601	17,859	23,873	ריבית, עמלות והפרשי הצמדה בגין הלוואות מנותני אשראי
8,191	10,640	24,388	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
-	-	4,088	הוצאות מימון בגין התחייבות למתן שירותי בנייה
-	1,557	295	הפרשי שער מהשקעות בחברות כלולות וחברות קשורות
320	317	246	הוצאות מימון בגין התחייבות בגין חכירה
105	188	410	אחרות
<u>17,217</u>	<u>30,561</u>	<u>53,300</u>	
			הכנסות מימון
949	1,250	1,310	ריבית והפרשי שער מפיקדונות בנקאיים
6,260	4,608	11,211	ריבית, דיבידנד והפרשי שער מהשקעות בחברות כלולות וחברות קשורות
1,209	1,654	3,143	הכנסות מימון מחוזי מכר
488	114	379	אחרות
<u>8,906</u>	<u>7,626</u>	<u>16,043</u>	
<u>8,311</u>	<u>22,935</u>	<u>37,257</u>	הוצאות מימון, נטו

באור 20 - רווח למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,737	1,884	35,288	רווח מפעילות נמשכת המיוחסת לבעלים של החברה
(9,298)	-	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת המיוחס לבעלים של החברה
<u>12,439</u>	<u>1,884</u>	<u>35,288</u>	סך הכל רווח המיוחס לבעלים של החברה
<u>37,503</u>	<u>37,516</u>	<u>43,848</u>	ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
-	672	331	כתבי אופציה
<u>37,503</u>	<u>38,188</u>	<u>44,179</u>	ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה

באור 21 - מיסים על ההכנסה**א. שיעורי המס ושינויים בשיעורי המס החלים על הקבוצה**

שיעור המס החל על חברות הקבוצה הינו 23%.

ב. שומות מס סופיות

לחברה ולחברות הקבוצה שומות מס עד לשנת 2020 נחשבות כסופיות מאחר וחלפו ארבע שנים מתום שנת המס בה הוגשו.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ-5,335 אלפי ש"ח. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-1,227 אלפי ש"ח.

ד. הרכב המסים נדחים

דוחות על המצב הכספי	דוחות על המצב הכספי	דוחות על המצב הכספי	רווח או הפסד	רווח או הפסד	רווח או הפסד
ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות מסים נדחים

נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
הפרשים זמניים בגין מדידת נכסים לפי שווי הוגן
רכוש קבוע
הכרה בהכנסה לאורך פרויקט בנדל"ן יזמי
חכירות של נכסי זכות שימוש
הפרשות

2,432	4,516	2,084	(196)	(126)	
5,345	-	(5,345)	-	-	
-	60	60	18	62	
19,690	11,836	(7,854)	6,253	34,217	
-	-	-	-	(371)	
210	728	518	(127)	(843)	
27,677	17,140	(10,537)	5,948	32,939	

נכסי מסים נדחים

הוצאות מימון והנהלה כלליות לפי סעיף 18ד'
לפקודת מס הכנסה
הפסדים מועברים (כולל הפסדי הון) לצורכי מס
הפרשים זמניים בגין שירותי בנייה
הפרשות לפיצויים, חופשה והבראה
הפרשים זמניים בגין מדידת הלוואות לפי שווי הוגן
אחרים

20,666	11,141	9,525	1,156	(12,087)	
1,227	1,257	(30)	412	(677)	
895	-	895	-	(215)	
1,010	649	361	(109)	29	
-	438	(438)	(417)	(395)	
-	-	-	(45)	(7)	
23,798	13,485	10,313	997	(13,352)	

סך השינוי בנכסים והתחייבויות מיסים נדחים
שינויים כנגד נכסים או התחייבויות

(224)	6,945	19,587		
172	254	(1,139)		
(52)	7,199	18,448		
(52)	7,199	19,032		
-	-	(584)		

סך הכל הכנסות (הוצאות) מסים נדחים, נטו
הכנסות (הוצאות) מסים נדחים מפעילות נמשכת, נטו
הוצאות מסים נדחים מפעילות מופסקת, נטו

3,655 3,879

התחייבויות מסים נדחים, נטו

באור 21 - מיסים על ההכנסה (המשך)**ה. הצגה בדוח על המצב הכספי**

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,866	6,124
(7,521)	(10,003)
(3,655)	(3,879)

נכסים בלתי שוטפים
התחייבויות בלתי שוטפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23%.

ו. הרכב הוצאות מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,972	10,160	9,576
(19,032)	(7,199)	52
55	(243)	101
6,995	2,718	9,729

מסים שוטפים
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים
הוצאות (הכנסות) מסים בגין שנים קודמות**ז. מס תיאורטי**

להלן מובאת התאמה בין סכום המס שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2022	2023	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,556	3,733	43,530
23%	23%	23%
6,568	859	10,012
285	660	182
264	1,390	(877)
55	(243)	101
(177)	52	311
6,995	2,718	9,729
24.5%	73%	22%

רווח לפני מסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי

עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
הכנסות פטורות והוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס,
נטוחלק הקבוצה (ברווחי) הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזנימסים בגין שנים קודמות
אחרים

מסים על ההכנסה

שיעור המס האפקטיבי

באור 22 - מכשירים פיננסייםא. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים

<u>83,627</u>	<u>172,132</u>	השקעות לזמן קצר, הלוואות וחייבים הנמדדים לפי העלות המופחתת
---------------	----------------	--

התחייבויות פיננסיות

<u>1,136,021</u>	<u>1,449,830</u>	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
------------------	------------------	--

ב. גורמי סיכון פיננסי

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מדד תשומות הבניה, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. סיכוני שוק

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית בנק ישראל ובמדד המחירים לצרכן הנובע מהלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה.

2. סיכון אשראי

הקבוצה חשופה לסיכון אשראי שעשוי להיווצר כתוצאה מהתקשרות עם נותן אשראי מסוים במספר פרויקטים, או כתוצאה מהתקשרות עם רוכשי דירות שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת משינויים בתנאים כלכליים במשק. לקבוצה אין ריכוז משמעותי של סיכון אשראי מול גורם מסוים.

3. סיכון נזילות

הטבלה להלן מציגה את זמני פירעון התחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (הנמדדות כולן בעלות מופחתת) על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות

ליום 31 בדצמבר, 2025

סה"כ	מעל 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,489	-	-	-	-	24,489	ספקים
34,089	496	418	1,747	3,137	28,291	הפרשות וזכאים
5,858	1,087	496	1,136	1,106	2,033	התחייבות בגין חכירה
526,079	102,651	56,085	59,259	111,261	196,823	אגרות חוב
823,066	-	-	142,106	562,336	118,624	אשראי והלוואות
<u>1,413,581</u>	<u>104,234</u>	<u>56,999</u>	<u>204,248</u>	<u>677,840</u>	<u>370,260</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	מעל 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
29,636	-	-	-	-	29,636	ספקים
33,397	613	678	926	2,188	28,992	הפרשות וזכאים
5,682	1,577	464	999	952	1,690	התחייבות בגין חכירה
387,135	-	-	48,829	180,663	157,643	אגרות חוב
586,806	1,234	35,427	273,289	249,216	27,640	אשראי והלוואות
<u>1,042,656</u>	<u>3,424</u>	<u>36,569</u>	<u>324,043</u>	<u>433,019</u>	<u>245,601</u>	

ד. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

התחייבויות פיננסיות המוצגות שלא בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר, 2024	ליום 31 בדצמבר, 2025	ליום 31 בדצמבר, 2025	ליום 31 בדצמבר, 2025
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
73,359	74,035	12,550	12,573
107,106	105,630	82,668	81,178
105,348	102,571	51,608	51,412
73,703	72,260	71,678	71,358
-	-	236,475	238,010

אגרות חוב- סדרה ח'*-צמוד מדד
אגרות חוב- סדרה ט'-אינו צמוד
אגרות חוב- סדרה י'-אינו צמוד
אגרות חוב- סדרה יא'-אינו צמוד
אגרות חוב- סדרה יב'-אינו צמוד

*ראה להלן ניתוח רגישות.

השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח (מסווג לרמה 1 במדרג שווי הוגן). היתרה כוללת גם יתרת ריבית לשלם.

באור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)**מבחני רגישות והנחות עבודה עיקריות**

השינויים במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לשינויים סבירים במשתני סיכון אלה. הקבוצה 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 (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים- סך התחייבויות פיננסיות בריבית פריים לתאריך המאזן הינן כ- 822 מיליון ש"ח. מתוכן סך של כ-222 מיליון ש"ח מהוות הלוואות למימון נכסים כשירים, כאשר עלויות המימון בגין מהוונות לנכסים. לאור זאת, החשיפה לשינוי בריבית יהיה כדלהלן: גידול של 1% בריבית הפריים יגרום לתוספת עלות המכר של כ- 2.2 מיליון ש"ח, אשר תוכר על פני תקופת המחזור התפעולי ולתוספת של 6 מיליון ש"ח בהוצאות המימון.

ניתוח רגישות מדד המחירים לצרכן - ליום 31 בדצמבר 2025 קיימת התחייבות אחת הצמודה למדד המחירים לצרכן, אגרות חוב סדרה ח' אשר יתרתה ליום מאזן 11,000 אלפי ש"ח ע.ג, אי לכך השפעת השינוי במדד המחירים לצרכן איננה משמעותית ביחס להתחייבויות החברה.

באור 23 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**א. יתרות בדוח על המצב הכספי עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

ליום 31 בדצמבר, 2024	ליום 31 בדצמבר, 2024	ליום 31 בדצמבר, 2025	ליום 31 בדצמבר, 2025
בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
391	1,385	1,411	2,258
-	-	2,449	-
2,784	-	4,381	-
122,645	-	154,232	-
38,663	-	61,304	-
753	-	697	-

זכאים ויתרות זכות
יתרת חייבים בגין עסקאות משותפות
יתרת זכאים בגין עסקאות משותפות
הלוואות והשקעות לחברות כלולות וקשורות (ראה
ביאור 7 לעיל)
חייבים בגין מתן שירותי בניה לחברה כלולה
הלוואה שהתקבלה מחברה כלולה

באור 23 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**ב. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים**

הדירקטורים והמנהלים הבכירים בחברה זכאים לשכר לרבות הטבות שלא במזומן (כגון רכב וכו').

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
סכום	סכום	סכום	סכום	סכום	סכום
אלפי ש"ח	מס' אנשים	אלפי ש"ח	מס' אנשים	אלפי ש"ח	מס' אנשים
4,598	4	5,780	5	7,267	7
5,278	5	3,979	4	5,254	3
226	3	277	3	271	3

אנשי מפתח ניהוליים
דירקטורים המועסקים בחברה
וקרוביהם
דירקטורים שאינם מועסקים

ג. עסקאות עם צדדים קשורים

1.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
*4,544	1,384	6,098
(63)	(123)	55

ריביות והפרשי שער בגין הלוואות והשקעות
שניתנו לחברות כלולות וקשורות, נטו
ריביות והפרשי שער בגין הלוואה שהתקבלה
מחברה כלולה

2. הסכמי ניהול לקבלת שירותים מבעלי השליטה

ביום 30 בינואר 2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שנתקבל אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את עדכון והארכת הסכמי הניהול עם בעלי השליטה בחברה, לתקופה של חמש שנים ממועד אישור האסיפה כאמור. בהתאם להסכמי הניהול תשלם החברה לכל אחת מחברות הניהול של בעלי השליטה סך של 108 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש דצמבר, 2019 ויעודכנו אחת לשלושה חודשים. כמו כן, על פי הסכמי הניהול החדשים, יהיה זכאי כל אחד מבעלי השליטה למענק שנתי בשיעור של 2.5% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס של החברה, ובכל מקרה המענק לא יעלה על מכפלת דמי הניהול החודשיים (לפני מע"מ) ב-12.

ביום 10.2.2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שנתקבל אישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת הביקורת/תגמול, את חידוש ותיקון ההתקשרות של החברה בהסכם ניהול לקבלת שירותים ממר עמי בר משיח ובחידוש ותיקון הסכם ניהול לקבלת שירותים ממר מריו זוזל, באמצעות חברות הניהול (להלן: "הסכמי הניהול 2025"). תקופת כל אחד מהסכמי הניהול 2025 תחל ביום 30.1.2025, למשך תקופה בת שלוש שנים החל מהמועד האמור. כל אחת מחברות הניהול תספק לחברה (באמצעות ה"ה בר משיח או זוזל, לפי העניין), שירותים הדרושים לצורך התוויית מדיניות עסקית של קבוצת החברה, ליווי מהלכים אסטרטגיים של קבוצת החברה ופיקוח על התנהלות עסקיה של קבוצת החברה, ויכללו לבקשת החברה, גם שירותים דומים לחברות קשורות כפי שהחברה תקבע את זהותן ובהיקף שיקבע על ידי החברה, והכל בהיקף משרה חודשי כולל של 100% (182 שעות בחודש), ובזאת בתמורה (לכל אחת מחברות הניהול כאמור), לדמי הניהול החודשיים, אשר מסתכמים ליום 1.1.2025 (מועד פרסום דוח זימון האסיפה) לסך של 123,825 ש"ח בתוספת מע"מ, צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2024, ויעודכנו בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן אחת לשלושה חודשים (להלן: "דמי הניהול 2025"). מובהר כי כל עוד חברות הניהול מעניקות שירותי ניהול לחברה, לא ישולמו לה"ה בר משיח וזוזל, גמול שנתי וגמול השתתפות בגין כהונתם כדירקטורים. היה וחברות הניהול יחדלו מלתת שירותי ניהול לחברה, ה"ה בר משיח וזוזל יהיו זכאיים לגמול בגין כהונתם כדירקטורים בחברה, בהתאם לתנאי כהונה מקובלים של הדירקטורים בחברה, ובכלל זה, לגמול שנתי ולגמול השתתפות, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס-2000, בהתחשב בדרגתה של החברה, וכן להתחייבויות לשיפוי, פטור וביטוח בתוקף היותם דירקטורים בחברה.

באור 23 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**ג. עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)****2. הסכמי ניהול לקבלת שירותים מבעלי השליטה (המשך)**

החברה תישא בהוצאות בעין של כל אחת מחברות הניהול ו/או ה"ה בר משיח וזול, לפי העניין, בגין מתן שירותי הניהול לה (לרבות הוצאות אש"ל, נסיעות וטיסות), וזאת בהתאם למדיניות החברה שנקבעה וכפי שתעודכן מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן, תעמיד החברה לחברות הניהול את כל הציוד והשירותים הנחוצים למתן שירותי הניהול, ובכלל זאת החזר הוצאות רכב (חלף העמדת רכב בדרגה 7) בסך של כ- 10,892 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ (צמוד למדד חודש אוגוסט 2024) לכל אחת מחברות הניהול; שני מכשירי טלפון סלולרי, מודם סלולרי וכן קו אינטרנט, מחשב נייד, מדפסת משולבת, ומחשב ניח. החברה תישא בעלות העמדת ציוד השירותים אלו בנוסף לדמי הניהול 2025.

בנוסף, עודכנה נוסחת המענק השנתי כך שסכום המענק השנתי ייגזר כשיעור מדורג מתוך הרווח המאוחד לפני מס של החברה, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים (להלן: "הרווח הקובע"), כדלקמן: בגין שנת 2025 - על בסיס הרווח הקובע לשנת 2025; בגין שנת 2026 - על בסיס ממוצע הרווח הקובע של השנים 2025 ו- 2026; ובגין שנת 2027 - על בסיס ממוצע הרווח הקובע של השנים 2026 ו- 2027, בכפוף לכך שתשלום המענק השנתי יותנה בקיומו של רווח קובע מינימלי כתנאי סף ואשר בגינו לא ישולם מענק שנתי (להלן: "הרווח הקובע המינימלי"), וכי היקפו של הרווח הקובע המינימלי יגדל משנת מענק לשנת מענק. וכן נקבעו מדרגות הרווח הקובע ושיעור המענק השנתי לשנים 2025 עד 2027 (להלן: "המענק השנתי"). להסרת ספק סכום המענק השנתי ישולם בכפוף לתקרת המענק השנתי, שלא תעלה על מכפלת דמי הניהול החודשיים (לפני מע"מ והחזר הוצאות רכב) ב- 6.

3. ביום 7 בינואר 2024, אישר הדירקטוריון את מינויו של מר עמי בר משיח לתפקיד יו"ר הדירקטוריון ואת מינויו של מר מריו זול לתפקיד מ"מ יו"ר הדירקטוריון, בתוקף החל מיום 8 בינואר 2024.

כמו כן, לאור התרחבות הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית ועיבוי המערך הניהולי שלה, אישר דירקטוריון החברה, ביום 21 באוקטובר 2024, את מינויו של מר זול גם כיו"ר דירקטוריון חברת ההתחדשות העירונית, ובשים לב להשכלתו ההנדסית וכישוריו את מינוי גם כיו"ר דירקטוריון חברת הבת, אשר בה מרוכזת כיום פעילות הביצוע.

4. ביום 23 במרס 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת סיווג ואישורה של ועדת הביקורת, את הסבתו של הסכם הניהול 2025, מחברות הניהול אל מר בר משיח ומר מריו זול, בהתאמה, באופן שהשירותים יוענקו במישרין על ידם, והתשלומים בגינו ישולמו במישרין לידיהם, כנותני שירות עצמאי. הסבת הסכמי הניהול 2025, כפי שהם, אינה כרוכה בכל תוספת עלות לחברה שכן כ"א מה"ה בר משיח וזול, לפי העניין, ייכנס בנעלי חברת הניהול שלו, לכל דבר ועניין, ללא כל שינוי בתנאי הסכם הניהול 2025, ובכלל זאת, הם יקבלו על עצמם את התחייבויות חברת הניהול לאי תחרות, סודיות והיעדר קיום יחסי עובד-מעביד. למועד הדוח טרם הוסב הסכם הניהול למר מריו זול אך טרם הוסב הסכם הניהול למר בר משיח.

5. ביום 29 בדצמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר מריו זול, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כיום כמ"מ יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר חברות בנות, גם לתפקיד מנכ"ל החברה, וזאת ללא שינוי בתנאי העסקתו וללא תגמול נוסף.

6. ביום 25 בפברואר 2026, לאחר תאריך מאזן, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה כי מר מריו זול, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמ"מ יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר חברות בנות, ואשר צפוי להיכנס גם לתפקיד מנכ"ל החברה עם סיום כהונתה של גבי גור יהיה רשאי, אם וככל שיעלה הצורך, למלא באופן זמני את מקומו של יו"ר דירקטוריון החברה, במקרים של היעדרות של יו"ר הדירקטוריון, וזאת, למען הזהירות ובהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות, עד ליום 30.12.2028 (מועד סיום תוקפו של הסכם השירותים הנוכחי של מר מריו זול עם החברה), וזאת ללא שינוי בתנאי העסקתו וללא תגמול נוסף. הסרת ספק מובהק, כי מר זול יהיה רשאי לממש את הסמכתו זו למילוי מקומו של יו"ר הדירקטוריון באופן זמני, לתקופה שלא תעלה על 7 ימים רצופים ו/או 14 ימים במצטבר במהלך שנה קלנדארית, וכי ההסמכה לא תחול ביחס להחלטות מהותיות, שאינן במהלך העסקים הרגיל של החברה (כגון, מיזוג, רכישת חברות, הנפקת ניירות ערך וכד')

באור 23 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**ג. עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)****7. תנאי העסקתה של מנכ"לית החברה**

ביום 3 באוקטובר 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שנתקבל אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את עדכון הסכם תנאי ההתקשרות של מנכ"לית החברה, גב' מיכל גור. על פי ההסכם החדש, מיום 1 באוגוסט 2022 ועד 31 בדצמבר 2023 תעודכן התמורה החודשית לה זכאית הגב' גור לסך של 86.25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, מיום 1 בינואר 2024 ועד 31 בדצמבר 2024 תעודכן התמורה החודשית לה זכאית הגב' גור לסך של 90 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, והחל מיום 1 בינואר 2025 תעודכן התמורה החודשית לה זכאית הגב' גור לסך של 93.75 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

גב' גור זכאית למענק שנתי בגין כל שנה קלנדארית בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכמפורט כדלקמן: סכום מענק שנתי בסכום כולל אשר יהיה נמוך מבין: (א) תקרה של מכפלת התמורה החודשית (לפני מע"מ) ב- 14.7 פעמים (כך שתקרת המענק השנתי תהווה 55% מסך התגמול השנתי הכולל במזומן (מבלי להביא בחשבון הוצאות נלוות) או (ב) סכום השווה לשיעור של 2% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס. המענק השנתי בגין שנת 2023 נקבע בהתאם להסדר המענק השנתי הקבוע בהסכם העסקה של גב' גור, כאשר חלקו (50%) חושב על בסיס שיעור של 2% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס, חלקו (עד 20%) בגין עמידה ביעדים איכותיים וכמותיים ממידים שנקבעו מראש וחלקו בשיקול דעת דירקטוריון (30%).

ביום 6 במאי 2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון וועדת הביקורת/תגמול של החברה, הענקת מענק מיוחד למנכ"לית בסך של 250 אלפי ש"ח (כ- 2.8 פעמים התגמול החודשי), זאת בשים לב לכך שלהערכת הדירקטוריון נוסחת המענק השנתי של המנכ"לית אשר מבוססת באופן מהותי על רכיב הרווח, אינה משקפת כראוי את ההתפתחות העסקית של החברה בשנת 2024 ותרומתה של המנכ"לית להישגים ראויים לציון שהושגו במהלך שנת 2024 ובתחילתה של שנת 2025. תרומה זו באה לידי ביטוי בגידול בצבר יחידות הדיוור שנוספו לקבוצת החברה, שאף תורגמו להבעת אמון ברורה בחברה, הן בהיקף גיוסי החוב שביצעה החברה לאורך שנת 2024 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, והביקושים להם והן במסגרת גיוס ההון שעלה בידיה לבצע בתחילת שנת 2025.

ביום 15 בדצמבר 2025, הודיעה גב' מיכל גור, מנכ"לית החברה, על כוונתה לפרוש מכהונתה אשר צפויה להסתיים במהלך חודש מרץ 2026.

8. כתב שיפוי

ביום 16 בפברואר 2012, אישר דירקטוריון החברה הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה בה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, בהתאם להוראות הדין ("כתב פטור ושיפוי"). סכום השיפוי שתשלם החברה לכל הזכאים לשיפוי בגין חבות כספית שתוטל עליהם בהתאם לאמור לעיל, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה, בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בתוספת, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה בגין שנה קלנדארית אחת ("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.

ביום 30 בינואר 2020, אישרה האסיפה הכללית את עדכון והארכת הסכמי הניהול עם בעלי השליטה בחברה לתקופה של חמש שנים ובכלל זה את זכאותם של בעלי השליטה להתחייבות לשיפוי ופטור כמקובל בחברה על פי הוראות הדין בתנאים זהים לאלה של יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

ביום 10 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית את חידוש ותיקון ההתקשרות בסכמי הניהול עם בעלי השליטה לתקופה בת 36 חודשים החל מיום 30.1.2025 וכן את חידוש תוקפם של כתבי השיפוי לבעלי השליטה בחברה ולקרובה של בעל השליטה בחברה בתוקף החל מיום 30.1.2025 ולמשך תקופה בת 36 חודשים.

באור 23 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**ג. עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)****9. גמול דירקטורים**

ביום 22 באוגוסט 2021, אישר ואשרר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור וועדת הביקורת), את גובה הגמול שישולם לדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה, ובכלל אלה דירקטורים שהינם קרובים לבעלי השליטה בחברה, דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים, גמול שנתי בגובה הסכום ה"מזערי" כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, בהתאם לדרגת החברה בתקנות האמורות, כפי שתהא מעת לעת, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבה של הדירקטוריון או של ועדת הביקורת בסך של 1,240 ש"ח, הזהה לגמול המשולם ליתר הדירקטורים בחברה.

ביום 31 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את הגדלת סכום גמול ההשתתפות שישולם לדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה, ובכלל אלה דירקטורים שהינם קרובים לבעלי השליטה בחברה, דירקטורים חיצוניים והדירקטורית הבלתי תלויה בחברה, בגין שנת 2022 ואילך, בסך של 1,800 ש"ח (צמוד למדד) על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "התקנות"), וכן יישום הסדר להחזר הוצאות נסיעה לפי תקנה 6 לתקנות דירקטורים שמקום מגוריהם עולה על 50 ק"מ ממקום קיום הישיבה.

ביום 23 במרס 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את חידוש גמול הדירקטורים, בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 31.3.2022, וכן יישום הסדר להחזר הוצאות נסיעה לפי תקנה 6 לתקנות דירקטורים שמקום מגוריהם עולה על 50 ק"מ ממקום קיום הישיבה.

10. ביום 3 באפריל 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם מסגרת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן (להלן: "הסכם המסגרת"), עם קרוב של בעל השליטה בחברה (להלן: "הקרוב"). הסכם המסגרת מסדיר, בין היתר, את שיעור העמלה לה יהיה זכאי הקרוב, בטווח של עד 1% מהתמורה בכל עסקה. הסכם המסגרת הינו בתוקף לתקופה של שלוש שנים ממועד אישורו על ידי האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). על אף האמור לעיל, כל צד רשאי להודיע על ביטול הסכם המסגרת בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לפחות 90 יום קודם למועד הביטול.

11. ביום 7 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרויות בבקשות של קרוביה של מנכ"לית החברה לרכישת 2 דירות בפרויקט 'אלומה', יבנה. וזאת לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרויות כאמור כעסקאות שאינן חריגות.

12. ביום 14 באפריל 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור דירקטוריון וועדת הביקורת) את אישור עדכון תנאי העסקת בן בר משיח, בנו של אחד מבעלי השליטה (להלן "הקרוב") בתפקיד מנהל תכנון ופרויקטים התחדשות עירונית בע"מ, כך שהחל מיום 1 באפריל 2024 הקרוב יהיה זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך 35,000 ש"ח, וכן תמריץ פעילות בסך של עד 450 ש"ח שישולם לשיעורין בהתאם לאבני דרך קבועים, בגין כל יחידת דיור מזכה שבמסגרת פרויקט במתכונת של "התחדשות עירונית" בו הוא משמש כמנהל פרויקט. סך התמריץ והמענק השנתי במצטבר לא יעלה על תקרה של 210 אלפי ש"ח, כאשר תקרת התגמול הכוללת בגין שנה קלנדרית כלשהי לא תעלה על 683 אלפי ש"ח. בנוסף, הקרוב יהיה זכאי לתנאים נלווים כמקובל בחברה (וכן גילום ההטבה בגין שווי הרכב שיועמד לו). ביום 11 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי העסקתו של הקרוב. בשים לב לאמור ביום 6 במרס 2024, לאחר אישור דירקטוריון החברה, חדל הקרוב לכהן כדירקטור בחברה. במהלך שנת 2025 מונה מר בן בר משיח לסמנכ"ל התכנון של חברת ההתחדשות מבלי שחלו שינויים בתנאי העסקתו.

ביום 3.11.2025 אישרה האסיפה הכללית הענקת אופציות לבן בר משיח בסך של 70,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 70,000 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.

באור 23 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

13. ביום 18 באפריל 2024 מונתה נוי דותן, בתו של אחד מבעלי השליטה (להלן: "הקרובה"), למנכ"לית חברת התחדשות עירונית, חברת בת (בעקיפין) של החברה, בנוסף לתפקידה כסמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום התחדשות עירונית בחברה. ביום 20 ביוני 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה, את אישור תנאיה המעודכנים של הקרובה, שעיקרם הגדלת שכרה החודשי של הקרובה לסך של 50 אלפי ש"ח (ברוטו) החל מיום 1.4.2024 (חלף שכר חודשי (ברוטו) של 40 אלפי ש"ח). חברת הבת מעמידה לגבי דותן מחשב נייד ורכב בדרגה 3, המס בגין שווי הרכב יגולם. כמו כן גבי דותן זכאית להחזר הוצאות כ מקובל בחברה.
- גבי דותן זכאית למענק שנתי, בשיעור של 0.5% מהרווח לפני מס של החברה, כאשר התנאי לתשלום מענק שנתי בגין שנה קלנדארית כלשהי, כי בשנה רלוונטית הסתכם הרווח לפני מס לסכום השווה ל 75% - מהרווח לפני מס, על פי תכנית העבודה השנתית של החברה (להלן: "המענק השנתי"). בנוסף, גבי דותן זכאית לתמריץ פעילות לפיו גבי דותן זכאית לתשלום בסך של 500 ש"ח (להלן: "התמריץ") בגין כל יחידת דיר שתייוסף לצבר היחידות של החברה (להלן: "יחידה מזכה"), בפרויקט במתכונת של התחדשות עירונית, אשר ישולם בשיעורין בהתאם לאבני דרך קבועים ומסוכמים. סך המענק השנתי ותמריץ במצטבר מוגבל לתקרה של 674,000 ש"ח, בכל שנה. בהתאם להוראות מדיניות התגמול, סך התגמול הכולל של גבי דותן, בגין שנה קלנדארית כלשהי לא יעלה על 1,440 אלפי ש"ח (צמוד למדד פברואר 2023). במסגרת האסיפה אושרו תנאי העסקתה הקיימים והמעודכנים למשך תקופה של שלוש שנים החל מיום 1.4.2024 (קרי עד ליום 31.3.2027).
14. ביום 20 ביוני 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור דירקטוריון, (בס"ק זה, להלן: "אסיפה שנתית ומיוחדת"), בין היתר, את מינוי מר רפי ניב לדירקטור חיצוני בחברה, וזאת לאור הודעתו של מר ישראל סביון המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לפיה לאור מינויו לסגן ראש עיריית חיפה, הוא מבקש לסיים את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה.
15. ביום 11 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות בבקשה של סמנכ"ל הכספים לרכישת דירה בפרויקט 'עמק הכרמל Reserve שלב שני' וכן את ההתקשרות בבקשה של קרובה למשנה למנכ"לית לרכישת דירה בפרויקט 'שמיים וארץ- רחובות', זאת לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרויות כאמור כעסקאות שאינן חריגות.
16. ביום 10 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית, (לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת/תגמול) את אישור תנאי העסקת מר שי זוזל, בנו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה (להלן- "הקרוב") בתפקיד מנהל פיתוח עסקי של קבוצת החברה, בתחומים שאינם התחדשות עירונית. כך שהחל מיום 15.12.2024 הקרוב יהיה זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך 24,000 ש"ח ברוטו. בנוסף הקרוב יהיה זכאי להחזר הוצאות רכב חודשי בסך של 5,000 ש"ח ברוטו, או לחילופין, לפי בחירתו, לרכב מדרגה 3 במסגרת הסדר ליסינג, בעלות חודשית שלא תעלה על סכום זה (בתוספת מע"מ); וכן יהיה זכאי לתשלום בגין דלק לפי צריכה. הקרוב יהיה זכאי למענק שנתי בגובה 2 משכורות בכפוף לכך שהרווח המאוחד לפני מס של החברה משקף תשואה על ההון בשיעור של 8% לפחות ותנאים נלווים נוספים כמקובל בחברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית הענקת אופציות למר שי זוזל בסך של 30,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 30,000 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.
- בשים לב לאמור, ביום 10 בפברואר 2025, חדל הקרוב לכהן כדירקטור בחברה. בהמשך, ביום 22.10.2025 מונה מר שי זוזל לתפקיד סמנכ"ל אסטרטגיה ומימון בחברה מבלי שחלו שינויים בתנאי העסקתו.
17. ביום 23 במרס 2025, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרותה של חברה כלולה של החברה, גוב אלמוגים בע"מ, בהסכם משווק בפרויקט הרב קוק – נווה צדק, בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), עם מר קובי ליברמן (לרבות באמצעות חברות בשליטתו) (להלן: "המשווק"), חתנו של מר מריו זוזל מבעלי השליטה בחברה, וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 19.3.2025 סיווגה את ההתקשרות כאמור כעסקה שאינה חריגה.
- חברת הפרויקט התקשרה עם המשווק, לקבלת שירותי שיווק של הפרויקט, על בסיס לא בלעדי, בתנאי התקשרות דומים או עדיפים מבחינת חברת הפרויקט (לרבות שיעור העמלה המצוין להלן) לאלו הנהוגים בקבוצת החברה עם משווקים אחרים, בלתי קשורים, בפרויקטים אחרים של קבוצת החברה. השותפה בפרויקט נתנה הסכמתה להתקשרות חברת הפרויקט בהסכם המשווק.
- העמלה לקרוב תעמוד על סך של 0.5% מתמורת כל דירה שתימכר (ללא מע"מ) ובתוספת מע"מ (להלן: "העמלה"). בדומה להסכמי השיווק הנהוגים בקבוצת החברה עם משווקים אחרים, בלתי קשורים, העמלה תשולם לקרוב בכפוף לחתימה על הסכם מכר ביחס לדירה בפרויקט וקבלת תשלום בפועל בשיעור של 15% לפחות מהתמורה בגין הדירה ששווקה על ידי הקרוב.
- יצוין כי ביום 24 בנובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם למכירת דירה בפרויקט הרב קוק ששווקה על ידי מר קובי ליברמן, בשווי של 44.1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). בהתאם להסכם המשווק, בכפוף לתשלום בפועל בשיעור של לפחות 15% מהתמורה, יהא זכאי מר ליברמן לעמלה בגין המכירה בסך של כ- 187 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

באור 23 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**ג. עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)**

18. ביום 3 בנובמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה, את תנאי העסקתה של הגב' מאי ליברמן, בתו של מר מריו זול, מבעלי השליטה בחברה ומ"מ יו"ר הדירקטוריון ויו"ר חברות בנות, בתפקיד יועצת משפטית בקבוצת החברה, החל מיום 1.1.2026, בהיקף משרה חלקית (80%) בתמורה למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 24,000 ש"ח וכן תנאים נלווים נוספים.
19. ביום 29 בדצמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות בבקשה של קרובה של סמנכ"ל הביצוע לרכישת דירה בפרויקט 'עמק הכרמל Reserve שלב שני' זאת לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כאמור כעסקה שאינה חריגה.

באור 24 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

1. ביום 5 בפברואר, 2026 במסגרת פסק הדין, קיבלה הוועדה את העררים שהגישה אשטרום כנגד מנהלי המיסוי של מחוזות חיפה ומרכז (להלן: "המשיבים"), וקבעה כי זכייתה במכרזי "מחיר למשתכן" והחתימה על המערכת ההסכמית הנלווית אינם מהווים רכישת "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין וכי הלכה למעשה המהות המשפטית האמיתית של ההתקשרות בין המדינה לבין אשטרום, בעקבות הזכייה במכרזי "מחיר למשתכן", היא התקשרות עם קבלן מבצע, הפועל בשמה ומטעמה של המדינה לצורך מימוש מדיניותה במסגרת פרויקטים של "מחיר למשתכן" והוצאתם לפועל. עוד קבעה הוועדה, במסגרת פסק הדין, כי אשטרום אינה חייבת במס רכישה בגין מרכיב הקרקע בגין יחידות הדיוור שיועדו ל"מחיר למשתכן" בפרויקטים הרלוונטיים (להלן: "יחידות הדיוור המיועדות") וכי על המשיבים לבטל את שומות מס הרכישה ולהשיב לאשטרום את מס הרכישה ששולם על ידה בגין יחידות הדיוור המיועדות בקשר עם המכרזים נשוא העררים. בהתאם להסדר דיוני בין קבוצת החברה (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) לבין רשויות המס, הוסכם לאמץ את קביעות פסק הדין ביחס לקבוצת החברה, וזאת ביחס ל- 3 פרויקטים אותם הקימה קבוצת החברה (לרבות יחד עם שותפים), בגינם שילמה קבוצת החברה (לפי חלקה) סך כולל של כ- 6 מיליון ש"ח ביחס ליחידות הדיוור המיועדות. יצוין כי בנוסף לאמור לעיל, פועלת קבוצת החברה מול רשויות המס להכללת 4 פרויקטים נוספים בהסדר הנ"ל, אשר בגינם שילמה קבוצת החברה (לפי חלקה) סך כולל של כ- 9 מיליון ש"ח. לאור האמור, להערכת הנהלת החברה, ככל שפסק הדין ייהפך לחלוט וההסדר הדיוני ייושם (לרבות ביחס לפרויקטים הנוספים), צפויה קבוצת החברה לקבל השבה של מס הרכישה ששולם על ידה ביחס ליחידות הדיוור המיועדות במסגרת כל הפרויקטים הנ"ל בסך כולל של כ- 15 מיליון ש"ח (נומינלי, מבלי להביא בחשבון הפרשי הצמדה וריבית כדין, מחושב לפי חלק קבוצת החברה בפרויקטים ושיעור יחידות הדיוור המיועדות מכלל יחידות הדיוור בכל אחד מהפרויקטים).
- להערכת החברה, לתאריך הדוח, סכום ההשבה מסתכם לסך כולל של כ- 20 מיליון ש"ח, וזאת כולל הפרשי הצמדה וריבית ובניכוי ההוצאות בהן נושאת קבוצת החברה בקשר עם קיומו של ההסדר הדיוני, אשר יוכר במלואו (לפני מס) בדוח הרווח וההפסד של החברה.
2. ביום 5 במרס 2026 התקבל היתר בניה לשלב האחרון של פרויקט רחובות – שלב ג'. ההיתר לשלב ג' של הפרויקט מתייחס להקמת מגדל בן 20 קומות הכולל 96 יח"ד, כך שהחל ממועד זה ישנם היתרי בניה להקמת 311 יח"ד, אשר מהווים יחדיו את כלל שלבי פרויקט רחובות.
3. ביום 18.3.2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך כולל של כ- 5,000 אלפי ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 13.4.2026. למען שלמות התמונה יצוין כי מלכתחילה, התכוונה הנהלת החברה, על בסיס הנתונים כמפורט להלן, להמליץ על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח (להלן: "הדיבידנד ההמלא"). עם זאת, מטעמי זהירות, בשים לב לתנאי השוק ולאי הוודאות על רקע התמשכות מבצע "שאגת הארי", הנהלת החברה ממליצה לאשר בשלב זה מחצית מסכום הדיבידנד המלא, קרי - חלוקת דיבידנד בסך כולל של 5 מיליון ש"ח.



אלמוגים החזקות בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970

ליום 31 בדצמבר, 2025

אלמוגים החזקות בע"מ

דוח כספי

ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

3-5	דוח רואה החשבון המבקר
6	מכתב הסכמה
7-8	דוח החברה על המצב הכספי
9	דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר
10-11	דוח על תזרימי המזומנים
12-15	באורים לדוח הכספי

.....

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "**החברה**") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "**המידע הכספי הנפרד**").

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד של חברות מוחזקות, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ-62,842 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,152 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

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

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים 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, 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.

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

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

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

- מגיעים למסקנה בקשר לאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 18 במרס 2026

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

18 במרס, 2026

לכבוד:

הדירקטוריון של אלמוגים החזקות ("החברה")

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

מיום 26 באוגוסט 2025, הנושא תאריך 27 באוגוסט 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
4. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על הדוחות הכספיים של חברת גוב אלמוגים בע"מ ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה עצמה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הנתונים האמורים מתייחסים לנתונים הכספיים של החברה עצמה הכלולים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 והם ערוכים לפי אותם כללי חשבונאות ואותה מדיניות חשבונאית לפיהם נערכו הדוחות הכספיים המאוחדים האמורים לעיל, כמפורט בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, פרט לחשבון ההשקעה בחברות בנות וחלקה של החברה ברווחי החברות הבנות אשר חושבו במסגרת המידע הכספי הנפרד בהתאם לשיטת השווי המאזני, דהיינו, לפי עלות בתוספת חלקה היחסי של החברה ברווחי החברות הבנות. על כן, יש לקרוא דוח מיוחד זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים בנפרד לדוחות התקופתיים.

כמו כן, נכללו במסגרת הביאורים למידע הכספי הנפרד נתונים ופירוטים כנדרש על פי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ועל פי התוספת העשירית לאותן תקנות.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים שוטפים
2,143	7,835	מזומנים ושווי מזומנים
24	4,095	השקעות לזמן קצר
242,065	417,289	הלוואות לחברות בנות
212	480	חייבים אחרים
244,444	429,699	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים
250,821	278,467	השקעות בחברות מוחזקות
1,157	867	רכוש קבוע, נטו
2,862	-	נכסים פיננסיים
99,871	132,248	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,154	736	מסים נדחים, נטו
355,865	412,318	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
600,309	842,017	סה"כ נכסים
		התחייבויות שוטפות
135,747	169,537	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
205	113	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,058	4,604	זכאים ויתרות זכות
397	281	מיסים שוטפים לשלם
142,407	174,535	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
215,141	284,994	אגרות חוב
753	697	הלוואה מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
129	180	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
216,023	285,871	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
241,879	381,611	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
600,309	842,017	סה"כ התחייבויות והון

18 במרס, 2026

אבי מזרחי
סמנכ"ל כספיםעמי בר משיח
יו"ר הדירקטוריוןמיכל גור
מנכ"ליתתאריך אישור
המידע הכספי הנפרד

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

16,471 (14,906)	15,784 (12,645)	16,558 (14,430)
1,565	3,139	2,128

הכנסות ממתן שירותים ודמי ניהול
הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק
רווח מפעולות רגילות

19,688 (17,882)	24,513 (24,577)	35,295 (31,660)
1,806	(64)	3,635
(801)	(5,623)	3,337
10,851	5,308	27,608

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו

13,421	2,760	36,708
(982)	(876)	(1,420)
12,439	1,884	35,288

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה
רווח נקי המיוחס לחברה

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(לאחר השפעת המס):

סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים
תנאים ספציפיים:

1,188	191	(810)
13,627	2,075	34,478

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

רווח כולל המיוחס לחברה

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

12,439	1,884	35,288
--------	-------	--------

רווח נקי לתקופה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(1,806)	64	(3,635)
801	5,623	(3,337)
416	407	377
(10,851)	(5,308)	(27,608)
8	23	51
478	389	241
982	876	1,420
(9,972)	2,074	(32,491)

(הכנסות) הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
פחת
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

121,865	(86,181)	(147,208)
(110)	37	(268)
8	163	(92)
(7,922)	(1,589)	714
113,841	(87,570)	(146,854)

ירידה (עלייה) ביתרות חברות בנות
ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל ריבית לשלם)

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:

(12,483)	(16,231)	(34,752)
(206)	(571)	(695)
413	1,058	3,231
263	-	-
(12,013)	(15,744)	(32,216)

ריבית ששולמה
מסים ששולמו
ריבית שהתקבלה
מסים שהתקבלו

104,295	(99,356)	(176,273)
---------	----------	-----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
6,297	-	(4,005)
(90)	(102)	(87)
10,000	-	-
(11,079)	-	(21,854)
-	4,481	3,121
3,962	(3,418)	-
9,090	961	(22,825)
1,124	-	-
80,755	136,237	237,422
(118,825)	(113,801)	(137,234)
-	-	105,013
(20,000)	-	-
(56,946)	22,436	205,201
275	(136)	(411)
56,714	(76,095)	5,692
21,524	78,238	2,143
78,238	2,143	7,835

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

משיכות (הפקדות) בהשקעות לזמן קצר, נטו
רכישת נכסים קבועים
משיכות (הפקדות) בחשבונות מוגבלים
הלוואות שהוענקו לחברות כלולות
החזר הלוואות שהוענקו לחברות כלולות וקשורות
קבלת הלוואה (החזר הלוואה) שהתקבלה מחברה כלולה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

תמורה בגין מימוש אופציות למניות
תמורה מהנפקת אג"ח חוב, נטו
פרעון אגרות חוב, כולל פרעון מוקדם
תמורה מהנפקת הון, נטו
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

השפעת שינויים בשערי חליפין של מט"ח בגין מזומנים ושווי מזומנים
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

באור 1 - כללי**1.1 עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד**

המידע הכספי הנפרד של אלמוגים החזקות בע"מ כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בביאור 1.2 להלן.

1.2 הטיפול בעסקאות בין חברתיות

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדדה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדדה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות נטו, מהרווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות נטו, ומהרווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות נטו כך שההון המיוחס לבעלים של החברה האם, שהרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (להפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

באור 2- יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,127	427
12	1,663
4	5,745
2,143	7,835

מזומנים ופיקדונות למשיכה מיידית
שווי מזומנים – פיקדונות לזמן קצר
פיקדונות למשיכה מיידית במטבע חוץ

באור 3- זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,366	2,748
1,087	417
3,605	1,439
6,058	4,604

עובדים ומוסדות בגין שכר ונלוות
הוצאות לשלם
ריבית לשלם

באור 4 - גילוי בדבר התחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה**א. סיכון נזילות המיוחס לחברה**

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית)

באור 4 - גילוי בדבר התחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2025

ס"ה כ	מעל 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
113	-	-	-	-	113	ספקים
4,604	-	-	-	-	4,604	זכאים ויתרות זכות
526,079	102,651	56,085	59,259	111,261	196,823	אגרות חוב
530,796	102,651	56,085	59,259	111,261	201,540	

ליום 31 בדצמבר, 2024

ס"ה כ	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
205	-	-	-	205	ספקים
6,058	-	-	-	6,058	זכאים ויתרות זכות
387,135	-	48,829	180,663	157,643	אגרות חוב
393,398	-	48,829	180,663	163,906	

ב. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

ניתוח רגישות מדד המחירים לצרכן - ליום 31 בדצמבר 2025 קיימת התחייבות אחת הצמודה למדד המחירים לצרכן, אגרות חוב סדרה ח' אשר יתרתה ליום מאזן 11,000 אלפי ש"ח ע.ג, אי לכך השפעת השינוי במדד המחירים לצרכן איננה משמעותית ביחס להתחייבויות החברה.

באור 5 - מיסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. שיעורי המס החלים על החברה
שיעור המס החל על החברה הינו 23%.
2. שומת המס המיוחסת לחברה
לחברה שומות מס עד לשנת 2020 נחשבות כסופיות מאחר וחלפו ארבעה שנים מתום שנת המס שבה הוגש הדוח.

באור 6 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

- א. יתרות עם חברות מוחזקות
כפי שמוצג בדוח על המצב הכספי
- ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

הכנסות ממתן שירותים לחברת הבת - החברה מספקת שירותי תפעול ואדמיניסטרציה לחברת הבת 'אלמוג ב.ז בנייה והשקעות בע"מ' - חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן בדוחות אלו "חברת הבת") בתמורה לעלות בתוספת 10%.

דמי ניהול מייזום ושיווק פרויקטים - בהתאם להסכם שנחתם בין החברה וחברת הבת 'אלמוגים החזקות' התחדשות עירונית בע"מ לבין השותף בחברת הבת, החברה זכאית לדמי ניהול משיווק בשיעור קבוע מהיקף המכירות ולדמי ניהול מייזום פרויקט בשיעור קבוע מעלויות הבנייה של הפרויקט המשותף.

ריבית בגין יתרות בינחברתיות- בגין מימון פעילות חברת הבת, החברה מחייבת את חברת הבת בריבית בהתאם לשיעור הריבית הממוצעת של התחייבויותיה.

באור 6 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)**ב. עסקאות עם חברות מוחזקות (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
16,471	13,925	15,883
-	1,859	675

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות מדמי ניהול בגין ייזום ושיווק פרויקטים

ג. הכנסות והוצאות מימון כנגד חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
14,321	19,891	31,780
38	-	-

הכנסות מימון

הוצאות מימון

באור 7 - אירועים בתקופת הדיווח

- א. ביום 15 בינואר 2025, הנפיקה החברה לציבור 5,640,700 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בדרך של הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 13.1.2025 שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה מיום 10.2.2022 (אשר תוקפו הוארך עד ליום 9.8.2025), ובתמורה כוללת של כ- 59,227 אלפי ש"ח (סך של כ- 10.5 ש"ח למניה). ברוטו, לפני הוצאות הנפקה.
- ב. ביום 10 בפברואר 2025, אישרה האסיפה מיוחדת לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ועדת הביקורת/תגמול, את ההחלטות להלן: (א) עדכון מדיניות התגמול של החברה; (ב) חידוש ותיקון התקשרות בהסכם ניהול לקבלת שירותים ממר עמי בר משיח, בעל שליטה בחברה; (ג) חידוש ותיקון התקשרות בהסכם ניהול לקבלת שירותים ממר מריו זוזל, בעל שליטה בחברה; (ד) אישור תנאי ההעסקה של מר שי זוזל, בנו של בעל שליטה בחברה, בתפקיד מנהל פיתוח עסקי; (ה) חידוש תוקפם של כתבי הפטור ושיפוי לבעלי השליטה בחברה ולקרובה של בעל שליטה בחברה.
- ג. ביום 23 בפברואר 2025, הנפיקה החברה לציבור 240,761,000 אגרות חוב (סדרה י"ב) בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. סך התמורה שהתקבלה נטו הסתכמה לכ- 237 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה י"ב) רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. קרן אגרות החוב (סדרה י"ב) עומדת לפרעון ב-5 תשלומים לפי החלוקה כדלקמן: (א) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 30.6.2027; (ב) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 30.06.2028; (ג) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 30.6.2029; (ד) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 30.06.2030; (ה) בשיעור של 20% מהערך הנקוב ביום 30.6.2031. שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה י"ב) הינה 6.59% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים, החל מיום 30.6.2025 ועד ליום 30.6.2031. על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ב), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-145 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-14%. לתאריך הדוח החברה עומדת באמות מידה הפיננסיות.

באור 7 - אירועים בתקופת הדיווח (המשך)

- ד. ביום 6 במאי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור דירקטוריון וועדת הביקורת/תגמול, הענקת מענק מיוחד בסך 250 אלפי ש"ח למנכ"לית החברה.
- ה. ביום 15 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה הענקת של 30,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 30,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, לניצול שהינה עובדת החברה. ביום 22 במאי 2025, הוקצו כתבי האופציה האמורים.
- ו. ביום 6 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת/תגמול מיום 4.8.2025, עדכונים לתנאי העסקתה של גב' ליאת דנינו, המשנה למנכ"לית וסמנכ"לית שיווק ומכירות בחברה (להלן: "המשנה למנכ"לית"), כדלקמן: הצמדת התגמול החודשי למדד המחירים לצרכן החל מיום 1.1.2026 ואחת לרבעון; עדכון של התגמול המשתנה, במסגרתו יעודכנו תקרות המענק השנתי כך (א) שבשנת 2025 תעמוד על תקרה על סך של 300 אלפי ש"ח, (ב) בשנת 2026 תעמוד התקרה על סך של 350 אלפי ש"ח, (ג) ובשנת 2027 תעמוד התקרה על סך של 400 אלפי ש"ח. כמו כן יעודכנו רכיבי תמריץ הפעילות של המשנה למנכ"לית בגין מכירת דירות. העדכונים לתגמול המשתנה הינם בתוקף החל מיום 1.1.2025. למען הסדר הטוב יצוין כי תקרת המענק הכולל (שנתי ותמריץ פעילות המעודכנים) לא תעלה על 960 אלפי ש"ח בכל שנה, ובנוסף תקרת התגמול הכוללת, בגין שנה קלנדרית כלשהי של המשנה למנכ"לית החברה, לא תעלה על סך של 1,440 אלפי ש"ח (צמוד למדד חודש מרץ 2023). יצוין כי העדכונים לתנאי העסקתה של המשנה למנכ"לית אינם חורגים מהוראות מדיניות התגמול של החברה.
- ז. ביום 22 באוקטובר, 2025 הקצתה החברה 4,629,630 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח כל אחת, בשיעור של כ- 9.65% מזכויות ההון וההצבעה בחברה (כ- 9.6% מזכויות ההון וההצבעה בחברה בדילול מלא) למשקיע מוסדי, מקבוצת מגדל, בתמורה לסך של כ- 50 מיליון ש"ח ברוטו, לפני הוצאות הנפקה (סך של כ- 10.8 ש"ח בעבור כל מניה), וזאת במסגרת הנפקה פרטית.
- ח. ביום 3 בנובמבר, 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון החברה, הענקת 70,000 כתבי אופציה לסמנכ"ל תכנון חברת ההתחדשות, מר בן בר משיח, בנו של מר עמי בר משיח, יו"ר הדירקטוריון ובעל שליטה בחברה וכן את תנאי העסקתה של עו"ד מאי ליברמן, ביתו של מר מריו זוזל, מ"מ יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון חברות בנות, בעל שליטה בחברה, בתפקיד יועצת משפטית בקבוצת החברה, בתוקף החל מיום 1.1.2026.
- ט. ביום 15 בדצמבר 2025, הודיעה גב' מיכל גור, מנכ"לית החברה, על כוונתה לפרוש מכהונתה אשר צפויה להסתיים במהלך חודש מרץ 2026.
- י. ביום 29 בדצמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כיום כמ"מ יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר חברות בנות, גם לתפקיד מנכ"ל החברה, וזאת ללא שינוי בתנאי העסקתו וללא תגמול נוסף.
- יא. ביום 3 בנובמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה, את תנאי העסקתה של הגב' מאי ליברמן, בתו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה ומ"מ יו"ר הדירקטוריון ויו"ר חברות בנות, בתפקיד יועצת משפטית בקבוצת החברה, החל מיום 1.1.2026, בהיקף משרה חלקית (80%) בתמורה למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 24,000 ש"ח וכן תנאים נלווים נוספים.

באור 8 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

- א. ביום 25 בפברואר 2026, לאחר תאריך מאזן, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה כי מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמ"מ יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר חברות בנות, ואשר צפוי להיכנס גם לתפקיד מנכ"ל החברה עם סיום כהונתה של גב' גור יהיה רשאי, אם וככל שיעלה הצורך, למלא באופן זמני את מקומו של יו"ר דירקטוריון החברה, במקרים של היעדרות של יו"ר הדירקטוריון, וזאת, למען הזהירות ובהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות, עד ליום 30.12.2028 (מועד סיום תוקפו של הסכם השירותים הנוכחי של מר מריו זוזל עם החברה), וזאת ללא שינוי בתנאי העסקתו וללא תגמול נוסף. הסרת ספק מובהק, כי מר זוזל יהיה רשאי לממש את הסמכתו זו למילוי מקומו של יו"ר הדירקטוריון באופן זמני, לתקופה שלא תעלה על 7 ימים רצופים ו/או 14 ימים במצטבר במהלך שנה קלנדארית, וכי ההסמכה לא תחול ביחס להחלטות מהותיות, שאינן במהלך העסקים הרגיל של החברה (כגון, מיזוג, רכישת חברות, הנפקת ניירות ערך וכד')
- ב. ביום 18.3.2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך כולל של כ- 5,000 אלפי ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 13.4.2026. למען שלמות התמונה יצוין כי מלכתחילה, התכוונה הנהלת החברה, להמליץ על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח (להלן: "הדיבידנד ההמלא"). עם זאת, מטעמי זהירות, בשים לב לתנאי השוק ולאי הוודאות על רקע התמשכות מבצע "שאגת הארי", הנהלת החברה ממליצה לאשר בשלב זה מחצית מסכום הדיבידנד המלא, קרי - חלוקת דיבידנד בסך כולל של 5 מיליון ש"ח.

חלק ד

פרטים נוספים
על התאגיד



אלמוגים החזקות בע"מ

חלק ד' - פרטים נוספים על החברה

תקנה 8ב': הערכות שווי

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות מאד בקשר לפרויקטים עמישב פתח תקווה וביאליק רעננה אשר מצורפות לדוח תקופתי זה - ראו ביאור 3.7 ב.דוח הכספי המאוחד של החברה של ליום 31.12.2025 ונספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה.

תקנה 19ד': דוח מצבת התחייבויות

ראו טופס 126 שפורסם על ידי החברה ביום 19.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024906). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

מצורף בזה דוח על הרווח הכולל המאוחד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025, במתכונת של דוחות ביניים:

סה"כ שנת 2025	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
422,240	155,742	110,736	80,396	75,366	הכנסות
(340,841)	(128,931)	(90,451)	(64,457)	(57,002)	עלות ההכנסות
81,399	26,811	20,285	15,939	18,364	רווח גולמי
140	140	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(21,530)	(7,518)	(4,272)	(5,080)	(4,660)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,488)	(2,397)	(1,444)	(1,550)	(2,097)	הוצאות מכירה ושיווק
(1,681)	(150)	(312)	(727)	(492)	יזום פרויקטים והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
26,133	23,289	-	2,844	-	הכנסות אחרות, נטו
76,973	40,175	14,257	11,426	11,115	רווח תפעולי
16,043	3,803	3,592	3,874	4,774	הכנסות מימון
(53,300)	(15,995)	(14,476)	(11,635)	(11,194)	הוצאות מימון
3,814	7,689	(1,577)	(1,543)	(755)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
43,530	35,672	1,796	2,122	3,940	רווח לפני מסים על הכנסה
(9,729)	(6,865)	(980)	(752)	(1,132)	מסים על הכנסה
33,801	28,807	816	1,370	2,808	רווח נקי לשנה
35,288	28,962	1,050	1,894	3,382	רווח נקי המיוחס לבעלים
(1,487)	(155)	(234)	(524)	(574)	הפסד המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):
					סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
(810)	(402)	(249)	(213)	54	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(810)	(402)	(249)	(213)	54	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
34,478	28,560	801	1,681	3,436	סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלים של החברה

הנפקה של מניות של החברה

ביום 15.1.2025 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף ומכוח תשקיף מדף של החברה 5,640,700 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בתמורה (נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) של כ- 55,853,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף של החברה מיום 13.1.2025 ודוח תוצאות ההנפקה של החברה מיום 15.1.2024 (מס' אסמכתאות: 2025-01-0033895 ו-2025-01-004406, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה. החברה משתמשת בתמורת ההנפקה בהתאם לשימושים כפי שצויין בדוח הצעת המדף.

הנפקה של סדרת אגרות חוב (סדרה יב')

ביום 23.2.2025 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף ומכוח תשקיף מדף של החברה 240,761,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בתמורה (נטו, לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) של כ- 237,109,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף של החברה מיום 19.2.2025 ודוח תוצאות ההנפקה של החברה מיום 19.2.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-011783 ו-2025-01-012048, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה. החברה משתמשת בתמורת ההנפקה בהתאם לשימושים כפי שצויין בדוח הצעת המדף.

תקנה 11:
רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם התאגיד	סוג זכות בתאגיד	מס' המניות/ יחידות השתתפות	סה"כ ע.ג. (בש"ח) / ¹ מספר יחידות השתתפות	ערך המניות/ יחידות השתתפות בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה וכן סמכות למנות דירקטורים /מנהלים	יתרת אגרות החוב וההלוואות לחברות בת ולחברות כלולות ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואה	מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות חברות הבת והחברות הקשורות ושיעור אחזקותיהם
אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	רגילות	194	1.94	44,888	100%	346,518	7.29%	-
	הנהלה	2	0.02					-
אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ (2)	רגילות	4,000	4,000	757	100%	3,900	5.02%	-
SATVA B.V	רגילות	50	50	-	50%	(697)	6% צמוד לאירו	חברת יוסי אברהמי - 50%
גוב אלמוגים בע"מ	רגילות	400	400	-	40%	68,680	7.67%	גוב נדל"ן בע"מ – 60% מניות רגילות ו- 50% מניות הצבעה
	הצבעה א	5	5		50%			
אלמוגים ביבנה בע"מ (3)	רגילות	2,100	2,100	8,994	60%	12,353	8%	W GROUP 40%
	הנהלה	51	100		51%			- W GROUP 49%
א. ק. א. בית מרס פרויקט הרצל -156 160 בע"מ	רגילות	200	2	-	16%	52,432	5.02%	חברת יוסי אברהמי – 24% ישראל קנדה בית מרס בע"מ – 40% עלמה פורטרס 1 יזמות ש.מ. – 20%
XYA Tiskarna (2)B.V	רגילות	30	1.3	-	33.33%	22,473	צמוד לאירו	חברת יוסי אברהמי – 33.33% XT Investments 33.33% -Ltd
אלמוגים התחדשות פרויקט עמישב שותפות מוגבלת	יחידות השתתפות	ל.ר.	60%	-	60%	150	5.02%	ספיר 2 ש.מ. עמישב פת בע"מ – 40%
אלמוגים התחדשות רעננה פרויקט ביאליק רעננה (ש.ר) שותפות מוגבלת	יחידות השתתפות	ל.ר.	60%	-	60%	70	5.02%	ספיר 2 ש.מ. ביאליק רעננה בע"מ – 40%

¹ ערך של כל המניות בחברות בת בחו"ל נקוב במטבע ש"ח.

² באמצעות אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ.

³ באמצעות אלמוגים החזקות התחדשות עירונית.

תקנה 12:

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות, בשנת הדיווח (באלפי ש"ח)

שם החברה	חלק בקרנות ועודפים	מתן (החזר) הלוואות	תנאי ההלוואות (שיעור ריבית)	השקעות בהון	השקעות אחרות	תאריך השינוי	עיקר תנאי העסקאות הקשורות בשינויים אלה
אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	16,258	119,184	7.29%	-	-	-	-
SATVA B.V	(759)	-	6% צמוד אירו	-	-	-	-
גוב אלמוגים בע"מ	5,342	14,427	7.67%	-	-	-	-
אלמוגים ביבנה בע"מ	(2,231)	-	8%	-	-	-	-
א.ק.א. בית מרס פרויקט הרצל 156-160 בע"מ	(1,245)	7,427	5.02%	-	-	-	-
XYA Tiskarna B.V	(375)	756	צמוד לאירו	-	-	-	-
אלמוגים התחדשות פרויקט עמישב שותפות מוגבלת	-	150	5.02%	-	-	-	-
אלמוגים התחדשות רעננה פרויקט ביאליק רעננה (ש.ר) שותפות מוגבלת	-	70	5.02%	-	-	-	-

תקנה 13:

הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	למועד הדוח הכספי				שהתקבל לאחר מועד הדוח הכספי או שזכאית לקבל בגין שנת 2025		
			דיבידנד	דמי ניהול	רווח בגין שירותי בניה	ריבית והפרשי הצמדה	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	21,526	16,258	-	15,872	-	26,933	-	-	-
אלמוגים התחדשות עירונית בע"מ	(5,273)	(4,060)	-	-	-	169	-	-	-
גוב אלמוגים בע"מ	14,576	11,224	-	-	-	3,764	-	-	-
אלמוגים ביבנה בע"מ	(4,829)	(3,718)	-	2,447	674	915	-	-	-
א.ק.א. בית מרס פרויקט הרצל 156-160 בע"מ	(10,010)	(7,708)	-	-	-	2,370	-	-	-
XYA Tiskarna B.V	(1,478)	(1,138)	-	-	-	(295)	-	-	-
SATVA B.V	565	435	-	-	-	61	-	-	-

תקנה 20:

מסחר בבורסה

- ביום 15.1.2025 נרשמו למסחר בבורסה 5,640,700 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.
- ביום 23.2.2025 נרשמו למסחר בבורסה 240,761,000 אגרות חוב (סדרה י"ב) בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.
- ביום 22.10.2025, נרשמו למסחר בבורסה 4,629,630 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.
- במהלך שנת 2025 נרשמו למסחר 192,324 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה עקב מימוש כתבי אופציה (לא סחירים).
- לאחר שנת הדיווח ביום 15.1.2026 נרשמו למסחר בבורסה 59,239,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.

6. בשנת 2025 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקת מסחר קצובה בשל פרסום דוחות כספיים, כמקובל בבורסה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (הנתונים להלן מבטאים עלות לחברה והינם על בסיס שנתי):

סה"כ	תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	שם	תפקיד	היקף משרה	שעור אחזקה בהון(**)	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר (*)
2,395	עמי בר משיח ⁽¹⁾	דירקטור ודירקטוריון	100%	29.93%	-	764	-	1,503	-	-	128
2,395	מריו זולל ⁽²⁾	דירקטור, מ"מ יו"ר דירקטוריון ויו"ר דירקטוריון חברות בנות	100%	29.96%	-	764	-	1,503	-	-	128
1,995	מיכל גור ⁽³⁾	מנכ"לית	100%	-	-	870	-	1,125	-	-	-
1,756	ליאת דנינו ⁽⁴⁾	משנה למנכ"לית וסמנכ"לית שיווק ומכירות	100%	-	-	586	86	852	-	184	48
1,077	יעקב קרונילבר ⁽⁵⁾	סמנכ"ל ביצוע	100%	-	-	195	-	882	-	-	-
275	גמול דירקטורים ⁽⁶⁾										

^(*) בגין רכב וטלפון נייד.

^(**) סמוך למועד הדיווח.

1) מר עמי בר משיח באמצעות בר משיח אחזקות בע"מ (חברה בבעלותו המלאה של מר עמי בר משיח, מבעלי השליטה בחברה) –

למועד הדוח מר עמי בר משיח מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ודירקטור בחברות בנות בקבוצת החברה, וזאת בהתאם להסכם ניהול בין החברה לבין חברת בר משיח אחזקות בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של מר בר משיח (בס"ק זה, להלן: "**הסכם הניהול**" ו- "**חברת הניהול**"), בהתאמה, המאושר ומעודכן מעת לעת.

בהתאם לתנאי הסכם הניהול, העניק מר בר משיח שירות של יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת בהיקף כולל של שלושת רבעי משרה (בס"ק זה, להלן: "**שירותי הניהול**"). עוד נקבע במסגרת הסכם השירותים, כי בעלי השליטה בחברה, מר זולל ומר בר משיח, רשאים להסכים על החלפת תפקידי יו"ר הדירקטוריון ומ"מ יו"ר דירקטוריון החברה, בכפוף לאישור דירקטוריון החברה וללא שינוי בתנאים הנלווים.

בתמורה לשירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול תמורה חודשית בסך של 108,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש דצמבר 2019, אשר יעודכן כל 3 חודשים (בס"ק זה, להלן: "**דמי הניהול**"). בנוסף זכאי מר בר משיח לתנאים נלווים והוצאות על חשבון החברה, וכן העמדת רכב בשווי של דרגה 7. כמו כן, זכאי מר בר משיח ל- 45 ימי חופשה בשנה וכן ל- 30 ימי מחלה בשנה (הניתנים לצבירה).

תקופת הסכם הניהול היא 60 חודשים החל מיום 30.1.2020, אלא אם הביעה חברת הניהול את רצונה להפסיק את מתן שירותי הניהול ובלבד שמסרה על כך הודעה מוקדמת בת 90 יום.

יובהר כי במהלך תקופת מתן שירותי הניהול לא יתקיים מכוח הסכם הניהול יחסי עובד מעסיק בין החברה לבין חברת הניהול, וכן לא ישולם למר בר משיח גמול שנתי וגמול השתתפות בתקופה זו, בגין כהונתו כדירקטור בחברה.

מר בר משיח, זכאי (באמצעות חברת הניהול) למענק שנתי בשיעור של 2.5% מהרווח המאוחד לפני מס של החברה. מובהר, כי סך המענק לא יעלה על מכפלת דמי הניהול החודשיים (לפני מע"מ) ב- 12 פעמים.

ביום 7.1.2024 אישר הדירקטוריון את מינויו של מר עמי בר משיח לתפקיד יו"ר הדירקטוריון ואת מינויו של מר מריו זוזל לתפקיד מ"מ יו"ר הדירקטוריון, בתוקף החל מיום 8.1.2024.

ביום 10.2.2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שנתקבל אישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת הביקורת/תגמול, בין היתר, את חידוש ותיקון ההתקשרות של החברה בהסכם ניהול לקבלת שירותים ממר עמי בר משיח באמצעות חברת הניהול (להלן: "**הסכם הניהול בר משיח 2025**"). תקופת הסכם הניהול בר משיח 2025 החל מיום 30.1.2025, למשך תקופה בת שלוש שנים החל מהמועד האמור.

חברת הניהול תספק את השירותים הדרושים לצורך התוויית מדיניות עסקית של קבוצת החברה, ליווי מהלכים אסטרטגיים של קבוצת החברה ופיקוח על התנהלות, ויכללו לבקשת החברה, גם שירותים דומים לחברות קשורות כפי שהחברה תקבע את זהותן ובהיקף שיקבע על ידי החברה, והכל בהיקף משרה חודשי כולל של 100% (182 שעות בחודש), ובזאת בתמורה, לדמי הניהול החודשיים, אשר מסתכמים סמוך למועד הדוח בסך של 123,825 ש"ח בתוספת מע"מ, צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2024, ויעודכנו בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן אחת לשלושה חודשים (להלן: "**דמי הניהול 2025**"). מובהר כי כל עוד חברת הניהול מעניקה שירותי ניהול לחברה, לא ישולמו למר בר משיח, גמול שנתי וגמול השתתפות בגין כהונתו כדירקטור. היה וחברת הניהול תחדל מלתת שירותי ניהול לחברה, מר בר משיח יהיה זכאי לגמול בגין כהונתו כדירקטור בחברה, בהתאם לתנאי כהונה מקובלים של הדירקטורים בחברה, ובכלל זה, לגמול שנתי ולגמול השתתפות, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, בהתחשב בדרגתה של החברה, וכן להתחייבויות לשיפוי, פטור וביטוח בתוקף היותו דירקטור בחברה.

החברה תישא בהוצאות בעין של חברת הניהול ו/או מר בר משיח, לפי העניין, בגין מתן שירותי הניהול לה (לרבות הוצאות אש"ל, נסיעות וטיסות), וזאת בהתאם למדיניות החברה שנקבעה וכפי שתעודכן מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן, תעמיד החברה לחברת הניהול את כל הציוד והשירותים הנחוצים למתן שירותי הניהול, ובכלל זאת החזר הוצאות רכב (חלף העמדת רכב בדרגה 7) בסך של כ- 10,892 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ (צמוד למדד חודש אוגוסט 2024) לחברת הניהול; שני מכשירי טלפון סלולרי, מודם סלולרי וכן קו אינטרנט, מחשב נייד, מדפסת משולבת, ומחשב ניח. החברה תישא בעלות העמדת ציוד שירותים אלו בנוסף לדמי הניהול 2025.

בנוסף, עודכנה נוסחת המענק השנתי כך שסכום המענק השנתי ייגזר כשיעור מדורג מתוך הרווח המאוחד לפני מס של החברה, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים (להלן: "**הרווח הקובע**"), כדלקמן: בגין שנת 2025 - על בסיס הרווח הקובע לשנת 2025; בגין שנת 2026 - על בסיס ממוצע הרווח הקובע של השנים 2025 ו- 2026; ובגין שנת 2027 - על בסיס ממוצע הרווח הקובע של השנים 2026 ו- 2027, בכפוף לכך שתשלום המענק השנתי יותנה בקיומו של רווח קובע מינימלי כתנאי סף ואשר בגינו לא ישולם מענק שנתי (להלן: "**הרווח הקובע המינימלי**"), וכי היקפו של הרווח הקובע המינימלי יגדל משנת מענק לשנת מענק.

להלן טבלה מרכזת של רכיבי נוסחת המענק השנתי לשנות המענק 2025, 2026 ו- 2027:

שנת 2025		שנת 2026		שנת 2027	
מדרגת הרווח הקובע (במיליוני ש"ח)	שיעור המענק השנתי	מדרגת הרווח הקובע (במיליוני ש"ח)	שיעור המענק השנתי	מדרגת הרווח הקובע (במיליוני ש"ח)	שיעור המענק השנתי
0 עד 15	0%	0 עד 17.5	0%	0 עד 20	0%
מעל 15 ועד 25	3.5%	מעל 17.5 ועד 25	3.5%	מעל 20 ועד 25	3.5%
מעל 25	4.5%	מעל 25	4.5%	מעל 25	4.5%

להסרת ספק סכום המענק השנתי ישולם בכפוף לתקרת המענק השנתי, שלא תעלה על מכפלת דמי הניהול החודשיים (לפני מע"מ והחזר הוצאות רכב) ב- 6.

ביום 23.3.2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת סיווגה ואישורה של ועדת הביקורת, את הסבתו של הסכם הניהול בר משיח 2025, מחברת הניהול אל מר בר משיח, באופן שהשירותים יוענקו במישרין על ידו, והתשלומים בגינו ישולמו במישרין לידי, כנותן שירות עצמאי. הסבת הסכם הניהול בר משיח, כפי שהוא, אינה כרוכה בכל תוספת עלות לחברה שכן מר בר משיח ייכנס בנעלי חברת הניהול שלו, לכל דבר ועניין, ללא כל שינוי בתנאי הסכם הניהול בר משיח, ובכלל זאת, הוא יקבל על עצמו את התחייבויות חברת הניהול לאי תחרות, סודיות והיעדר קיום יחסי עובד-מעביד. למועד הדוח טרם הוסב הסכם הניהול.

לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו של מר בר משיח ראו ביאור 2.ג25 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 שפרסמה החברה ביום 24.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019951), וכן ביאור 2.ג23 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025. וכן דוח זימון אסיפה משלים מיום 4.2.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008841). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של ההפניה.

(2) **מר מריו זוזל** - מר מריו זוזל מכהן כמ"מ יו"ר דירקטוריון החברה, ודירקטור בחברות בנות בקבוצת החברה, וזאת בהתאם להסכם ניהול בין החברה לבין חברת מריו אחזקות בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של מר זוזל, המאושר ומעודכן מעת לעת. ביום 23.3.2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת סיווגה ואישורה של ועדת הביקורת, את הסבת הסכם הניהול זוזל 2025, מחברת הניהול אל מר זוזל, באופן שהשירותים יוענקו במישרין על ידו, והתשלומים בגינו ישולמו במישרין לידי, כנותן שירות עצמאי. הסבת הסכם הניהול זוזל, כפי שהוא, אינה כרוכה בכל תוספת עלות לחברה שכן מר זוזל ייכנס בנעלי חברת הניהול שלו, לכל דבר ועניין, ללא כל שינוי בתנאי הסכם הניהול זוזל, ובכלל זאת, מר זוזל יקבל על עצמו את התחייבויות חברת הניהול לאי תחרות, סודיות והיעדר קיום יחסי עובד-מעביד (להלן: "**הסכם הניהול**" ו- "**חברת הניהול**", בהתאמה).

ביום 10.2.2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שנתקבל אישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת הביקורת/תגמול, בין היתר, את חידוש ותיקון ההתקשרות של החברה בהסכם ניהול לקבלת שירותים ממר מריו זוזל באמצעות חברת הניהול (שכפי שצוין לעיל הוסב מחברת הניהול אל מר זוזל) (להלן: "**הסכם הניהול זוזל 2025**"). תקופת הסכם הניהול זוזל 2025 תחל ביום 30.1.2025, למשך תקופה בת שלוש שנים החל מהמועד האמור.

חברת הניהול תספק את השירותים הדרושים לצורך התוויית מדיניות עסקית של קבוצת החברה, ליווי מהלכים אסטרטגיים של קבוצת החברה ופיקוח על התנהלות עסקיה של קבוצת החברה, ויכלול לבקשת החברה, גם שירותים דומים לחברות קשורות כפי שהחברה תקבע את זהותן ובהיקף שיקבע על ידי החברה, והכל בהיקף משרה חודשי כולל של 100% (182 שעות בחודש), ובזאת בתמורה, לדמי הניהול החודשיים, בסך של 123,825 ש"ח בתוספת מע"מ, צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 2024, ויעודכנו בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן אחת לשלושה חודשים (להלן: "**דמי הניהול 2025**"). מובהר כי כל עוד חברת הניהול מעניקה שירותי ניהול לחברה, לא ישולמו למר זוזל גמול שנתי וגמול השתתפות בגין כהונתו כדירקטור. היה וחברת הניהול תחדל מלתת שירותי ניהול לחברה, מר זוזל יהיה זכאי לגמול בגין כהונתו כדירקטור בחברה, בהתאם לתנאי כהונה מקובלים של הדירקטורים בחברה, ובכלל זה, לגמול שנתי ולגמול השתתפות, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, בהתחשב בדרגתה של החברה, וכן להתחייבויות לשיפוי, פטור וביטוח בתוקף היותו דירקטור בחברה.

החברה תישא בהוצאות בעין של חברת הניהול ו/או מר זוזל, לפי העניין, בגין מתן שירותי הניהול לה (לרבות הוצאות אש"ל, נסיעות וטיסות), וזאת בהתאם למדיניות החברה שנקבעה וכפי שתעודכן מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן, תעמיד החברה לחברת הניהול את כל הציוד והשירותים הנחוצים למתן שירותי הניהול, ובכלל זאת החזר הוצאות רכב (חלף העמדת רכב בדרגה 7) בסך של כ- 10,892 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ (צמוד למדד חודש אוגוסט 2024) לחברת הניהול; שני מכשירי טלפון סלולרי, מודם סלולרי וכן קו אינטרנט, מחשב נייד, מדפסת משולבת, ומחשב ניח. החברה תישא בעלות העמדת ציוד שירותים אלו בנוסף לדמי הניהול 2025.

בנוסף, עודכנה נוסחת המענק השנתי כך שסכום המענק השנתי ייגזר כשיעור מדורג מתוך הרווח המאוחד לפני מס של החברה, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים (להלן: "**הרווח הקובע**"), כדלקמן: בגין שנת 2025 - על בסיס הרווח הקובע לשנת 2025; בגין שנת 2026 - על בסיס ממוצע הרווח הקובע של השנים 2025 ו-2026; ובגין שנת 2027 - על בסיס ממוצע הרווח הקובע של השנים 2026 ו-2027, בכפוף לכך שתשלום המענק השנתי יותנה בקיומו של רווח קובע מינימלי כתנאי סף ואשר בגינו לא ישולם מענק שנתי (להלן: "**הרווח הקובע המינימלי**"), וכי היקפו של הרווח הקובע המינימלי יגדל משנת מענק לשנת מענק.

להלן טבלה מרכזת של רכיבי נוסחת המענק השנתי לשנות המענק 2025, 2026 ו- 2027 :

שנת 2027		שנת 2026		שנת 2025	
שיעור המענק השנתי	מדרגת הרווח הקובע (במיליוני ש"ח)	שיעור המענק השנתי	מדרגת הרווח הקובע (במיליוני ש"ח)	שיעור המענק השנתי	מדרגת הרווח הקובע (במיליוני ש"ח)
0%	0 עד 20	0%	0 עד 17.5	0%	0 עד 15
3.5%	מעל 20 ועד 25	3.5%	מעל 17.5 ועד 25	3.5%	מעל 15 ועד 25
4.5%	מעל 25	4.5%	מעל 25	4.5%	מעל 25

להסרת ספק סכום המענק השנתי למר זוזל ישולם בכפוף לתקרת המענק השנתי, שלא תעלה על מכפלת דמי הניהול החודשיים (לפני מע"מ והחזר הוצאות רכב) ב- 6.

יצוין כי בהמשך להודעתה של הגב' מיכל גור, מנכ"לית החברה, על כוונתה לפרוש מכהונתה אשר צפויה להסתיים במהלך חודש מרץ 2026, ביום 29.12.2025 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כיום כמ"מ יו"ר הדירקטוריון ויו"ר דירקטוריון חברות בנות, גם לתפקיד מנכ"ל החברה.

ביום 25.2.2026 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה כי מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמ"מ יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר חברות בנות, ואשר צפוי להיכנס גם לתפקיד מנכ"ל החברה עם סיום כהונתה של גב' גור יהיה רשאי, אם וככל שיעלה הצורך, למלא באופן זמני את מקומו של יו"ר דירקטוריון החברה, במקרים של היעדרות של יו"ר הדירקטוריון, וזאת, למען הזהירות ובהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות, עד ליום 30.12.2028 (מועד סיום תוקפו של הסכם השירותים הנוכחי של מר מריו זוזל עם החברה), וזאת ללא שינוי בתנאי העסקתו וללא תגמול נוסף. למען הסרת ספק מובהר, כי מר זוזל יהיה רשאי לממש את הסמכתו זו למילוי מקומו של יו"ר הדירקטוריון באופן זמני, לתקופה שלא תעלה על 7 ימים רצופים ו/או 14 ימים במצטבר במהלך שנה קלנדארית, וכי ההסמכה לא תחול ביחס להחלטות מהותיות, שאינן במהלך העסקים הרגיל של החברה (כגון מיזוג, רכישת חברות, הנפקת ניירות ערך וכד').

לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו ושירותי הניהול של מר זוזל ראו ביאור 2.ג25 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 שפרסמה החברה ביום 24.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019951), וכן ביאור 2.ג23 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025.. וכן דיווח מיידי של החברה מיום 30.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-010189) לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר זוזל ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 4.2.2025 וכן דוח זימון אסיפה משלים בדבר הסמכתו של מר מריו זוזל, הצפוי לכהן גם כמנכ"ל החברה, למלא באופן זמני את מקומו של יו"ר דירקטוריון החברה במקרה הצורך מיום 5.2.2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-008841 ו-2026-01-013042, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של ההפניה.

(3) **גב' מיכל גור, מנכ"לית החברה - גב' מיכל גור**, מכהנת כמנכ"לית החברה החל משנת 2017, ביום 15.12.2025 הודיעה גב' גור על כוונתה לפרוש מכהונתה מתפקיד מנכ"לית החברה, תקופת כהונתה תסתיים ביום 19.3.2026. להלן עיקרי תנאי כהונתה של הגב' גור - ביום 3.10.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי ההתקשרות של מנכ"לית החברה הגב' מיכל גור, במסגרת הסכם הניהול עימה (בס"ק זה, להלן: **"הסכם הניהול"**).

בהתאם להסכם הניהול דמי הניהול החודשיים למועד הדוח עומדים על 90,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ויתעדכנו מידי תקופה, כך שבעבור תקופה שחלה החל מיום 1.1.2025 דמי הניהול החודשיים עודכנו לסך של 93,750 ש"ח (להלן: **"דמי הניהול החודשיים"**). תקופת הסכם הניהול לא מוגבלת בזמן וכל צד יהיה רשאי להביא את הסכם הניהול לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב, של לפחות 90 יום מראש. הגב' גור זכאית לתנאים נלווים וכן לטלפון נייד ולרכב מקבוצה 4 או 5, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. (להלן: **"הוצאות נלוות"**). כמו כן, זכאית הגב' גור לחופשה שנתית של 25 ימים בשנה.

גב' גור זכאית למענק שנתי בגין כל שנה קלנדארית בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכמפורט כדלקמן: סכום מענק שנתי בסכום כולל אשר יהיה נמוך מבין: (א) תקרה של מכפלת התמורה החודשית

(לפני מע"מ) ב- 14.7 פעמים (כך שתקרת המענק השנתי תהווה 55% מסך התגמול השנתי הכולל במזומן (מבלי להביא בחשבון הוצאות נלוות) או (ב) סכום השווה לשיעור של 2% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס. המענק השנתי בגין שנת 2024 נקבע בהתאם להסדר המענק השנתי הקבוע בהסכם ההעסקה של גב' גור, כאשר חלקו (50%) חושב על בסיס שיעור של 2% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס, חלקו (עד 20%) בגין עמידה ביעדים איכותיים וכמותיים מדידים שנקבעו מראש וחלקו בשיקול דעת דירקטוריון (30%).

ביום 6.5.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון וועדת הביקורת/תגמול של החברה, הענקת מענק מיוחד למנכ"לית בסך של 250 אלפי ש"ח (כ- 2.8 פעמים התגמול החודשי), זאת בשים לב לכך שלהערכת הדירקטוריון נוסחת המענק השנתי של המנכ"לית אשר מבוססת באופן מהותי על רכיב הרווח, אינה משקפת כראוי את ההתפתחות העסקית של החברה בשנת 2024 ותרומתה של המנכ"לית להישגים ראויים לציון שהושגו במהלך שנת 2024 ובתחילתה של שנת 2025. תרומה זו באה לידי ביטוי בגידול בצבר יחידות הדיוור שנוספו לקבוצת החברה, שאף תורגמו להבעת אמוץ ברורה בחברה, הן בהיקף גיוסי החוב שביצעה החברה לאורך שנת 2024 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, והביקושים להם והן במסגרת גיוס ההון שעלה בידיה לבצע בתחילת שנת 2025.

ביום 18.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת/ תגמול, מענק בהתאם לתכנית מענקים שנתית מבוססת יעדים לשנת 2025, קרי סך כולל של כ- 870 אלפי ש"ח (כ- 9.3 פעמים התגמול החודשי), המורכב כדלקמן: (א) כ- 435 אלפי ש"ח בגין יעד פיננסי שיעור מהרווח השנתי המאוחד לפני מס (ב) כ- 435 אלפי ש"ח בגין עמידה ביעדים איכותיים (ניהול והטמעת תכנית אסטרטגית ייעודית ורכישת פרויקטים מגוונים בהון עמי בהיקף שנקבע מראש – שיעור עמידה של 100%) ו- (ג) והיתר מענק בשיקול דעת דירקטוריון.

לפרטים נוספים בקשר עם תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' גור, ראו ביאור 7.23.ג2 לוחות הכספיים ליום 31.12.2025 וכן דוח זימון אסיפה מיום 30.1.2020 ודוח זימון אסיפה משלים מיום 22.9.2022 (מס' אסמכתאות: 2020-01-010189 ו- 2022-01-098061, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

(4) **גב' ליאת דנינו, משנה למנכ"לית וסמנכ"לית שיווק ומכירות** – גב' ליאת דנינו מכהנת כמשנה למנכ"לית וסמנכ"לית שיווק ומכירות מכוח הסכם למתן שירותים החל משנת 2023 (בס"ק זה, להלן: **"הסכם השירותים"**). הצדדים רשאים לסיים את הסכם השירותים בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 60 יום. בעבור מתן השירותים, זכאית, גב' דנינו לתמורה חודשית בסך של 75,000 ש"ח (כולל רכיב העמדת רכב) (בתוספת מע"מ כדיון), צמוד למדד החל מיום 1.1.2026 (יעודכן אחת לרבעון). גב' דנינו זכאית לטלפון והעמדת רכב לרשותה. או שווה ערך בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. כמו כן, זכאית גב' דנינו לימי היעדרות (חופשה שנתית) של 22 ימי עבודה בשנה. מובהר כי במהלך תקופת מתן השירותים לא יתקיים מכוח הסכם השירותים יחסי עובד מעסיק בין הצדדים. בנוסף לדמי הניהול גב' דנינו תהא זכאית לתמריץ בסך של 600 ש"ח פלוס מע"מ בגין כל דירת "מחיר למשתכן", וכן סך שנע בין 1,000 ש"ח ל- 2,000 ש"ח בגין כל מכירת דירה בשוק החופשי (בהתאם למנגנון מוסכם), יצוין כי תקרת המענק השנתי ותקרת תמריץ הפעילות לא תעלה על 960,000 ש"ח, סכום המענק כולל: (א) מענק שנתי, שנקבע בהתאם לתכנית מענקים שנתית מבוססת יעדים לשנת 2025 והסתכם בסך של 246 אלפי ש"ח (3.28 פעמים התגמול החודשי), כאשר חלקו נקבע על בסיס יעד פיננסי (20%) חלקו נקבע על בסיס יעדי מקצועיים (60%), ויתרתו על בסיס הערכת מנכ"לית החברה. למען שלמות התמונה יצוין כי תקרת המענק השנתי בגין שנת 2025 עומדת על סך של 300,000 ש"ח; (ב) וכן מענק חד פעמי בסך של 340 אלפי ש"ח בגין הישגים משמעותיים למכירה של 6 יח"ד יוקרה בפרויקט נווה צדק ומכירת שני נכסים מסחריים.

(5) **מר יעקב קרוניזלבר, סמנכ"ל ביצוע** – מר יעקב קרוניזלבר מכהן כסמנכ"ל הביצוע בנוגע לכל הפרויקטים של הקבוצה החל משנת 2010 מכוח הסכם למתן שירותים (בס"ק זה, להלן: **"הסכם השירותים"**). הצדדים רשאים לסיים את הסכם השירותים בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 90 יום. בעבור מתן השירותים, זכאי מר קרוניזלבר, לתמורה חודשית בסך של 69,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון). מר קרוניזלבר זכאי לטלפון והעמדת רכב לרשותו או שווה ערך בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. כמו כן, זכאי מר קרוניזלבר לימי היעדרות (חופשה שנתית) של 22 ימי עבודה בשנה. סכום המענק, שתקרתו 4 פעמים התגמול החודשי, נקבע בהתאם לתכנית מענקים שנתית מבוססת יעדים לשנת 2025 והסתכם בסך של 195 אלפי ש"ח (2.83 פעמים התגמול החודשי), כאשר חלקו נקבע על בסיס יעד תאגידי (20%), חלקו על בסיס עמידה בתקציבי הפרויקטים (60%), ויתרתו על בסיס הערכת מנכ"לית החברה.

(6) **גב' נוי דותן, מנכ"לית חברת הבת, אלמוגים התחדשות העירונית וסמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום ההתחדשות העירונית של החברה - לפרטים אודות התגמול השנתי הכולל בגין שנת 2025 לו זכאית גב' נוי דותן, בתו של מר עמי בר משיח, מבעלי השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון, ראו תקנה 22 (ב) להלן.**

(7) לפרטים בדבר גמול הדירקטורים לו זכאים הדירקטורים בחברה (ובכלל אלה דירקטורים שהינם קרובים לבעלי השליטה), ראו תקנה 22 1 (ה) להלן. יצוין, כי גמול הדירקטורים בגין שנת 2025 לו זכאי מר שי זוזל, בנו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה ומ"מ יו"ר הדירקטוריון, הסתכם לסך של 7 אלפי ש"ח. יצוין כי ביום 10.2.2025 אישרה האסיפה הכללית את מינוי של מר שי זוזל בתפקיד מנהל פיתוח עסקי בחברה, ובהתאם ביום 10.2.2025 הודיע מר זוזל על התפטרותו מכהונתו כדירקטור בחברה.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הם ה"ה עמי בר משיח ומריו זוזל (ביחד, להלן: **"בעלי השליטה"**), המחזיקים באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה, בכ-60% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

ביום 30.1.2020, נחתם הסכם בין בעלי השליטה, בקשר עם אחזקותיהם בחברה. ההסכם כולל בין היתר התייחסות להצבעות באסיפות כלליות של החברה, מינוי דירקטורים, כהונתם בתפקידי יו"ר דירקטוריון החברה ומ"מ יו"ר דירקטוריון החברה וכן מגבלות על העברת מניות החברה. לפרטים ראו סעיף 1 לדוח המידי של החברה מיום 30.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-010189). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזה על דרך ההפניה.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

1. **עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות")**

(א) הסכמי שרותי ניהול

לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמי הניהול עם מריו אחזקות בע"מ ועם בר משיח אחזקות בע"מ, חברות בשליטת בעלי השליטה בחברה ה"ה מריו זוזל ועמי בר משיח, בהתאמה, ראו תקנה 21 לעיל וכן ביאור 2.ג23 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025.

(ב) **אישור תיקון לתנאי העסקה של ביתו של בעל שליטה בחברה בתפקיד סמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום ההתחדשות העירונית ומנכ"לית חברת הבת, אלמוגים התחדשות העירונית**

לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' נוי דותן, בתו של מר עמי בר משיח, מבעלי השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון, ראו ביאור 13.ג23 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025. התגמול השנתי הכולל בגין שנת 2025 לו זכאית הגב' נוי דותן, בתו של מר עמי בר משיח, מבעלי השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון, הסתכם לסך של 899 אלפי ש"ח.

(ג) **אישור התקשרות בהסכם מסגרת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן, עם קרובו של בעל שליטה בחברה**

ביום 3.4.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם מסגרת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן (בס"ק זה, להלן: **"הסכם המסגרת"**), עם מר קובי ליברמן (לרבות באמצעות חברות בשליטתו), חתנו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה ומ"מ יו"ר הדירקטוריון שלה ויו"ר החברות הבנות (להלן: **"המתווך"**) הסכם מסגרת מסדיר, בין היתר, את שיעור העמלה לה יהיה זכאי המתווך, בטווח של עד 1% מהתמורה בכל עסקה (לעניין זה הוסכם, כי ככל ששיעור העמלה שייקבע כאמור יעלה על 0.5%, תשלומו יהיה כפוף גם לאישור האסיפה הכללית בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, ובהיעדר אישור כאמור יעמוד שיעור העמלה על 0.5%). מספר העסקאות המזכות בשנה קלנדרית שבגינן תשולם עמלה ללא אישור האסיפה הכללית, לא יעלה על שתי עסקאות. הסכם המסגרת הינו בתוקף לתקופה של שלוש שנים

ממועד אישורו על ידי האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). על אף האמור לעיל, כל צד יהיה רשאי להודיע על ביטולו של הסכם המסגרת בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לפחות 90 יום קודם למועד הביטול.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 21.2.2023 וכן דוח זימון משלים שפרסמה החברה ביום 26.3.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-016642 ו- 2023-01-027799, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

(ד) אישור תנאי העסקה של בנו של בעל שליטה בחברה המכהן כסמנכ"ל תכנון ופרויקטים בחברה בת

ביום 11.4.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את תנאי העסקתו של האדריכל בן בר משיח, בנו של מר עמי בר משיח, מבעלי השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון שלה, בתפקיד מנהל תכנון ופרויקטים בחברת אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, וכן ריכוז הטיפול בתחום אבטחת המידע והסייבר בקבוצת החברה בכללותה, בתמורה למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 35,000 ש"ח וכן תנאים נלווים נוספים. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 6.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-019906). במהלך שנת 2025 מונה מר בן בר משיח לסמנכ"ל התכנון של חברת ההתחדשות מבלי שחלו שינויים בתנאי העסקתו. ביום 3.11.2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת 70,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 70,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 25.9.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071952). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

(ה) אישור תנאי העסקה של בנו של בעל שליטה בחברה המכהן בתפקיד סמנכ"ל אסטרטגיה ומימון

ביום 10.2.2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את תנאי העסקתו של מר שי זוזל, בנו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה ומ"מ יו"ר הדירקטוריון ויו"ר חברות בנות, בתפקיד מנהל פיתוח עסקי, בתמורה למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 24,000 ש"ח וכן תנאים נלווים נוספים, החל מיום 15.12.2024 ולמשך תקופה בת 36 חודשים. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 4.2.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008841) המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. ביום 22.10.2025 מונה מר שי זוזל לתפקיד סמנכ"ל אסטרטגיה ומימון בחברה מבלי שחלו שינויים בתנאי העסקתו.

(ו) אישור תנאי העסקה של בתו של בעל שליטה בחברה המכהנת כיועצת משפטית בקבוצת החברה

ביום 3.11.2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את תנאי העסקתה של הגב' מאי ליברמן, בתו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה ומ"מ יו"ר הדירקטוריון ויו"ר חברות בנות, בתפקיד יועצת משפטית בקבוצת החברה, החל מיום 1.1.2026, בהיקף משרה חלקית (80%) בתמורה למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 24,000 ש"ח וכן תנאים נלווים נוספים. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 25.9.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071952). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

(ז) גמול דירקטורים

לפרטים בדבר החלטת גמול הדירקטורים מיום 22.8.2021 לתשלום גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום המזערי לחברה בדרגתה של החברה, על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "התקנות"), לדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה, ובכלל אלה

דירקטורים שהינם קרובים לבעלי השליטה בחברה, דירקטורים חיצוניים והדירקטורית הבלתי תלויה בחברה, ראו הדוח המיידני של החברה מיום 23.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-068989). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ביום 31.3.2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את הגדלת סכום גמול ההשתתפות שישולם לדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה, ובכלל אלה דירקטורים שהינם קרובים לבעלי השליטה בחברה, דירקטורים חיצוניים והדירקטורית הבלתי תלויה בחברה, בגין שנת 2022 ואילך, בסך של 1,800 ש"ח (צמוד למדד) על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "התקנות"), וכן יישום הסדר להחזר הוצאות נסיעה לפי תקנה 6 לתקנות לדירקטורים שמקום מגוריהם עולה על 50 ק"מ ממקום קיום הישיבה. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 31.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-034242). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ביום 23.3.2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את חידוש גמול הדירקטורים, בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 31.3.2022, וכן יישום הסדר להחזר הוצאות נסיעה לפי תקנה 6 לתקנות לדירקטורים שמקום מגוריהם עולה על 50 ק"מ ממקום קיום הישיבה. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידני של החברה מיום 24.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019723). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

יצוין כי ביום 10.2.2025 הודיע מר שי זוזל על התפטרותו מדירקטוריון החברה וזאת לאור מינויו כמנהל פיתוח עסקי בחברה (באותה העת), משכך החל מיום 10.2.2025 מר שי זוזל אינו זכאי עוד לגמול דירקטורים.

(ח) שיפוי, פטור וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים בדבר ביטוח וכתבי השיפוי והפטור הניתנים לנושאי המשרה ולדירקטורים, לרבות דירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, ראו תקנה 29א1 להלן.

2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) ולחוק החברות ושאינן זניחות

(א) אישור בקשות רכישה של בעלי השליטה בחברה לרכישת דירות בפרויקט "ונציה" באילת בפרויקט משותף של החברה

ביום 19.2.2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרויות בבקשות של בעלי השליטה בחברה לרכישת 4 דירות בפרויקט ונציה, פרויקט משותף של החברה עם חברת יוסי אברהמי, וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 16.1.2023 סיווגה את ההתקשרויות כאמור כעסקאות שאינן חריגות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידני מיום 20.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016162). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

(ב) אישור התקשרות חברה כלולה בהסכם משווק לפרויקט הרב קוק - נווה צדק, תל אביב עם חתנו של מר מריו זוזל, בעל שליטה בחברה

ביום 23.3.2025 אישר דירקטוריון החברה, את ההתקשרות של חברה כלולה של החברה, גוב אלמוגים בע"מ, בהסכם משווק לפרויקט הרב קוק - נווה צדק, בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), עם מר קובי ליברמן (לרבות באמצעות חברות בשליטתו) (להלן: "המשווק"), חתנו של מר מריו זוזל, מ"מ יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר חברות בנות, ומבעלי השליטה בה, וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 19.3.2025 סיווגה את ההתקשרות כאמור כעסקה שאינה חריגה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידני מיום 24.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019806) המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

יצוין כי ביום 24.11.2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת דירה בפרויקט הרב קוק ששווקה על ידי מר קובי ליברמן, בשווי של 44.1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). בהתאם להסכם המשווק, בכפוף לתשלום בפועל בשיעור של לפחות 15% מהתמורה, זכאי מר ליברמן לעמלה בגין המכירה בסך של כ- 187 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

תקנה 24:

שם	מספר זהות/תאגיד	סוג ני"ע	כמות ני"ע	שיעור האחזקה בנייר הערך	שיעור האחזקה בדילול מלא
מריו זוזל	069939239	מניות	14,373,230	29.96%	29.75%
עמי בר משיח	055263966	מניות	14,359,999	29.93%	29.72%
אנליסט אי.אמ.אס. - שרותי ניהול בע"מ	520041963	אג"ח סדרה ט'	100,951	0.12%	-
		מניות	2,400,197	5%	4.97%
		אג"ח סדרה ח'	7,007	0.06%	-
		אג"ח סדרה ט'	3,066,199	3.77%	-
		אג"ח סדרה י'	2,849,932	5.53%	-
אנליסט אי.אמ.אס. - שרותי ניהול בע"מ	520041963	אג"ח סדרה יא'	4,553,077	6.34%	-
		מניות	1,764,668	3.68%	3.65%
		אג"ח סדרה י'	672,000	1.3%	-
		אג"ח סדרה יא'	10,093,623	14.06%	-
		מניות	106,778	0.22%	0.22%
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ	520029984	אג"ח סדרה ח'	136,433	1.24%	-
		אג"ח סדרה ט'	690,692	0.85%	-
		אג"ח סדרה י'	185,071	0.36%	-
		אג"ח סדרה יא'	6,301,268	8.78%	-
		אג"ח סדרה יב'	4,135,805	1.72%	-
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ	520029984	מניות	4,629,630	9.65%	9.58%
		אג"ח סדרה י"ב	35,323	0.01%	-
מיכל גור	058890096	מניות	99,550	0.21%	0.21%
		אג"ח סדרה ט'	14,700	0.02%	-
שי זוזל	206216111	כתבי אופציה לעובדים	30,000	23%	0.06%
אבי מזרחי	039966239	כתבי אופציה לעובדים	46,667	23.26%	0.1%
ליאת דנינו	029273257	כתבי אופציה לעובדים	100,000	49.83%	0.21%
אוריאל ליטבאק	015956311	כתבי אופציה לעובדים	24,000	11.96%	0.05%

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיזמים

תקנה 24א:

לפרטים ראו הדוח המידי של החברה מיום 15.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-006683), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

מרשם בעלי המניות

תקנה 24ב:

לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 15.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-006683), המידע המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

מען רשום, טלפון ופקס

תקנה 25א':

שם החברה: אלמוגים החזקות בע"מ
המען הרשום של החברה: רחוב הפטיש 2, טירת הכרמל
מספר ברשם: 51-39888-24
כתובת דואר אלקטרוני: info@almogim.co.il
מספר הטלפון: 04-8577080, **מספר פקסימיליה:** 04-8577081

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	תפקיד דירקטור/ית; דירקטור/ית בלתי תלוי/ה; דירקטור/ית חיצוני/ת	חברות בוועדות הדירקטוריון	האם עובד/ת של החברה, של חברה - בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה	תאריך תחילת כהונה	השכלה, עיסוק ב- 5 השנים האחרונות, ופירוט התאגידים שבהם מכהן/ת כדירקטור/ית	האם הוא/היא למיטב ידיעת האחרים שלה בן/בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה	האם דירקטור/ית שהחברה רואה אותה/ה כבעלת מומחיות חשובות ופיננסית
עמי בר משיח 055263966 8.11.1958 ישראלית	ת.ד. 2058 טירת הכרמל, 39120	יו"ר הדירקטוריון	ועדה מייעצת לנושא אבטחת מידע וסייבר	יו"ר דירקטוריון החברה; דירקטור בחברות הבת של החברה.	11.6.2007	תואר בהצטיינות מהנדס אזרחי Bsc – הטכניון חיפה; בוגר בהצטיינות של קורס יועצי השקעות בכירים, המוכר ע"י רשות ני"ע; דירקטור באלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, נכסי מריו ועמי בע"מ, בר משיח אחזקות בע"מ ואלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ. מנכ"ל בר משיח אחזקות בע"מ	אביהם של רו"ח נוי דותן, מנכ"לית חברת הבת, אלמוגים התחדשות העירונית וסמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום ההתחדשות עירונית בחברה, ושל אדריכל בן בר משיח, אשר כיהן כדירקטור בחברה עד ליום 6.3.2024 ואשר מועסק בחברת בת של החברה בתפקיד סמנכ"ל תכנון ופרויקטים.	לא
מריו זוזל 069939239 6.8.1956 ישראלית	ת.ד. 2058 טירת הכרמל, 39120	מנכ"ל ומ"מ יו"ר דירקטוריון	לא	מ"מ יו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר דירקטוריון אלמוג בניה (חברת הביצוע), יו"ר דירקטוריון חברת ההתחדשות העירונית. דירקטור בחברות הבת של החברה.	11.6.2007	תואר מהנדס אזרחי Bsc – הטכניון חיפה; דירקטור באלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, נכסי מריו ועמי בע"מ, מריו אחזקות בע"מ, אלמוגים התחדשות עירונית בע"מ	אביו של מר שי זוזל, אשר כיהן כדירקטור בחברה עד ליום 9.2.2025 ואשר מועסק בחברה בתפקיד סמנכ"ל אסטרטגיה ומימון, ושל עורכת הדין מאי ליברמן אשר מועסקת בחברה בתפקיד יועצת משפטית.	לא
אביטל בר דיין 023583206 26.12.1967 ישראלית	שדרות שאול המלך 8, תל אביב	דירקטורית בלתי תלויה	ועדת ביקורת/תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים	לא	5.11.2021	בוגרת כלכלה חקלאית – האוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים (התמחות במימון) – אוניברסיטת בר אילן. יועצת בכירה למימון תאגידי; מכהנת כדירקטורית בתאגידים הבאים: וילי פוד השקעות בע"מ; סלע קפיטל נדל"ן בע"מ; לודגיה נדל"ן בע"מ; בוליו קפיטל בע"מ, מכלול מימון בע"מ; אקסימוס קפיטל מרקטס בע"מ	לא	כן
רפי ניב 058255167 28.5.1963	אנפה 5, אבן יהודה	דירקטור חיצוני	ועדת ביקורת/תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים	לא	20.6.2024	בוגר (B.sc) הנדסה תעשייה וניהול, מהטכניון – מכון טכנולוגי לישראל; מוסמך במנהל עסקים, מאוניברסיטת בר אילן בוגר (B.sc) הנדסה תעשייה וניהול, מהטכניון – מכון טכנולוגי לישראל; מוסמך במנהל עסקים, מאוניברסיטת בר אילן. יו"ר דירקטוריון מיטב קרנות נאמנות בע"מ; שותף במגמות ייעוץ והשקעות (ש.ר.) המעניקה ייעוץ בתחום ההשקעות בשוק ההון ובקרה על תיקי השקעות לתאגידים וליחידים. עד לשנת 2023 - כיהן כמנכ"ל מיטב קרנות נאמנות בע"מ.	לא	כן

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתונות	מען להמצאת כתבי בית-דין	תפקיד דירקטור/ית; דירקטור/ית בלתי תלוי/ה; דירקטור/ית חיצוני/ת	חברות בוועדות הדירקטוריון	האם עובד/ת של החברה, של חברה - בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה	תאריך תחילת כהונה	השכלה, עיסוק ב- 5 השנים האחרונות, ופירוט התאגידים שבהם מכהן/ת כדירקטור/ית	האם הוא/היא למיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן/בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה	האם דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/ה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית
אלינה פרנקל רונן 022450837 29.6.1966 ישראלית	שמעון בן צבי 14/13, גבעתיים	דירקטורית חיצונית	ועדת ביקורת/תגמול; הוועדה לבחינת דוחות כספיים	לא	3.3.2022	רואת חשבון, בעלת תואר ראשון (BA) בחשבונאות וכלכלה ותואר שני (MBA) במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב. דירקטורית חיצונית בחברות ציבוריות וממשלתיות ומרצה באקדמיה. לשעבר, ממלאת מקום ומשנה לנשיאה ויו"ר המכון להשתלמויות ולימודי תעודה ויו"ר פורום מנכ"לים, מנהלי הכספים והחשבים של לשכת רואי חשבון בישראל. בעבר שימשה כיו"ר הדירקטוריון של נמל חיפה בע"מ, דירקטורית חיצונית בטמפו משקאות בע"מ, איי די בי חברה לפיתוח בע"מ, אלביט הדמיה בע"מ, טאו תשואות בע"מ, ומיקרומדיק טכנולוגיות בע"מ וכנציגת ציבור ברשות לשירותים ציבוריים חשמל (רשות החשמל). בעבר מנהלת הכספים של אורק נייר בע"מ וקבוצת שרותי השומרים, ושל קבוצת תנובה, לרבות 97 התאגידים הקשורים שלה.	לא	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה בתאגיד

שם נושא המשרה	מיכל גור ²	ליאת דנינו	אבי מזרחי	מוחמד (חמודי) סויטי	יעקב קרונזילבר	נוי דותן	שי זוזל	קתרין סאלח	אוריאל ליבטאק	אילנה שחורי
מס' הזיהוי	058890096	029273257	039966239	203901954	54627484	305250888	206216111	303165013	015956311	029026820
תאריך לידה	30.8.1964	28.6.1972	3.8.1983	18.7.1991	5.11.1957	19.3.1991	6.6.1995	25.6.1990	23.10.1983	12.1.1972
תאריך תחילת כהונה	5.12.2017	1.6.2023	2.12.2021	7.4.2016	2.6.2010	29.9.2020	³ 22.10.2025	3.7.2022	24.4.2022	29.7.2021
התפקיד שהוא ממלא בחברה- בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו;	מנכ"לית	משנה למנכ"לית החברה וסמנכ"לית שיווק ומכירות	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל תכנון ורישוי	סמנכ"ל ביצוע	מנכ"לית חברת הבת, אלמוגים התחדשות עירונית וסמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום ההתחדשות העירונית בחברה	סמנכ"ל אסטרטגיה ומימון	חשבת	מנהל דיווח כספי	מבקרת פנימית
אם הוא בעל עניין בחברה או נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	כן, בתו של בעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון מר עמי בר משיח	כן	לא	לא	לא

² למען שלמות התמונה יצוין כי ביום 15.12.2025, ביום 15.12.2025 הודיעה גבי גור על כוונתה לפרוש מכהונתה מתפקיד מנכ"לית החברה, תקופת כהונתה תסתיים ביום 19.3.2026, והחל ממועד זה מר מריו זוזל יכהן

כמנכ"ל החברה. לפרטים אודות מר מריו זוזל ראו תקנה 26 לעיל.

³ למען שלמות התמונה יצוין כי מר שי זוזל החל לכהן כמנהל פיתוח עסקי בחברה החל מיום 15.12.2024, בהמשך ביום 22.10.2025 מונה לתפקיד סמנכ"ל אסטרטגיה ומימון בחברה.

השכלתו העסקי השנים האחרונות.	ונסיונו בחמש	בוגרת כלכלה וילימודים משלימים בהצטיינות – האוניברסיטה העברית, בוגרת חשבונאות- אוניברסיטת חיפה; מוסמכת בכלכלה ומנהל עסקים – האוניברסיטה העברית; רוי"ח מוסמכת; משנה למנכ"ל ומזכירת חברה בא. לוי השקעות בנין בע"מ; ייעוץ מקצועי ופיננסי בנדל"ן באופן עצמאי. דירקטורית בחברת אספן גרופ בע"מ, אלקטרה בע"מ, פוליון נדל"ן בע"מ, ודקמא קפיטל	בוגרת פילוסופיה וספרות – אוניבר אילן; לימודי משפטים במכללה למשפטים ברמת גן; תואר שני במינהל עסקים (M.B.A) משלוחת אוניברסיטת Derby בישראל. סמנכ"לית שיווק ומכירות בשיכון ובינוי נדל"ן ובאפריקה ישראל מגורים;	בוגר כלכלה וחשבונאות - אוניברסיטת חיפה; רוי"ח מוסמך; מרצה באוניברסיטת חיפה; סמנכ"ל כספים בקבוצת כרמלטון (מנהרות הכרמל) מקבוצת שיכון ובינוי, מנהל דיווח כספי בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ	בוגר הנדסאי בניין, אדריכלות, מורשה נגישות, ממונה בטיחות בעבודה. ניהול תכנון ורישוי בפרויקטים רחבי היקף בתחום המגורים ועירוב השימושים	מהנדס אזרחי Bsc – הטכניון חיפה. סמנכ"ל ביצוע בחברת אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות החל מיוני 2010; ניהול פרויקטים בארץ ובחו"ל החל משנת 1984 בבנייה למגורים ותשתיות	בוגרת BA במנהל עסקים וחשבונאות – המרכז הבינתחומי הרצליה; דירקטורית בחברה; מתמחה לראיית חשבון בקוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, רוי"ח מוסמכת	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות; בוגר שנת השלמה בחשבונאות ומעבר של בחינות מועצת רואי החשבון; בוגר קורס דירקטורים באוניברסיטת ת רייכמן; יועץ במחלקה הכלכלית של פירמת ראיית חשבון PwC.	בוגרת BA במנהל עסקים וחשבונאות – הקריית האקדמית אונו; רוי"ח מוסמכת; מנכ"ר במחלקת ביקורת בפאהן קנה	בוגר BA בחשבונאות – המרכז האקדמי כרמל; רוי"ח מוסמך; רואה חשבון בפירמת רואי החשבון PwC קסלמן וקסלמן במחלקת ביקורת.	בוגרת כלכלה וחשבונאות בהצטיינות – אוניברסיטת חיפה; רוי"ח מוסמכת; מבקר פנים מוסמכת (CIA); מבקר מערכות מידע מוסמכת (CISA); בעלת הסמכה בינלאומית בניהול סיכונים (CRMA); בעלת הסמכה בינלאומית בתחום הגנת הפרטיות (CDPSE); בעלת הסמכה מלשכת המבקרים הפנימיים העולמית ה- IIA כסוקרת איכות מוסמכת (QAR); בוגרת קורס מנהל סייבר של הטכניון; בוגרת קורס דירקטורים של לשכת רואי חשבון; 2010 – 2017: שותפה במחלקת ביקורת פנים, ניהול סיכונים וטכנולוגיות מידע (IT) במשרד ברזלי ושות', רואי חשבון; משנת 2017: בעלים ומנכ"ל משותף בחברת IS-IA ביקורת וייעוץ בע"מ
------------------------------------	-----------------	---	--	--	--	---	---	---	--	--	--

רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד BDO, זיו האפט רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

תקנה 29:

1. ביום 10.02.2025 אישרה האסיפה כללית של החברה את: (א) עדכון מדיניות התגמול של החברה; (ב) חידוש ותיקון התקשרות בהסכם ניהול לקבלת שירותים ממר עמי בר משיח, בעל שליטה בחברה; (ג) חידוש ותיקון התקשרות בהסכם ניהול לקבלת שירותים ממר מריו זוזל, בעל שליטה בחברה; (ד) אישור תנאי ההעסקה של מר שי זוזל, בנו של בעל שליטה בחברה, בתפקיד מנהל פיתוח עסקי; (ה) חידוש תוקפם של כתבי הפטור ושיפוי לבעלי השליטה בחברה ולקרובה של בעל שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 1.1.2025 ודוח משלים מיום 4.2.2025 (מס' אסמכתא: 000607-01-2025 ו- 008841, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
2. ביום 13.1.2025 אישר דירקטוריון החברה את פרסום דוח הצעת המדף להנפקת מניות רגילות של החברה. מכוח דוח הצעת המדף הנפיקה החברה 5,640,700 מניות רגילות נוספות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה בתמורה (נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) של כ- 55,853,000 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2 לפרק א' - תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח תקופתי זה.
3. ביום 6.5.2025 אישרה האסיפה כללית של החברה הענקת מענק מיוחד למנכ"לית החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 1.4.2025 (מס' אסמכתא: 023995-01-2025). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
4. ביום 3.11.2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את: (א) הענקת כתבי אופציה לסמנכ"ל תכנון חברת ההתחדשות, מר בן בר משיח, בנו של מר עמי בר משיח, יו"ר דירקטוריון ובעל שליטה בחברה; (ב) תנאי ההעסקה של עו"ד מאי ליברמן, ביתו של מר מריו זוזל, מנכ"ל, מ"מ יו"ר הדירקטוריון יו"ר חברות בנות ובעל שליטה בחברה, בתפקיד יועצת משפטית בקבוצת החברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 3.11.2025 (מס' אסמכתא: 083309-01-2025). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
5. ביום 19.10.2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית מהותית של 4,629,630 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת בתמורה לסך של כ- 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מיום 19.10.2025 (מס' אסמכתא: 01-076855-2025). המידע המובא בדוח אמור נכלל על דרך של הפניה.
6. ביום 25.2.2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הסמכתו של מר מריו זוזל, הצפוי לכהן גם כמנכ"ל החברה, למלא באופן זמני את מקומו של יו"ר דירקטוריון החברה במקרה הצורך. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 5.2.2026 וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 25.2.2026 (מס' אסמכתאות: 013042-01-2026 ו- 017946-01-2026, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל על דרך של הפניה.
7. ביום 18.3.2026 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך כולל של כ- 5 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 13.4.2026. למען שלמות התמונה יצוין כי מלכתחילה, התכוונה הנהלת החברה להמליץ על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח (להלן: "הדיבידנד ההמלא"). עם זאת, מטעמי זהירות, בשים לב לתנאי השוק ולאי הוודאות על רקע התמשכות מבצע "שאגת הארי", הנהלת החברה ממליצה לאשר בשלב זה מחצית מסכום הדיבידנד המלא, קרי - חלוקת דיבידנד בסך כולל של 5 מיליון ש"ח.

1. ביום 16.2.2012 אישר דירקטוריון החברה הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה בה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, בהתאם להוראות הדין ("כתב פטור ושיפוי"). סכום השיפוי שתשלם החברה לכל הזכאים לשיפוי בגין חבות כספית שתוטל עליהם בהתאם לאמור לעיל, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה, בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בתוספת, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה בגין שנה קלנדרית אחת ("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.
2. ביום 10.2.2025 אישרה האסיפה הכללית את חידוש ותיקון ההתקשרות בהסכמי הניהול עם בעלי השליטה לתקופה בת 36 חודשים החל מיום 30.1.2025 וכן את חידוש תוקפם של כתבי השיפוי לבעלי השליטה בחברה ולקרובה של בעל השליטה בחברה בתוקף החל מיום 30.1.2025 ולמשך תקופה בת 36 חודשים. לפרטים ראו דוח זימון האסיפה מיום 1.1.2025 ודוח משלים מיום 4.2.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-000607 ו- 2025-01-008841, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
3. ביום 6.8.2024 אישרה ועדת הביקורת את חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות בעלי השליטה וקרוביהם), החל מיום 1.7.2024 ועד ליום 30.6.2025, בגבולות אחריות של עד 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, בתנאים דומים לפוליסה שקדמה לה ובתמורה לפרמיה שנתית שלא תעלה על סך 14,200 דולר ארה"ב, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. ביום 25.6.2025 אישרה ועדת הביקורת את חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות בעלי השליטה וקרוביהם), החל מיום 1.7.2025 ועד ליום 30.6.2026, בתנאים זהים לפוליסה שקדמה לה, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.
4. למען הזהירות יצוין כי במהלך שנת הדיווח אישרה החברה התקשרויות עם מספר קרובים של נושאי משרה בחברה (שאינם נמנים על בעלי השליטה), למכירת דירות ולקבלת שירותי מכירות, שילוט או העסקה זמנית, לאחר שסווגו על ידי ועדת הביקורת או בהתאם לנהלי החברה, כעסקאות שאינן חריגות.

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקיד</u>	<u>חתימה</u>
עמי בר משיח	יו"ר הדירקטוריון	
מיכל גור	מנכ"לית	

תאריך : 18.3.2026

חלק ה

דוח שנתי בדבר
אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

חלק ה'

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב:**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מיכל גור, מנכ"לית;
2. ליאת דנינו, משנה למנכ"לית וסמנכ"לית שיווק ומכירות;
3. אבי מזרחי, סמנכ"ל כספים;
4. יעקב קרונזילבר, סמנכ"ל ביצוע;
5. נוי דותן, סמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום התחדשות עירונית;
6. שי זוזל, סמנכ"ל אסטרטגיה ומימון;
7. חמודי סוויטי, סמנכ"ל תכנון.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בדי המנכ"לית 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, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל 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:

מיפוי זיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על הכנסות ממכירת יחידות בניה (3) בקורות על מלאי בנינים בהקמה ועלות המכר;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ב)(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מיכל גור, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 המנכ"ל 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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.

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד)(2):
הצהרת מנהלים**

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבי מזרחי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי 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 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 המנכ"ל 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

גוב אלמוגים בע"מ

דוח כספי
ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

1-5	דוח רואה החשבון המבקר
6	מכתב הסכמה
7	דוח החברה על המצב הכספי
8	דוח רווח או הפסד
9	דוח על השינויים בהון העצמי
10	דוח על תזרימי המזומנים
11-15	ביאורים לדוח הכספי

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של גוב אלמוגים בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח על הרווח או הפסד, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 בדוח זה. 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.

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 לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

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

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

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



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

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן - הפרויקט) ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 12 (הכרה בהכנסה), 3 (אומדנים ושיקולים) ו 4 (בניינים בהקמה) לדוחות הכספיים המאוחדים, מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד. החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות מצטברות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (להלן - שיעור ההתקדמות). לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, בתהליך זה מופעל שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החווה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתוכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו.

שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבניה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות.

שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון:

מלאי דירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת. להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו.

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



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

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים 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 ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים, 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

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

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

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

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה 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 רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים 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 מזוהים על אי תלותנו.

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



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.

תל אביב, 18 במרס 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

18 במרס, 2026

לכבוד:

הדירקטוריון של אלמוגים החזקות ("החברה")

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

מיום 26 באוגוסט 2025, הנושא תאריך 27 באוגוסט 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
4. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2026 על הדוחות הכספיים של חברת גוב אלמוגים בע"מ ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	באור
1,208	54	
393	5	
1,374	1,901	
-	124,375	
262,147	201,987	4
265,122	328,322	
4,678	1,326	9
269,800	329,648	
173,583	185,426	5
38,588	60,904	6
51,784	71,878	6
-	3,805	
761	1,703	
19,762	10,368	
983	-	
285,461	334,084	
1	1	7
4,183	4,183	6
(19,845)	(8,620)	
(15,661)	(4,436)	
269,800	329,648	

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים
חייבים
הכנסות לקבל מרוכשי דירות
מלאי בניינים בהקמה

נכסים לא שוטפים

מסים נדחים, נטו

התחייבויות שוטפות

הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי
ספקים (צדדים קשורים)
הלוואות מצדדים קשורים
הוצאות לשלם
הפרשות
מקדמות מלקוחות
מוסדות ממשלתיים

גירעון בהון

הון מניות
קרנות הון
יתרת הפסד

סך הגירעון בהון

18 במרס, 2026

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

גוב שמואל שמר
דירקטור

אבי מזרחי
סמנכ"ל כספים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	באור	
5,420	9,061	140,657		הכנסות
(3,426)	(5,089)	(99,174)		עלות ההכנסות
1,994	3,972	41,483		רווח גולמי
(21) (858)	(33) (162)	(393) (5,640)		הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק
1,115	3,777	35,450		רווח (הפסד) תפעולי
(12,452)	(16,434)	(20,873)	8	הוצאות מימון, נטו
(11,337)	(12,657)	14,577		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
2,608	2,911	(3,352)	9	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
(8,729)	(9,746)	11,225		רווח נקי (הפסד) לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
1	4,183	(19,845)	(15,661)	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
-	-	11,225	11,225	רווח נקי
1	4,183	(8,620)	(4,436)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
1	4,183	(10,099)	(5,915)	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
-	-	(9,746)	(9,746)	הפסד לתקופה
1	4,183	(19,845)	(15,661)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
1	-	(1,370)	(1,369)	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
-	4,183	-	4,183	קרבן הון בגין הטבת בעלים
-	-	(8,729)	(1,729)	הפסד לתקופה
1	4,183	(10,099)	(5,915)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

דוח על תזרימי מזומנים

גוב אלמוגים בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
(8,729)	(9,746)	11,225
12,452 (2,608)	16,434 (2,911)	20,873 3,352
9,844	13,523	24,225
(99) - 71 (13,164) 14,635	99 19,762 (1,112) (24,330) 17,864	(124,375) (9,394) (813) 60,160 26,080
1,443	12,283	(48,342)
(10,736) (8,178)	(11,772) 4,288	(12,750) (25,642)
(5,945) (5,945)	5,580 5,580	388 388
10,047 4,491 14,538	(6,779) (2,322) (9,101)	9,673 14,427 24,100
415 26 441	767 441 1,208	(1,154) 1,208 54

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד) לתקופה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת :

התאמות לסעיפי רווח והפסד :

הוצאות מימון, נטו

הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :

ירידה (עליה) בהכנסות לקבל מרוכשי דירות

(ירידה) ירידה במקדמות מלקוחות מרוכשי דירות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

(עליה) במלאי בניינים בהקמה

עליה בהתחייבויות לספקים (צדדים קשורים) ויתרות זכות אחרות

מזומנים ששולמו והתקבלו בתקופה :

ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו שימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

משיכות (הפקדות) בחשבונות ליווי בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו

קבלת (החזר) הלוואה מצדדים קשורים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 1 - כללי

החברה התאגדה ביום 3 באוגוסט, 2021 כחברה פרטית.
החברה עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקט מגורים בתל-אביב.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards). הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
בעריכת דוחות כספיים שנתיים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזיהם לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים של החברה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה.

ג. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ונמשכת כשלוש שנים. עקב כך, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים השקעות שנוילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

ה. מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

עלות מלאי מקרקעין כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן החברה מהווה לעלות המלאי עלויות אשר הנתהו בתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע.
מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד קבלת היתר בניה (עמלות ערבות חוק מכר אשר מיוחסות למלאי עד למסירת הדירות), עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.
המלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ו. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח רווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשרות מועברות ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים).
בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה.
הכנסה מוכרת בדוח על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)**הכנסות ממכירת דירות מגורים**

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדירות הבודדות כמחויבויות ביצוע. ההתקשרות עם לקוחות לא מאפשרת לחברה שימוש אלטרנטיבי במלאי הנמכר, וכן קיימת לחברה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך מכירה החברה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

החברה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (שיטה המבוססת על תשומות), למעט עלויות שאינן מתארות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות הקרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה.

עלויות הקרקע ועלויות הבנייה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בנייה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד מוצגות כמלאי דירות למכירה.

החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות.

במסגרת חוזה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידיה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

ז. מכשירים פיננסיים**1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- א. המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- ב. מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. התחייבויות פיננסיות**התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**3. גרעית התחייבויות פיננסיות**

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגרעיה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**אומדנים והנחות**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח העוקבת:

- שיעור השלמה

החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות בבניה יזמית על פי קצב ביצוע החוזה בגין הדירה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע נקבע שיעור השלמה על בסיס התשומות שהושקעו במצטבר. החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.

- אומדן עלויות להשלמת פרויקטים

החברה מכירה בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשיעור השלמה של העבודה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח.

באור 4 - מלאי בניינים בהקמה

בשנת 2021 החברה התקשרה בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במתחם הרב קוק, בשכונת נווה צדק בתל-אביב, בשטח של כ- 3 דונם (להלן: "המקרקעין"). בתמורה של כ- 200 מיליון ש"ח.

על המגרש ניצבו 2 מבנים לשימור, והוצאו לגביו היתרי בנייה להקמתם של 5 מבנים, הכוללים עד 26 יח"ד, בשטח כולל של כ- 4,100 מ"ר, וכן כ- 740 מ"ר שטחים מסחריים. בנוסף קיימות זכויות לבנייה לנייד, מתוקף מחויבות השימור, בהיקף מוערך של כ- 1,600 מ"ר. בשים לב למיקום המקרקעין ומאפייני האזור, החברה יזמה והחלה בביצוע להקמת פרויקט מגורי יוקרה הכולל 18 יח"ד ו- 4 יחידות מסחריות. להערכת החברה הקמת הפרויקט צפויה להסתיים עד סוף שנת 2027.

בחודש דצמבר 2022, נחתם הסכם, בין גוב אלמוגים לבין אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ (להלן: "הצדדים"), חברת בת של אחד מבעלי מניות החברה, לביצוע עבודות חפירה ודיפון בהתאם להסכם בתנאי Cost+ והחלו עבודות החפירה והדיפון.

בחודש ספטמבר 2024, נחתם הסכם עקרונות בין הצדדים בו נקבע בין היתר כי אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ תמשיך במתן שירותי קבלן מבצע של מלוא הפרויקט ועד לסיומו בתנאי Cost+.

ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו 9 יח"ד בפרויקט. מתוכן בשנת הדוח נמכרו 7 יח"ד בתמורה לסך של כ- 229 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. שיעור השלמה הנדסי לתאריך מאזן עומד על כ- 58%.

באור 5 - הלוואה מתאגידים בנקאיים

בחודש דצמבר, 2021 קיבלה החברה הלוואה ממוסד בנקאי בסך של 168 מיליוני ש"ח אשר שימשה את החברה להשלמת רכישת המקרקעין. להבטחת הלוואה החברה שיעבדה לטובת המוסד הבנקאי את זכויותיה בקרקע. הלוואה עמדה לפירעון בתשלום אחד ביום 22 בדצמבר, 2023 והוארכה בסוף חודש דצמבר, 2023 עד חודש אוגוסט, 2026.

בחודש דצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט, בהתאם להסכם הליווי יועמדו לחברת הפרויקט מסגרות אשראי לטובת מימון הפרויקט בסך שלא יעלה על כ- 456 מיליוני ש"ח, מתוכן מסגרת ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות עד לתקרת מסגרת האשראי, מסגרת הלוואות למימון חלק מעלויות הבניה בפרויקט בסך של כ- 77 מיליוני ש"ח, וסך של 168 מיליוני ש"ח למימון הקרקע, אשר הועמדו לחברת הפרויקט בסמוך לרכישת המקרקעין. העמדת האשראי מותנה במילוי תנאים מוקדמים מקובלים.

באור 6 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
3,199	3,199
48,585	68,679
38,588	60,904
90,372	132,782

גוב נדל"ן בע"מ
אלמוגים החזקות בע"מ
אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ (מוצג בסעיף ספקים)

ב. קרן הון הטבת בעלים

בחודש ינואר 2023 החברה היוונה הלוואה שקיבלה מצד קשור לצורך השלמת רכישת הקרקע בסכום של כ- 38 מיליון ש"ח, אשר אין בגינה ריבית והצמדה וזאת בהתאם לתקן IFRS 9. היוון הלוואה חושב לפי פריים + 0.4% לתקופה של 3 שנים ובהתאם רשמה החברה קרן הון הטבת בעלים בגין ההפרש בין הערך הנומינלי לבין הערך המהווה בסך של 4.2 מיליון ש"ח. כנגד קיטון הלוואה ורישום עתודת מס נדחה בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח.

עם התקדמות בזמן הערך המהווה גדל כנגד הכרה בהוצאות מימון, בהתאם החברה רשמה בשנת 2025 הוצאות מימון בסך של 1.9 מ' ש"ח.

באור 7 - הון מניות

לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2025	
מונפק	רשום
מספר מניות	
10	10
1,000	10,000
1,010	10,010

מניות הצבעה בנות 1 ש"ח כ"א
מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א

באור 8 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,736	13,873	15,206
1,716	1,814	1,903
-	747	3,764
12,452	16,434	20,873

הוצאות מימון
הוצאות ריבית, עמלות בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
הוצאות מימון בגין הטבת בעלים
הוצאות מימון בגין יתרות עם צדדים קשורים

באור 9 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2024-2025 הינו 23%.

ב. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה טרם הוצאו שומות מס סופיות.

ג. הפרשים זמניים - מיסוי קבלנים

על פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבניה ומותרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוצאות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי בסעיף המיסים הנדחים. בגין הפרשים זמניים אלו יצרה החברה, לתאריך מאזן, נכסי מסים נדחים בסך של כ- 11,659 אלפי ש"ח, ומנגד התחייבות למסים נדחים בסך של כ- 10,333 אלפי ש"ח.