דוח תקופתי
לשנת 2025

AURA

תוכן עניינים

פרק א'
תאור עסקי התאגיד

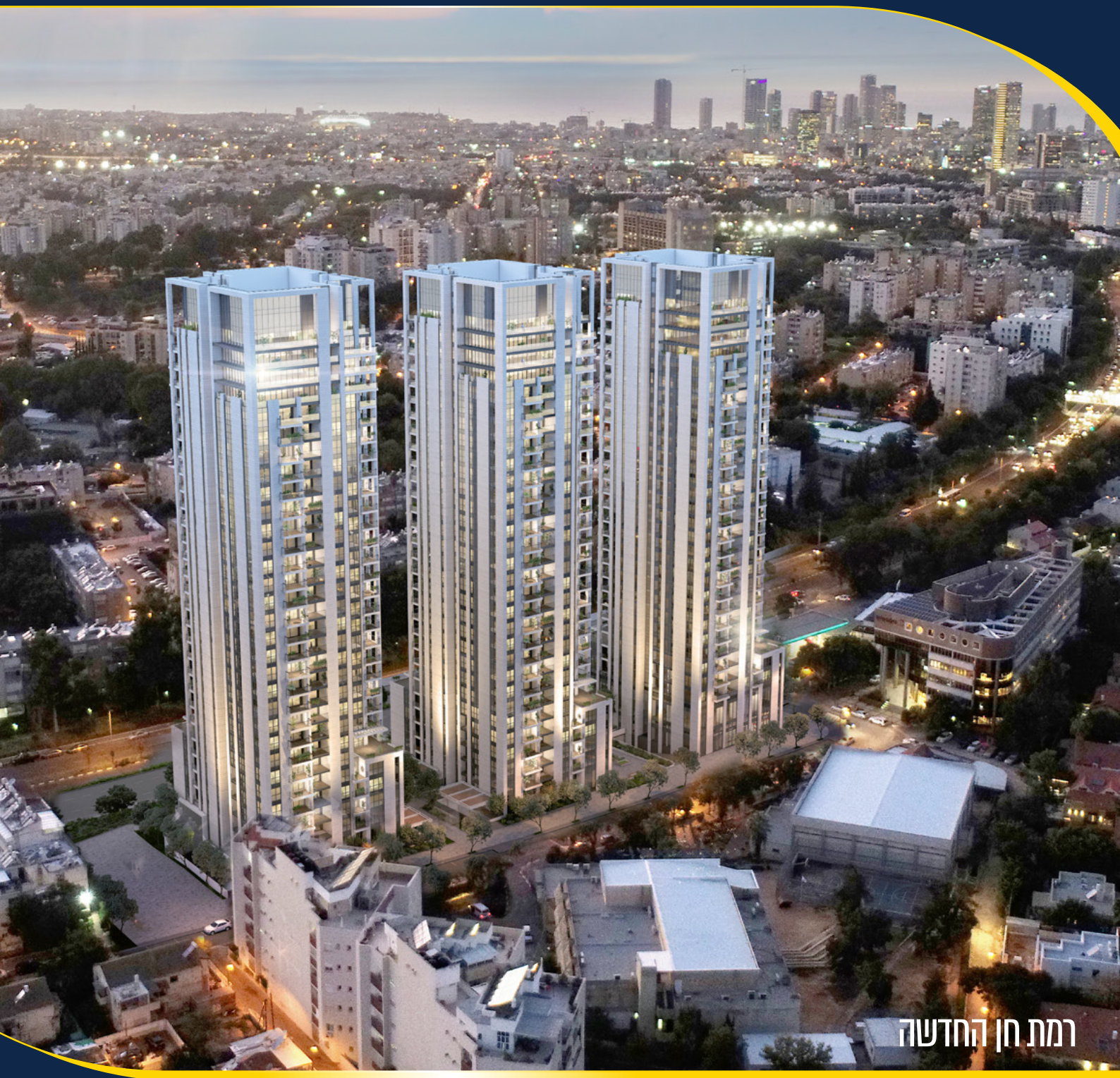
פרק ב'
דו"ח הדירקטוריון על מצב עיניני התאגיד

פרק ג'
דו"חות כספיים

פרק ד'
פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'
דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק א'
תאור עסקי התאגיד



דו"ח תקופתי
לשנת 2025

דוח תקופתי לשנת 2025

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

פרק 1: תיאור עסקי התאגיד 4
חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה 4
1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה 4
1.1. כללי 4
1.2. חברת מגידו י.ק. בע"מ 4
1.3. אאורה מרכזים מסחריים בע"מ 5
1.4. הסדר הנושים 5
1.5. תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה 7
2. תחומי הפעילות של הקבוצה 9
2.1. תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל 9
2.2. נדל"ן להשקעה - לרבות השקעה בחברה כלולה המחזיקה במרכז מסחרי ברומניה המסווג כנדל"ן להשקעה 9
3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה 9
4. חלוקת דיבידנדים ושונות 11

חלק שני - מידע אחר 14
5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה 14
6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה 14
6.1. הכלכלה הישראלית 14
6.2. סביבת האינפלציה 14
6.3. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" 15
6.4. המצב הביטחוני והמדיני בישראל 15
6.5. שוק המט"ח 15
6.6. שיעור הריבית 15
6.7. שוק הדיור 16
6.8. המערכת הבנקאית ושוק המשכנתאות 16
6.9. מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים 17
6.10. תחום הנדל"ן היזמי בישראל 17
6.11. שווקים תחליפיים 17
6.12. כוח אדם לבנייה וחומרי גלם 17
6.13. מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים 18
6.14. תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025 18

חלק שלישי - תחום פעילות נדל"ן יזמי והקמת פרויקטים לבניה למגורים 20
7. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים 20
7.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים 20
7.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו 28
7.3. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות 28
7.4. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות 28
7.5. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות 28
7.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות 29
7.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם 29
7.8. מוצרים תחליפיים למוצרי תחום הפעילות 30
7.9. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו 30
8. תיאור מצרפי 30
8.1. תמצית התוצאות 30
8.2. פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 30
8.3. צבר הכנסות ומקדמות 31
9. פרויקטים בהקמה בישראל (נכון ליום 31.12.2025) 32
9.1. נתונים כלליים על הפרויקטים בהקמה 32
9.2. נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה בישראל 33
9.3. נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 34
9.4. נתונים על הכנסות והמחירים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 34
10. פרויקטים בתכנון בישראל 34
11. פרויקטים שנסתיימו במהלך שנת 2025 37
12. עתודות קרקע בישראל 38
13. מידע נוסף על פרויקטים אשר המתוארים לעיל ולהלן ואשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2025 39
14. מידע אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי ולעניין הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקט 50
15. פרויקטים מהותיים מאוד 54
15.1. פרויקט אימג'ין – גבעתיים 54
15.2. פרויקט אאורה חדרה (רסקו) 58

15.3. פרויקט אאורה ירושלים (הקציון סילבר)..... 61
15.4. פרויקט הסטריפ רצועת העיר החדשה בבן צבי..... 65
15.5. פרויקט אאורה רמת השרון שלב ב'..... 68

חלק רביעי – תחום פעילות נדל"ן להשקעה..... 72
16. פרטים אודות פעילות נדל"ן להשקעה בישראל..... 72
16.1. מידע כללי על הפעילות..... 72
16.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות..... 72
16.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו..... 72
16.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם..... 72
16.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם..... 73
16.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו..... 73
16.7. סוגי הנכסים והשימושים בהם..... 73
16.8. תמצית התוצאות..... 74
16.9. פירוט המשתנים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות..... 74
16.10. פירוט בדבר רווחי או הפסדי שערוך לפי אזורים ושימושים..... 74
16.11. גילוי מצרפי אודות נכסים מניבים בהקמה, לפי אזורים..... 74
16.12. גילוי מצרפי אודות קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה, לפי אזורים..... 75
16.13. גילוי מצרפי אודות רכישת נכסים, לפי אזורים..... 75

חלק חמישי – כללי..... 76
17. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים..... 76
18. שיווק והפצה..... 76
19. תחרות..... 77
20. רכוש קבוע ומתקנים..... 77
21. הון אנושי..... 78
22. התקשרויות עם קבלנים ראשיים..... 78
23. הון חוזר..... 80
24. מימון..... 80
24.1. הסכמי ליווי בניה..... 80
24.2. ערבויות..... 81
24.3. תיאור הלוואות / אשראי נוספים שהוגדרו על ידי החברה כמהותיים..... 81
24.4. דירוג..... 81
25. מיסוי..... 82
26. מדיניות פיננסית 82
26.1. מדיניות דיבידנד..... 82
26.2. מדיניות בנוגע לאסטרטגיות רכישות והתקשרויות..... 82
26.3. מדיניות נזילות..... 83
26.4. מדיניות מינוף..... 83
26.5. איכות הנכסים..... 83
27. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם..... 83
27.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה..... 83
27.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים..... 84
27.3. בניה ירוקה..... 84
28. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה [החברה – אנא וודאו]..... 84
29. הסכמים מהותיים..... 88
30. הליכים משפטיים..... 89
31. יעדים ואסטרטגיה עסקית [לעדכן אם נדרש]..... 89
32. צפי להתפתחות בשנה הקרובה..... 89
33. שינוי חריג בעסקי התאגיד..... 89
34. דיון בגורמי סיכון..... 89
34.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים..... 89
34.2. גורמי סיכון ענפיים..... 90
34.3. גורמי סיכון ייחודיים לחברה [אנא עדכנו/וודאו]..... 92

פרק 1: תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה **ותיאור** התפתחות עסקיה

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 29 בנובמבר 1992 בשם אאורה מחקר ופיתוח בע"מ כחברה ציבורית על פי פקודות החברות, התשמ"ג-1983. בחודש ינואר 1993 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"). החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שהנפיקה לציבור נסחרים בבורסה.

ביום 24 בפברואר 1999 שונה שם החברה לשמה הנוכחי – "אאורה השקעות בע"מ".

עד לשנת 2003 עסקה החברה בעיקר בהשקעות בחברות הזנק בתחום ההיי-טק העונות על הגדרת "השקעות הון סיכון". עד לשנת 2008 מימשה החברה את כל השקעותיה בתחום חברות ההזנק כאמור, והחל משנת 2005 החלה החברה לעסוק בתחום הנדל"ן. החברה וחברות הבת של החברה (להלן: "**הקבוצה**" ו/או "**קבוצת אאורה**") עוסקות באיתור, יזום, תכנון, שיווק והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, בעיקרם שכונות מגורים שלמות במסגרת של התחדשות עירונית בפריסה ארצית, וכן בהקמה והפעלת מרכזי מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה, וכן פועלות למימוש נכסים ברומניה ובהונגריה, כאשר עיקר פעילות הקבוצה מתמקדת בישראל. קבוצת אאורה ממשיכה לבסס את מעמדה כקבוצה המובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל.

מזה מספר שנים החברה אינה קונה ואינה זקוקה לקרקעות. לחברה יכולת להתחיל מדי שנה מספר פרויקטים משמעותיים להקמת שכונות מגורים חדשות בהתחדשות עירונית. פרויקטים של התחדשות עירונית דורשים ריתוק הון עצמי נמוך מאשר בפרויקטים בהם נרכשת הקרקע במזומן, צורכים פחות מימון, ומאפשרים להעניק לרוכשי דירות גמישות בפריסת התשלומים בפרויקטים השונים של החברה.

החברה, באמצעות חברת הבת מגידו י.ק. בע"מ (להלן: "מגידו"), אשר במהלך שנת 2025 הנפיקה אגרות חוב ולאחר מכן מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, רוכשת מעת לעת בעיקר קרקעות זולות בפריפריה וכן קרקעות במכרזי רמ"י, בין היתר במסגרת תוכנית משרד השיכון "מחיר מטרה", וזאת בהיותה של מגידו חברת ביצוע. מגידו בונה את כל הפרויקטים שבבעלותה בבניה עצמית, והחלה לבנות פרויקטים עבור החברה כאמור להלן. פעילות הביצוע עבור החברה חשובה במיוחד בעת הזו שבישראל קיים מחסור בקבלנים ופועלים, כך שהביצוע בתוך קבוצת אאורה מאפשר הקטנת סיכון ההקמה, גמישות וניהול מו"מ מיטבי גם עם קבלני ביצוע אחרים. לפרטים נוספים אודות מגידו, פעילותה והנפקת ניירות ערך על ידה ראו סעיף 1.2 להלן.

בנוסף, לחברה השקעה בחברה כלולה המחזיקה בנכס נדל"ן להשקעה בבוקרשט, רומניה. במהלך שנת 2024 הוקמה חברת אאורה מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "אאורה מסחר") אשר מרכזת את פעילות הנדל"ן המניב בקבוצת אאורה, ואשר מחזיקה בבעלות על נכסיה המניבים של הקבוצה. לפרטים אודות עסקת ההשקעה של חברת הפניקס באאורה מסחר ראו סעיף 1.3 להלן.

1.2. חברת מגידו י.ק. בע"מ

מגידו היא חברת בת של החברה, מהחברות הגדולות והמובילות בפריפריה. מגידו, מתמחה בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים למגורים בכל רחבי הארץ, ובמהלך השנים בנתה ובונה אלפי יחידות דיור. לצד פעילותה בתחום המגורים, מגידו שותפה גם בפיתוח ובנייה של פרויקטים למסחר ותעסוקה בהיקפים גדולים והינה זרוע הביצוע של אאורה. הקבוצה מתאפיינת בראייה חברתית, ומשום כך מציעה דיור בר-השגה לכל שכבות האוכלוסייה - החל מזוגות צעירים בתחילת דרכם ועד למשפרי דיור. תחת שליטתה של אאורה שינתה מגידו את פניה, בתחום המיתוג, התכנון, ההשבחה והביצוע, ובעצם הופכת להיות גורם דומיננטי בפעילות הנדל"ן למגורים בפריפריה, שלהערכת החברה הינו רווחי מאד.

בשנת 2025 גדל הרווח הנקי של מגידו משמעותית, והסתכם בסך כ-67 מיליון ש"ח, וזאת לעומת רווח של כ-15 מיליון ש"ח בשנת 2024.

בחודש ינואר 2025 השלימה מגידו הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בהתאם לתשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006840), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

בחודש יולי 2025 השלימה מגידו הנפקה של מניותיה בצירוף כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות מגידו, והכל בהתאם לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי מגידו. סה"כ גייסה מגידו כ- 181 מיליוני ש"ח, לפי שווי חברה של כ- 780 מיליון ש"ח (אחרי הכסף), ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה. כתוצאה מכך, מניות מגידו שנרכשו על ידי משקיעים במסגרת ההנפקה מהוות כ- 23.18% מהון המניות המונפק והנפרע של מגידו. המניות שינבעו ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) של מגידו יהוו, בדילול מלא, כ- 11.31% נוספים מההון כאמור. בעקבות ההנפקה הפכה מגידו לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, כאשר החברה מחזיקה בכ- 77.11% מהון המניות ומזכויות ההצבעה של מגידו. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052189), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 29 בינואר 2026 אישר דירקטוריון החברה מסגרת בסך של עד 20 מיליון ש"ח, אשר תעמוד בתוקף למשך שנה ממועד ההחלטה, לרכישת מניות רגילות של מגידו. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011013), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה. נכון ליום פרסום הדוח רכשה החברה 636,035 מניות רגילות של מגידו בהשקעה כוללת של 4.8 מיליוני ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הונה העצמי של מגידו עמד על סך של כ- 494 מיליוני ש"ח, וקופת המזומנים עמדה על סך של כ- 87 מיליוני ש"ח. נכון ליום פרסום הדוח מגידו נסחרת בשווי של כ- 900 מיליון ש"ח, אולם מרבית הגידול בשווי השוק הנוכחי, לעומת מחיר הרכישה של מגידו על ידי אאורה שהסתכם בסך 280 מיליון ש"ח, אינו בא לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים של אאורה לאור תקני החשבונאות, ובעצם חבוי שווי נוסף מעבר לדוחות הכספיים.

בחודש ינואר 2026 השלימה מגידו הנפקה לציבור של כ- 153 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הנפקת סדרה חדשה ללא בטחונות וללא דירוג. הריבית שנגמרה בהנפקה הינה 5.17%.

בשנת 2025 החלה מגידו בבניית הפרויקטים KAVA בטבריה, מעלות וטריו (כל המתחמים) באופקים, ובשנת 2026 תתחיל בבניית הפרויקטים בבני עייש, בקרית עקרון וכן ביתרת המגרשים בטבריה ובמעלות. החברה מעריכה כי לפתיחת הפרויקטים, וכן לביצוע הפרויקטים עבור אאורה, תהיה השפעה חיובית על רווחיות מגידו.

במהלך שנת 2024 הוסכם בין החברה למגידו על תיחום פעילות, במסגרתו הועברו לבעלות החברה שטחי המסחר בכפר יונה, בני עייש, וכן כל שטח מסחרי שיהיה בבעלות הקבוצה. ככל שבמסגרת פרויקט של מגידו ייכלל גם מרכיב של נדל"ן מסחרי, מגידו תציע אותו לחברה או לחברה בבעלותה, כך שהחברה שתקבל את חלק הנדל"ן המסחרי תישא בהוצאות והשקעות המתייחסות לחלק זה. בהמשך לכך, עברו לחברה שלושה פרויקטי התחדשות עירונית באופקים, עפולה וכרמיאל. מנגד, כל פעילות רכישת הקרקעות בקבוצת אאורה תתבצע באמצעות מגידו.

1.3. <u>אאורה מרכזים מסחריים בע"מ</u>

אאורה מסחר הוקמה במטרה לפתח ולנהל נכסים מניבים במסגרת שכונות המגורים שהחברה מפתחת. המתחמים כוללים בעיקר שטחי מסחר וגם שטחי תעסוקה ואף מגורים להשכרה לזמן ארוך שהיקפם הכולל עומד נכון למועד דוח זה על כ- 86 אלפי מ"ר. להערכת הנהלת החברה החל משנת 2026 ועד שנת 2030 שטחים מסחריים אלה יחלו להניב הכנסות בהתאם להתקדמות הפרויקטים השונים, ועם בניית כלל הפרויקטים המקודמים כיום, מעריכה החברה כי צפי ה- NOI מאיכלוס מלא של שטחים אלה יסתכם בסך של כ- 109 מיליוני ש"ח בשנה. למועד פרסום הדוח הנכסים בכפר יונה ובמכבי חדרה החלו להתאכלס ולהניב, ובשאר הפרויקטים הבניה החלה, או תתחיל בשנה הקרובה. כאמור לעיל, החברה הקצתה לחברת הפניקס מניות באאורה מסחר. החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב ומשלים לתחום היזמות למגורים, עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של תב"עות נוספות אותן מקדמת החברה, ותוספת עשרות פרויקטים עתידיים נוספים.

לפרטים נוספים אודות הקצאת המניות לפניקס באאורה מסחר ראו ביאור 7 סעיף ד'-14 בדוחות הכספיים.

1.4. <u>הסדר הנושים</u>

ביום 6 בדצמבר 2011, הורה בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "**בית המשפט**") על הקפאת ההליכים כנגד החברה ומינה נאמנים משותפים בתקופת הקפאת ההליכים כאמור (להלן: "**נאמני ההסדר**").

ביום 29 במרץ 2012 אושר על ידי בית המשפט הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), שביסודו עמדה הצעת ס.י. אבן יזמות בע"מ (שהייתה בשעתו חברה בבעלות מלאה של ה"ה יעקב

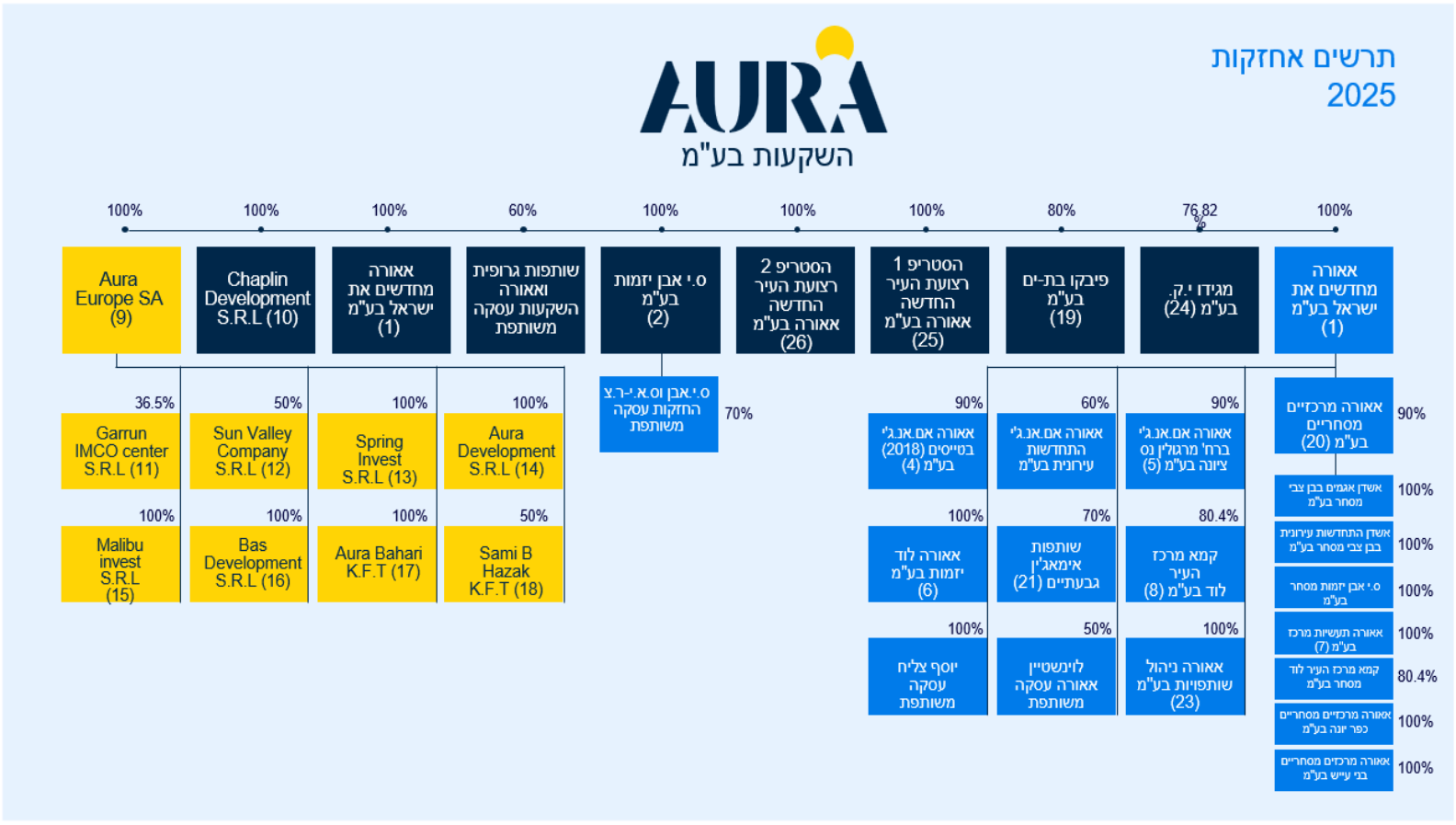
אטרקצ'י) (להלן: "**ההסדר**"). ביום 23 במאי 2012 הושלמו הפעולות שנדרשו לשם כניסתו לתוקף של ההסדר (להלן: "מועד ההשלמה").

על פי הוראות ההסדר נקבע בין היתר, כי החברה לא תישא בכל אחריות נזיקית או אזרחית בקשר עם פעילותה בעבר וכן לא תישא בכל חוב או התחייבות כספית אשר עילתם קודמת למועד שנקבע בהסדר (מועד הסמוך למועד כניסתו לתוקף של ההסדר).

בנוסף, על פי הוראות ההסדר פקעו כל האופציות שהיו ניתנות למימוש למניות, שהיו קיימות במועד ההשלמה למניות והוקצו אגרות חוב (סדרה 1) חלף אגרות החוב (סדרות א' עד ד'), אשר היו והתבטלו (להלן: "**אג"ח 1**"). מאז שנת 2015 אין כל חוב ו/או התחייבות נוספת של החברה כלפי מחזיקי אג"ח 1. ממועד ההשלמה בעל השליטה בחברה הינו ה"ה יעקב אטרקצ'י.

1.5. <u>תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה</u>

להלן תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה, נכון למועד דוח זה:



(1) אאורה מחדשים את ישראל (לשעבר: אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ) (להלן: "**אאורה ישראל**") – חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה. אאורה ישראל מהווה את הזרוע היזמית של החברה בישראל ובאמצעותה מוחזקים פרויקטים של החברה בישראל.

(2) ס.י. אבן יזמות בע"מ (להלן: "**ס.י. אבן**") – חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה. זרוע יזמית נוספת של החברה בישראל באמצעותה מוחזקים פרויקטים של נדל"ן למגורים בישראל.

(3) אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ (להלן: "**אאורה פיננסים**") – חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה לשעבר בעלת הזכויות במעונות הסטודנטים בקרית אונו.

(4) אאורה אם. אן. ג'י בטייסים (2018) בע"מ – חברה פרטית בבעלות ובשליטה (90%) של אאורה ישראל בעלת מס' פרויקטים בתחום פינוי בינוי.

(5) אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ – חברה פרטית בבעלות ובשליטה (90%) של אאורה ישראל בעלת פרויקט פינוי בינוי בנס ציונה.

(6) אאורה לוד יזמות בע"מ – חברה פרטית בבעלות מלאה של אאורה ישראל בעלת זכויות בקרקע להקמת פרויקט למגורים בעיר לוד.

(7) אאורה תעשיות מרכז בע"מ – חברה פרטית בבעלות מלאה של אאורה ישראל בעלת זכויות בקרקע להקמת פרויקט למסחר ותעסוקה בעיר לוד.

(8) ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ – חברה פרטית בבעלות (81%) של אאורה ישראל. בונה את פרויקט שכונת הקצינים בלוד.

(9) Aura Europe S.A. (להלן: "**אאורה אירופה**") – חברה פרטית הרשומה בלוקסמבורג בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, המרכזת את פעילות הנדל"ן של החברה במזרח אירופה.

(10) Chaplin Development SRL – חברה הרשומה ברומניה, המוחזקת במישרין על ידי החברה, אשר החזיקה מקרקעין בפיאטרה ניימץ ברומניה. במהלך שנת 2025 השלימה החברה את מכירת נכסיה.

(11) Garrun IMCO centre S.R.L. (להלן: "**Garrun**") – חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת בשיעור של 36.5% על ידי אאורה אירופה. בבעלות Garrun מרכז קניות בעיר בוקרשט ברומניה..

(12) Sun Valley Company S.R.L (להלן: "**Sun Valley**") – חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת ב- 50% על ידי אאורה אירופה וב- 50% על ידי חברת גירון פיתוח. Sun Valley הינה בעלים של קרקע בעיר זנגוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה פרויקט מגורים.

(13) Spring Invest S.R.L. – חברה פרטית הרשומה ברומניה, בבעלות מלאה של אאורה אירופה הינה בעלים של קרקע בעיר בראשוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה שטחי משרדים..

(14) Aura Development S.R.L (להלן: "**Aura Development**") – חברה פרטית הרשומה ברומניה, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי אאורה אירופה. Aura Development מעניקה שירותי ניהול לחברות המוחזקות על ידי אאורה אירופה, בקשר עם המקרקעין המוחזקים על ידי אאורה אירופה והחברות הבנות ברומניה.

(15) Malibu Invest S.R.L – חברה הרשומה ברומניה המחזיקה במקרקעין המחזיקה בקרקע המיועדת למגורים בבוקרשט רומניה.

(16) BAS Development S.R.L – חברה פרטית הרשומה ברומניה, בבעלות מלאה של אאורה אירופה והינה הבעלים של קרקע בעיר פלוישט ברומניה, שעל חלק ממנה הוקם פרויקט מגורים ("Park Primavera Acacia").

(17) Aura Bahari K.F.T (להלן: "**Aura Bahari**") – חברה פרטית הרשומה בהונגריה המוחזקת ב- 50% על יד אאורה אירופה. נכון למועד הדוח, פעילותה היחידה של Aura Bahari הינה אחזקתה במניות Sami B.

(18) Sami B Hazak K.F.T. (להלן: "**Sami B**") – חברה פרטית הרשומה בהונגריה, המוחזקת בבעלות מלאה על ידי Aura Bahari. ל-Sami B זכויות בקרקע בעיר אגר בהונגריה, אשר לפי ייעודה ניתן להקים עליה פרויקט למגורים בן 330 יחידות דיור.

(19) פיבקו בת-ים בע"מ – חברה פרטית בבעלות ובשליטה (80%) של אאורה השקעות בעלת פרויקט פינוי בינוי בבת-ים.

(20) אאורה מרכזים מסחריים בע"מ - חברה פרטית בבעלות ובשליטה (90%) של אאורה ישראל. חברה המרכזת את פעילות הנדל"ן המניב של קבוצת אאורה. החברה מחזיקה במספר חברות בנות כמפורט לעיל. החברות הבנות מחזיקות גם הן בנכס נדל"ן מניב בכל אחת מהן.

(21) שותפות אימאג'ין גבעתיים – שותפות מוגבלת הבונה את פרויקט אימאג'ין גבעתיים, השותפות מוחזקת ע"י אאורה ישראל 70% וחברת הפניקס 30%.

(22) שותפות "הקצין סילבר" ירושלים שותפות מוגבלת אשר תבנה את פרויקט הקצין סילבר בירושלים. השותפות מוחזקת במלואה ע"י אאורה ישראל, אולם במהלך שנת 2026 יוקצו להפניקס 30% על פי הסכם ההשקעה שבין הצדדים.

(23) אאורה ניהול שותפויות בע"מ – חברת בת של אאורה ישראל, המהווה שותף מנהל של פרויקט אימאג'ין גבעתיים ואת פרויקט הקצין סילבר בירושלים.

(24) מגידו י.ק בע"מ – חברת בת של החברה (החזקה של 77% במניות מגידו). מגידו הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לני"ע. לפרטים אודות מבנה החברות של מגידו, ראה דוח תקופתי לשנת 2025 שפרסמה מגידו ביום 23 במרץ 2026.

(25) הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ – חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אאורה השקעות בעלת פרויקט פינוי בינוי הצפוני ברחוב בן צבי בנתניה.

(26) הסטריפ 2 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ – חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אאורה השקעות בעלת פרויקט פינוי בינוי הדרומי ברחוב בן צבי בנתניה.

2. <u>תחומי הפעילות של הקבוצה</u>

להלן יובא תיאור קצר של כל אחד מתחומי הפעילות של הקבוצה, המהווים גם את מגזרי הפעילות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כחלק ג' לדוח זה (להלן: "הדוחות הכספיים") (ראו באור 24 לדוחות הכספיים):

2.1. <u>תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל</u>

תחום הפעילות המרכזי של החברה, הינו ייזום, תכנון, שיווק והקמת פרויקטים של בניה למגורים ולהשכרה בישראל. תחום פעילות זה מהווה את עיקר פעילות החברה, לרבות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, כאשר במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה לבסס את מעמדה כחברה המובילה בהקמת פרויקטים של התחדשות עירונית וכן החלה לפעול בתחום ייזום וביצוע פרויקטים, באמצעות מגידו.

במרבית הפרויקטים החברה פועלת באמצעות חברות הבת אאורה ישראל (100%), מגידו (כ- 77%), ס.י. אבן (100%) או בעצמה, ובחלקם בשיתוף עם אחרים.

במהלך תקופת הדוח ולמועד הגשתו מדיניות החברה בבחירת הפרויקטים מבוססת על השיקולים המרכזיים הבאים:

2.1.1. לחברה פרויקטים הממוקמים בכל רחבי הארץ, אם כי מרבית הפרויקטים שבשיווק וביצוע ממוקמים במרכז הארץ. מגידו מתמקדת ברכישת קרקעות לבניה באזורי הפריפריה בהם הקרקעות אינן יקרות.

2.1.2. התמקדות בפרויקטים הזמינים לבנייה באופן מיידי, אשר קיימת תכנית בניין עיר מאושרות ובתוקף לגביהם. יצוין כי על פי רוב, שיקול זה אינו רלוונטי, ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית.

2.1.3. פינוי בינוי - החברה פעילה בפרויקטים של פינוי בינוי בעיקר במרכז הארץ אך גם בפריפריה. פעילות החברה בתחום זה מתמקדת בפרויקטים של לפחות 200 יח"ד המאפשרים לחברה להקים שכונה חדשה עם תשתיות מלאות.

2.1.4. <u>בטבלה שלהלן מוצגים נתונים כלליים אודות כמות הפרויקטים ויחידות הדיור בהקמתם מעורבת החברה, נכון ליום 31.12.2025</u>:

היזם	כמות הפרויקטים	כמות יח"ד לשיווק של הקבוצה (לא כולל יח"ד שנמסרו בשנת 2025)	כמות יח"ד שנמסרו ב-2025
הקבוצה	19	4,584	1,605
הקבוצה יחד עם שותפים (*)	8	1,991	-
סה"כ	**27**	**6,575**	**1,605**

(*) שיעורים שונים של השתתפות בכל פרויקט.

2.2. <u>נדל"ן להשקעה - לרבות השקעה בחברה כלולה המחזיקה במרכז מסחרי ברומניה המסווג כנדל"ן להשקעה</u>

בחודש יוני 2021 החליט דירקטוריון החברה לקבל את המלצת הנהלת החברה לפעול לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים אשר מוקמים במסגרת פרויקטי המגורים שהחברה יוזמת ומקימה. החברה הקימה את חברת הבת אאורה מסחר שתפתח את הנכסים המניבים הללו. לפרטים נוספים אודות פעילות המסחר ראו סעיף 1.3 לעיל וסעיף 1.7 לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח תקופתי זה.

עוד בתחום פעילות זה לחברה השקעה בחברה כלולה (36.5%), כמפורט בתרשים האחזקות בסעיף 1.5 לעיל, המחזיקה במרכז קניות בעיר בוקרשט רומניה.

3. <u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>

3.1. למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח ובשנים 2024-2025 לא בוצעו עסקאות מחוץ לבורסה במניות של החברה על ידי בעלי ענין בחברה, למעט כמתואר בסעיף זה להלן.

3.2. ביום 30 בספטמבר 2021 השלימה החברה הנפקה פרטית של 13,211,400 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה ושל 3,082,660 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה תוך 36 חודשים ממועד ההקצאה כאמור, בדרך של הקצאה פרטית למור קופות גמל בע"מ ולחברות נוספות מקבוצת י.ד. מור השקעות בע"מ (להלן בסעיף 3.2 זה: "הניצעים"). המניות שהונפקו לניצעים היוו לאחר ההקצאה כ-5.17% מזכויות ההצבעה ומהזכויות בהון בחברה, וביחד עם כתבי האופציות, אם וככל שימומשו ואם וככל שימשיכו הניצעים להחזיק במניות הרגילות שהוקצו להם, עשויות להוות 6.30% מהזכויות בהון ומזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא. לפרטים ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 19 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-

148662) וכן דוח מיידי בדבר השלמת הקצאת מניות שפרסמה החברה ביום 3 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-082288), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

3.3. בהמשך להשלמת ההנפקה הפרטית האמורה, ביום 24 במאי 2022 מימשה מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ 728,000 כתבי אופציה (לא סחירים) כאמור, בתמורה להקצאת 728,000 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 25 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-051792), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. כמו כן, בחודש מרץ 2024, מימשו מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ ומור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ - מפעליות 13,776 ו- 150,920 כתבי אופציה (לא סחירים), בהתאמה, בתמורה להקצאת 13,776 ו- 150,920 מניות רגילות של החברה, בהתאמה. לפרטים ראו דוח מצבת הון מתקן שפרסמה החברה ביום 11 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-021181), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף, בחודש אפריל 2024, מימשו מור בית גמל ופנסיה בע"מ 2,105,964 כתבי אופציה (לא סחירים), בתמורה להקצאת 2,105,964 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 8 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-040503), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף, בחודש ספטמבר 2024, מימשו מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ את יתרת 84,000 כתבי אופציה (לא סחירים) בתמורה להקצאת 84,000 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 27 ספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606326), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.4. בחודש יולי 2023 השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו- 41,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024. תוספת המימוש בגין כל כתבי האופציות שפורטו לעיל נקבעה לסך של 7.1 ש"ח לכל מניה רגילה. לפרטים ראו דוח מיידי משלים בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067888), דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068203), ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 19 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068050), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בחודש דצמבר 2023 השלימה החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים (להלן בסעיף זה: "הניצעים"), לפיה הניצעים מימשו 6,848,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו להם על ידי החברה בחודש יולי 2023, והחברה הנפיקה להם בסה"כ (כל אחד לפי חלקו) 3,000,000 כתבי אופציה (לא סחירים), אשר הוקצו ללא תמורה, וניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 31 במאי 2025 במחיר מימוש למניה של 12 ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 12 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-112483). ביום 12 בדצמבר 2023 פרסמה החברה מצבת הון המשקפת מימוש של 1,200,000 מכתבי האופציות האמורים (מס' אסמכתא: 2023-01-112486). בהמשך, ביום 17 בדצמבר 2023 פרסמה החברה דוח לפיו מימשה כלל חברה לביטוח בע"מ את יתר כתבי האופציות (לא סחירים) האמורים שהינן 5,648,000 בתמורה ל-5,648,000 מניות רגילות של החברה (מס' אסמכתא: 2023-01-113635). כאמור לעיל, ביום 20 בדצמבר 2023 פרסמה החברה דיווח על הענקת 3,000,000 כתבי אופציות למשקיעים מסווגים (מס' אסמכתא: 2023-01-115054).

3.5. בחודש דצמבר 2024, מימשו כלל חברה לביטוח בע"מ 2,474,299 כתבי אופציה (לא סחירים), ומור גמל ופנסיה בע"מ 420,561 כתבי אופציה (לא סחירים) בתמורה להקצאת 2,474,299 מניות רגילות של החברה, ו-420,561 מניות רגילות של החברה בהתאמה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 18 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-625100), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.6. בחודש אוגוסט 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של 6,470,000 מניות רגילות של החברה ו- 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שיהיו ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 30 ביולי 2025. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 48.5 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-073027) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-073201), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

3.7. בחודש מרץ 2024, השלימה החברה התקשרות עם משקיע מסווג (להלן בסעיף זה: "הניצע"), לפיה הניצע מימש 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו לו בחודש אוגוסט 2023, והחברה הנפיקה לו 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים), אשר הוקצו ללא תמורה, וניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 30 ביולי 2025 במחיר מימוש של 15 ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016576) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017041) וביום 3 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-018802), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בהמשך לכך, בחודש יולי 2025 מימשה כלל חברה לביטוח בע"מ 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים). התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 48.5 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 24 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-055303), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

3.8. לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ראו דוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 6 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002374), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

3.9. לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ראו דוח מיידי מתקן שהחברה פרסמה ביום 13 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003858), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

3.10. לפרטים בנוגע לרכישות עצמיות של מניות החברה על ידי החברה ראו סעיף 4.3 להלן.

4. <u>חלוקת דיבידנדים ושונות</u>

4.1. ביום 30 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, החברה תחלק מידי שנה עד 25% מהרווח הנקי השנתי הראוי לחלוקה של החברה. המדיניות האמורה כפופה לכך שבמועד החלוקה החברה תעמוד במבחני החלוקה, הקבועים בהוראות הדין ובמגבלות ובהוראות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב, שהחברה הנפיקה ו/או תנפיק לציבור (ושיהיו במחזור במועד החלוקה). המדיניות חלה לראשונה בגין רווחי החברה בגין שנת 2018 והחל ממועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018. חלוקה בפועל מותנית באישור דירקטוריון החברה בכפוף לכל דין או הסכם שהחברה צד לו.

4.2. ביום 15 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה כי החל משנת 2022 יחולק הדיבידנד בשני מועדים: האחד לאחר אישור הדוחות החצי שנתיים (דוחות הרבעון השני), והשני מיד לאחר אישור הדוחות השנתיים. בכל מקרה הדיבידנד לא יעבור את המדיניות שאושרה בדירקטוריון החברה לפיה יחולק דיבידנד עד לשיעור של 25% מהרווח הנקי ללא רווחים הנובעים התאמות שווי של נדל"ן להשקעה.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על המלצות והחלטות הדירקטוריון שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-026046), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.3. ביום 20 באפריל 2023 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה (להלן: "תוכנית הרכישה"), אשר הוארכה ביום 22 בנובמבר 2023 וביום 21 במאי 2024. ביום 24 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על הארכה נוספת (להלן: "ההארכה") של תקופת הרכישה של תוכנית הרכישה עד ליום 24 באוגוסט 2026 (יתר תנאי תוכנית הרכישה הינם ללא שינוי). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-063176), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בטרם אישורה של הארכת תוכנית הרכישה החברה בחנה את מבחני החלוקה, כמתחייב על פי הוראות סעיף 302 לחוק החברות, כמפורט להלן: (א) מבחן הרווח – בהתאם לנתונים הכספיים המבוקרים של החברה ליום 30 ביוני 2025, יתרת העודפים של החברה על פי דוחותיה למועד האמור הסתכמה לסך של כ- 622,269 אלפי ש"ח. עלות הרכישה הכוללת הינה עד 30 מיליון ש"ח; (ב) מבחן יכולת הפירעון - להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה ועל בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, הסברי ההנהלה וכן על בסיס נתונים בדבר המצב הפיננסי של החברה, תזרים מזומנים חזוי ונתונים שהוצגו לדירקטוריון לשביעות רצונו בדבר יתרות האמצעים הנזילים בחברה, קיומן של מסגרות אשראי וכן קיומם של נכסים בהיקף משמעותי שאינם משועבדים, לא קיים חשש סביר שביצוע התוכנית ימנע מהחברה את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן. דירקטוריון החברה בחן את מצבה של החברה במועד הארכת התוכנית, היקף התוכנית, היקף החבויות הקיימות והצפויות של החברה וההתחייבויות כלפי גורמים ממנים לרבות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן לפי שטרי הנאמנות, השלכות התוכנית על פעילות החברה במתכונתה הקיימת ועל השקעות החברה הצפויות, והגיע לכלל מסקנה כי לא קיים חשש סביר כי התוכנית תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

מקורות המימון וכן מקורותיה העצמיים של החברה מספיקים הן לשם פירעון התחייבויותיה לתקופה של שנתיים ממועד אישור התוכנית והן לשם ביצוע תוכנית הרכישה העצמית (בהיקף של עלות הרכישה הכוללת).

דירקטוריון החברה הגיע לכלל מסקנה, כי לא צפוי שלתוכנית תהא השפעה מהותית על פעילות החברה במתכונתה הקיימת, לרבות תוכניותיה העסקיות בין היתר, לאור מבנה ההון של החברה, רמת המינוף שלה, נזילותה, תזרים המזומנים הצפוי שלה והתחייבויותיה. אין בתוכנית הרכישה כדי לגרום לפגיעה ביכולתה של החברה לעמוד באמות מידה ודרישות פיננסיות קיימות.

החברה מעריכה, כי בשים לב לתנאי השוק ולמחירי המניות, רכישתן תהווה שימוש נאות בחלק מיתרות המזומנים שבידי החברה.

לאור כל האמור לעיל, נראה כי רכישה עצמית של מניות החברה על פי התוכנית מהווה הזדמנות עסקית וכלכלית ראויה לחברה והינה לטובת החברה וכלל בעלי מניותיה. נכון למועד אישור הדוחות, נרכשו על פי תוכנית הרכישה

העצמית 1,712,198 מניות רגילות בתמורה כוללת של כ- 12,803 אלפי ש"ח. שער המניה הממוצע לרכישות אלו הינו 7.48 ש"ח. הרכישה האחרונה התבצעה בתאריך 14 בספטמבר 2023.

4.4. בחודש אפריל 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0716 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. לפרטים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 8 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-040509), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.5. בחודש אוקטובר 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0716 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. לפרטים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608909) ודוח מיידי משלים שפרסמה החברה מיום 20 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-611491), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

4.6. בחודש אפריל 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 20,000 אלפי ש"ח, המהווה 0.0709 ש"ח לכל מניה רגילה ללא ערך נקוב של החברה. לפרטים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-027043), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.7. בחודש אוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 20,000 אלפי ש"ח, בגין רווחי המחצית הראשונה של שנת 2025. לפרטים ראו דוח מיידי על חלוקת דיבידנד שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-063240), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

4.8. [להלן ריכוז חלוקת דיבידנדים בשנים 2024-2025:

תאריך חלוקה	סכום שחולק (באלפי ש"ח)	סכום שחולק למניה (בש"ח)
8 באפריל 2024	20,000	0.0716343
8 באוקטובר 2024	20,000	0.0716128
10 באפריל 2025	20,000	0.0708517
24 באוגוסט 2025	20,000	0.070049

4.9. ביום 22 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 30,000 אלפי ש"ח, בגין רווחי המחצית השנייה של שנת 2025

4.10. <u>מגבלות שנקבעו בקשר עם חלוקת דיבידנד</u>

4.10.1. להלן יפורטו מגבלות הקיימות על חלוקת דיבידנד בחברה מכוח הוראות שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב של החברה שבמחזור למועד פרסום דוח זה[1] (לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ראו סעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה):

אגרות החוב	תיאור המגבלה על חלוקה (*)	הסעיף בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם הסדרה (*)
אג"ח (סדרה ט"ז)	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: א. החברה לא תחלק דיבידנד אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות (סדרה ט"ז) יפחת מ-335 מיליוני ש"ח. ב. החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 35% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2021, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה. ג. לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ז) (שפורסם ביום 26 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-057961) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור. ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.5-18.4 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ז): מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי והתחייבות ליחס פיננסי, נטו ל-Cap. ה. על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני האזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט"ז).	סעיף 18.3 לשטר הנאמנות
אג"ח (סדרה י"ז)	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: א. החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז)) יפחת מ- 335 מיליוני ש"ח.	סעיף 18.3 לשטר הנאמנות

1 לפרטים נוספים בדבר תעודות ההתחייבות של החברה שבמחזור ראו סעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון).

אגרות החוב	תיאור המגבלה על חלוקה (*)	הסעיף בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם הסדרה (*)
	ב. החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 35% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2021, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה. ג. לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור. ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות. ה. היחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap (כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ז)) לא יעלה על 75%. ו. על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. ז. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ז).	
אג"ח (סדרה י"ח)	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: א. החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח)) יפחת מ- 620 מיליוני ש"ח. ב. החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2023, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה. ג. לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור. ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות. ה. היחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap (כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ח)) שלאחר החלוקה לא יעלה על 68%. ו. על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. ז. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ח).	סעיף 18.3 לשטר הנאמנות
אג"ח (סדרה י"ט)	עמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: א. החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות (סדרה י"ט)) יפחת מ- 700 מיליוני ש"ח. ב. החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה. ג. לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות (סדרה י"ט) בטרם החלוקה (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המנויות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות (סדרה י"ט)), ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור. ד. החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ט) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות. ה. היחס החוב הפיננסי, נטו ל-Cap (כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות (סדרה י"ט)) שלאחר החלוקה לא יעלה על 72.5%. ו. על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (כמשמעות המונח בתקנות האמורות במועד חתימת שטר הנאמנות (סדרה י"ט)). ז. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ט).	סעיף 18.3 לשטר הנאמנות

(*) לתיאור המגבלה בנוסחה המלא, לרבות לפרשנות המונחים הנזכרים בה, ראו הוראות שטר הנאמנות הרלוונטי, אשר פורסם על ידי החברה.

4.10.2. כמו כן, קיימות מגבלות על פי הסכמי ליווי בנקאי בהם מתקשרות חברות הקבוצה מעת לעת ביחס להקמתם של הפרויקטים השונים של הקבוצה כמפורט בסעיפים 14 ו- 24.1 להלן, אשר ככלל אינן מחמירות ביחס למגבלות הקיימות מכוח הוראות שטרי הנאמנות כמפורט לעיל.

חלק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

לפרטים אודות מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו באור 24 (מגזרי פעילות) לדוחות הכספיים.

למידע אודות התפתחויות בנתונים הכספיים המובאים בביאור 24 כאמור, ראו סעיף 2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון).

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה[2]

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית מיוחדת על עסקי התאגיד והשלכותיהם. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד תשקיף זה וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בהסכם זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן בייזום והקמת פרויקטים לבניה למגורים בישראל. פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר מהגורמים כדלקמן:

6.1. הכלכלה הישראלית

ככלל, תחום הנדל"ן בישראל מושפע מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, ובין היתר משיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה. לפרטים נוספים אודות פירוט המשתנים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת פעילות נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 16.9 להלן.

	2025	2024	2023
תוצר מקומי גולמי (מיליארדי ש"ח)	1,915	2,006	1,868
שיעור צמיחה בתמ"ג	2.8%	1.0%	2.0%
שיעור אינפלציה	2.4%	3.2%	3.3%
שיעור ריבית (סוף שנה)	4.25%	4.5%	4.75%
שיעור מדד תשומות הבניה	5.3%	2.9%	2.0%
שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)	3.1%	2.6%	3.2%

6.2. סביבת האינפלציה

שיעור האינפלציה בשנת 2025 עמד על כ- 2.4%, לעומת אינפלציה בשיעור של כ- 3.2% בשנת 2024. שיעור האינפלציה בשנת 2025 התמתן בהדרגה וחזר אל תחום היעד שקבע בנק ישראל, והיה נמוך בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות. על רקע התייצבות בפעילות המשקית ובהשפעת המדיניות המוניטרית המצמצמת שננקטה בשנים הקודמות. במהלך השנה החלה מגמת הפחתה מדודה של הריבית, לאחר שהתבססה חזרת האינפלציה אל סביבת היעד והתמתנו ציפיות האינפלציה. הגורמים המרכזיים שהשפיעו על התפתחות המדד במהלך שנת 2025 היו סעיפי הדיור, המזון והתחבורה, כאשר ניכרה התמתנות בלחצי המחירים לעומת התקופה שקדמה לה. במקביל, מדד תשומות הבנייה למגורים רשם תנודתיות מתונה יחסית, תוך השפעה של מחירי חומרי גלם מיובאים ועלויות עבודה בענף הבנייה.

2 הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "**הלמ"ס**") ועל פרסומי בנק ישראל מחודש ינואר 2025. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדלן בשנים עברו.

המשך העלייה במדד תשומות הבנייה ובמדד המחירים לצרכן עשויה לגרום להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שבהקמה. עליה במדד תשומות הבניה מגדילה את עלויות בניית הפרויקטים, אשר צמודים למדד, ומאידך מגדילה את הכנסות החברה ממכירת דירות אשר צמודות באופן חלקי אף הם למדד תשומות הבניה למגורים. עליה בשיעור האינפלציה מגדילה את הוצאות המימון של החברה, בקשר עם סדרת אג"ח י"ז אשר צמודה למדד.

6.3. <u>השפעות המצב הבטחוני</u>

לפרטים אודות השפעות המצב הבטחוני ראה ביאור 1.ג' לדוחות הכספיים.
החל מיום 7 באוקטובר 2023, ועד למועד פרסום הדוח מדינת ישראל במצב מלחמה במרבית התקופה, תחילה בעזה ובלבנון וכעת מול איראן ולבנון במסגרת מבצע "שאגת הארי" שהחל ביום 28 בפברואר 2026. למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת הלחימה על תוצאות פעילותה של הקבוצה אינן מהותיות, ואתרי הבניה של החברה עובדים כסדרם בדרך כלל.

לאורך כל תקופת הלחימה, הכלכלה הישראלית הציגה עוצמה בלתי רגילה, שיעור אבטלה נמוך, ירידה בשיעור האינפלציה, השלמת עסקאות ענק כדוגמת עסקת וויז, המשך זרימת כספי משקיעים לארץ וצמיחה כלכלית.

החברה צופה שלאחר סיום המלחמה המוצלח, מדינת ישראל תחווה פריחה כלכלית בכלל ובענף הנדלן למגורים בפרט. החברה צופה כי קצב רכישת הדירות על ידי משקי הבית יגדל, ובנוסף החברה מעריכה כי תהיה חזרה של ישראלים שעזבו למדינות כגון קפריסין ואיחוד האמירויות חזרה ארצה, וכן יגיע גל עליה גדול של יהודים מהעולם לישראל.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על החברה, על הפרויקטים שלה ותוצאותיה הכספיות, וכן ביחס השפעת המלחמה על הביקוש והיצע של שוק הדירות למגורים בישראל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

6.4. <u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל</u>

למצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה להיות השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית במצב הבטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש בענף הנדל"ן ולפגיעה בזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע של פרויקטים כפי שתואר לעיל.

6.5. <u>שוק המט"ח</u>

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבנייה למגורים, על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקוש לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. כמו כן, שינוי בשערי המט"ח משפיע באופן ישיר על מדד המחירים לצרכן, אשר משפיע על שיעור הריבית במשק.

במהלך שנת 2025 נחלש שער החליפין של הדולר לעומת השקל בשיעור של כ-12.5%, ושער החליפין של האירו נחלש לעומת השקל בשיעור של 0.8%.

6.6. <u>שיעור הריבית</u>

במהלך שנת 2025 שמרה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל על מדיניות ריבית זהירה, תוך התייחסות לרמות אינפלציה מתונות ואי-ודאות גיאופוליטית. ב-6 בינואר 2025, הוחלט על ידי הוועדה המוניטרית להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%, לאור המשך אי-הוודאות הביטחונית והתחזיות לאינפלציה מעל יעד היעד במהלך החודשים הראשונים של השנה. בהמשך שנת 2025, נרשמה ירידה בהיקף הלחצים האינפלציוניים ותמונת המצב המאקרו-כלכלית הראתה התייצבות יחסית בפעילות הכלכלית, מה שאפשר החלטות מדודות לשיפור תנאי המדיניות המוניטרית. במסגרת זאת, הוועדה הוריד את שיעור הריבית ל-4.25% בנובמבר 2025. ב-5 בינואר 2026, הורידה הוועדה את שיעור הריבית ל-4.0%, על רקע התמתנות האינפלציה לרמה שנתית של כ-2.4% והתחזקות השקל מול המטבעות המרכזיים, לצד שיקולים של יציבות בשווקי האשראי והמשך פעילות כלכלית מתמשכת. על פי תחזית בנק ישראל, הצמיחה במשק צפויה להתחזק בשנים 2026-2027, והאינפלציה צפויה להישאר קרובה למרכז

טווח היעד, בעוד תוואי הריבית צפוי לשקף הקלה מדודה בתנאי המדיניות המוניטרית במידה שתנאי האינפלציה והפעילות הכלכלית יתייצבו בהתאם לציפיות.

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה וזאת בשל השלכותיו על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על הביקוש לדירות. לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון הפעילות, הביקוש להלוואות לדיור והביקוש לדירות. עליה בשיעור 0.1% בריבית בנק ישראל תגדיל את הוצאות המימון של החברה בסך כ- 2.2 מיליון ש"ח.

6.7. <u>שוק הדיור</u>

על פי נתונים שפרסם הלמ"ס ביום 15 בפברואר 2026, מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר-דצמבר 2025 עלו בכ-0.8% לעומת מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר-נובמבר 2025, וכן עלו בכ-0.4% ביחס למחירי הדירות בתקופה המקבילה אשתקד. זאת לעומת שנת 2024 שבה עלו מחירי הדיור בכ-7.7%. עליית מחירי הדיור משקפת בין היתר את שקלול מבצעי היזמים אשר מאפשרים בין היתר פטור מהצמדה למדד, מסלולי תשלומים גמישים (כגון מבצע פריסת תשלומים בגין רכישת דירה של "20/80 או של "15/85), שדרוגי מפרטי הדירות ועוד, וכתוצאה מכך נוצר עיוות במחירי הדיור.

בשנת 2025 נמכרו 84,879 דירות, בהשוואה לשנת 2024 בה נמכרו 101,040 דירות, ירידה בשיעור של כ-16%. כאמור שוק הדיור מושפע מהמצב הביטחוני בישראל, שיעורי הריבית, מדיניות הבנקים במתן אשראי ליזמים, קצב שווק הקרקעות על ידי המדינה ופרמטרים נוספים. לפרטים נוספים אודות מחירי הדירות והביקוש לדירות ראו סעיף 7.1.9 להלן.

6.8. <u>המערכת הבנקאית ושוק המשכנתאות</u>

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה, הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. תחום הליווי הבנקאי מושפע בשנים האחרונות מהידוק רגולציה, שבין היתר גורמת להתמשכות הליכי הליווי הבנקאי.

שיעור ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות המשתנות שהינן מרכיב אינטגרלי בהלוואות לדיור במשק, משכך עלייה בריבית בנק ישראל מובילה לעלייה בריבית על המשכנתאות וכן להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ולירידה בביקוש.

העלייה ברמת הביקוש בשנים האחרונות לדירות מגורים בישראל, שהובילה לעליות במחירן, יחד עם שיעורי ריבית נמוכים, כמות גדולה יותר של רוכשים ורמות מינוף גבוהות יותר, גרמו לביקוש שיא למשכנתאות. גובה ההחזר החודשי הנדרש בגין משכנתא חדשה עלה באופן מהותי, כאשר עליה חדה בהחזר החודשי מצמצמת למשקי בית רבים את האפשרות ליטול משכנתא בהיקפים גדולים. המערכת הבנקאית הפכה חשופה מהותית לסיכון לפיו מחירי הדיור ירדו בחדות.

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. בין היתר, נקבעו הגבלות על שיעורי המימון; הגבלות על שיעורי החזר מהכנסה ומגבלות על משקל רכיב הריבית המשתנה. למגבלות האמורות השפעה על יכולת רוכשי דירות לרכוש נכסים, ולפיכך לירידה בביקוש לדירות בישראל ולהשפעה על רווחיות החברה. במקביל, בוצעו מספר הקלות באופן שקלול נכסי הסיכון של הבנקים בגין משכנתאות וכן הקלות במשכנתאות מחיר למשתכן שחלקן ניתנות במינוף גבוה מהממוצע. בנוסף, הידוק הרגולציה בכל הנוגע למתן אשראי בנקאי לא פוסח גם על הצד השני למשוואה – היזמים (למשל החברה) הנדרשים ללווי בנקאי בפרויקטים אותם הם יוזמים. הגידול המתמשך בחשיפה של הבנקים לאשראי לדיור ולאשראי לענף הבינוי והנדל"ן, המהווה גורם סיכון למערכת הבנקאית הוביל להתערבות רגולטורית מוגברת כאשר בין היתר ישנה דרישה מטעם בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון. דבר זה מוביל להרעה בתנאי המימון ולהארכת הליכי הליווי הבנקאי בפרויקטים בענף. הפיקוח על הבנקים נקט במספר פעולות שיעודדו את המערכת הבנקאית להמשיך ולהעמיד אשראי לציבור ולתמוך בפעילות המשק על אף הפסדי האשראי הצפויים ביניהם, העלאת הרף העליון של אפשרות מתן האשראי לענף הנדל"ן והתשתיות, מכ-24% לכ-26%.

במהלך שנת 2022, החל בנק ישראל בהעלאת הריבית, שגרמה בפועל להצטננות הלחצים לעליית מחירי הדיור מהסיבות הבאות: התייקרות המשכנתאות, הקטנת האטרקטיביות למשקיעים עקב אלטרנטיבה של ריבית חסרת סיכון סבירה על הכסף, פגיעה בחלק מהחברות היזמיות שמתקשות להוציא פרויקטים חדשים ונאלצות לתת הטבות שיווק לרוכשים. במהלך שנת 2024 נקט בנק ישראל בגישה זהירה ולא הפחית את הריבית באופן ניכר. נכון ליום פרסום הדוחות, יש ציפייה להורדת ריבית של כחצי אחוז נוסף בשנת 2026, ועובדה זו צפויה להקל על יוקר ריבית המשכנתאות.

בהתאם לנתוני בנק ישראל בשנת 2025 הציבור נטל הלוואות למטרת מגורים בסך של כ-105.7 מיליארד ש״ח, לעומת כ-93.2 מיליארד ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ־13.5%. מגמת העלייה בלקיחת משכנתאות חדשות משקפת התאוששות מסוימת, גם שיפור באווירה הכלכלית וסיום מצב הלחימה בארץ עשוי לתרום לגידול בביקוש לדיור זאת חרף הריבית הגבוהה אשר עדין שוררת במשק והאינפלציה אשר שבה[3].

6.9. <u>מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים</u>

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון בטון ומלט, פלדה ומוצרי מתכת, אבן, שיש וקרמיקה ומוצרי אלומיניום ופלסטיק, חשופים לתנודות מחיר שעשויות להיות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, דבר שעשוי לגרור עלייה של מדד תשומות הבנייה למגורים. בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה למגורים בשיעור של כ- 5.3%, לעומת עליה של כ-2.9% בשנת 2024. העלייה במדד תשומות הבניה למגורים בשנת 2025 הושפעה, בין היתר, מהתייקרות רכיבי שכר העבודה בענף הבנייה, משינויים במחירי חומרי בנייה מיובאים ומהשפעת תנודות בשערי החליפין על עלויות היבוא. מדד תשומות הבנייה מושפע בין היתר משינויים במחירי חומרי גלם וסחורות בשווקים הבינלאומיים, מהתפתחויות בשוק העבודה בענף הבנייה ומהתייקרות רכיבי אנרגיה והובלה. עלייה במחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות, משפיעים על עלויות הבניה ומחירי הדירות. על פי הסכמי הבנייה בהם מתקשרת החברה, אחראי קבלן הביצוע הראשי לרכישת חומרי הגלם, אך שכר החוזה הקבוע בהסכמים אלו צמוד למדד זה, כך שעלייה במחיר חומרי הגלם גורמת להתייקרות מחיר החוזה. מאידך, הצמדת התמורה בחוזי המכר למדד תשומות הבנייה למגורים ממתנת חשיפה זו.

6.10. <u>תחום הנדל״ן היזמי בישראל</u>

לפרטים בדבר תחום הנדל״ן היזמי וענף הבניה למגורים בישראל ראו סעיף 7 להלן.

6.11. <u>שווקים תחליפיים</u>

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל״ן למגורים. עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק ותוביל לירידת מחירים, וכך גם להיפך. שוק השכירות גם מהווה מוצר תחליפי ומשכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקוש לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות למגורים עבור עצמם והן מצד משקיעים. יצוין, כי טרם התפתח בישראל שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות, כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק ״שכירות הוגנת״, המתמרצים חברות עסקיות להיכנס לשוק זה. יש לציין שבסביבת ריבית גבוהה, כפי הריבית העכשווית המודל הכלכלי של דיור להשכרה אינו מספק.

6.12. <u>כוח אדם לבנייה וחומרי גלם</u>

לזמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה השפעה על רווחיות החברה. זאת, לאור השפעתם על קצב ביצוע הפרויקטים והקמת מבנים למגורים, המובילים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במגמת עליית המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בכוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה עלולים לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בהיבט עיכובים בלוחות הזמנים וכן בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובעת מגידול בעלויות העסקת העובדים ו/או עלויות רכישת חומרי הגלם, ואשר עלולה להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים ו/או המשקיעים בשוק ההון, מהם נוהגת החברה ליטול אשראי לצורך הקמתם, מרווחיות נמוכה.

נכון לסוף שנת 2025, ענף הבנייה בישראל ממשיך להתמודד עם מחסור בכוח אדם מקצועי, ובכלל זה עובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ״ה (ציוד מכני - הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים, הנדסאים -ומנהלי עבודה. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. לאחר פרוץ מלחמת ״חרבות ברזל״ באוקטובר 2023 הופסקה כניסת עובדים פלשתינאים לישראל לתקופה ממושכת, וחלק מהעובדים הזרים עזבו את הארץ, דבר שהחריף את המחסור בכוח אדם בענף במהלך השנים 2024-2023. בשנת 2025, כמו בשנת 2024, המשיכה לפעול הממשלה להרחבת מכסות העובדים הזרים לענף הבנייה, התשתיות והשיפוצים, כך שנכון לשנת 2025 הוגדלה המכסה באופן משמעותי לעומת התקופה שקדמה למלחמה, לרבות באמצעות מסגרות פרטיות והבאת עובדים שלא במסגרת הסכמים בילטרליים. צעדים אלו תרמו לשיפור מסוים בהיצע כוח האדם, אולם נכון למועד הדוח המחסור בכוח אדם מיומן בענף טרם נפתר במלואו.

3 מתוך נתוני בנק ישראל.

על כן, למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבניה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור המתמשך בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. חלק מכוח האדם המועסק על ידי קבלני החברה מבוסס על עובדים זרים. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, קביעת מכסות, אגרות והיטלי העסקה, עלולים להשפיע על יכולת קבלני החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש. בנוסף, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה. כמו כן, המשך מחסור בכוח אדם או החמרתו צפויים לגרום להתייקרות שכר העבודה וכתוצאה מכך לעלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. החברה חשופה למדד תשומות הבנייה למגורים בהתקשרויותיה עם קבלני ביצוע. אם וככל שהיקפי הבניה בישראל יגדלו בשנים הקרובות, עשוי הדבר להחריף את בעיית זמינות כוח האדם אם הממשלה לא תנקוט בצעדים משמעותיים בקשר לכך.

6.13. <u>מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים</u>

למדיניות הממשלתית נגיעה בהיבטים שונים, לרבות בקשר לשיווק הקרקעות והקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות מס החלה על רוכשי ומוכרי דירות ועל תחום הנדל"ן בכללותו, מדיניות גופי התכנון, זמינות עובדי הבניה וכיו"ב. רמות הביקוש וההיצע של דירות למגורים מושפעות באופן מהותי ממדיניות הממשלה המשתנה בתחום הבניה למגורים, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בחקיקה ורגולציה ענפה, הסדרת דיני התכנון והבניה, קביעת הסדרי מיסוי ייחודיים (הן ביחס ליזמים והן ביחס לרוכשי דירות ובעלי דירות קיימות), ובקידום תוכניות שונות, זאת, בעיקר, במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות ולגשר על עודף הביקוש על ההיצע של דירות למגורים בישראל.

מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות ו/או בניהול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ולקצב הפשרות הקרקע לבנייה ושיווקן על ידי המדינה יש השפעה ניכרת על תחום הבנייה למגורים ורמות ההיצע של דירות בפרט.

בשנים האחרונות גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בהגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הבירוקרטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לקרקעות של רמ"י במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בספטמבר 2020 בתוכנית "דיור במחיר מופחת" – ראו סעיף 7.1.10 להלן), פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על- ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ועוד.

פיתוח תחום ההתחדשות העירונית מהווה את אחד הפתרונות להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזור ביקוש. השפעת הממשלה על תחום הפעילות באה לידי ביטוי במסגרת שינויי חקיקה בתחום דיני התכנון והבניה, המשפיעים בין היתר על מסלולי ההתחדשות העירונית והיתכנותם הכלכלית; קצב התכנון והרישוי של פרויקטים והיטל ההשבחה המוטל על היזם; קביעת מכסות לכניסת עובדים זרים לענף וקביעת מדיניות לגבי העסקת פועלים מאזורי יהודה שומרון ועזה; שינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין ומכסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד; מתן מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים מועדפים; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי ביקוש; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטים ועוד.

6.14. <u>תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025</u>

ביום 12.6.2022 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים תוכנית דיור ממשלתית הכוללת יעדים לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: "התכנית").[4] התכנית נועדה לטפל בכשלים בשוק הדיור במישורים הבאים: היצע, מחירי הקרקע והצמדה למדד תשומות הבניה והבירוקרטיה ותהליכי בנייה ארוכים, ויעדיה כוללים, בין היתר: (1) 280,000 התחלות בנייה בשנות התכנית (70,000 התחלות בניה בממוצע שנתי), יעד המהווה עלייה בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבנייה בשנים האחרונות; (2) תכנון 500,000 יחידות דיור חדשות במוסדות התכנון; (3) פרסום מכרזים ל- 300,000 יחידות דיור בקרקעות מדינה; (4) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 יחידות דיור. הצעדים במסגרת התכנית כוללים, בין היתר, תיקון לחוק מכר דירות (לעניין זה ראו בסעיף 7.1.21 ג' להלן); הגדלת ההנחה וההיצע ב"דירה בהנחה"; מעבר לשיטת בנייה מתועשת; הגדלת שכר בודקי התוכניות והוספת עובדים חיצוניים באגפי ההנדסה ברשויות המקומיות לטובת האצת קצב מתן היתרי בניה; מתן סמכות מקבילה לרשויות המקומיות באופן שיוכלו לתכנן בינוי למגורים בשיעור של אלפי מ"ר (בהתאם לסוג הוועדה) ועוד.

ביום 4 בפברואר 2024 החליטה ממשלת ישראל לאשר את תכנית הנדל"ן של ישראל לשנה הקרובה, שעיקריה הינם: (א) תכנית דירה ב- 800,000 ש"ח - הרחבת סבסוד הפיתוח במטרה להגדיל את הצלחת שיווקי המקרקעין באזורי פריפריה, באמצעות הפחתת עלויות הפיתוח, כך שדירת ארבעה חדרים בגודל ממוצע של 100 מ"ר במכרזי מחיר מטרה באזורי עדיפות לאומית לא יעלו על 800,000 ש"ח לדירה; (ב) תוגדל מכסת העובדים הזרים המותרת להעסקה

4 https://govextra.gov.il/moin/planning-headquarters/home/government-housing-program/

בישראל ב- 65,000 עובדים, כמו כן תורחב מכסת העובדים בחברות ביצוע זרות ב- 10,000 נוספים. כמו כן יופחתו דרישות שכר המינימום להעסקת העובדים הזרים, על מנת לאפשר גם לקבלנים קטנים ובינוניים להשלים את מצבת כוח האדם. במקביל תקודם תוכנית להארכת שעות העבודה באתרי הבנייה; (ג) קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים; (ד) עידוד העסקת עובדים ישראלים בענף הבניין; (ה) תיקונים בחוק התכנון והבנייה שנועדו לקצר את הליכי האישור; (ו) גיבוש מתווה למתן ערבות מדינה במכרזי מכירה מוקדמת; (ז) תמרוץ רשויות מקומיות למתן היתרי בנייה להתחדשות עירונית בשנים 2024-2025; (ח) דחיית תשלומים במכרזי קרקע; (ט) תיקון חוק מיסוי מקרקעין וצעדים נוספים במיסוי מקרקעין; (י) קידום שוק השכירות בישראל; ו- (יא) עידוד התחדשות עירונית בפריפריה.

מידע צופה פני עתיד – המידע המובא לעיל ולהלן מבוסס בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים, וכן על תחזיות והערכות של הנהלת החברה ביחס למגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, המבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד אישור דוח זה. המידע, ההערכות והתחזיות האמורות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה אינו בשליטת החברה ולפיכך ההערכות והתחזיות האמורות עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר עקב שינויים בסביבה המקרו-כלכלית בעולם ובישראל, שינויים רגולטוריים ופיסקאליים, שינויים במצב הבטחוני והמדיני או שינוים אחרים שאינם בשליטת החברה.

חלק שלישי - תחום פעילות נדל"ן יזמי והקמת פרויקטים לבניה למגורים

להלן יובא מידע אודות תחום הפעילות העיקרי והמרכזי של החברה - תחום הנדל"ן היזמי הכולל, בעיקר, הקמת פרויקטים בניה למגורים בישראל.

7. **מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים**

7.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים

7.1.1. עיקר פעילות החברה הינו ייזום ובניה למגורים, בעיקר באזור מרכז הארץ. חברת מגידו פעילה למועד הדוח בעיקר באזורי הפריפריה, אך רכשה קרקעות הנמצאות באזור המרכז והשרון. תחום פעילות זה כולל גם קרקעות היסטוריות לפרויקטים למגורים ברומניה (כמפורט בסעיף 2.2 לעיל), אולם הם אינם מהווים את ליבת פעילות הקבוצה והם אינם מהותיים ביחס לכלל הפעילות של הקבוצה, והחברה בוחנת את מכירת הקרקעות הללו.

7.1.2. פעילות החברה בתחום מתבצעת במישרין על ידה וכן באמצעות חברות הבת (100%) אאורה ישראל, ס.י. אבן, אאורה פיננסים ומגידו (המוחזקת בשיעור של כ- 77%).

7.1.3. נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 176 פרויקטים (שבגין חלקם קיימים מספר שלבי ביצוע) הכוללים כ-81,556 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 63,974 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 149 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 76,454 יחידות דיור (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 59,141 יח"ד).

7.1.4. הזכויות של הקבוצה במקרקעין עליהם נבנים הפרויקטים השונים נובעות לרוב, מאחד מהבאים:

7.1.4.1. זכייה במכרזים של רשות מקרקעי ישראל;

7.1.4.2. רכישת הזכויות מבעלי המקרקעין (בעלות פרטית);

7.1.4.3. מכוח התקשרות בהסכמים עם דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי);

7.1.4.4. עסקאות קומבינציה עם בעלי הזכויות במקרקעין ו/או עסקאות שירותי בניה מול בעלי הזכויות במקרקעין;

7.1.4.5. זכיה במכרז להקמת יחידות דיור להשכרה.

7.1.5. לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה הקבוצה, היא נוהגת להתקשר עם בנקים או גופים פיננסיים אחרים בהסכמי ליווי בניה, המבוססים על שיטת "פרויקט סגור" כמפורט בסעיף 14 להלן.

7.1.6. בניית הפרויקטים, למעט שני פרויקטים, למועד פרסום הדוח המבוצעים על ידי מגידו, מתבצעת באמצעות קבלנים ראשיים "עד מפתח", עמם מתקשרת החברה ו/או החברות הבנות בהסכם פאושלי ביחס לכל פרויקט. למידע אודות עקרונות עיקריים של הסכמים עם קבלנים ראשיים כאמור ראו סעיף 22 להלן.

7.1.7. כל פרויקט הנבנה על ידי הקבוצה הינו בניין אחד או קבוצת בניינים הנמצאים באותו אתר, הנבנים על פי תכנית בניה ורישוי אחת, בשלב אחד או במספר שלבים, ומהווים פרויקט אחד.

7.1.8. סוגי השימושים במלאי הנמכר כוללים בעיקר מגורים. חלק מהפרויקטים של הקבוצה, שהינם כאמור פרויקטים המיועדים למגורים, כוללים שטחים המיועדים למסחר.

7.1.9. **מחירי הדירות והביקוש לדירות**

בשנים 2024 ו-2025 חזרו מחירי הדירות לעלות, וזאת למרות המצב הבטחוני ולמרות סביבת הריבית הגבוהה השוררת בישראל כבר כשנתיים. העליות מוסברות בין היתר בביקוש יציב לדירות הנובע מקצב גידול האוכלוסייה, ומיכולת הרוכשים לקבל הלוואות לרכישת הדירות בתנאים טובים וגמישים שהבנקים מאפשרים. שנת 2026 החלה ברגיעה יחסית בביקושים ובקצב עליית המחירים. החברה אינה יכולה להעריך כיצד יתפתח שוק הדיור בהמשך שנת 2026 ובשנים הבאות, וזאת לאור אי ודאות במישור הבטחוני, בתחזיות המוניטריות הקשורות לריבית בנק ישראל, ובאווירה הכלכלית בישראל, וכיצד ישפיעו השינויים האמורים על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

7.1.10. **תחום הנדל"ן היזמי וענף הבניה למגורים בישראל – כללי**

משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון אמונים על קביעת המדיניות בתחום הנדל"ן למגורים יחד עם רשויות התכנון והבנייה (המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות). למדיניות הנקבעת על ידם השפעה על שוק הנדל"ן ועל הביקוש לדירות, לאור קביעותיהם בעניין היקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים; מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל; קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים; מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות, שכן שעלייה בזמינות הקרקעות לבנייה תוביל לעלייה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שעשוי להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תביא לתוצאה ההפוכה). בשנים האחרונות, כתגובה להלך הרוח הציבורי בקשר עם שוק הנדל"ן בישראל, גברה מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, באמצעות הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור תהליכים ביורוקרטיים, פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", פרסום תוכנית "מחיר מטרה" ופרסום מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן".

במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן", אשר הסתיימה והוחלפה בתוכנית "מחיר מופחת", הזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי של מחיר הקרקע, במטרה להגדיל את ההיצע ולהוריד את מחיר השוק (המחיר הסופי של הדירות המשווקות במסגרת התוכנית אמור לגלם הנחה בת עשרות אחוזים ממחירי השוק). זאת, בנוסף למטרת התכנית שהינה לאפשר למשפחות אשר אין בבעלותן דירה וכן לרוכשים פוטנציאלים נוספים אשר עונים לתנאי הסף של התוכנית לרכוש דירה במחירים בנרי השגה. בנוסף, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימאלי שנקבע לעניין זה על ידי בנק ישראל (75%). בחודש ספטמבר 2021 אישרה מועצת רשות מקרקעי ישראל את תוכניתו של שר הבינוי והשיכון "מחיר מטרה 2.1", בערים שבתחומן המחיר למ"ר דירתי ממוצע הוא עד 20,000 ש"ח ללא מע"מ, וביישובים המוגדרים במדד כלכלי חברתי 4 ומטה, בהתאם לנתוני רשות המסים. על פי התוכנית, תשווק קרקע המיועדת בעיקרה לבנייה רוויה, באופן שבמסמכי המכרז ייקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש דירה ועל המחיר שייקבע יינתן שיעור ההנחה בגובה 20% ממחיר הדירה, ועד 300 אלפי ש"ח לדירה. הקבלנים שיגשו למכרז, יתחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, ללא מחיר מינימום, תוך שהם מתחייבים למכור את הדירות שיוקצו עבור מחיר מטרה בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז.

יצוין כי החברה אינה פועלת במסגרת תוכניות "מחיר מופחת" או "מחיר מטרה 2.1", אולם מגידו פעילה וחלק מהפרויקטים שלה הינם במסגרת "מחיר מטרה".

בנוסף לתוכניות האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הוטל מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים, וכן הועלו שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה החל משנת 2015 מ- 5% לשיעור הנע בין 8%-10%, כאשר בשנת 2020 החזירו את שיעור המס לשיעור הנע בין 5%- 10%. צעדים אלו הביאו לירידה מתונה בביקוש לדירות, בעיקר על ידי משקיעים.

בשנת 2023 נבלמה העלייה החדה במחירי הדיור שחלה בשנים 2021-2021, וזאת, כאמור לעיל, כתוצאה מהסיבות האמורות לעיל ובעיקר עליית הריבית והמצב הבטחוני. בשנת 2024, עקב הציפיות לירידת הריבית וחזרת המשק לשגרה יחסית, הורגש שיפור בביקוש לדיור, בעיקר באזורי ביקוש, אך עדין ללא שינוי בתחום מגורי היוקרה שנותר מאחור .

נכון לסוף שנת 2025 מספר הדירות החדשות (דירות מוכנות ודירות בהליך בניה) שנותרו למכירה עמד על כ- 86,090 יח"ד, לעומת 75,940 יח"ד בסוף שנת 2024. בשוק הנדל"ן למגורים בישראל המחירים עלו בעקביות ב- 10 השנים האחרונות, בעיקר כתוצאה מעודף ביקוש על היצע, ריבית נמוכה, שיעור צמיחת אוכלוסייה גבוה ביחס למרבית המדינות המפותחות, ועליה בתוחלת החיים. פרמטרים אלו, בתוספת הערכות כי הריבית צפויה לרדת ע"פ הערכות בנק ישראל, וכן הציפיה לשיפור בטחוני אסטרטגי באזורנו, תומכות ביציבות מחירי שוק הבניה למגורים בטווח הבינוני והארוך.

7.1.11. **התחדשות עירונית**

למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבאה לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב.

מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. עליית מחירים זו נובעת ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור ומסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון.

במהלך שנת 2015, הוקמה הוועדה למתחמי דיור מועדפים (הוותמ"ל) ובשנים 2015 ו- 2016 הושקו מספר פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן" ובמסגרת "מחיר מטרה" וכן, במהלך שנת 2017 נכנס לתוקפו חוק "דירה שלישית". ראוי לציין שבמהלך 2014 הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח.

על רקע גידול דמוגרפי מהגבוהים בעולם המערבי וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, נדרשו הממשלה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מערכת התכנון, הרשויות המקומיות והשותפים הנוספים למצוא פתרונות של הוספת יחידות דיור בד בבד עם הוספת תשתיות תומכות והקצאת שטחים לצורכי ציבור ולתעסוקה, וכל זאת במרקמים הבנויים. בהחלטת ממשלה מספר 2457 (דר/131) מיום 13 בפברואר 2017, הוגדרו היעדים ליצירת פתרונות דיור עד לשנת 2040. בין היתר הוגדר בהחלטה יעד לבנייה של 5.1 מיליון יחידות דיור עד שנת 2040 כדי לספק את צורכי האוכלוסייה. על פי החלטת הממשלה, בשנים 2017-2020 נקבע יעד שלפיו כ-20% מסך יחידות הדיור יתווספו בתהליכי התחדשות עירונית ועד שנת 2030 יתווספו כ- 35% מסך יחידות הדיור במרקם הקיים. כלומר, לתהליכי פיתוח והתחדשות עירונית ברקמה הקיימת תהיה חשיבות הולכת וגדלה בטווח הנראה לעין. נוסף על הצורך בהתחדשות עירונית, הנובע מהגידול הדמוגרפי ומהביקוש הגדל לדירות, התחדשות עירונית מאפשרת חיסכון וניצול טוב יותר של משאב הקרקע למען תושבי השכונה, משפרת את התנאים לאוכלוסייה הקיימת ומשיבה אוכלוסייה מגוונת ורב-גילאית אל מרכזי הערים ואל השכונות הוותיקות. נוסף לכך, לתהליכי התחדשות עירונית נועדו תפקידים לאומיים נוספים, בדמות הגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות בפני אסונות טבע כרעידות אדמה ובפני איומים ביטחוניים שיש להגן על העורף מפניהם, כגון ירי טילים.

בשני העשורים האחרונים אושרו על ידי ממשלת ישראל מספר מסלולים לעידוד ולמימוש של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, שעוגנו בהחלטות ממשלה, בתוכניות מתאר ארציות ובחקיקה. העיקריים שבמסלולים הם מסלול הרשויות המקומיות ומסלול היזמים (מיסוי). כמו כן הרשות להתחדשות עירונית מקדמת תוכניות מתאר להתחדשות עירונית לשכונות ולרובעים, אשר מטרתן הגדלת הוודאות התכנונית העתידית לתהליכי התחדשות עירונית וטיפול במרחב הציבורי.

<u>מסלול רשויות</u> – במסלול הרשויות המקומיות תפקיד הממשלה הוא לסייע בייזום הפרויקטים של התחדשות עירונית באמצעות הרשות המקומית. תפקידה של הרשות הוא לקדם את תכנון הפרויקטים עד שלב הביצוע בפועל של עסקת מקרקעין בין בעלי הזכויות ליזם. שלבי הפעילות הינם כך, שלאחר הכרזת הממשלה על מתחם מסוים כמתחם פינוי-בינוי משרד הבינוי והרשות המקומית הרלוונטית כורתים הסכם ביניהם, המגדיר את חובות הרשות בעניין קידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ואת השתתפות משרד הבינוי במימונו. תוקף ההכרזה הינה לתקופה של שש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות (יצוין שבמסגרת חוק ההסדרים כהגדרתו להלן בוטלה המגבלה על פרק הזמן של תוקף ההכרזה).

בשלב הבא, הרשות המקומית מתקשרת עם חברה מנהלת שתהיה אחראית לקידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ולגיבוש תכנית מפורטת חדשה עבורו, המוסיפה זכויות בנייה לציפוף השטח הבנוי במתחם. לאחר אישור התכנית המפורטת במוסדות התכנון, על בעלי הזכויות במתחם להתארגן ולהתקשר עם יזם שיכין תכנון מפורט ויקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה לצורך ביצוע הפרויקט היזם יישא בעלויות הכרוכות בכך ובביצוע הפרויקט. במסגרת מסלול זה ניתנות מספר הטבות ממשלתיות שהן: השתתפות המדינה במימון רכיב התכנון הסטטוטורי (התב"ע החדשה לפרויקט) ולרכיב ניהול הפרויקט; פטור מהיטל השבחה – בתנאים מסוימים; פטור מתשלום מס שבח; פטור ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, פטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים; פטור מתשלום דמי היתר – בתנאים מסוימים .

<u>מסלול מיסוי</u> – מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו- 2016, הממשלה מפעילה את מסלול המיסוי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שנועד ליזמים פרטיים. לפי מסלול זה, הממשלה מכריזה על מתחם על פי המלצת הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית, והיזם, בשיתוף בעלי הדירות, פועל לשינוי התכנית המפורטת של המתחם. גם במסלול זה, בדומה למסלול הרשויות המקומיות ,תוקף ההכרזה הינה לתקופה של שש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות (יצוין שבמסגרת חוק ההסדרים כהגדרתו להלן בוטלה המגבלה על פרק הזמן של תוקף ההכרזה). שלא כבמסלול הרשויות המקומיות, במסלול זה משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך היזם זכאי להקלות מס דוגמת – פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים, הטבות במס שבח, הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים.

במסגרת הפרויקט, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט (להבדיל מאשר במקרה של תמ"א מסוג חיזוק ושיפוץ אשר במקרה האחרון נותרים הדיירים לגור בדירותיהם במשך תקופת החיזוק והשיפוץ), בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר כשבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים והם עוברים לדירות החדשות עם השלמתן). בפרויקטי פינוי בינוי הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי שכירות למשך כל תקופת ביצוע הפרויקט שבמהלכה הדיירים פינו את דירותיהם הקיימות.

<u>חוק ההסדרים</u>

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) השתפ"ב–2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדיור בישראל להלן:

"הרפורמה" או " חוק ההסדרים" אשר עיקריה כדלקמן:

הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר סרבן לחתום על הסכם פינוי בינוי ל- 2/3 מבעלי הדירות שבבעלותם לפחות 3/5 מהדירות בכל בית משותף באותו מקבץ (לעניין בית משותף שיש בו 4-5 דירות, אזי בבעלותם 3 דירות לפחות בבית המשותף ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות) ושלהם מוצמדים לפחות 50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף באותו מקבץ, זאת חלף 4/5 מבעלי הדירות שלהם מוצמדים 2/3 מרכוש המשותף עובר למועד הרפורמה).

נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התביעה.

יזמים יהיו רשאים להגיש תביעה נגד דייר סרבן ולא רק בעלי הדירות.

החל מיום 1 במאי 2022 (להלן בסעיף זה: "המועד הקובע") שיעור היטל ההשבחה שחל במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע מההשבחה (בהתאם לאמור להלן), אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק.

נקבע כי מנהל הרשות להתחדשות עירונית יהיה רשאי להכריז על שטח שקיימות בו 12 יחידות דיור לפחות כעל מתחם פינוי בינוי ובתנאי שהן כלולות בתוכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות דיור לפחות. במקרה האמור יראו את כל השטחים שהוכרזו עליהם כמתחם אחד לפינוי בינוי.

מיזמי התחדשות עירונית נמשכים בדרך כלל פרקי זמן ארוכים למדי בשל מורכבות ההליך. התכנון הסטטוטורי הוא נדבך מרכזי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, ומכאן שמשך התכנון משפיע ישירות על משך הפרויקט, נוסף על פרק הזמן הנדרש להוצאת היתרי בנייה ועל פרק הזמן הנדרש לחתימה על הסכמים בין בעלי הדירות ליזם.

עיקר פעילות החברה כאמור הינו ייזום ובניה למגורים, בעיקר באזור מרכז הארץ והחברה הינה המובילה בישראל בתחום של התחדשות עירונית תוך מיקוד בפרויקטי פינוי בינוי בלבד הכוללים 200 יחידות דיור ומעלה.

תחום הפינוי בינוי מוסדר באמצעות מספר הוראות חוק, בין היתר, באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006 (להלן: "חוק הפיצויים"), חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ועוד.

בחוק ההסדרים 2023 בוצעו שינויים ביחס להגדרות של עילות הסירוב הסביר, המתייחסות בין היתר, לכדאיות כלכלית, להעמדת בטוחות הולמות, להתאמות לבעלי מוגבלויות, לקשישים וכן לבעלי דירות סיעודיים. על פי הוראות אלו, באפשרות הקשיש לבחור באחת מבין החלופות הבאות: (א) מעבר לבית הורים בתוספת תשלומי איזון; (ב) רכישת דירה בשווי מהוון של דירת התמורה סמוך לדירתו; ו- (ג) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת התמורה לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש. על פי חוק ההסדרים בוצעה הרחבה לאוכלוסייה אשר תהא זכאית לחלופות אלו, בין היתר, גם לבעל דירה שהתגורר בדירתו במועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, וזכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995. תיקון זה יחול על בעל דירה בבית המשותף שטרם חתם על עסקה עד ליום 1/6/2023, ובלבד שבמועד זה חתמו לכל היותר 30% מבעלי הדירות בבית המשותף .הדיירים שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם ושני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני תנאים אלה: (א) בבעלותם למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו -(ב) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמוד לדירותיהם, רשאים לפנות אל מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לצורך מינוי שמאי פינוי -בינוי אשר תפקידו להכריע אם העסקה כדאית מבחינה כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית. במסגרת חוק ההסדרים 2023 שונתה דרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך פנייה בבקשה למינוי שמאי במקרה של סירוב של מי מבעלי הדירות, כך שתידרש הסכמה של 40% לפחות מבעלי הדירות בכל בית משותף בכלול במקבץ שצמודים לדירותיהם לפחות 40% מהרכוש המשותף (במקום שני שלישים) . בנוסף, נקבעו בחוק פינוי ובינוי מועדים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית משותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה (בהודעה בכתב ליזם) בקרות אחד

המקרים הבאים: (א) כעבור שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (ב) כעבור ארבע שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת רשות מקומית). יזם אשר עסקה עמו בוטלה בהתאם לאמור לעיל, יהיה זכאי לתשלום, על פי הוראות שתיקבענה על ידי שר המשפטים ובהסכמת שר הבינוי והשיכון. יצוין כי נכון למועד זה, טרם נקבעו תקנות בדבר תשלום כאמור . במסגרת חוק ההסדרים 2023 נערכו מספר תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית , בין היתר: (א) נקבע כי במקרה שהממונה על פניות הדיירים החליט כי עסקת התחדשות עירונית בטלה או פקעה בנושאים הנוגעים לצורתה ותוכנה של עסקה, החתמה פוגענית ופקיעה של הסכמי ארגון בשל אי עמידה במועדים הקבועים בחוק, החלטתו כאמור תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בכפוף לכך שחלפו 45 ימים מיום שהקביעה הומצאה לצדדים לעסקה; (ב) הורחבו סמכויות הממונה, לפיו בבירור פנייה הנוגעת לנושאים המנויים בפסקה (א) לעיל, לממונה יהיו נתונות הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 ו27-(ב) לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט -1968. כמו כן, חלק מהתיקונים שבוצעו בחוק עידוד פינוי ובינוי ניתנה סמכות לשר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לקבוע כללים והגבלות אשר יחולו על שמאים ביחס לליווי פרויקטים אחרים על ידם . חוק פינוי ובינוי כולל הוראות בנוגע לצורתה ותוכנה של עסקה, הקובע בין היתר, כי: (א) בסמכותו של שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין תוכנה וצורתה של עסקת פינוי ובינוי, לרבות הוראות כאמור שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה, ו- (ב) הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקת פינוי ובינוי בטלה בשל הפרת הוראות שנקבעו בתקנות שקבע שר המשפטים לפירוט התנאים לביטול ההסכם.

התכנית הכלכלית לשנות התקציב 2024-2023

על פי הודעת דוברות משרד האוצר מיום 24.2.2023[5], ביום 24.2.2023 אישרה ממשלת ישראל את הצעת שר האוצר לתקציב המדינה והתכנית הכלכלית לשנים 2023 ו- 2024 (להלן בסעיף זה: "התכנית"). התכנית, כפי שפורסמה לראשונה ביום 15.2.2023, [6] כוללת, בין היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדיור בו מפורטים מספר הצעות לעריכת שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת הצעות כדלקמן: (1) ייעול הליכי התכנון, בין היתר על ידי הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות, הרחבת מסלול רישוי באמצעות מורשה להיתר, הידוק הפיקוח על רשת רישוי מקומית בנוגע למילוי תפקידיה במתן היתרי בניה, והאצת המימוש היתרי בניה, בין היתר על ידי הסמכת וועדת ערר להחליט כי בנסיבות מסוימות אין מקום והצדקה לעכב את מתן ההיתר עד להכרעה בערר שהוגש על מתן ההיתר; (2) העמקת ההתחדשות העירונית באזורי הביקוש, בין היתר על ידי הסמכת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בניה גם אם יש בשטח פחות מ- 24 יחידות אך לפחות 8 יחידות שהן יחידות צמודות קרקע; (3) להפחית את הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות בבית משותף לצורך הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין על מנת לאפשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק החיזוק כך שניתן יהיה להגיש תביעה כאמור על ידי בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה למפקח היו בבעלות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (במקום הרוב הנדרש כיום לפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה בניה שעומד על ארבע חמישיות. המפקח יהיה רשאי לקבוע כי לא יובאו בחשבון זכויותיו של בעל דירה מתנגד אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף; (5) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק (תמ"א 38) גם על תכנית החלה על מבנה טעון חיזוק במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות המס הניתנות לפרויקטי פינוי-בינוי על פרויקטי התחדשות בניינית הכוללים פרויקטים מסוג תמ"א 38 ופרויקטים במסגרת חלופת שקד, והחלת הטבות מס הניתנות כיום לקשישים במסגרת פרויקטי פינוי בינוי גם על עסקאות התחדשות בניינית; (5) הפחתה של דרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך התנעתם של ההליכים הראשוניים בפרויקטי פינוי בינוי כך שתידרש הסכמה של בעלי הדירות שבבעלות למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים כיום); (6) קידום פתרונות לעסקאות חוסמות בהתחדשות עירונית, והסמכת מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להחליט כי עסקאות פינוי בינוי שנחתמו בין בעלי דירות ליזמים יפקעו במקרים מסוימים, בכפוף לתנאים ולוחות זמנים שפורטו בטיוטת התכנית; ו- (7) עדכון של התקן השמאי מספר 21 לפיו נקבע רף הרווח היזמי, כך שגם במצב של ירידת מחירים תהיה לפרויקטים יכולת להתקדם ולהתממש. נכון למועד אישור הדוח אין ודאות לגבי פרטיה הסופיים של התכנית, ועשויים לחול שינויים מהותיים בפרטים שנכללו בטיוטת התכנית כמפורט לעיל.

12.1.7. **הקלות בתחום המיסוי – הן ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית והן ביחס לפרויקטים יזמיים**

ביום 25 בנובמבר 2014 פורסם ברשומות תיקון 47 לחוק מע"מ שעניינו החלפת הפטור ממע"מ על מתן שירותי בנייה במסגרת תמ"א 38 ופינוי בינוי במע"מ בשיעור אפס, במסגרתו תוכל הקבוצה הבונה את הבניין מכח זכויות התמ"א,

5 https://www.gov.il/he/departments/news/press_24022023

6 https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_15022023/he/PressReleases_files_EconomicPlan_20232024-file.pdf

לדרוש כהוצאה את מלוא תשומות הבניה המשולמות על ידה, לרבות עלויות הבניה בגין חלק הדיירים הקיימים בפרויקט ולא רק לגבי הזכויות החדשות של היזם (כפי שהיה עד התיקון) וזאת בכפוף לתקרות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ובכפוף לכך שהפטור ממס שבח בו משתמש הדייר הקיים בגין מכירת זכויותיו בבניין, הינו הפטור במסגרת סעיפים 49לג ו-49לג1 או 49כב לחוק מיסוי מקרקעין במסגרת ההוראות הכלליות בחוק מיסוי מקרקעין הדנות בהיבטי המס החלים בפרויקט תמ"א 38 ופינוי בינוי. עמדת רשות המסים היא כי תיקון 47 לחוק חל כל עוד הדייר היה זכאי לפטור הייעודי וזאת אף אם הדייר בחר שלא לעשות שימוש בפטור לפי סעיפים אלה.

האמור לא יחול על יחידות שאינן משמשות למגורים בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי, בהם שירותי הבניה לבניית היחידות החדשות יהיו במע"מ בשיעור מס מלא.

בחודש אפריל 2017 נכנס לתוקפו תיקון 115 לחוק התכנון והבניה הקובע בין היתר כי החל מאותו מועד יוכלו הרשויות המקומיות לגבות היטל השבחה של 25% בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על זכויות שניתנו ליזם מעבר ל- 2.5 קומות שהוענקו לו במסגרת תוכנית התמ"א. תיקון זה יחול רק על פרויקטים שלגביהם טרם הוגשה בקשה להיתר עד ליום 22.03.2017.

ביום 1 באוקטובר 2023 פקעה תמ"א 38, למעט באותן ועדות מקומיות אשר עמדו בתנאי המועצה הארצית - (א) הועדה המקומית קיבלה החלטה עד ליום 1 במאי 2022 לפיה היא מעוניינת בהארכת התמ"א, וכן (ב) הועדה המקומית הגישה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, או תכנית לפי סעיף 64(ב) לחוק, או תכנית מתאר החלה על שטח משמעותי מהישוב או על שכונה, וזאת עד ליום 1 במאי 2022. במרחבי תכנון אשר עמדו בתנאים כאמור שנקבעו בהחלטות המועצה הארצית, תחול התמ"א עד ליום 18 במאי 2026 או עד מועד אישור התכנית המחליפה (לפי המוקדם מביניהם).

כמפורט לעיל, בחודש נובמבר 2021 אישרה הממשלה רפורמה בתחום התחדשות העירונית במסגרת אישור חוק ההסדרים, לפיה נקבע כי החל מהמועד הקובע (כהגדרתו לעיל) שיעור היטל ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע מההשבחה. לצד זאת, יצוין כי עד למועד הקובע, רשות מקומית תהא רשאית לחלק את שטחה לאזורים ולקבוע ביחס לכל אזור (ששטחו לא יפחת מ-30 דונם) חובת תשלום היטל השבחה בשיעור מחצית או רבע ההשבחה או אף לקבוע פטור מלא מהיטל השבחה. קביעה זו תחול לתקופה של 5 שנים מהמועד הקבוע ובתום התקופה הרשות תהא רשאית לקבוע מחדש את שיעור ההיטל ההשבחה .

"מס מטרו" – חוק ההסדרים קובע הסדרים שונים לקידום מיזם מערכת מטרופולין גוש דן, בין היתר נקבע כי בגין תוכניות המוסיפות זכויות בניה בהיקף העולה על 10% מזכויות הבניה הקיימות, ולכל הפחות 1,500 מ"ר החלות ב"מתחמי ההשפעה"[7], וכן תוכניות שמעל 80% משטחן נמצא במתחמי ההשפעה, ולמעט תכנית משביחה במתחם פינוי בינוי, ישלמו בעלי המקרקעין היטל השבחה בשיעור של 40% לקופת הוועדה המקומית, חלף שיעור של 50% הנהוג כיום. לתשלום האמור יתווסף מס השבחה ייעודי בשיעור של 35% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה. קרי, בסה"כ ישולם 75% מן ההשבחה.

"שכירות מוסדית – הסמכה של ועדה מקומית להוסיף זכויות בניה למטרת דיור בהישג יד" - נוסף על כך, חוק ההסדרים הגדיל את שיעור את השטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים אשר בסמכות הועדה המקומית לאשר לשיעור של 50% חלף שיעור של 20%, וזאת גם על מקרקעין בבעלות פרטית8. בתוך כך, חוק ההסדרים המסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר תוכניות הכוללות: (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהיקף שלא יגדל מ – 200% ובלבד, כי נקבע בתוכנית כי יחולו על המקרקעין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") בעניין" דיור בהישג יד"; (ב) הוספת שימושי מגורים למגרש בייעוד תעסוקה או למסחר9 בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית וכן הוראת סעיף 63ג לחוק התכנון והבניה. סעיף 63ג לחוק התכנון והבניה קובע בין היתר, כי בתוכנית שהסעיף חל עליה, לפחות 25% מסך היחידות בתוכנית ו -20% מהשטח הכולל המותר לבניית יחידות הדיור, ייועדו ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת.

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

---

7 יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב). ככל שלא יקבעו עד ליום 31.12.2022, יקבעו מתחמי השפעה זמניים (להלן: "מתחמי ההשפעה").

8 עובר לחוק ההסדרים, ועדה מקומית הייתה רשאית להגדיל את שטח המותר לבניה המיועד למגורים, ובלבד שמדובר בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, וכי התכנית הוגשה בידי רשות מקרקעי ישראל

9 למעט בשטח מגרש שמותרים בו שימוש קרקע לתעשייה/תעשייה עתירת ידע או מלאכה .

(א) הרחבת הפטור ממס בעסקאות התחדשות בניינית (הריסה ובנייה) לשתי דירות קיימות (במקום אחת בעבר), בדירה בדיור ציבורי או ב"אזור פריפיריאלי" (אזור הנמצא בנגב ובגליל בהתאם להגדרות בחוק הרשות לפיתוח הנגב וחוק הרשות לפיתוח הגליל) זכאות לפטור בגין כלל הדירות של המוכר בבניין. התיקון יחול ביחס לעסקאות בהן יום המכירה הוא החל מ- 1 ביוני 2023 ואילך (להלן: "מועד התחולה"); (ב) אפשרות להעניק תמורה במזומן בעסקאות התחדשות בניינית (הריסה ובנייה). הפטור יוענק ל-"מוכר מוטב"-"קשיש" כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו -2006 או מי שדירתו מהווה "דירה יחידה" לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין וזאת עד לתקרת הפטור; (ג) פטור התמ"א הוארך עד לסוף שנת 2033; (ד) הטבות המס ל-"קשיש" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי ובינוי תחולנה בהתאמה גם על עסקאות התחדשות בניינית (הריסה ובנייה). התיקון יחול ביחס לעסקאות בהן יום המכירה הוא החל ממועד התחולה; (ה) ביטול האפשרות לתכנון מס עבור בעלים משותפים שאינם בעלי משק בית משותף. טרם התיקון היה ניתן להעניק לבעלים אלו שתי דירות (דירה לכל בעלים) ובהתאם לתנאים נוספים. לאחר התיקון האמור יהיה ניתן להעניק שתי דירות רק לבעלים שקיבלו דירה זו בירושה ואינם בעלי משק בית משותף. התיקון יחול ביחס לעסקאות שייחתמו החל מיום 1 באוקטובר 2023; (ו) שינוי בתנאי העברה ללא תמורה לקרוב בפטור ממס- המעביר והנעבר ייבחנו כמוכר אחד לעניין הזכאות המשותפת לפטור. המשמעות היא שאם בשל ההעברה לא נוצר פטור חדש שלא היה בעבר- הבעלים יהיה זכאי לפטור ממס. התקופה שבה יבחנו אם בוצעה העברה ללא תמורה הורחבה והיא תחול החל מ- 24 חודשים טרם החתימה על ההסכם ועד ליום המכירה. התיקון יחול ביחס להעברה ללא תמורה שבוצעה החל ממועד התחולה; (ז) הסבת זכויות בין יזמים – הסבת זכויות בפרויקט התחדשות עירונית בתקופה שמיום החתימה על הסכם המכירה המקורית ועד לפני התגבשות "יום המכירה" בעסקה המקורית, תחשב כמכירת "זכות במקרקעין". שווי המכירה לצורך החבות במס רכישה ייקבע בהתאם לתמורה החוזית. בפעולה באיגוד המהווה "הקצאה" – שווי המכירה לעניין מס הרכישה הוא אפס; (ח) מע"מ אפס על יחידת מסחר בפינוי בינוי ב"אזור מוטב" – יחול על התמורה שעד לתקרת השווי ובלבד ששיעור השטחים המשמשים לעסק באותו בניין אינו עולה על 25% מכלל השטחים הבנויים באותו בניין. הזכאות למע"מ אפס תחול רק על יחידת מסחר אחת של המוכר בבניין. תחולה מיום 1.6.2023.

7.1.13. **מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מינהל מקרקעי ישראל, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

החל משנת 2014 גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת במתן תמריצים לסיים פרויקטים (כגון: הקטנת עלות הקרקע בכפוף לאכלוס בזמן קצוב) וכן, בפרסום של מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל עם "מחירי מטרה" ושיווק במסגרת תכנית "מחיר למשתכן".

על ענף הבניה חלים חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים.

חלק מכוח האדם המועסק על ידי הקבלנים המבצעים את הפרויקטים השונים, מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון ועזה. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצים הנובעים ממדיניות ביטחונית שננקטת על ידי הממשלה, וכן מושפע מהמצב הביטחוני ולאחרונה מאירוע מלחמת חרבות ברזל.

היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים, ובמיוחד פרויקטים בתחום של התחדשות עירונית, ואת עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזומם וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, מגיע לכדי מספר שנים.

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

בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה לרבות פרטים בדבר המכירה והבטוחות שניתנו לקונה. בהתאם לתיקון

שחל בחוק האמור שנכנס לתוקף בשנת 2012, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

במהלך שנת 2022 התבצעו תיקוני חקיקה בעלי השפעה ייחודית על פעילות החברה כדלקמן:

(א) תיקון 139 לחוק התכנון והבניה (חלופת שקד) – אושר ביום 30 ביוני 2022. על פי דברי הצעת החוק, חלופת שקד נועדה לייצר חלופה לתמ"א 38, במסגרתה יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38 ,שעיקרם: הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תכנית מפורטת של ממש, היעדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. על רקע זה ולצורך כך, במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תכניות לחיזוק מבנים במספר מסלולים: (1) מסלול הריסה ובניה מחדש – במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבניה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש, ולהגדיל את שטחי הבניה במגרש לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש מעל פני הקרקע; (2) מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטעון חיזוק עד 300% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וכן רשאית הוועדה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל; (3) מסלול חיזוק – מסלול זה יתאפשר רק אם תיווכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הריסה ובנייה מחדש, ובמסגרתו ניתן יהיה, בין היתר, להגדיל את שטחי הבנייה לעד 200% משטחי הבנייה הקיימים. כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבניה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבניה; ו-(4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר. כדי לייעל ולזרז את מימושן של תכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה, וכן נקבעו בתיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונתן הנוכחית ושינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תכניות.

(ב) הארכת הקלות המס מתוקף תמ"א 38 - ביום 4 ביולי 2022 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד לחודש מאי 2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1.11 לעיל.

(ג) תיקון מס' 9 לחוק המכר - ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק מכר דירות (להלן: "תיקון מס' 9") הכולל את השינויים העיקריים הבאים:

1) <u>פיצוי בשל איחור במסירה</u> - התקופה שבגינה לא זכאי הקונה לפיצוי בגין איחור במסירת החזקה קוצרה מ- 60 ימים בלבד לחודש ימים בלבד (תום תקופה זו תקרא להלן: "תום חודש מהמועד החוזי"). לתקופה שתחילתה מתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום 4 חודשים מהמועד החוזי, קרי, לתקופה של 3 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה. לתקופה שתחילתה 5 חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום 10 חודשים מהמועד החוזי, קרי, לתקופה של 6 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25. לתקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5. הפיצויים כאמור לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

2) "<u>כח עליון</u>" - ערב תיקון מס' 9 קבע החוק כי הצדדים להסכם רשאים להסכים כי סעיפי הפיצוי בשל איחור במסירה לא יחולו על איחור במסירה שנגרם "כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו". בתיקון מס' 9 נקבע כי הפיצוי בגין איחור במסירה כאמור לעיל לא יחול אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א- 1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

3) <u>הצמדה</u> – תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5ב(ב) לחוק. למרות האמור לעיל, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית (50%) מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש- 20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. כפועל יוצא מהנ"ל, למעשה, רק 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. ההצמדה כאמור לעיל תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחייה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

ביום 30.5.2022 פורסמו ברשומות תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, לפיו ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום יהיה אחד מאלה, לפי העניין: (1) קיים חשבון המשמש להפקדת תשלומי הקונה לפי חוזה המכר - שיעור הריבית המרבי על אשראי שקבע התאגיד הבנקאי לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם התאגיד הבנקאי לפני תחילת החודש שבו נכרת החוזה; (2) לא קיים חשבון כאמור – שיעור הריבית הצמודה בצירוף הפרשי הצמדה. תקנות אלו נכנסו לתוקף 30 ימים מיום פרסומן, והן חלות על חוזים שנכרתו ביום התחילה או לאחריו.

7.1.14. **מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו**

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרותיות גדולה שכן תחום זה רווי שחקנים שונים, בניהם אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה היזמות, והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הגורמים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש.

7.1.15. **מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים**

מדיניות רכישת נכסים של הקבוצה הינה איתור פרויקטים, ובעיקר פרויקטים של התחדשות עירונית, במיקומים מרכזיים ובערים בכל רחבי הארץ. מימון רכישת הפרויקטים ככל ונדרש, הינו לרוב מהון עצמי, מימון בנקאי ו/או גופים מוסדיים. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה, כמקובל בתחום מימון בפעילות זה, במימון בנקאי, כאשר לרוב תנאי סף מקובל להעמדת המימון הבנקאי, מעבר להון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי בשלב רכישת הקרקע עומד על כ-21% ובשלב הליווי לבניית פרויקט נע בין 10% עד 15%.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת הסכמי המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט, כך שההוצאות השוטפות משולמות מחשבונותיה השוטפים של החברה וחברות הבנות כאשר אחת לחודש החברה נוהגת לשחרר, ככל שניתן לשחרר, את הסכומים ששולמו מחשבונות הליווי (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הנפקת ערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת הקבוצה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת הקבוצה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת ע"י הקבוצה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

לפרטים בדבר הליכים משפטיים ראו באור 15ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

החברה אינה פעילה בתחום פרויקטים של "תמ"א 38" ועל כן שינויי חקיקה הנוגעים לתחום פעילות זה לא צוינו בדוח.

7.2. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

ראו האמור בסעיף 2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח תקופתי זה.

7.3. <u>שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות</u>

במהלך שלוש השנים האחרונות החברה הגדילה באופן רציף ועקבי את היקף הפעילות בתחום. במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה לבסס את מעמדה כקבוצה מובילה בהקמתם של פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל. החברה מפתחת את פעילות המסחר כאמור בסעיף 1.3 להלן, וכן נכנסה לתחום הביצוע באמצעות מגידו.

לפרטים בדבר פרויקטים עיקריים ראו סעיפים 9, 10 ו- 14 להלן.

7.4. <u>שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות</u>

לפרטים בדבר שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות ראו סעיף 28 לעיל.

7.5. <u>השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות</u>

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על החברה ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

7.6. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות</u>

לעמדת הנהלת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

7.6.1. יכולת איתור הזדמנויות עסקיות לביצוע פרויקטים, תמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים פוטנציאלים.

7.6.2. איתנות פיננסית, המאפשרת העמדת מימון והון עצמי לביצוע פרויקטים, באמצעות מגידו, בהם מעורבת הקבוצה לאור היקפם הכספי הגדול ואשר מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים, והקטנת החשיפה הפיננסית.

7.6.3. קיומן של בקרות על הקמתו של כל אחד מהפרויקטים ובכלל זה על תקציבו של כל אחד מהפרויקטים.

7.6.4. התקשרות עם חברות בניה וקבלי משנה בתחום הבניה למגורים, בעלי אמינות מוכחת, איתנות פיננסית ויכולת עמידה בסטנדרטים ובלוחות זמנים.

7.6.5. יכולת בדיקות מדוקדקות של מצבו המשפטי של המקרקעין הנבחן לצורך בניית פרויקט ויכולת ביצוע הערכה בדבר יכולת הרווח הפוטנציאלי.

7.6.6. ידע, ניסיון ומוניטין בתחום הקמת מבני מגורים הכוללים מערך בניה יעיל וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה.

7.6.7. ביסוס קשרים ענפיים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות.

7.6.8. איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה.

7.6.9. איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים וכן המשפיע על יכולת החברה לשמר את המוניטין שלה.

7.6.10. יכולת התמודדות עם סביבת שוק תחרותית, לרבות יכולת להתאים את אופי הפעילות לשינויים תכופים ברגולציה ובתנאי השוק.

7.7. <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם</u>

7.7.1. **מחסומי כניסה**

קיימים בתחום היזום והקמת פרויקטים למגורים מספר חסמי כניסה בלתי פורמאליים ובכללם:

7.7.1.1. הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית, ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית.

7.7.1.2. קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתכנון, ניהול, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון. כמו כן, ישנה חשיבות לקיומן של עתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.

7.7.1.3. הצורך במוניטין ומיתוג המאפשרים שיווק מהיר של הפרויקטים.

7.7.1.4. כמפורט בסעיף 19 להלן, התחרות הקיימת בשוק בתחום הפעילות מהווה כשלעצמה חסם כניסה.

7.7.1.5. ניסיון והיכרות עם הגורמים הפועלים בענף הבנייה.

7.7.2. **מחסומי יציאה**

7.7.2.1. תקופת הביצוע בפרויקטים השונים משתרע על פני מספר שנים.

7.7.2.2. קושי במימוש מהיר של פרויקטים גמורים או בשלבי בניה, הנגזרים, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק.

7.7.2.3. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר) כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים וכן סילוקן המוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות "שבירה" כבדים.

7.7.2.4. אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.

7.7.3. **דיור להשכרה**

להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

7.7.3.1. מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים;

7.7.3.2. גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;

7.7.3.3. איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר;

7.7.3.4. המוניטין של המשכיר.

7.7.3.5. בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות וכן מגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הדיור להשכרה.

7.7.3.6. עלויות גיוס ההון הנדרש להקמת פרויקטים.

7.8. <u>מוצרים תחליפיים למוצרי תחום הפעילות</u>

דירות יד שנייה ויחידות דיור בבניה עצמית מהוות מוצר חלופי למוצרי תחום הפעילות. כמו כן, השכרת דירות לתקופות שונות מהווה אף היא תחליף לרכישת דירות.

7.9. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 16.6 להלן.

8. <u>תיאור מצרפי</u>

להלן יובא תיאור מצרפי, אשר הינו (בחלקו), בהתאם להצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "הצעת חקיקה נדל"ן יזמי"). יצוין כי הצעת חוק נדל"ן יזמי אינה בעלת תוקף מחייב למועד הגשת הדוח, אולם החברה החליטה לאמצה בדוחותיה השנתיים, בחלקה כמפורט להלן, לצורך הצגתם של חלק מהנתונים בתחום הפעילות לגבי פרויקטים בישראל.

8.1. <u>תמצית התוצאות</u>

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	1,904,524	1,707,262	1,143,296
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)	463,445	436,309	236,982
רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)	463,445	436,309	236,982
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	7,870,952	5,835,344	3,945,250

8.2. <u>פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025</u>

בהתאם להצעת חקיקה נדל"ן יזמי פרויקט בהקמה הינו פרויקט בו מתקיימים כל התנאים הבאים: 1. הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח (שנת 2025) ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; 2. הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח (31.12.2025) (להלן: "פרויקט בהקמה").

	ישראל
	נתונים כספיים במטבע המסחרי (אלפי ש"ח)
מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (*)	5,294
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)	3,543,151
רווח גולמי צפוי (שלא הוכר) כולל מפרויקטים בהקמה	4,330,159
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	735
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	2,599
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (רק לגבי פרויקטים בהקמה)	36

(*) יח"ד לשיווק ע"י החברה.

8.3. <u>צבר הכנסות ומקדמות</u>

על פי הצעת חקיקה נדל"ן יזמי הסכם מכירה מחייב משמע: הסכם מכירה מחייב של מלאי המהווה חלק מפרויקט נדל"ן יזמי המקיים את אלה: 1. למיטב ידיעת הנהלת החברה צפוי בסבירות הגבוהה מ-50% שתתקבל מלוא התמורה החוזית וכן שיתקיימו התנאים המהותיים שבהסכם המכירה; 2. לפחות 5% מהתמורה הנקובה בחוזה התקבלה עד ליום הדוח (לעיל ולהלן: "הסכם מחייב" או "חוזה מחייב").

להלן יובא גילוי אודות ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים:

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		אלפי ש"ח	
שנת 2026	רבעון 1	314,204	299,547
	רבעון 2	344,182	73,985
	רבעון 3	334,399	50,696
	רבעון 4	294,906	53,253
שנת 2027		863,119	1,343,031
שנת 2028		572,935	706,293
שנת 2029		286,018	325,176
שנת 2030		173,978	1,395,415
שנת 2031		3,443	29,055
סה"כ		**3,187,184**	**4,276,451**

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת חברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) לא יתקבלו היתרי הריסה במועד ו/או יחולו עיכובים בעבודות הריסה; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או בקצב מסירת יחידות דיור לרוכשים בפרויקטים השונים; (3) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 להלן. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה.

9. **<u>פרויקטים בהקמה בישראל (נכון ליום 31.12.2025)</u>** <u>(למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן – הכוללים חלק מהפרויקטים שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאוד)</u>

9.1. <u>נתונים כלליים על הפרויקטים בהקמה</u>

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים (סכומי כסף נקובים באלפי ש"ח)																	
שם הפרויקט ומיקומו	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2025	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
								סמוך למועד הדוח	31.12.2025	31.12.2024							
אאורה סיטי חדרה (1)	פינוי בינוי	רבעון 3, 2022	רבעון 1, 2026	100%	435	109	100%	357	353	341	82	758,967	578,012	69,916	180,955	24%	202,431
מתחם הרא"ה (1)	פינוי בינוי	רבעון 3, 2021	רבעון 1, 2026	100%	161	122	100%	142	141	136	19	347,103	309,112	46,875	37,991	11%	82,098
אאורה רמת חן (1) (5)	פינוי בינוי	רבעון 3, 2022	רבעון 4, 2026	70%	369	146	82%	216	216	207	153	1,324,800	971,169	130,511	353,631	27%	438,384
ONLY גבעתיים (1)	פינוי בינוי	רבעון 4, 2023	רבעון 2, 2028	100%	108	167	41%	61	60	60	48	470,716	339,510	32,410	131,206	28%	130,743
פרויקט האורן (1)	פינוי בינוי	רבעון 4, 2022	רבעון 4, 2026	100%	209	138	71%	139	139	136	70	652,587	427,381	48,785	225,206	35%	238,505
אאורה(מגדל EMPIRE התמרים מגדים) (1) (2) (3)	פינוי בינוי	רבעון 3, 2023	רבעון 2, 2028	70%	110	187	47%	69	68	64	42	473,357	336,421	55,704	139,172	29%	184,806
אאורה פיבקו – בת ים (1) (4)	פינוי בינוי	רבעון 3, 2023	רבעון 4, 2027	80%	96	142	45%	50	49	36	47	374,701	264,138	36,707	110,563	30%	140,632
סרלין חולון	פינוי בינוי	רבעון 1, 2024	רבעון 3, 2027	100%	57	120	74%	37	36	34	21	128,414	107,092	16,702	21,322	17%	34,469
הטייסים, ת"א	פינוי בינוי	רבעון 2, 2024	רבעון 4, 2027	100%	61	113	48%	49	49	49	12	182,831	143,679	17,277	39,152	21%	45,812
אליהו ברלין, ת"א (2)	פינוי בינוי	רבעון 3, 2024	רבעון 1, 2027	100%	22	234	60%	10	10	8	12	187,591	117,048	23,806	70,543	38%	80,380
LINK (אשכנזי)- יהוד	פינוי בינוי	רבעון 4, 2024	רבעון 4, 2028	100%	328	152	25%	178	176	151	152	916,407	661,426	64,020	254,981	28%	266,616
KAVA- מגרשים 301-305	רבעון 4, 2019	רבעון 1, 2024	רבעון 3, 2027	50%	182	133	30%	61	60	28	122	417,626	258,388	38,500	159,328	38%	117,478
פארק אורבן מגרש 104	רבעון 1, 2017	רבעון 1, 2023	רבעון 2, 2026	100%	14	130	76%	13	13	13	1	20,156	18,047	1,626	2,109	10%	3,525
רובע אלונים 2- מגדל העמק	רבעון 3, 2021	רבעון 4, 2023	רבעון 2, 2026	50%	61	158	83%	61	61	57	-	115,172	88,455	10,014	26,717	23%	17,561
מגידו ליד האגם	רבעון 4, 2020	רבעון 2, 2024	רבעון 3, 2027	100%	156	120	75%	136	135	122	20	246,395	178,778	32,090	67,617	27%	60,680
BETWEEN	רבעון 3, 2021	רבעון 3, 2024	רבעון 1, 2028	100%	90	116	63%	82	82	66	8	122,392	83,800	15,370	38,592	32%	40,420
TRIO by MEGIDO- מתחם	רבעון 3, 2022	רבעון 1, 2025	רבעון 3, 2028	100%	197	102	25%	160	156	75	41	238,973	206,120	31,560	32,853	14%	51,566

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים (סכומי כסף נקובים באלפי ש"ח)																	
שם הפרויקט ומיקומו	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2025	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
								סמוך למועד הדוח	31.12.2025	31.12.2024							
1- אופקים																	
MONO מתחם 5- מצפה הגליל	רבעון 4, 2021	רבעון 3, 2025	רבעון 1, 2029	100%	120	108	11%	43	35	-	85	167,197	140,389	24,290	26,808	16%	43,500
TRIO by MEGIDO- מתחם 11- אופקים	רבעון 3, 2022	רבעון 3, 2025	רבעון 1, 2029	100%	209	131	6%	140	136	-	73	258,603	225,620	22,510	32,983	13%	53,676

9.2. נתונים כלליים על הפרויקטים בהקמה

נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה בישראל

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																		
שם הפרויקט ומיקומו		עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025:				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (ללא מע"מ) (8)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025:			הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי
		קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 01.01.2026 ועד למועד הדוח	בשנת 2025	בשנת 2024	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו: מקדמות שנתקבלו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו: יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור (7)			
אאורה סיטי חדרה (1)	שוק חופשי	119,992	350,449	14,218	69,860	23,493	21.1	17.8	17.1	573,492	445,252	128,240	135,513	185,475	21.4	185,475	44,221	24%
מתחם הרא"ה (1)	שוק חופשי	67,204	188,301	4,663	41,588	7,686	30.5	30.4	34.4	277,470	207,404	70,066	60,536	69,633	37.3	69,633	7,650	11%
אאורה רמת חן (1) (5)	שוק חופשי	251,058	319,114	11,116	170,878	219,003	-	32.8	34.6	368,781	129,920	512,554	387,396	682,325	36.2	682,325	213,004	27%
ONLY גבעתיים (1)	שוק חופשי	92,529	23,231	1,173	27,999	194,579	34.5	-	38.9	97,233	58,109	179,045	71,913	233,562	42.3	233,562	104,018	28%
פרויקט האורן (1)	שוק חופשי	125,850	173,238	551	43,429	84,312	-	31.5	28.6	323,274	157,680	267,680	119,454	227,227	30.1	227,227	113,549	35%
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) (1) (2) (3)	שוק חופשי	81,993	24,601	1,538	42,830	185,458	32.1	33.2	31.6	113,898	55,639	169,721	57,458	247,997	38.0	247,997	105,360	29%
אאורה פיבקו, בת ים (1) (4)	שוק חופשי	55,190	37,481	1,774	22,155	147,537	27.6	28.9	26.2	78,139	32,667	126,800	66,977	215,233	34.6	215,233	87,507	30%
סרלין חולון	שוק חופשי	19,226	33,312	195	6,388	47,969	30.5	31.3	29.5	52,823	16,149	55,233	26,258	57,032	36.7	57,032	12,552	17%
הטייסים, ת"א	שוק חופשי	26,250	21,866	2,222	12,894	80,447	-	-	33.7	60,355	22,886	102,853	19,745	57,092	45.2	57,092	26,227	21%
אליהו ברלין, ת"א (2)	שוק חופשי	37,952	23,695	2,065	6,605	46,730	-	60.3	53.5	46,515	14,949	46,102	47,433	126,540	53.6	126,540	53,051	38%
LINK (אשכנזי) יהוד	שוק חופשי	127,117	23,015	8,711	25,017	477,421	23.6	23.1	22.5	101,882	82,354	325,176	44,494	508,878	26.5	508,878	226,961	28%
KAVA- מגרשים 301-305	שוק חופשי	32,057	52,529	5,247	3,640	164,915	22.6	18.8	17.3	38,285	127,617	-	179,431	290,009	19.3	290,009	144,923	38%
פארק אורבן מגרש	שוק חופשי	2,092	10,161	-	511	5,284	-	-	9.6	14,227	18,720	-	1,126	1,436	9	1,436	645	10%

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																	
שם הפרויקט ומיקומו		עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025:				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (ללא מע"מ) (8)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025:			הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי
		קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 01.01.2026 ועד למועד הדוח	בשנת 2025	בשנת 2024	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו: מקדמות שנתקבלו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו: יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור (7)			
104																		
רובע אלונים 2- מגדל העמק (6)	מחיר למשתכן	16,369	58,003	2,113	2,896	9,074	-	-	7.3	95,362	115,172	-	-	-	-	19,810	5,140	23%
	שוק חופשי						-	13.2	16.3									
מגידו ליד האגם	מחיר מטרה	26,286	81,217	3,323	5,211	62,741	-	-	5.7	117,401	156,743	-	65,049	89,652	24	128,994	35,889	27%
	שוק חופשי						-	10.9	10.1									
BETWEEN	שוק חופשי	14,161	33,404	2,241	939	33,056		10.4	10.1	68,212	108,273	-	9,667	14,119	9.6	54,180	17,061	32%
TRIO by MEGIDO- מתחם 1- אופקים	מחיר למשתכן	43,385	30,962	5,789	3,665	122,319	-	6	6.2	39,690	159,398	-	68,636	79,576	9.6	199,283	27,130	14%
	שוק חופשי						13	11.1	-									
MONO מתחם 5 מצפה הגליל	שוק חופשי	37,440	7,641	7,303	2,014	85,991	13.3	10.9	-	5,402	49,106	-	99,157	118,091	10.9	161,796	26,231	16%
TRIO by MEGIDO- מתחם 11- אופקים	מחיר למשתכן	45,371	7,210	7,707	3,013	162,318	13.4	6.2	-	6,692	121,679	-	119,460	136,924	10.8	251,911	32,044	13%
סה"כ		**1,221,523**	**1,499,430**	**81,949**	**491,532**	**2,160,333**				**2,479,133**	**2,079,717**	**1,983,472**	**1,579,703**	**3,340,801**		**4,924,856**	**1,283,163**	

(1) עלויות הבנייה והקרקע כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).
(2) ההכנסות בפרויקטים אמפייר ואליהו ברלין כוללים הכנסות ממתן שירותי בנייה שהתקבלו במזומן.
(3) חלקה של החברה בפרויקט אמפייר הוא 70%.
(4) חלקה של החברה בפרויקט פיבקו הוא 80%.
(5) חלקה של החברה בפרויקט רמת חן הוא 70%.
(6) חלקה של החברה בפרויקט רובע אלונים 2 הוא 50%.
(7) נתוני מחירי המכירה המופיעים בטבלאות להלן אינם כוללים את ההנחות הגלומות בהסדרי המימון אשר מאפשרת החברה ללקוחותיה, לפרטים נוספים ראה סעיף 18 לדוח זה.
(8) נתוני המחיר למ"ר בטבלת המכירות בפועל הינם בניכוי רכיב המימון

9.3. נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים באלפי ש"ח)																	
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2025	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2025	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2025	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות: מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	2025/Q4	2025/Q3	2025/Q2	2025/Q1	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
אאורה רמת השרון - שלב א'	רמת השרון	פינוי בינוי	2017	רבעון 3, 2024	100%	6	18,556	131	-	-	-	-	1	21,174	2,618	12%
אאורה בן שמן	בן שמן	פינוי בינוי	2021	רבעון 4, 2024	100%	43	85,451	121	2	1	6	-	7	111,289	25,838	23%
בן שמן 104	בן שמן	פינוי בינוי	2021	רבעון 3, 2025	100%	15	31,595	134	-	-	-	-	2	43,218	11,623	27%
KY	כפר יונה	2021	2022	רבעון 4, 2025	100%	17	14,771	59	-	3	6	6	3	25,978	11,207	43%

9.4. נתונים על הכנסות והמחירים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 - נתונים נוספים על יתרת הכנסות צפויות						
שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	2025/Q4	2025/Q3	2025/Q2	2025/Q1	
מתחם "אילת", רמת השרון - שלב א'	-	-	-	-	31.3	26.9
אאורה בן שמן	19.4	19	20.4	-	17.3	21.4
בן שמן 104	-	-	-	-	20.4	23.1
KY כפר יונה	-	26	26	25.5	25.8	26

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות בסעיפים 9.4-9.1 שלעיל בדבר ההכנסות הצפויות, עלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי, שיעור הרווח הגולמי הצפוי, צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, יתרת העודפים הצפויה ומועד תחילה וסיום בנייה משוער לפרויקט הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור ולדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלו, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות לפי מחירים נוכחיים; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדי קבלת היתרים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או לא יתקבלו היתרי הריסה במועד ו/או יחולו עיכובים בעבודות הריסה ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

10. **פרויקטים בתכנון בישראל (למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן - שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד)**

בהתאם להצעת חקיקה נדל"ן יזמי, פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון הינו פרויקט שבנייתו טרם החלה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 והמקיים אחד מאלה: (א) להערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל בשנת 2026; או (ב) התקבל לגביו היתר בניה (להלן: "פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון" או "פרויקט בתכנון").

10.1 להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים ליום 31 בדצמבר 2025 הינם בשלב התכנון

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם הפרויקט		מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט		
									מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן
									יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
מגדלי הקציניים – לוד	שוק חופשי	לוד	2017	134,352	רבעון 1, 2026	רבעון 4, 2028	לא	81%	322	94	322	94
מתחם ש.ה.ל לוד	שוק חופשי	לוד	2021	270,454	רבעון 3, 2026	רבעון 3, 2030	לא	100%	620	107	620	107
תל עדשים	שוק חופשי	עפולה	2022	44,284	רבעון 2, 2026	רבעון 1, 2028	לא	100%	156	90	156	90
קריית משה – רחובות (*)	שוק חופשי	רחובות	פינוי בינוי	125,698	רבעון 3, 2026	רבעון 3, 2029	לא	100%	678	96	678	96
כרכום – הרחבה, מושב כרכום (**)	שוק חופשי	כרכום	שרותי בניה	1,013	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2029	לא	100%	200	145	200	145
סקוור (ויצמן 52-48)	שוק חופשי	יהוד	פינוי בינוי	6,183	רבעון 3, 2026	רבעון 2, 2030	לא	100%	300	110	300	110
מתחם דפנה	שוק חופשי	תל אביב	פינוי בינוי	24,431	רבעון 3, 2026	רבעון 4, 2030	לא	100%	208	108	208	108
מתחם הטייסים- נס ציונה	שוק חופשי	נס ציונה	פינוי בינוי	9,611	רבעון 4,	רבעון 4,	לא	100%	700	100	700	100

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם הפרויקט		מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט		
									מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן
									יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
					2026	2031						
יוספטל קרית ים	שוק חופשי	קרית ים	פינוי בינוי	7,795	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2031	לא	100%	1,848	102	1,848	102
KAVA מגרשים 204-203	שוק חופשי	טבריה	2019	17,247	רבעון 4, 2026	רבעון 2, 2030	לא	50%	54	123	64	123
TRIO by MEGIDO- מתחם 3	שוק חופשי	אופקים	2022	76,871	רבעון 1, 2026	רבעון 1, 2028	כן	100%	94	143	94	143
	מחיר מטרה								176	120	176	120
MONO מתחם 3	שוק חופשי	מעלות	2021	36,330	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2030	לא	100%	100	119	100	119
MONO מתחם 4	שוק חופשי	מעלות	2021	58,933	רבעון 3, 2026	רבעון 2, 2030	לא	100%	140	138	140	138
MONO מתחם 5 מגרשים 76, 79-80	שוק חופשי	מעלות	2021	13,021	רבעון 4, 2026	רבעון 2, 2030	לא	100%	32	149	32	149
בני עייש מגרשים 2053, 2054	שוק חופשי	בני עייש	2024	40,367	רבעון 1, 2026	רבעון 1, 2029	לא	100%	20	136	20	136
	מחיר מטרה								80	99	80	99
קרית עקרון	שוק חופשי	קרית עקרון	2024	161,454	רבעון 3, 2026	רבעון 1, 2030	לא	100%	84	114	147	122
	מחיר מטרה								336	100	336	87
בני עייש מגרשים 14-3012	שוק חופשי	בני עייש	2023	29,207	רבעון 2, 2026	רבעון 2, 2029	לא	100%	16	142	16	142
	מחיר מטרה								66	87	66	87

(*) החברה הגיעה להבנות עם גורם מממן לליווי הפרויקט.

(**) הפרויקט מבוצע באמצעות מתן שירותי בניה לרוכשי זכויות בקרקע.

10.2 להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינם בשלב התכנון

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם הפרויקט		עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025:			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:			מלאי שטרם נחתנו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025:		הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי
		קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו: מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (1)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור (2)			
מגדלי הקציניים – לוד	שוק חופשי	96,896	28,939	8,517	448,322	15.4	83	12,605	262,779	398,585	24.3	673,970	91,295	14%
מתחם ש.ה.ל - לוד	שוק חופשי	209,463	49,075	11,915	774,173	-		-	-	1,282,974	19.4	1,282,974	238,347	19%
תל עדשים	שוק חופשי	38,410	3,866	2,007	134,644	-		-	-	220,872	15.7	220,872	41,944	19%
כרכום – הרחבה, מושב כרכום	שוק חופשי	-	-	1,013	261,366	-		-	-	292,050	10.1	292,050	29,671	10%
קריית משה, רחובות	שוק חופשי	99,530	14,524	11,643	709,664	-		-	-	1,051,648	23.6	1,051,648	216,287	21%
סקוור (ויצמן 52-48)	שוק חופשי	43	473	5,667	460,241	24.5	12	313	22,941	552,762	22.9	576,016	109,591	19%
מתחם דפנה	שוק חופשי	61	1,484	22,886	507,454	-	-	-	-	662,782	33.8	662,782	130,897	20%
מתחם הטייסים- נס ציונה	שוק חופשי	-	1,698	7,913	936,550	-	-	-	-	1,138,769	22.6	1,138,769	192,608	17%
יוספטל קרית ים	שוק חופשי	-	-	7,795	2,170,283	-	-	-	-	2,687,860	16.7	2,687,860	509,781	19%
KAVA מגרשים 204-203	שוק חופשי	13,766	1,816	1,665	78,617	-	-	-	-	163,699	20.8	163,699	67,835	41%
TRIO by MEGIDO- מתחם 3	שוק חופשי	60,181	13,182	3,508	225,574	-	-	-	-	209,615	15.4	337,068	34,623	10%
	מחיר מטרה					7.1	151	127,453	-		7.1			
MONO מתחם 3	שוק חופשי	28,648	6,285	1,396	88,010	-	-	-	-	147,867	12.6	147,867	23,529	16%
MONO מתחם 4	שוק חופשי	43,485	12,212	3,246	121,374	-	-	-	-	213,606	12.3	213,606	33,289	17%
MONO מתחם 5 מגרשים 79-80, 76	שוק חופשי	9,984	2,314	723	34,487	-	-	-	-	66,321	13.9	66,321	18,813	28%
בני עייש מגרשים 2053, 2054	שוק חופשי	33,830	5,659	1,148	99,403	-	-	-	-	168,048	22.2	168,048	28,008	17%
	מחיר מטרה										13.1			
קרית עקרון	שוק חופשי	151,405	9,924	126	464,858	-	-	-	-	766,198	19.8	766,198	139,886	18%
	מחיר מטרה										14.2			
בני עייש מגרשים 14-3012	שוק חופשי	25,829	2,697	681	78,151	-	-	-	-	127,407	21	127,407	20,048	16%
	מחיר מטרה										13.1			

(1) כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע שיתקבלו במזומן.
(2) מחיר ממוצע למ"ר בגין יח"ד לשיווק.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע בטבלאות שלעיל בדבר סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו, צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר וסה"כ שיעור רווח גולמי צפוי הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הבניה ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

11. <u>**פרויקטים שנסתיימו במהלך שנת** 2025</u>

בהתאם להצעת חוק נדל"ן יזמי פרויקט נדל"ן יזמי שנסתיים בתקופה השוטפת הינו פרויקט המקיים את כל אלה: (א) שיעור ההשלמה של הפרויקט ליום האחרון של שנת הדיווח הוא 100%; (ב) מסירת הדירות בפרויקט הושלמה במהלך שנת הדיווח; (ג) הכנסות בגין הפרויקט הוכרו בשנת הדיווח; (ד) לא צפויות הכנסות שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט; (ה) המלאי המיוחס לפרויקט נגרע במלואו עד היום האחרון של שנת הדיווח.

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	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)	
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
אוטופיה	אופקים	12/18	רבעון 4, 2021	רבעון 2, 2024	100%	43	176	2,084	83,283	1,138	57,487	946	25,796	45%	31%	9.8	9.2
VISION	אופקים	12/19	רבעון 3, 2022	רבעון 3, 2024	100%	50	114	1,345	54,006	203	36,814	1,547	17,192	115%	32%	11.6	8
אורות המושבה	קרית מלאכי	11/18	רבעון 2, 2022	רבעון 2, 2025	100%	84	123	33,009	110,011	30,469	100,327	2,540	9,684	8%	9%	-	8.7
פארק אורבן מגרשים 57, 94-96	עפולה	03/17	רבעון 4, 2022	רבעון 3, 2025	100%	66	127	29,942	92,509	27,362	80,365	2,580	12,144	9%	13%	-	-
רובע אלונים 1	מגדל העמק	03/19	רבעון 4, 2021	רבעון 4, 2024	50%	187	124	4,472	202,555	4,205	145,753	266	56,802	6%	28%	67.8	1.4

12. עתודות קרקע בישראל

על פי הצעת חקיקה נדל"ן יזמי עתודת קרקע הינה קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, ואשר להערכת הנהלת החברה הקמת הפרויקט על עתודת הקרקע כאמור אינה צפויה להתחיל בשנת 2026 ולא התקבל לגביו היתר בניה.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	זכויות בנייה				
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		
										יח"ד / ייעוד מסחרי	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד מסחרי	יח"ד / ייעוד מסחרי	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד מסחרי	סטטוס הליכי תכנון
קרקע באילת	אילת	2017	5,072	3,039	522	-	8,632	100%	526	5	105	5	105	קרקע מיועדת למכירה
ג'יסר א-זרקא	ג'יסר א זרקא	2020	25,332	9,390	2,371	-	37,093	100%	10,863	154	124	154	124	הוגשה בקשה להיתר, מולאו כל התנאים, ממתינים לדיון בועדה לאישור הבקשה
כפר סבא	כפר סבא	2025	14,953	102		-	15,055	100%	16,060	146	110	146	110	בתכנון ראשוני, 120 יח"ד
בית דגן	בית דגן	2025	5,712	49		-	5,761	100%	12,000	120	100	120	100	בתכנון ראשוני, 120 יח"ד
באר יעקב - מגורים	באר יעקב	2025	12,502	92	-	-	12,594	100%	16,500	183	90.2	183	90.2	בתכנון ראשוני, תיתכן תוספת יח"ד מעבר ל183 יח"ד שבתכנון
באר יעקב - מסחר									375	10	37.5	10	38.5	

13. **<u>מידע נוסף על פרויקטים אשר המתוארים לעיל ולהלן ואשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2025</u>**

פירוט בדבר פרויקטים אשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית בהם הגיעה החברה לרוב חתימות דיירים נדרש (67% ומעלה)

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
בר כוכבא, טבריה	84 / 636 / 720	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	92%	17.7	2.00	2.00	84 יח"ד + מרפסת + חניה	636 יח"ד + שטחי מסחר	ביום הפינוי תירשם התחייבות לקומבינציה או התחייבות לדיירים	מרץ 22 / דצמ' 26	עבר דיון להפקדה, טרם הופקד	
רח' שמואל שרירא, ראשון לציון	64 / 141 / 205	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	90%	21.7	8.57	8.57	64 יח"ד + מרפסת + חניה	141 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אפר' 24 / דצמ' 26	עבר דיון במקומית, מעדכנים מסמכים ומעבירים לוועדה המחוזית	
דוד המלך (מתחם 3), לוד	90 / 281 / 371	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	90%	21.7	2.87	2.87	90 יח"ד + מרפסת + חניה	281 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אוק' 22 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
מגדלי היכל התרבות, ראשון לציון	169 / 531 / 700	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	88%	25.2	3.20	3.20	169 יח"ד + מרפסת + חניה	531 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	מאי 25/ מאי 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
הרא"ה 88-84, רמת גן	30 / 60 / 90	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	87%	12.1	4.14	4.14	30 יח"ד + מרפסת + חניה	60 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אוג' 22 / דצמ' 26	לקראת העברת התכנית לוועדה המקומית/מחוזית	
מתחם מרגולין, נס ציונה	280/ 588 / 868	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	86%	89.9	3.00	3.00	280 יח"ד + מרפסת + חניה	588 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אוק' 17 / דצמ' 26	היה דיון בהתנגדויות, נדרשו מספר תיקונים, יהיה דיון למתן תוקף	
קריית ביאליק	287 / 1,445 / 1,732	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	86%	77.7	3.10	3.10	287 יח"ד + מרפסת + חניה	1,445 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אוק' 18 / דצמ' 26	ממתין לאישור עמידה בתנאי סף, ואז דיון במחוזית	
דנין, בת ים	92 / 248 / 340	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	85%	31.1	6.03	6.03	92 יח"ד + מרפסת + חניה	248 יח"ד	כנ"ל	אוג' 22 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מתחם סאלד, הוד השרון	48 / 104 / 152	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	85%	16.5	3.70	3.70	48 יח"ד + מרפסת + חניה	104 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יולי 17 / יוני 26	תב"ע מאושרת	
המעפילים 63-61, חולון	64 / 156 / 220	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	85%	18.1	3.17	3.17	64 יח"ד + מרפסת + חניה	156 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יוני 21 / דצמ' 26	בשלבי קידום תב"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התב"ע לתנאי סף בועדת התכנון	
דרך בית לחם, ירושלים	64 / 281 / 345	הסכמת 100% דמהדיירים וקבלת תב"ע	85%	24.2	3.44	3.44	64 יח"ד + מרפסת + חניה	281 יח"ד	כנ"ל	ספט' 21 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת תימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
דוד המלך (מתחם 4), לוד	176/ 385 / 561	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	85%	42.1	5.39	5.39	176 יח"ד + מרפסת + חניה	385 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יולי 24 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
העצמאות ירושלים, בת ים	208 / 473 / 681	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	85%	66.9	3.19	3.19	208 יח"ד + מרפסת + חניה	473 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יולי 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
התותחנים, חולון	90 / 168 / 258	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	84%	25.2	3.27	3.27	90 יח"ד + מרפסת + חניה	168 יח"ד	כנ"ל	אוק' 22 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
סמילנסקי 31-29 נתניה	31 / 73 / 104	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	84%	11.8	3.35	3.35	31 יח"ד + מרפסת + חניה	73 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	דצמ' 25 / דצמ' 28	תבע מאושרת	
מתחם קריית אליעזר 13, חיפה	216 / 713 / 929	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	82%	49.6	4.12	4.12	216 יח"ד + מרפסת + חניה	713 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	דצמ' 19 / דצמ' 26	מחכה לקליטה בוועדה המחוזית	
עציון, פרדס חנה	278 / 672 / 950	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	82%	77.8	4.30	4.30	278 יח"ד + מרפסת + חניה	672 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אפר' 22 / דצמ' 26	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), התב"ע בשלב ראשוני של קידום ותיאום מול הועדה המקומית.	
המעפילים , חולון	61 / 152 / 213	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	82%	17.4	3.42	3.42	61 יח"ד + מרפסת + חניה	152 יח"ד	כנ"ל	ספט' 22 / דצמ' 26	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	
השומרון, חולון	52 / 130 / 182	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	81%	14.8	3.49	3.49	52 יח"ד + מרפסת + חניה	130 יח"ד	כנ"ל	ספט' 22 / דצמ' 26	בשלבי קידום תב"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התב"ע לתנאי סף בועדת התכנון.	
יוספטל (מתחם Y), לוד	144 / 431 / 575	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	81%	34.4	3.50	3.50	144 יח"ד + מרפסת + חניה	431 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אוק' 23 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
בן גוריון, אבן יהודה	114 / 250 / 364	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	80%	36.6	3.99	3.99	114 יח"ד + מרפסת + חניה	250 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ספט' 14 / דצמ' 26	התוכנית הופקדה	
קוגל - מתחם 8, חולון	85 / 247 / 332	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	80%	25.7	3.19	3.19	85 יח"ד + מרפסת + חניה	247 יח"ד	כנ"ל	דצמ' 20 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
תנין, קק"ל וכצנלסון, בת ים	164 / 424 / 588	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	80%	53.4	3.91	3.91	164 יח"ד + מרפסת + חניה	424 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יוני 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת תימות / צפי מועד סיום תימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
מזא"ה- קוגל, חולון	40 / 125 / 165	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	80%	11.9	3.59	3.59	40 יח"ד + מרפסת + חניה	125 יח"ד	כנ"ל	מרץ 25 / ספט' 26	טרם החל תכנון ראשוני	
שלמה המלך, לוד	72 / 199 / 271	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	79%	17.0	4.13	4.13	72 יח"ד + מרפסת + חניה	199 יח"ד	כנ"ל	דצמ' 22 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
מתחם ברוריה, ירושלים	56 / 146 / 202	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	78%	26.9	3.76	3.76	56 יח"ד + מרפסת + חניה	146 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	מרץ 19 / דצמ' 26	עבר דיון במחוזית, נדרשו תיקונים וייערך דיון נוסף	
הרא"ה – לב הזהב, רמת גן	38 / 89 / 127	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	77%	15.0	3.61	3.61	38 יח"ד + מרפסת + חניה	89 יח"ד	כנ"ל	אוג' 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
רמב"ם, באר שבע	34 / 146 / 180	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	77%	8.1	3.34	3.34	34 יח"ד + מרפסת + חניה	146 יח"ד	כנ"ל	אוג' 25 / אוג' 28	טרם החל תכנון ראשוני	
רוטשילד, בת ים	72 / 208 / 280	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	76%	20.9	5.29	5.29	72 יח"ד + מרפסת + חניה	208 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	דצמ' 22 / דצמ' 27	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	
פינסקר, פתח תקווה	90 / 292 / 382	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	76%	26.5	3.89	3.89	90 יח"ד + מרפסת + חניה	292 יח"ד	כנ"ל	דצמ' 22 / דצמ' 26	לקראת הגשת התוכנית	
ההסתדרות הטייסים צפון, נס ציונה	72 / 162 / 234	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	76%	23.3	4.24	4.24	72 יח"ד + מרפסת + חניה	162 יח"ד	כנ"ל	מאי 16 / דצמ' 26	התוכנית הוגשה לועדה המקומית	
יהוד כצנלסון, יהוד - מונוסון	48 / 117 / 165	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	75%	16.1	3.25	3.25	48 יח"ד + מרפסת + חניה	117 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יוני 21 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
מגדים 16-10, רמת גן	102 / 220 / 322	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	75%	42.1	3.44	3.44	102 יח"ד + מרפסת + חניה	220 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	מרץ 24/ דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
סולד, פיק"א וכספי, חדרה	48 / 192 / 240	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	75%	15.3	3.16	3.16	48 יח"ד + מרפסת + חניה	192 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יולי 25 / יולי 29	טרם החל תכנון ראשוני	
מתחם סוקולוב 68-70, רמת השרון	24 / 91 / 115	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	74%	10.8	5.00	5.00	24 יח"ד + מרפסת + חניה	91 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	מרץ 18 / דצמ' 26	מסמכי התוכנית הוגשו לעירייה לצורך הצטרפות העירייה כמגישת התוכנית	
קריית אליעזר מתחם 27, חיפה	170 / 566 / 736	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	74%	39.0	4.79	4.79	170 יח"ד + מרפסת + חניה	566 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ספט' 23 / דצמ' 27	התוכנית הוגשה לוועדה המקומית	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
רובינשטיין, יפו	334 / 666 / 1,000	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	74%	110.6	4.33	4.33	334 יח"ד + מרפסת + חניה	666 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	פבר' 21 / דצמ' 26	העירייה מקדמת תכנית, ממתין לפרסום 106ב	
רח' אחימאיר 4-8, שכ' רמת אביב ג', תל אביב	144 / 212 / 356	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	73%	66.4	2.99	2.99	144 יח"ד + מרפסת + חניה	212 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	מרץ 17 / דצמ' 26	בשלבי קידום תב"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התב"ע לתנאי סף בוועדת התכנון.	V
ויצמן 22-2, יהוד - מונוסון	146 / 402 / 548	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	73%	49.0	2.47	2.47	146 יח"ד + מרפסת + חניה	402 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	פבר' 21 / דצמ' 26	התוכנית עברה דיון במקומית, לקראת הגשה למחוזית	
גני ליבנה, תל אביב	330 / 750 / 1,080	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	71%	107.5	3.75	3.75	330 יח"ד + מרפסת + חניה	750 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יולי 17 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
שדרות דגניה 47-51 קריית חיים, חיפה	96 / 311 / 407	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	71%	21.4	3.27	3.27	96 יח"ד + מרפסת + חניה	311 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אפר' 24 / דצמ' 28	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
אלי כהן, נהריה	192 / 1,108 / 1,300	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	71%	43.1	4.24	4.24	192 יח"ד + מרפסת + חניה	1,108 יח"ד	כנ"ל	נוב' 23 / דצמ' 27	תב"ע מאושרת	
שד' ירושלים, בית לחם ושכם, באר שבע	111 / 669 / 780	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	71%	26.3	6.77	6.77	111 יח"ד + מרפסת + חניה	669 יח"ד	כנ"ל	נוב' 24 / דצמ' 27	טרם החל תכנון ראשוני	
מתחם שז"ר, תל אביב	176 / 294 / 470	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	70%	66.7	7.03	7.03	176 יח"ד + מרפסת + חניה	294 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	מרץ 21 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
הבנים, עפולה	60 / 288 / 348	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	70%	13.5	2.67	2.67	60 יח"ד + מרפסת + חניה	288 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ספט' 24 / פבר' 29	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
ההסתדרות, אשקלון	80 / 550 / 630	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	69%	18.0	5.80	5.80	80 יח"ד + מרפסת + חניה	550 יח"ד	כנ"ל	אוק' 22 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מתחם 26, קריית אליעזר, חיפה	144 / 476 / 620	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	69%	34.8	7.88	7.88	144 יח"ד + מרפסת + חניה	476 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	נוב' 23 / דצמ' 27	התוכנית הוגשה לועדה המקומית	
מתחם 9, קריית אליעזר, חיפה	96 / 317 / 413	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	69%	23.2	4.31	4.31	96 יח"ד + מרפסת + חניה	317 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אפר' 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מתחם 10, קריית אליעזר, חיפה	106 / 350 / 456	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	69%	25.7	4.30	4.30	106 יח"ד + מרפסת + חניה	350 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אפר' 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרוייקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
החשמונאים 62-40, קריית מוצקין	1,180 / 944 / 236	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	69%	63.3	4.30	4.30	236 יח"ד + מרפסת + חניה	944 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	דצמ' 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
דגניה 45-35 קריית חיים, חיפה	476 / 364 / 112	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	69%	25.2	5.00	5.00	112 יח"ד + מרפסת + חניה	364 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	דצמ' 24 / דצמ' 28	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
דגניה 27-21 קריית חיים, חיפה	561 / 429 / 132	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	69%	29.7	4.25	4.25	132 יח"ד + מרפסת + חניה	429 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	דצמ' 24 / דצמ' 28	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
שינקין 41-37 כצנלסון 102, גבעתיים	300 / 184 / 116	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	68%	46.2	4.25	4.25	116 יח"ד + מרפסת + חניה	184 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ספט' 22 / דצמ' 26	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	
קוגל מתחם 7, חולון	268 / 199 / 69	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	68%	20.5	2.59	2.59	69 יח"ד + מרפסת + חניה	199 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ינו' 20 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
קוגל - מתחם דרומי, חולון	245 / 171 / 74	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	68%	22.0	3.88	3.88	74 יח"ד + מרפסת + חניה	171 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ינו' 20 / דצמ' 26	התוכנית הוגשה לועדה המקומית	
כצנלסון 106-104, גבעתיים	166 / 97 / 69	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	68%	27.5	3.31	3.31	69 יח"ד + מרפסת + חניה	97 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ספט' 22 / דצמ' 26	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	
מרוואני, נתניה	547 / 403 / 144	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	68%	48.3	2.41	2.41	144 יח"ד + מרפסת + חניה	403 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	פבר' 23 / דצמ' 26	בשלבי קידום תב"ע, הכנת סט מסמכים טרם קליטת התב"ע לתנאי סף בוועדת התכנון.	
שמואל שרירא 2, ראשון לציון	205 / 141 / 64	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	68%	21.6	3.80	3.80	64 יח"ד + מרפסת + חניה	141 יח"ד	כנ"ל	מרץ 24 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
אופקים, נשר	1,400 / 1,146 / 254	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	68%	64.5	3.20	3.20	254 יח"ד + מרפסת + חניה	1,146 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	פבר' 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
ויצמן הל"ה, גבעתיים	216 / 153 / 63	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	68%	25.1	5.51	5.51	63 יח"ד + מרפסת + חניה	153 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אפר' 24 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
מתחם סוקולוב 66, רמת השרון	16 / 60/ 76	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	68%	7.2	3.43	3.43	16 יח"ד + מרפסת + חניה	60 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ינו' 23 / דצמ' 26	מסמכי התוכנית הוגשו לעירייה לצורך הצטרפות העירייה כמגישת התוכנית	
סוקולוב 64 רמת השרון	16 / 61 / 77	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	68%	7.2	4.75	4.75	16 יח"ד + מרפסת + חניה	61 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ינו' 25 / דצמ' 26	מסמכי התוכנית הוגשו לעירייה לצורך הצטרפות העירייה כמגישת התוכנית	
שנקין 64-50, גבעתיים	127 / 203 / 330	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	50.0	4.81	4.81	127 יח"ד + מרפסת + חניה	203 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יוני 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
ברנר, טבריה	48 / 409 / 457	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	10.5	2.60	2.60	48 יח"ד + מרפסת + חניה	409 יח"ד	כנ"ל	יולי 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
החצב, חולון	36 / 122 / 158	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	10.4	9.52	9.52	36 יח"ד + מרפסת + חניה	122 יח"ד	כנ"ל	דצמ' 24 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
מתחם בתי ברמן, אילת	36 / 280 / 316	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	8.2	4.39	4.39	36 יח"ד + מרפסת + חניה	280 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יוני 19 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
הגולן 7-1, נוף הגליל	156 / 848 / 1004	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	34.0	8.78	8.78	156 יח"ד + מרפסת + חניה	848 יח"ד	כנ"ל	ינו' 24 / דצמ' 28	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
הגיבור האלמוני נגבה, תל אביב	80 / 128 / 208	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	34.7	6.44	6.44	80 יח"ד + מרפסת + חניה	128 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	פבר' 24 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
דוד נדב - קרית משה, רחובות	24 / 18 / 42	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	7.5	2.60	2.60	24 יח"ד + מרפסת + חניה	18 יח"ד	כנ"ל	מרץ 23 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
הגיבור האלמוני 6, תל אביב	16 / 26 / 42	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	6.9	1.75	1.75	16 יח"ד + מרפסת + חניה	26 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אפר' 24 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
התורמוס, ראשון לציון	72 / 216 / 288	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	23.3	2.63	2.63	72 יח"ד + מרפסת + חניה	216 יח"ד	כנ"ל	יוני 23 / דצמ' 27	טרם החל תכנון ראשוני	
החשמונאים, בת ים	64 / 172 / 236	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	20.7	4.00	4.00	64 יח"ד + מרפסת + חניה	172 יח"ד	כנ"ל	ספט' 22 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
קרניצי, רמת גן	89 / 205 / 294	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	36.3	3.69	3.69	89 יח"ד + מרפסת + חניה	205 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	מרץ 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
שד' ירושלים 46-44 והרצוג 6, בת ים	308 / 214 / 94	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	30.0	3.30	3.30	94 יח"ד + מרפסת + חניה	214 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	נוב' 24 / נוב' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
קמינסקה, תל אביב	100 / 60 / 40	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	15.7	3.28	3.28	40 יח"ד + מרפסת + חניה	60 יח"ד	כנ"ל	אפריל 25 / אפריל 27	טרם החל תכנון ראשוני	
רח' הרצוג ודניאל, בת ים	340 / 236 / 104	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	33.2	3.27	3.27	104 יח"ד + מרפסת + חניה	236 יח"ד	כנ"ל	נוב' 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
רמב"ם 26-20 אסף שמחוני 20-14, באר שבע	720 / 584 / 136	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	39.4	5.29	5.29	136 יח"ד + מרפסת + חניה	584 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ספט' 25/ ספט' 29	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
וולפסון 5-1, ראשון לציון	225 / 161 / 64	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	67%	23.0	2.50	2.50	64 יח"ד + מרפסת + חניה	161 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ספט' 25 / ספט' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע (בטבלאות שלעיל) בדבר יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים ובדבר צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הבניה ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

פירוט בדבר פרויקטים אשר הינם פרויקטים של התחדשות עירונית בהם טרם הגיעה החברה לרוב חתימות דיירים נדרש (מתחת ל 67%)

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
מתחם המרגנית, נשר	800 / 648 / 152	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	65%	32.2	5.26	5.26	152 יח"ד + מרפסת + חניה	648 יח"ד	כנ"ל	מאי 25/ מאי 29	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מתחם צופית, אילת	710 / 582 / 128	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	64%	31.9	5.55	5.55	128 יח"ד + מרפסת + חניה	582 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אפר' 25 / אפר' 30	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
נתניה רחוב סטופ, נתניה	545 / 408 / 137	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	62%	44.6	3.98	3.98	137 יח"ד + מרפסת + חניה	408 יח"ד	כנ"ל	יולי 24 / דצמ' 28	טרם החל תכנון ראשוני	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
ברנר 22-26, גיבורים 2-12, טבריה	160 / 1280 / 1440	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	61%	45.3	9.00	9.00	160 יח"ד + מרפסת + חניה	1280 יח"ד	כנ"ל	פבר' 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
הבסטיליה ויציאת אירופה, חיפה	156 / 523 / 679	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	60%	41.5	4.35	4.35	156 יח"ד + מרפסת + חניה	523 יח"ד	כנ"ל	ספט' 25/ ספט' 29	טרם החל תכנון ראשוני	
עוזיאל 25-27 בת ים	96 / 284 / 380	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	60%	30.6	3.96	3.96	96 יח"ד + מרפסת + חניה	284 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אוק' 24 / אוק' 28	טרם החל תכנון ראשוני	
דב הוז 26-30 זוגי, יצחק הלוי 2-10 זוגי, החשמונאים 1-11 אי זוגי חולון	70 / 210 / 280	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	60%	21.8	4.00	4.00	70 יח"ד + מרפסת + חניה	210 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ספט' 25/ ספט' 29	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מתחם "נווה ישראל", הרצליה	132 / 297 / 429	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	57%	45.6	3.25	3.25	132 יח"ד + מרפסת + חניה	297 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יולי 18 / דצמ' 26	ממתינים לדיון של הפקדת התכנית	
ויצמן, גדרה	40 / 200 / 240	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	57%	13.2	6.00	6.00	40 יח"ד + מרפסת + חניה	200 יח"ד	כנ"ל	אוק' 24 / דצמ' 27	טרם החל תכנון ראשוני	
מרסיי, שפרינצק, חיפה	115 / 380 / 495	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	56%	30.6	4.30	4.30	115 יח"ד + מרפסת + חניה	380 יח"ד	כנ"ל	אוג' 25/ אוג' 29	טרם החל תכנון ראשוני	
למרחב 80-83, פרדס חנה	31 / 113 / 144	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	55%	9.7	4.65	4.65	31 יח"ד + מרפסת + חניה	113 יח"ד	כנ"ל	ינו' 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
זנגביל 16, 18 וששת הימים 34, נתניה	62 / 138 / 200	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	55%	20.8	3.23	3.23	62 יח"ד + מרפסת + חניה	138 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ינואר 26/ ינואר 30	טרם החל תכנון ראשוני	
יוספטל גולני, חדרה	64 / 358 / 422	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	54%	20.4	6.59	6.59	64 יח"ד + מרפסת + חניה	358 יח"ד	כנ"ל	יוני 24 / יוני 27	תכנית במסלול רשויות (יזם מוביל)	
הרב מימון, נווה שאנן, חיפה	59 / 192 / 251	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	54%	16.7	4.25	4.25	59 יח"ד + מרפסת + חניה	192 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יולי 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
יוספטל, נתניה	112 / 336 / 448	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	54%	36.8	4.00	4.00	112 יח"ד + מרפסת + חניה	336 יח"ד	כנ"ל	פבר' 25 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
הרב חורי, אופקים	147 / 731 / 878	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	53%	33.1	5.97	5.97	147 יח"ד + מרפסת + חניה	731 יח"ד	כנ"ל	דצמ' 24 / דצמ' 27	טרם החל תכנון ראשוני	
מתחם רוטשילד סלומון, פתח תקווה	100 / 230 / 330	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	52%	29.7	3.30	3.30	100 יח"ד + מרפסת + חניה	230 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	מאי 23 / דצמ' 27	תכנית במסלול רשויות (יזם מוביל)	
מלל, רמת גן	49 / 101 / 150	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	52%	18.8	3.06	3.06	49 יח"ד + מרפסת + חניה	101 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	ינו' 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
יוספטל, אשדוד	198 / 507 / 705	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	51%	55.0	3.56	3.56	198 יח"ד + מרפסת + חניה	507 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אוג' 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
הגבעה נרקיסים, נוף הגליל	600 / 508 / 92	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	50%	20.2	6.52	6.52	92 יח"ד + מרפסת + חניה	508 יח"ד	כנ"ל	יוני 24 / דצמ' 27	גיבוש הסכם	
ידידיה, תל אביב	2500 / 2035 / 465	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	49%	17.7	5.38	5.38	465 יח"ד + מרפסת + חניה	2035 יח"ד	כנ"ל	יולי 20 / דצמ' 26	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
מנחם בגין, חצור	2200 / 1851 / 349	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	49%	79.4	6.30	6.30	349 יח"ד + מרפסת + חניה	1851 יח"ד	כנ"ל	מאי 25 / מאי 30	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
למרחב 525-530, פרדס חנה	380 / 296 / 84	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	48%	23.9	4.52	36.00	84 יח"ד + מרפסת + חניה	296 יח"ד	כנ"ל	יולי 24 / יוני 27	טרם החל תכנון ראשוני	
בן צבי והגלעד, נהריה	248 / 200 / 48	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	48%	11.0	5.17	5.17	48 יח"ד + מרפסת + חניה	200 יח"ד	כנ"ל	מאי 25 / מאי 29	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב הכנת מסמכי תכנית.	
עמיחי, רמלה	600 / 480 / 120	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	45%	32.2	5.00	5.00	120 יח"ד + מרפסת + חניה	480 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	יולי 22 / דצמ' 26	תב"ע מאושרת	
מעלה הבנים, מעלות תרשיחא	1800 / 1568 / 232	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	43%	51.6	7.76	7.76	232 יח"ד + מרפסת + חניה	1568 יח"ד	כנ"ל	אפריל 25 / אוק' 29	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
האורן 21-5, חיפה	968 / 753 / 215	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	42%	62.9	4.50	4.50	215 יח"ד + מרפסת + חניה	753 יח"ד	כנ"ל	ינו' 25 / דצמ' 28	טרם החל תכנון ראשוני	
בן גוריון 61, בת ים	400 / 261 / 139	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	40%	54.7	2.88	2.88	139 יח"ד + מרפסת + חניה	261 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אפר' 24 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
אלי כהן, אופקים	952 / 779 / 173	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	39%	39.8	5.50	5.50	173 יח"ד + מרפסת + חניה	779 יח"ד	כנ"ל	יוני 23 / דצמ' 27	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
ביכורים, האסיף, והגורן, קרית אתא	1920 / 1536 / 384	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	38%	90.7	5.00	5.00	384 יח"ד + מרפסת + חניה	1536 יח"ד	כנ"ל	מאי 25 / מאי 30	טרם החל תכנון ראשוני	
קרית אליעזר 14, חיפה	350 / 270 / 80	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	35%	19.4	4.38	4.38	80 יח"ד + מרפסת + חניה	270 יח"ד	כנ"ל	ינואר 26/ יולי 29	טרם החל תכנון ראשוני	
סטופ מוצקין, נתניה	448 / 336 / 112	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	29%	36.8	4.00	4.00	112 יח"ד + מרפסת + חניה	336 יח"ד	כנ"ל	אוק' 24 / דצמ' 28	טרם החל תכנון ראשוני	
רחובות עזרא ונחמיה 241, 243, מ"ג המעפילים 227-231, 245, דימונה	2500 / 2132 / 368	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	27%	67.7	6.79	6.79	368 יח"ד + מרפסת + חניה	2132 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	אפר' 25/ אפר' 30	טרם החל תכנון ראשוני	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
הרצל והרב וינרוב, טירת הכרמל	52 / 212 / 264	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	25%	14.7	5.08	5.08	52 יח"ד + מרפסת + חניה	212 יח"ד	כנ"ל	אפריל 25 / אפריל 29	טרם החל תכנון ראשוני	
רבינא 11, תל אביב	34 / 46 / 80	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	25%	18.0	2.35	2.35	34 יח"ד + מרפסת + חניה	46 יח"ד	כנ"ל	דצמ' 25/ יוני 29	טרם החל תכנון ראשוני	
אדמונד פלג , חיפה	65 / 241 / 306	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	19%	18.2	4.71	33.00	65 יח"ד + מרפסת + חניה	241 יח"ד	כנ"ל	ספט' 25/ ספט' 29	טרם החל תכנון ראשוני	
השישה עשר ומשטרת הישובים, ירושלים	76 / 228 / 304	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	9%	26.4	4.00	4.00	76 יח"ד + מרפסת + חניה	228 יח"ד	כנ"ל	נוב' 25 / נוב' 29	טרם החל תכנון ראשוני	
מתחם האורן, באר שבע	42 / 113 / 155	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	10.0	3.69	3.69	42 יח"ד + מרפסת + חניה	113 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), התב"ע הופקדה להתנגדויות הציבור. הגשנו התנגדות	
הארבל אי זוגי 3-9, נוף הגליל	71 / 389 / 460	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	15.6	6.48	6.48	71 יח"ד + מרפסת + חניה	389 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני	
הרצוג, עכו	80 / 320 / 400	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	17.2	5.00	5.00	80 יח"ד + מרפסת + חניה	320 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני	
שער יוספטל, בת ים	198 / 362 / 560	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	59.8	2.83	2.83	198 יח"ד + מרפסת + חניה	362 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	טרם החל	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), התב"ע הופקדה להתנגדויות הציבור. התב"ע בוטלה	
הגיבור האלמוני 4, תל אביב	24 / 36 / 60	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	10.4	2.50	2.50	24 יח"ד + מרפסת + חניה	36 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני	
סעדיה גאון 14-8, חולון	24 / 56 / 80	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	7.4	3.33	3.33	24 יח"ד + מרפסת + חניה	56 יח"ד	כנ"ל	טרם החל	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	
רבקה 10-8, ירושלים	18 / 37 / 55	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	8.6	3.06	3.06	18 יח"ד + מרפסת + חניה + שטחי מסחר	37 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני	

שם הפרויקט ומיקומו	סך היחידות שיבנו בפרויקט / סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה / סך היחידות המיועדות למסירה לדיירים	התליות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עמם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (מיליוני ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט	תיאור עיקרי חובות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תיאור התמורה שעל הקבוצה להעביר	תיאור עיקרי זכויות הקבוצה מכוח ההסכמים לרבות תמורה שאינה זכויות בנייה	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מועד התחלת חתימות / צפי מועד סיום חתימות	סטטוס תכנוני	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
מתחם מגדים, כרמיאל	220 / 1056 / 1276	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	49.5	5.80	5.80	220 יח"ד + מרפסת + חניה	1056 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	טרם החל	התב"ע מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית (מסלול רשויות מקומיות), תכנון ראשוני בשלב גיבוש חלופות תכנון.	
מצפה נפתלי 42-26 זוגי והצבעונים 5-3 מטולה	70 / 255 / 325	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	14.7	4.64	4.64	70 יח"ד + מרפסת + חניה	255 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני	
טשרניחובסקי 4- 14 זוגיים ואבן גבירול 11-3 אי זוגיים, באר שבע	145 / 725 / 870	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	34.4	6.00	6.00	145 יח"ד + מרפסת + חניה	725 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	טרם החל	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותאום מול הועדה המקומית	
הולצברג, קרמר ושץ, רמלה	192 / 638 / 830	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	54.3	4.32	4.32	192 יח"ד + מרפסת + חניה	638 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני	
הרצל 78-72, ויצמן 4 קרית עקרון	72 / 88 / 160	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	18.3	2.22	2.22	72 יח"ד + מרפסת + חניה	88 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	טרם החל	טרם החל תכנון ראשוני	
דוד בר רב האי 5-7, 23-13, חיפה	70 / 205 / 275	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	18.8	3.93	3.93	70 יח"ד + מרפסת + חניה	205 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	טרם החל	תב"ע במסלול רשויות (יזם מוביל)	
הרצל 57-53 אי זוגי, המייסדים 11 ו-וולפסון 17-21 אי זוגי, נהריה	72 / 378 / 450	הסכמת 100% מהדיירים וקבלת תב"ע	0%	16.5	6.25	6.25	72 יח"ד + מרפסת + חניה	378 יח"ד + שטחי מסחר	כנ"ל	טרם החל	תב"ע במסלול רשות, הוגשה התנגדות	

(*) בגין הפרויקטים המסומנים, קיימת לדיירים עילת ביטול היות וחלפו שנתיים והחברה טרם הגיעה לרוב נדרש.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע (בטבלאות שלעיל) בדבר יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים ובדבר צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו עמם הסכמים מחייבים בפרויקט הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות הנכללות במלאי הבלתי מכור, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הבניה ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

14. **<u>מידע אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי ולעניין הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקט</u>**

(למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן - שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד)

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד													
			מידע על אשראי לליווי הפרויקט [ניתן כאשר קיים לפרויקט ליווי]								קבלן ביצוע [ניתן כאשר הפרויקט בהקמה]		
שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי לתאריך המאזן	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך מאזן	סה"כ מסגרות אשראי	Non Recourse? [כן/לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/ לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות/ אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ צמוד מדד תשומות/ אחר]
אאורה סיטי חדרה	328,000	120,433	532,000	18,270	860,000	לא	0.7% +P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
מתחם הרא"ה	100,000	15,929	439,066	-	539,066	לא	1.45% +P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
ONLY גבעתיים	116,340	79,898	680,660	285,646	797,000	לא	0.7% +P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים)	75,000	55,769	569,268	312,380	644,268	לא	1.0% +P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
אאורה פיבקו, בת ים	60,000	9,420	405,100	286,708	465,100	לא	0.75% +P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
הטייסים, ת"א	40,000	34,083	259,000	146,034כ	299,000	לא	0.75% +P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
סרלין חולון	45,785	5,616	215,000	96,760	260,785	לא	0.7% +P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
אליהו ברלין, ת"א	67,000	40,842	170,900	69,058	237,900	לא	1.25% +P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
פרויקט האורן	90,000	74,100	962,000	522,434	1,052,000	לא	0.5%+ P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
LINK (אשכנזי) יהוד	200,000	168,460	1,225,000	791,250	1,425,000	לא	0.75% +P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
אאורה רמת חן	677,000	182,047	1,249,500	502,314	1,926,500	לא	0.75% +P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
מגדלי הקציניים – לוד	268,656	268656	710,137	684,564	978,793	לא	0.6%+P	לא	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבנייה
רובע אלונים 2 מגדל העמק	25,000	13,811	86,500	90,930	111,500	לא	1.15% +P	לא	כן	לא	Cost+2.75%	לא נקבע	ל.ר.
KY – כפר יונה	70,000	64,697	130,000	173,865	200,000	לא	1.35% +P	לא	כן	כן	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
פארק אורבן מגרש 104	38,425	38,425	76,060	6,866	114,485	לא	1.25% +P	לא	כן	כן	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
MONO מתחם 5- מצפה הגליל	80,000	44,780	161,000	158,791	241,000	לא	1.0% +P	לא	כן	כן	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מגידו ליד האגם	27,417	27,417	169,898	83,865	197,315	לא	1.0% +P	לא	כן	כן	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
TRIO by MEGIDO- מתחם 1- אופקים	-	-	165,000	96,474	165,000	לא	0.95% +P	לא	כן	כן	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
TRIO by MEGIDO- מתחם 11- אופקים	-	-	249,000	199,029	249,000	לא	0.85% +P	לא	כן	כן	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
KAVA- מגרשים 301-305	61,056	61,056	394,059	288,398	455,115	לא	0.75% +P	לא	כן	כן	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד													
			מידע על אשראי לליווי הפרויקט [ניתן כאשר קיים לפרויקט ליווי]							קבלן ביצוע [ניתן כאשר הפרויקט בהקמה]			
שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי לתאריך המאזן	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך מאזן	סה"כ מסגרות אשראי	Non Recourse? [כן/לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/ לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות/ אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ צמוד מדד תשומות/ אחר]
TRIO by MEGIDO- מתחם 3	31,352	31,352	322,648	313,134	354,000	לא	0.6% +P	לא	כן	כן	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת חברת הקבוצה הרלוונטית עם גורם ממן בהסכמי ליווי בנייה (להלן: "הסכמי הליווי"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הבנק נותן האשראי בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות ולבעלי הקרקע בפרויקטים של פינוי-בינוי, קומבינציה ושירותי בניה, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק המלווה נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט, ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת החברה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל. הביטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הבנק לצורך מימון הפרויקט כוללים, על-פי רוב, בין היתר, שעבוד זכויותיה של החברה במקרקעי הפרויקט וכן את זכויותיה כלפי רוכשי הדירות בפרויקט, כאשר תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל כולו דרך חשבון מיוחד בשליטת הבנק, המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. בהסכמי ליווי בניה נדרשת החברה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי מהבנק וכן למכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט.

בטבלאות שלהלן מוצג ניתוח רגישות של הערכות החברה ביחס לנתוני הרווח הגולמי הצפוי (שטרם הוכר) לגבי פרויקטים שבהקמה, שבתכנון (אם נחתם בו הסכם מכירה או שמתבצעת בו מכירה מוקדמת או שהחל שיווק משמעותי שלו בדרך אחרת), ושהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה הקיימים ליום 31 בדצמבר 025, בהתייחס להנחות של שינויים בתשומות הבניה ובמחירי המכירה (הנתונים הינם עבור חלק החברה בפרויקט), אך למעט פרויקטים כמפורט בסעיף 15 להלן הכוללים חלק מהפרויקטים אשר הוכרו לצורך דוח זה כפרויקטים מהותיים מאוד)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
	שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה:	מתחם "אילת", רמת השרון - שלב א'	2,117	1,059	2,618	(1,059)	(2,117)
	אאורה בן שמן	11,148	5,574	25,670	(5,574)	(11,148)
	בן שמן מגרש 104	4,375	2,188	12,305	(2,188)	(4,375)
	KY	2,598	1,299	11,207	(1,299)	(2,598)
	פארק אורבן	144	72	286	(72)	(144)
סה"כ פרויקטים שהקמתם הושלמה		**20,383**	**10,191**	**52,086**	**(10,191)**	**(20,383)**
פרויקטים בהקמה:	אאורה סיטי חדרה	18,548	9,274	44,221	(9,274)	(18,548)
	מתחם הרא"ה - רמת גן	6,963	3,482	7,650	(3,482)	(6,963)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
	שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
	ONLY גבעתיים	23,356	11,678	104,018	(11,678)	(23,356)
	אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים)	25,023	12,512	105,360	(12,512)	(25,023)
	אאורה פיבקו, בת ים	21,523	10,762	87,507	(10,762)	(21,523)
	סרלין חולון	5,703	2,852	12,552	(2,852)	(5,703)
	הטייסים, ת"א	5,709	2,855	26,227	(2,855)	(5,709)
	אליהו ברלין, ת"א	12,654	6,327	53,051	(6,327)	(12,654)
	פרויקט האורן	22,723	11,361	113,549	(11,361)	(22,723)
	LINK (אשכנזי) יהוד	50,888	25,444	226,961	(25,444)	(50,888)
	אאורה רמת חן	68,233	34,116	213,004	(34,116)	(68,233)
	KAVA 301-303,305	29,001	14,500	154,094	(14,500)	(29,001)
	TRIO by MEGIDO- מתחם 1- אופקים	7,958	3,979	27,130	(3,979)	(7,958)
	TRIO by MEGIDO- מתחם 11- אופקים	13,692	6,846	32,044	(6,846)	(13,692)
	MONO מתחם 5 מגרש 201	11,809	5,905	26,231	(5,905)	(11,809)
	מגידו ליד האגם	8,965	4,483	35,889	(4,483)	(8,965)
	ביטווין	1,412	706	17,061	(706)	(1,412)
סה"כ פרויקטים בהקמה		**334,160**	**167,080**	**1,286,549**	**(167,080)**	**(334,160)**
פרויקטים שהקמתם תחל במהלך השנה הקרובה ונמצאים בשיווק:	סקוור (ויצמן 52-48)	55,276	27,638	109,591	(27,638)	(55,276)
	מגדלי הקצינים – לוד	39,859	19,929	91,295	(19,929)	(39,859)
	TRIO by MEGIDO- מתחם 3	2,096	1,048	35,249	(1,048)	(2,096)
סה"כ פרויקטים שהקמתם תחל במהלך השנה הקרובה ונמצאים בשיווק		**97,231**	**48,615**	**236,135**	**(48,615)**	**(97,231)**
סה"כ		**451,573**	**225,887**	**1,574,771**	**(225,887)**	**(451,573)**

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במדד תשומות הבניה						
	שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ 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
פרויקטים בהקמה:	אאורה סיטי חדרה	-	-	44,221	-	-
	מתחם הרא"ה - רמת גן	(394)	(197)	7,650	197	394
	ONLY גבעתיים	(16,757)	(8,378)	104,018	8,378	16,757
	אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים)	(17,935)	(8,967)	105,360	8,967	17,935
	אאורה פיבקו, בת ים	(11,734)	(5,867)	87,507	5,867	11,734

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במדד תשומות הבניה						
	שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ 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
	סרלין חולון	(3,830)	(1,915)	12,552	1,915	3,830
	הטייסים, ת"א	(6,432)	(3,216)	26,227	3,216	6,432
	אליהו ברלין, ת"א	(4,009)	(2,005)	53,051	2,005	4,009
	פרויקט האורן	(9,243)	(4,622)	113,549	4,622	9,243
	LINK (אשכנזי) יהוד	(42,832)	(21,416)	226,961	21,416	42,832
	אאורה רמת חן	(20,265)	(10,133)	213,004	10,133	20,265
	KAVA 301-303,305	(2,886)	(1,443)	154,094	1,443	2,886
	TRIO by MEGIDO- מתחם 1- אופקים	(2,370)	(1,185)	27,130	1,185	2,370
	TRIO by MEGIDO- מתחם 11- אופקים	(3,168)	(1,584)	32,044	1,584	3,168
	MONO מתחם 5 מגרש 201	(1,661)	(830)	26,231	830	1,661
	רובע אלונים 2- מגדל העמק	(163)	(82)	5,140	82	163
	מגידו ליד האגם	(1,223)	(612)	35,889	612	1,223
	ביטווין	(577)	(289)	17,061	289	577
סה"כ פרויקטים בהקמה		**(145,479)**	**(72,741)**	**1,291,689**	**72,741**	**145,479**
פרויקטים שהקמתם תחל במהלך השנה הקרובה ונמצאים בשיווק:	סקוור (ויצמן 52-48)	(31,660)	(15,830)	109,591	15,830	31,660
	מגדלי הקציניים – לוד	(31,364)	(15,682)	91,295	15,682	31,364
	TRIO by MEGIDO- מתחם 3	(4,350)	(2,175)	35,249	2,175	4,350
סה"כ פרויקטים שהקמתם תחל במהלך השנה הקרובה ונמצאים בשיווק		**(67,374)**	**(33,687)**	**236,136**	**33,687**	**67,734**
סה"כ		**(212,853)**	**(106,428)**	**1,527,825**	**106,428**	**212,853**

<u>אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד</u>: היקף העלויות הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, ומשקפים הערכה של החברה, המבוססת על מחירי מכירה של דירות באזורים סמוכים, מצב שוק הנדל"ן, לרבות שוק הדיור למגורים למועד הדוח, עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות והתכנון עליו התבססה החברה בקביעת מספר יחידות הדיור וכל זאת בשים לב לשלב בו מצוי הפרויקט, שהינו בחלק מהמקרים קרקע ללא היתר בניה, טרם התקשרות עם קבלני ביצוע ו/או טרם התקשרות בהסכם ליווי. הערכות החברה עשויות שלא להתממש, ונתוני המכירות, העלות הכוללת הצפויה, הרווח הצפוי, ניתוחי הרגישות הנ"ל, השינויים עצמם בתשומות הבניה והשפעתם על הרווח הגולמי שטרם הוכר, עשויים להיות בפועל שונים מאלו שהעריכה החברה וזאת אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים באזור בו מוקם הפרויקט בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

15. **<u>פרויקטים מהותיים מאוד</u>**

על פי הצעת חקיקה נדל"ן יזמי, הגדרת "פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאד" היא כדלקמן:

"1. לעניין פרויקט שאינו עתודת קרקע – פרויקט שמתקיים בו אחד מאלה:

א. יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר, או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט הצפוי, לפי הגבוה, מהווים 10% או יותר מסך ההון המאוחד של התאגיד ביום האחרון של שנת הדיווח, בערכים מוחלטים; היה לתאגיד הון שלילי או הון הקטן מ-10% מסך נכסי התאגיד, יחשב הפרויקט למהותי מאוד אם יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר הצפוי מן הפרויקט או ההפסד הגולמי המצטבר, לפי העניין, מהווים 5% או יותר מסך נכסי התאגיד ביום האחרון של תקופת הדיווח;

ב. יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מהגבוה מבין סך הכנסות התאגיד המאוחדות בשנת הדיווח או הכנסות התאגיד בשנת הדיווח שקדמה לה, ובלבד שהיו לתאגיד הכנסות מהותיות בשנת הדיווח או בשנת הדיווח שקדמה לה; לעניין זה, "הכנסה שנתית ממוצעת הצפויה מן הפרויקט" - סך יתרת ההכנסה הצפויה מהפרויקט שטרם הוכרה כהכנסה, חלקי מספר השנים מתחילת הקמת הפרויקט ועד סיום ביצועו של הפרויקט;

ג. יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח מהווה 10% או יותר מסך נכסי התאגיד בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח;

2. לעניין פרויקט עתודת קרקע – פרויקט שמתקיים בו פרט (1)(ג), בשינויים המחייבים;

3. לעניין פרויקט בחברה כלולה או בעסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני – פרויקט שמתקיים בו האמור בפרט (1) או (2), לפי העניין ובלבד -

א. שבחישוב השיעורים האמורים בפרטים (1) ו-(2), חישוב המונה יעשה באמצעות הכפלת ההכנסות הצפויות, הרווח הגולמי או יתרת המלאי מן הפרויקט, לפי העניין, בשיעור ההחזקה של התאגיד בחברה הכלולה; בנוסף, לעניין פרטים (1)(ב) ו– (ג), חישוב המכנה ייעשה תוך תיאום להכנסותיו או לסך נכסיו כך שיופחתו מהם הסכומים שנרשמו בגין הכנסות החברה הכלולה או ההשקעה בחברה הכלולה וביתר החברות המוצגות בשיטת השווי המאזני, לפי העניין, ויתווסף להם חלף כך חלק החברה בהכנסות או בנכסי הכלולה ויתר החברות המוחזקות המוצגות בשיטת השווי המאזני;

ב. שהאמור בפרטים (1) או (2) לפי העניין, מתקיים גם ביחס לעסקה המשותפת או החברה הכלולה לפי העניין וגם ביחס לתאגיד".

החברה תציג להלן את חמשת הפרויקטים המהותיים מאוד, אשר השיגו באחד המבחנים האמורים בהגדרה לעיל את התוצאות הגבוהות ביותר.

נתוני מחירי המכירה המופיעים בטבלאות להלן הינם בניכוי השפעת רכיב המימון. לפרטים נוספים ראה סעיף 18 לדוח זה.

15.1. <u>פרויקט אימג'ין – גבעתיים</u>

15.1.1. <u>הצגת הפרויקט</u>:

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	אימג'ין – גבעתיים
מיקום הפרויקט	רח' ההסתדרות מתחם ט', גבעתיים
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט לפינוי 174 יח"ד בשבעה בניינים ותיקים ובינוי של 557 יח"ד וחזית מסחרית ב- 3 מגדלי מגורים. הפרויקט ייבנה במגרשים A109, B109, C109 והתוכנית שמספרה 503-0682153 אושרה למתן תוקף בחודש אפריל 2023.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	70%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות שותפות מוגבלת
ציון שמות השותפים לפרויקט	הפניקס חברה לביטוח
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט	הסכם פינוי בינוי שנת 2016
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט	6,312 מ"ר

סעיף	פרטים
מועד התחלת עבודות הקמה	החל ברבעון 4, 2024
מועד סיום עבודות הקמה	צפוי ברבעון 4, 2029
מועד התחלת שיווק הפרויקט	החל ברבעון 1, 2024
מועד סיום שיווק הפרויקט	צפוי ברבעון 4, 2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	נחתם הסכם ביצוע פאושלי לעבודות הריסה חפירה ודיפון. הסכם בנייה ליתרת עבודות הבניה טרם נחתם.
זכויות משפטיות בקרקע	זכות חוזית לבעלות פרטית והסכם לפינוי בינוי
דירות בפרויקט בבעלות החברה [כן/לא]	לא
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)	הסכם פינוי בינוי
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	ל.ר.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	אין
נושאים מיוחדים:	**הפרויקט הינו חלק מ"עסקת הפניקס", חלקה של החברה ברווחים הינו 70% וחלקה בהון העצמי 35%, נתוני הפרויקט מוצגים בטבלאות להלן במונחי 100% מסה"כ הפרויקט.**

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	64,198	557 יח"ד (חלק החברה 384 יח"ד)	שטח פלדלת
שטחי מסחר	960	חלק החברה 960 מ"ר	שטח עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

15.1.2. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u>:

באלפי ש"ח		שנת 2025				שנת 2024	שנת 2023
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	56,790	52,916	48,876	45,756	42,658	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	145,582	137,043	120,274	112,005	45,592	6,338
	עלויות מצטברות בגין בניה (*)	2,611	2,343	510	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,581	1,581	1,581	1,581	1,581	712
	סה"כ עלות מצטברת	**206,564**	**193,883**	**171,240**	**159,342**	**89,831**	**7,050**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**166,322**	**163,271**	**140,608**	**146,348**	**88,380**	**7,050**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)	91,485	54,706	67,795	70,514	72,136	101,527
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	184,898	211,646	264,315	272,116	327,120	383,574
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (*)	668,475	665,361	665,726	660,116	652,868	647,251
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	-	50,260
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**944,858**	**931,712**	**997,836**	**1,002,746**	**1,052,124**	**1,182,612**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	19%	16%	13%	10%	5%	-
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029

(*) עלויות הבנייה והקרקע המוצגות בטבלה אינן כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

15.1.3. שיווק הפרויקט:

		שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	11	2	-	4	5	93	-
	יח"ד (מ"ר)	1,031	240	-	314	477	8,130	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת(*)	יח"ד	39.3	37.0	-	38.8	40.8	38.0	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-		-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	104	104	102	102	98	93	-
	יח"ד (מ"ר)	9,161	9,161	8,921	8,921	8,607	8,130	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה(*)	יח"ד	38.2	38.2	38.2	38.2	38.2	38	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-		-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	1,736,817	1,736,817	1,736,600	1,736,600	1,733,722	1,732,458	-
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	369,324	369,324	359,936	360,056	347,116	325,871	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	27%	27%	27%	27%	26%	24%	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	280	280	282	282	286	291	-
	יח"ד (מ"ר)	33,004	33,004	33,244	33,244	33,558	34,035	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	960	960	960	960	960	960	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		150,620	150,620	142,383	125,755	118,677	68,075	7,050
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		1 / 78	1 / 78	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		38.9	38.9	-	-	-	-	-

(*) מחיר הממוצע למ"ר מוצג בניכוי רכיב מימון

15.1.4. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של 2025	70,727	56,154
שנת 2026	74,598	-
שנת 2027	74,598	-
שנת 2028	74,803	-
שנת 2029	74,598	313,170
סה"כ	**369,324**	**369,324**

15.1.5. רווחיות גולמית צפויה:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	שנת 2025	שנת 2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	1,736,817	1,732,458
עלויות פרויקט צפויות	1,151,422	1,141,954
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	585,395	590,504
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה	23,839	5,589
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	34%	34%

15.1.6. ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(136,749)	(68,375)	561,557	68,375	136,749
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	94,486	47,243	561,557	(47,243)	(94,486)

15.1.7. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

הסכם מימון לקרקע			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	23,144
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה:			בנק הפועלים
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			03/07/2025
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			3,020,000
ניצול מסגרת ערבויות			1,105,478
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			1,891,778
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			פריים + 0.7%-1.0%
מועדי פירעון קרן וריבית:			-
התניות פיננסיות מרכזיות:			השקעת הון עצמי ע"י השותפים בסך של 130.5 מיליוני ש"ח ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של כ- 18% מסך הכנסות בפרויקט.
התניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:			-
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:			לא
האם מסוג non-recourse:			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			-
בטחונות:			משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום. שעבוד קבוע על כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות על חשבונות הפרויקט, ולרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים. שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל קבלני הביצוע. מתן ערבות של החברה.

15.1.8. שעבודים ומגבלות משפטיות:

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק הפועלים	1,105,078
	דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות)			

15.1.9. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי	585,395
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט	(73,897)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**511,498**
הון עצמי שהושקע למועד הדוח	130,500
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**641,998**
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 4, 2029
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבנייה השיווק והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.1 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח

הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

15.2. <u>פרויקט אאורה חדרה (רסקו)</u>

15.2.1. <u>הצגת הפרויקט</u>:

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	אאורה חדרה (רסקו)
מיקום הפרויקט	שמעוני דוד 33-29, צפרה 2, חדרה
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט לפינוי 94 יח"ד ובינוי 530 יח"ד + 92 יח"ד להשכרה ומסחר ב - 3 מגדלי מגורים חדשים, חדרה. מתוכננים שלושה מגדלי מגורים מעל מרתף חנייה משותף וסה"כ 622 יח"ד, כדלקמן: 2 מגדלים בני 26 קומות הכוללים 144 יח"ד בכל בניין (בבניינים מתוכננים : מגרש צפוני מספר 12 ממ"דים).מגדל בן 40 קומות הכולל 242 יח"ד מעל קומפלקס של 92 יח"ד להשכרה ל – 25 שנים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברה בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט	הסכם פינוי בינוי שנת 2022
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט	11,161 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה	החל ברבעון 3, 2025
מועד סיום עבודות הקמה	צפוי ברבעון 2, 2030
מועד התחלת שיווק הפרויקט	החל ברבעון 3, 2024
מועד סיום שיווק הפרויקט	צפוי ברבעון 2, 2030
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם ביצוע פאושלי
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם פינוי בינוי שנת 2022
דירות בפרויקט בבעלות החברה [כן/לא]	ל.ר
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)	לא ידוע
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	ל.ר
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	ל.ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	ל.ר
נושאים מיוחדים	אין

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	49,196	430 יח"ד (חלק החברה 330 יח"ד)	מ"ר פלדלת
שטחי מסחר	1,150	חלק החברה 1,800 מ"ר	שטח עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

15.2.2. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u>:

באלפי ש"ח		שנת 2025			
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	2,415	2,544	2,894	2,846
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	36,059	26,152	18,956	17,115
	עלויות מצטברות בגין בניה (*)	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,029	571	224	374

באלפי ש"ח		שנת 2025			
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
	סה"כ עלות מצטברת	**39,503**	**29,267**	**22,074**	**20,335**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**39,503**	**29,267**	**22,074**	**20,335**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)	27,000	26,871	26,521	26,568
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (*)	147,867	157,775	164,971	166,811
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	494,995	494,995	494,995	494,995
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	458	805	655
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**669,862**	**680,098**	**687,291**	**689,030**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	21%	17%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 2, 2030	רבעון 2, 2030	רבעון 2, 2030	רבעון 2, 2030

(*) עלויות הבנייה והקרקע המוצגות בטבלה אינן כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

15.2.3. שיווק הפרויקט:

			שנת 2025				שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	31	4	4	4	19	112
	יח"ד (מ"ר)	2,772	336	383	263	1,790	10,905
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת(*)	יח"ד	20.4	21.5	19.1	22.6	20.2	19.8
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	143	143	139	135	131	112
	יח"ד (מ"ר)	13,677	13,677	13,341	12,958	12,695	10,905
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה(*)	יח"ד	20	20	19.8	19.8	19.8	19.8
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	971,964	971,964	971,258	801,068	801,068	801,068
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	287,914	287,914	279,635	269,438	265,046	227,659
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	33%	33%	32%	31%	30%	26%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	287	287	291	295	299	318
	יח"ד (מ"ר)	35,519	35,519	35,855	36,238	36,501	38,291
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		26,366	26,366	19,806	15,144	14,140	12,175
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		5 / 391	5 /391	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		21.8	21.8	-	-	-	-

(*) מחיר הממוצע למ"ר מוצג בניכוי רכיב מימון

15.2.4. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של 2025	60,462	43,830
שנת 2026	50,560	-
שנת 2027	50,560	-
שנת 2028	50,699	-
שנת 2029	50,560	-
שנת 2030	25,072	244,083
סה"כ	**287,913**	**287,913**

15.2.5. רווחיות גולמית צפויה:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	שנת 2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	971,964
עלויות פרויקט צפויות	709,365
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	262,599
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה	16,335
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	27%

15.2.6. ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(68,405)	(34,203)	246,264	34,203	68,405
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	66,986	33,493	246,264	(33,493)	(66,986)

15.2.7. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

הסכם מימון לקרקע			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה:			בנק מזרחי טפחות
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			-
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			1,312,570
ניצול ערבויות			280,254
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			755,316
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			פריים + 0.5%-1%
מועדי פירעון קרן וריבית:			-
התניות פיננסיות מרכזיות:			השקעת הון עצמי שאינם נובעים מתקבולי הפרויקט סך של 90 מיליון ובנוסף ביצוע מכירה של לפחות 103 יחידות דיור מיחידות החבירה בפרויקט בשווי שלא יפחת מ240 מיליון (ללא מע"מ).
התניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:			-
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:			-
האם מסוג non-recourse:			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			-
בטחונות:			משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום. שעבוד קבוע על כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט, לרבות על חשבונות הפרויקט, ולרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים. שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס. מתן ערבות של החברה.

15.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות:

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק מזרחי טפחות	243,113
	דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות)		-	

15.2.9. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי	262,599
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט	(71,672)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**190,927**
הון עצמי שהושקע למועד הדוח	105,857
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**296,784**
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 2, 2030
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות השיווק הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

15.3. פרויקט אאורה ירושלים (הקצין סילבר)

15.3.1. הצגת הפרויקט:

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	אאורה ירושלים (הקצין סילבר)
מיקום הפרויקט	פינת הרחובות דרך חברון, הקצין סילבר ודרך בית לחם, שכונת תלפיות, ירושלים
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט פינוי בינוי להריסת 2 בניני שיכון בני 4 קומות, הכוללים 136 יח"ד כולל 2 יחידות מסחריות לצורך בניית 3 מגדלים בני 42-41 קומות, סה"כ 603 יח"ד.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	70%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברה בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט	הסכם פינוי בינוי 2024
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט	7,249 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה	החל ברבעון 3, 2026
מועד סיום עבודות הקמה	צפוי ברבעון 3, 2031
מועד התחלת שיווק הפרויקט	החל ברבעון 4, 2025
מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]	צפוי ברבעון 3, 2031
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם ביצוע פאושלי
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם פינוי בינוי
דירות בפרויקט בבעלות החברה [כן/לא]	הסכם פינוי בינוי
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)	ל.ר

סעיף	פרטים
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	ל.ר
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	ל.ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	ל.ר
נושאים מיוחדים	**הפרויקט הינו חלק מ"עסקת הפניקס", חלקה של החברה ברווחים הינו 70% וחלקה בהון העצמי 35%, נתוני הפרויקט מוצגים בטבלאות להלן במונחי 100% מסה"כ הפרויקט.**

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	48,145	603 יח"ד (חלק החברה 467 יח"ד)	מ"ר פלדלת
שטחי מסחר	2,255	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

15.3.2. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u>:

באלפי ש"ח		שנת 2025			
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	643	643	643	643
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	14,491	13,408	11,193	10,044
	עלויות מצטברות בגין בניה (*)	705	733	750	971
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	862	646	369	152
	סה"כ עלות מצטברת	**16,701**	**15,430**	**12,954**	**11,809**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**16,701**	**15,430**	**12,954**	**11,809**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)	3,332	3,332	3,332	3,332
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	210,199	211,070	213,285	214,434
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (*)	749,319	749,291	749,274	749,053
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,154	2,371	2,648	2,865
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**965,004**	**966,064**	**968,540**	**969,684**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 3, 2031	רבעון 3, 2031	רבעון 3, 2031	רבעון 3, 2031

(*) עלויות הבנייה והקרקע המוצגות בטבלה כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

15.3.3. <u>שיווק הפרויקט</u>

		שנת 2025				
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	15	15	-	-	-
	יח"ד (מ"ר)	1,110	1,110	-	-	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת(*)	יח"ד	35.4	35.4	-	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	14	14	-	-	-
	יח"ד (מ"ר)	1,039	1,039	-	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה(*)	יח"ד	35.4	35.4	-	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	1,288,230	1,288,230	1,288,230	1,288,230	1,288,230
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	39,318	39,318	-	-	-

		שנת 2025				
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	3%	3%	0%	0%	0%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יח"ד (כמות)	452	452	467	467	467
	יח"ד (מ"ר)	34,756	34,756	35,866	35,866	35,866
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-		-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		16,165	16,165	15,430	12,954	11,809
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		17 / 1,386	17 / 1,386	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		33.6	33.6	-	-	-

(*) מחיר הממוצע למ"ר מוצג בניכוי רכיב מימון

15.3.4. <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט</u>:

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של 2025	-	368
שנת 2026	6,936	-
שנת 2027	6,936	-
שנת 2028	6,955	-
שנת 2029	6,936	-
שנת 2030	6,936	-
שנת 2031	4,619	38,950
סה"כ	**39,318**	**39,318**

15.3.5. <u>רווחיות גולמית צפויה</u>:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	שנת 2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	1,288,230
עלויות פרויקט צפויות	981,705
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	306,525
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	24%

15.3.6. <u>ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר</u>:

	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(124,635)	(62,318)	332,452	62,318	124,635
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	96,500	48,250	332,452	(48,250)	(96,500)

<u>מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט</u>- (הנתונים בטבלה הינם על סמך ההבנות מול הבנק. הסכם הליווי טרם נחתם נכון לתאריך פרסום הדוח)

הסכם מימון לקרקע			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה:			בנק לאומי
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			-
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			592,000
ניצול ערבויות			-
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			592,000

הסכם מימון לקרקע	תיאור ההלוואה
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	פריים+0.5%-0.1%
מועדי פירעון קרן וריבית:	-
התניות פיננסיות מרכזיות:	השקעת הון עצמי של 11.8% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של 102 יחידות בפרויקט בשווי כולל של 272 מיליון מסך הכנסות הפרויקט.
התניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	-
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	-
בטחונות:	שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה לה במקרקעין, בפרויקט שיוקם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, לרבות זכויותיה על פי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, זכויותיה כלפי הרוכשים ו/או בעלי הזכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין כל בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.

15.3.7. שעבודים ומגבלות משפטיות:

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק לאומי	-
	דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות)			

15.3.8. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי	306,525
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט	(107,834)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**198,691**
הון עצמי שהושקע למועד הדוח	124,909
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**323,600**
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 3, 2031
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.3 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

15.4. פרויקט הסטריפ רצועת העיר החדשה בבן צבי

15.4.1. הצגת הפרויקט:

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	הסטריפ רצועת העיר החדשה בבן צבי
מיקום הפרויקט	המתחם ממוקם בין הרחובות שדרות בן צבי, שמחה אריך, שמורק וגרינבוים, בשכונת "נאות שקד" (אזורים) בעיר נתניה. המקרקעין ידועים גם כמגרשים מספר 1-4 עפ"י תכנית בניין עיר מספר 408-0912956 אשר הוקצו לחלקות מספר 355 , 356 , 357 , 358 , 359 , 362 , 363 , 364 , 365 , 366 , 367 , 368 , 369 , 370 ו - 402 בגוש מספר 7932..
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט להריסה ופינוי של 14 בנייני מגורים ותיקים והקמת 11 בנייני מגורים חדשים בשני מתחמים, מעל מרתף חניה משותף בכל מתחם, הכוללים בחלק מהבניינים שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחי תעסוקה בקומות שמעל הקרקע. סה"כ יכללו הבניינים החדשים 1,558 יח"ד, כ – 5,400 מ"ר ברוטו שטחי מסחר וכ – 8,300 מ"ר ברוטו שטחי משרדים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברה בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט	נחתם הסכם פינוי בינוי בשנת 2024.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט	19,209 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה	החל ברבעון 3, 2025
מועד סיום עבודות הקמה	צפוי ברבעון 3, 2030
מועד התחלת שיווק הפרויקט	החל ברבעון 3, 2025
מועד סיום שיווק הפרויקט	צפוי ברבעון 3, 2030
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם ביצוע פאושלי
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם פינוי בינוי
דירות בפרויקט בבעלות החברה [כן/לא]	לא
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)	הסכם פינוי בינוי
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	134,195	1,558 יח"ד (חלק החברה 1,166 יח"ד)	שטח פלדלת
שטחי מסחר	5,400	חלק החברה 5,400 מ"ר	שטח עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

15.4.2. עלויות שהושקעו בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2025			
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	2,883	2,883	2,450	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	72,610	44,773	27,906	25,728
	עלויות מצטברות בגין בניה (*)	689	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,610	1,615	1,785	1,456

באלפי ש"ח		שנת 2025			
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
	סה"כ עלות מצטברת	**77,792**	**49,271**	**32,141**	**27,184**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**77,792**	**99,724**	**32,141**	**27,184**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (*)	74,608	74,608	75,041	77,491
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	705,114	732,166	749,033	751,211
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) (*)	1,552,256	1,552,945	1,552,945	1,552,945
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	159
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**2,331,978**	**2,359,719**	**2,377,019**	**2,381,806**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	7%	4%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 3, 2030	רבעון 3, 2030	רבעון 3, 2030	רבעון 3, 2030

(*) עלויות הבנייה והקרקע המוצגות בטבלה אינן כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

15.4.3. שיווק הפרויקט:

		שנת 2025				
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	294	4	290	-	-
	יח"ד (מ"ר)	30,438	466	29,972	-	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת(*)	יח"ד	24	25	24	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	294	294	290	-	-
	יח"ד (מ"ר)	30,438	30,438	29,972	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה(*9	יח"ד	24	24	24	-	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	3,553,318	3,553,318	3,475,164	3,528,703	3,528,703
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	785,431	785,431	770,325	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	25%	25%	25%	0%	0%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	872	872	876	1,166	1,166
	יח"ד (מ"ר)	103,757	103,757	104,223	134,195	134,195
	מסחר	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		58,177	58,177	36,848	32,141	27,184
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		1 / 100	1 / 100	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		28.4	28.4	-	-	-

(*) מחיר הממוצע למ"ר מוצג בניכוי רכיב מימון

15.4.4. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של 2025	54,782	139,038
שנת 2026	150,130	
שנת 2027	146,050	
שנת 2028	146,450	
שנת 2029	146,050	
שנת 2030	141,969	646,393
סה"כ	**785,431**	**785,431**

15.4.5. רווחיות גולמית צפויה:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	שנת 2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	3,553,318
עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע	2,409,771
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	1,143,547
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	17,757
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	32%

15.4.6. לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(276,789)	(138,394)	1,125,790	138,394	276,789
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	233,198	116,599	1,125,790	(116,599)	(233,198)

15.4.7. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

הסכם מימון לקרקע			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה:			בנק מזרחי טפחות
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			-
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			2,435,973
ניצול ערבויות			1,126,848
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			1,309,125
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			פריים+1%-0.5%
מועדי פירעון קרן וריבית:			-
התניות פיננסיות מרכזיות:			השקעת הון עצמי של 10% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 12% מסך הכנסות הפרויקט.
התניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:			עמידה בלוחות זמנים לביצוע מכירות. עמידה בלוחות זמנים לביצוע והשלמת הפרויקט. עמידה בלוחות זמנים לפרעון הלוואות.
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:			לא
האם מסוג non-recourse:			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			-
בטחונות:			תרשמנה לטובת הבנק בלשכת רישום המקרקעין משכנתאות בדרגה ראשונה כ"א מהן מוגבלת בסכום של 6,500,000,000 ₪ על מלוא זכויות הבעלות שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלת סכום, בדרגה ראשונה, על כל זכויות החברות במקרקעין ובפרויקט, לרבות שעבור והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט חתימה על ערבות לכל חוב מוגבלת בסכום של 6,500,000,000 להבטחת פרעון כל חובותיהן ומילוי כל התחייבויותיהן של החברות כלפי הצדדים הפיננסיים,

הסכם מימון לקרקע	תיאור ההלוואה
	בנוסח המקובל אצל סוכן האשראי. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על מניות החברות המוחזקות ע"י אאורה השקעות, בכל אחד מיחידי החברות, הסטריפ 1 והסטריפ 2, אשר יירשם במרשם רשם החברות של בעלת המניות, אאורה השקעות.

15.4.8. שעבודים ומגבלות משפטיות:

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק מזרחי	-
	דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות)			-

15.4.9. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי	1,143,547
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט	(311,700)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**831,847**
הון עצמי שהושקע למועד הדוח	294,600
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**1,126,447**
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 2, 2030
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.4 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

15.5. פרויקט אאורה רמת השרון שלב ב'

15.5.1. הצגת הפרויקט:

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	אאורה רמת השרון (מתחם אילת) שלב ב'
מיקום הפרויקט	רחוב בית גוברין, "מתחם אילת", שכונת מורשה, רמת השרון. גוש 6793, חלקות 58, 59, 60, 61, 62, 66 ו- 67 וגוש מספר 6341 חלקות מספר 210 וגוש מספר 6547 חלקה מספר 114. מגרש מספר 61 עפ"י תוכנית בניין עיר מספר 553-0175711
תיאור קצר של הפרויקט	שלב ב' - בינוי של 447 יח"ד, מתוכן 327 יח"ד חלק החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	בעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט	הסכם פינוי בינוי 2018
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט	7,537 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה	החל ברבעון 4, 2023
מועד סיום עבודות הקמה	צפוי ברבעון 1, 2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט	החל ברבעון 2, 2022
מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]	צפוי רבעון 1, 2027

סעיף	פרטים
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם ביצוע פאושלי
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם פינוי בינוי
דירות בפרויקט בבעלות החברה [כן/לא]	לא
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)	הסכם פינוי בינוי
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	50,719	447 יח"ד (חלק החברה 327 יח"ד)	שטח פלדלת
שטחי מסחר	2,699	2,699	שטח עיקרי
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

15.5.2. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u>:

באלפי ש"ח		שנת 2025				שנת 2024	שנת 2023
		רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	179,388	155,464	155,464	155,464	155,464	133,939
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	108,609	112,271	99,078	93,827	89,272	37,241
	עלויות מצטברות בגין בניה	149,411	96,108	80,631	67,066	38,275	1,604
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	736	736	736	736	736	736
	סה"כ עלות מצטברת	**438,145**	**364,578**	**335,908**	**317,092**	**283,747**	**173,520**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**426,447**	**222,521**	**178,655**	**190,467**	**182,229**	**148,933**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	10,518	34,443	34,443	34,443	34,443	42,930
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	199,068	186,109	204,619	209,870	223,677	274,549
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	229,111	281,594	292,488	306,053	321,880	372,202
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	-	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**438,697**	**502,146**	**531,550**	**550,366**	**580,000**	**689,681**
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	53%	49%	40%	33%	27%	7%
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027

(*) עלויות הבנייה והקרקע המוצגות בטבלה כוללות את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה לדיירים הוותיקים (קומבינציה).

15.5.3. <u>שיווק הפרויקט</u>:

		שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	6	3	-	-	3	48	23
	יח"ד (מ"ר)	698	342	-	-	356	5,207	2,465
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת(*)	יח"ד	30.4	31.2	-	-	29.7	29.9	30.1
	שטחי מסחר			-	-	-		-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	177	177	174	174	174	171	123
	יח"ד (מ"ר)	17,735	17,735	17,393	17,393	17,393	17,237	12,030
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-		-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו	יח"ד	29.2	29.2	29.2	29.2	29.2	29.2	28.9
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-

		שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עד סוף התקופה(*)								
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	1,254,277	1,254,277	1,248,810	1,247,963	1,246,443	1,245,874	1,196,237
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	565,638	565,638	553,398	552,453	550,934	540,479	368,935
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	54%	54%	53%	53%	53%	53%	38%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)	יח"ד (כמות)	150	150	153	153	153	156	204
	יח"ד (מ"ר)	20,035	20,035	20,377	20,377	20,377	20,733	25,940
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		200,984	200,984	170,654	158,254	149,390	134,542	107,593
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)		1 / 126	1 / 126	-	-	-		-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח		30.4	30.4	-	-	-		-

15.5.4. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של 2025	299,788	104,456
שנת 2026	159,597	-
שנת 2027	106,253	461,182
סה"כ	**565,638**	**565,638**

15.5.5. רווחיות גולמית צפויה:

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	שנת 2025	שנת 2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	1,254,277	1,245,874
עלויות פרויקט צפויות בניכוי התחייבות לבעלי קרקע	876,842	863,746
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	377,435	382,128
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה	99,309	44,759
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	30%	31%

15.5.6. ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(68,864)	(34,432)	287,224	34,432	68,864
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	43,870	21,935	287,224	(21,935)	(43,870)

15.5.7. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

הסכם מימון לקרקע			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	187,613
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה:			בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ, מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			רבעון 1 2025
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			1,628,000

הסכם מימון לקרקע	תיאור ההלוואה
ניצול ערבויות	871,317
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	569,070
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	פריים+0.1%-0.5%
מועדי פירעון קרן וריבית:	
התניות פיננסיות מרכזיות:	השקעת הון עצמי בשיעור של 10% מעלויות הפרויקט ובנוסף מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט בשווי כולל של 25% מסך הכנסות הפרויקט.
התניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	עמידה בלוחות זמנים לביצוע מכירות, עמידה בלוחות זמנים לביצוע והשלמת הפרויקט, עמידה בלוחות זמנים לפרעון הלוואות.
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	סיום בניית הפרויקט וקבלת "טופס 4", מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי חוזי הרכישה, פרעון כל האשראי, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים.
בטחונות:	שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה לה במקרקעין, בפרויקט שיוקם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, לרבות זכויותיה על פי מסמכי ההזמנה להציע הצעות, זכויותיה כלפי הרוכשים ו/או בעלי הזכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין כל בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או אדריכל הפרויקט ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.

15.5.8. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות</u>:

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ, מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ	1,058,930
	דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות)		יצוין כי זכויות האורה ישראל לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), זאת בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם סדרת אגרות החוב כאמור.	

15.5.9. <u>התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה</u>:

רווח גולמי צפוי	377,435
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט	(66,759)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**310,676**
הון עצמי שהושקע למועד הדוח	94,403
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזניין/ משלימי הון עצמי	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**405,079**
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 1, 2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבנייה והגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע בטבלאות המפורטות בסעיף 15.5 לעיל בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה והשלמת הבניה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט, עלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים, מקדמות שצפויות להתקבל, המידע בנוגע לכלל ההכנסות הצפויות, לכלל העלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי וכן המידע בדבר ניתוח הרגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (1) עלויות בניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (2) בקצב בניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (3) במחירי מכירה צפויים של דירות; (4) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (5) מועדי קבלת היתרים. הערכות ותוכניות החברה עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות

במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט; (4) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לדוח זה.

חלק רביעי – תחום פעילות נדל"ן להשקעה

16. פרטים אודות פעילות נדל"ן להשקעה בישראל

16.1. מידע כללי על הפעילות

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה החל מחודש יוני 2021 החברה החלה בפעילות המיועדת להשכרת שטחי מסחר, משרדים וכן דיור להשכרה לזמן ארוך (להלן: "תחום הפעילות"). בתחום הפעילות [אשר למועד זה אינו מהווה מגזר בדוחותיה הכספיים של החברה], החברה מתמקדת בייזום, הקמה ויתכן גם בעתיד ברכישה של מתחמים מסחריים אשר רובם ככולם בשלב זה נמצאים בתוך הפרויקטים היזמיים למגורים של החברה. בגדר האמור, לחברה נכסי מקרקעין באיזורים שונים בישראל המוחזקים ומפותחים על ידה ובכוונת החברה לפעול עם סיום הקמתם לפעול להשכרתם ותפעולם של אותם נכסי מקרקעין. פעילות נלווית לתחום הפעילות של השכרת נכסי נדל"ן הינה ביצוע עבודות בניה לצורכי השכרה לשוכרים. בין השאר, החברה העבירה ומתכננת העברת הזכויות העתידיות בנכסים המסחריים המיועדים שלה לאאורה מסחר אשר תרכז את פעילות החברה בתחום הפעילות. לפרטים אודות עסקת ההשקעה של חברת הפניקס באאורה מסחר ראו ביאור סעיף 7 ד'-14 לדוחות הכספיים.

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

על תחום פעילות זה חלים בעיקר דיני המקרקעין, דיני החוזים, דיני התכנון והבניה וחוקים ותקנות שעניינם פיקוח מוניציפאלי. הפעילות בתחום זה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום דיני איכות הסביבה ,רישוי עסקים, מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני, לרבות מיסי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין. בנוסף, החקיקה ככלל, ובפרט, החקיקה העוסקת בהעסקת עובדים זרים, מביאה לכך שבהעדר כוח עבודה מקומי ובהתייחס להגבלות הקיימות על העסקת פועלים תושבי הרשות הפלסטינית, ישנה תנודתיות באמצעי הייצור העומדים לרשות הקבוצה (במישרין ובעקיפין) אשר עשויה להשפיע על קצב ביצוע והתקדמות של פרויקטים, דבר העלול להשפיע אף על עלותם הכספית.

16.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו[10]

בתקופת הדוח, נוצר היצע גדול של נכסים המיועדים למשרדים אשר בנייתם נסתיימה או צפויה להסתיים בשנים הקרובות, ואשר אינם מושכרים. כמו כן, חלה האטה משמעותית בביקוש לשטחי משרדים בכל הארץ, וזאת עקב משבר ההייטק, עליית הריבית והמצב הבטחוני. בתחום הנדל"ן המסחרי הביקוש לשטחים מסחריים בשנת 2025 נותר יציב, ובפרט מרכזי מסחר שכונתיים הנוגסים בחלקם של הקניונים הגדולים.

על אף שינויים שחלו הן בסביבת הריבית והן באירועים הגאו-פוליטיים, לא ניכרת האטה ו/או ירידת מחירים מהותית במחירי ההשכרה בנכסי החברה, אולם ככל ששינויים אלה ישפיעו לרעה על המשק בכללותו, עשויה להיות לכך השפעה לרעה על השוכרים ו/או השוכרים הפוטנציאליים של החברה ובהתאמה גם על הכנסות החברה מתחום הפעילות. להערכת החברה, קיים חשש כי במידה וכלכלת ישראל תיקלע למיתון שיפגע ברמת הצמיחה ובפעילות העסקית, אזי בנייתם של שטחי משרדים רבים תיצור עודף היצע אשר עשוי לגרום לירידה בשיעורי התפוסה ובמחירי השכירות.

16.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות החברה הינם בעיקר: איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש; איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה; איתנות השוכרים וטיב הבטוחות; מוניטין בשוק הנדל"ן; עמידה בהתחייבויות כלפי שוכרים; עמידה בהתחייבויות כלפי לקבלני המשנה; עמידה בלוחות זמנים; עיתוי הפעילות – בחינה וזיהוי של המועד המיטבי לביצוע פרויקטים; היבטי תחרות מצד נכסים דומים, לרבות צפי

10 במסגרת פרק זה, נכללו נתונים שונים המבוססים על מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצויין כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי האתרים כאמור, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח ומידע כאמור הינו מידע אשר מפורסם לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו מידע פומבי. כמו כן, לא נערכה בדיקה על ידי החברה באשר לנכונותם ומידת דיוקם.

לתחרות עתידית רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה, תנאי חוזה השכירות, ובכלל זאת דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות; מבנה ההוצאות הנוכחי של הנכס והפוטנציאל להגדלת הרווח התפעולי.

כאמור, החברה מתמקדת בייזום, הקמה ויתכן גם בעתיד ברכישה של מתחמים מסחריים אשר רובם ככולם בשלב זה נמצאים בתוך הפרויקטים היזמיים למגורים של החברה. בפרויקטים אלה מרבית השטחים יהיו שטחי מסחר אך לא רק, בחלק מהפרויקטים משלובים עם שטחי תעסוקה (משרדים) וכן מגורים להשכרה לז"א. להערכת החברה, התמקדות זו עשויה להשפיע על הביקוש ועל שיעור התפוסה של הנדל"ן המניב, בין היתר בהתחשב בפרמטרים הבאים: מיקום הנכס; דרכי גישה לתחבורה (לרבות תחבורה ציבורית); איכות הבניה; חניה בבניין בו ממוקם הנכס או בסמיכות לו; גיל המבנה בו ממוקם הנכס; צורתו החיצונית והפנימית של הנכס; גובה דמי השכירות; גובה דמי האחזקה; איכות השוכרים העיקריים ויציבותם; תקופת השכירות; רמת שירותי האחזקה ורווחה לדיירי הבניין; גובה המיסוי העירוני; שירותים אזוריים; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור); קירבה לקהל היעד, למקורות כוח אדם ולשירותים נלווים.

16.5. <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

הנהלת החברה מעריכה כי בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, ככלל, שוק זה נתון ומושפע מתנאי היצע וביקוש בתקופות המעבר בין עודפי היצע או עודפי ביקוש. בנוסף, דרוש ידע וניסיון בגורמי ההצלחה הקריטיים לתחום פעילות זה. היציאה מהתחום אינה גמישה ומימוש ההשקעות יכול לארוך זמן ממושך וזאת מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק, וכן מצבו הכלכלי של המשק והמצב הבטחוני. ראה בהקשר זה האמור בסעיף 6 לעניין תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.

16.6. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן. מחד, החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות בישראל העוסקות ברכישה, בייזום ופיתוח נכסי נדל"ן להשכרה למשרדים ולמסחר וכן חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן למשרדים ומסחר, וכן מצד בעלים אחרים של נדל"ן באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה. מאידך, נכסי החברה המניבים מאופיינים בהימצאם בתוך הפרויקטים היזמיים למגורים של החברה, דבר המקנה לחברה דריסת רגל במקומות בהם נמצאים הפרויקטים והיעדר צורך לאתר מקרקעין לצורך הקמת נכסי נדל"ן מניב. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בחברה, שכן התחרות בתחום הנדל"ן מאופיינת בתחרות ספציפית בהתאם לסוג הנכס, למיקומו של כל נכס ולרמת התפוסה. החברה מעריכה כי בהשוואה לחברות אחרות מסוגה הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל היקף פעילותה של החברה הינו מצומצם. אין באפשרות החברה להעריך את חלקה בשוק.

16.7. <u>סוגי הנכסים והשימושים בהם</u>

במסגרת תחום הפעילות, החברה מתמקדת בייזום, הקמה ויתכן גם בעתיד ברכישה של מתחמים מסחריים אשר רובם ככולם בשלב זה נמצאים בתוך הפרויקטים היזמיים למגורים של החברה. בחלק מהפרויקטים קיימים סוגים נוספים של נדל"ן מניב כמו שטחי תעסוקה (משרדים) ומגורים להשכרה לזמן ארוך. יצוין כי כל הפעילות של המניבים הינה במדינת ישראל. האסטרטגיה העסקית של החברה הינה הרחבת תחום פעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל בטווח הבינוני והארוך, בעיקר, אך לא רק, באמצעות פיתוח מתחמי המגורים שבהם עוסקת החברה. לחברה עשרות פרויקטים בתכנון תבע"ות אשר מעבר לקידום יחידות הדיור בפרויקטים אלה, החברה גם מקדמת שטחים מסחריים במסגרת תוכניות פינוי הבינוי אלה. בנוסף החברה תבחן את הרחבת תחום פעילות זה באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזומם, פיתוחם ובנייתם. החברה תמשיך גם לבחון ולשקול רכישת נכסים מניבים או אחרים אשר עשויים להתאים לפעילותה מבחינת מיקומם, רמת הבניה, וטיב השוכרים.

16.7.1. סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוכניות של החברה ביחס לתחום הפעילות יתבצעו בהתאם לתנאי השוק ולכדאיות הכלכלית, ובכפוף לגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה. כמו כן, קביעת היעדים מתבססת על הערכות החברה ביחס למצב המשק בו היא פועלת, ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל.

החברה החליטה לאמץ בדוחותיה את התיקון המוצע שפרסמה רשות ניירות ערך לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" כפי שפורסמה בדצמבר 2013 (להלן: "הנחיית הרשות"[11]). להלן יובא תיאור של הפרויקטים של החברה בהתאם להנחיית הרשות.

11 https://www.isa.gov.il/Download/IsaFile_8222.pdf

16.8 תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה עבור השנים 2023 עד 2025:

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	באלפי ש"ח		
רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)	74,565	17,528	34,689

16.9 פירוט המשתנים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתבצעת הפעילות

		מדינת ישראל		
		לשנה שהסתיימה ביום		
	יחידות	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
משתנים כלכליים (1)				
תוצר מקומי גולמי (מיליארד $) (1)		611	528	522
תוצר מקומי לנפש (אלפי $) (1)		60.0	53.1	52.6
שיעור צמיחה ריאלי בתוצר המקומי (1)	%	3.1	0.7	2
שיעור צמיחה ריאלי בתוצר מקומי לנפש (1)	%	1.7	0.9	(4.7)
שיעור אינפלציה (2)	%	2.4%	3.2	3
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (3)	%	4.0	3.8	4.3
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג Standard & Poor's) (4)		A/Stable	A/Negative	AA-/Negative
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה		3.19	3.647	3.627

(1) לפי פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת http://imf.org.
(2) לפי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2026.
(3) תשואה על אג"ח ממשלתית שקלית במח"מ 10 שנים בקירוב.
(4) לפי דוח S&P בכתובת https://www.spglobal.com

16.10 פירוט בדבר רווחי או הפסדי שערוך לפי אזורים ושימושים

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנת שהסתיימה ביום 31.12.2025						
אזור	שימושים	משרדים	מסחר	מגורים להשכרה	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערוך
		באלפי ש"ח				
מדינת ישראל	במאוחד	-	43,079	-	43,079	100%
	חלק החברה	-	43,079	-	43,079	100%
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך	במאוחד	-	100%	-	100%	100%
	חלק החברה	-	100%	-	100%	100%

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנת שהסתיימה ביום 31.12.2024						
אזור	שימושים	משרדים	מסחר	מגורים להשכרה	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערוך
		באלפי ש"ח				
מדינת ישראל	במאוחד	-	62,010	22,680	84,690	100%
	חלק החברה	-	62,010	22,680	84,690	100%
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השיערוך	במאוחד	-	73%	27%	100%	100%
	חלק החברה	-	73%	27%	100%	100%

16.11 גילוי מצרפי אודות נכסים מניבים בהקמה, לפי אזורים

אזור	פרמטרים	לתקופה שהסתיימה ביום	
		31.12.2025	31.12.2024
מסחרי	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	13	8
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	41,915	10,481
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	146,937	33,477
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	388,282	221,508
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	468,986	5,577
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	375,189	14,327

16.12. <u>גילוי מצרפי אודות קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה, לפי אזורים</u>

אזור	פרמטרים		לתקופה שהסתיימה ביום	
			31.12.2025	31.12.2024
מדינת ישראל	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		518,705	326,867
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי במ"ר)		82,673	81,380
	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מגורים	12,025	10,400
		משרדים	37,868	33,210
		מסחר	35,359	33,064

16.13. <u>גילוי מצרפי אודות רכישת נכסים, לפי אזורים</u>

אזור		פרמטרים	תקופה שנה שהסתיימה ביום)	
			31.12.2025	31.12.2024
מדינת ישראל	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בשנה (#)	-	1
		עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	86,179
		NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-
		שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	57,592

חלק חמישי – כללי

17. <u>פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים</u>

מוצרי החברה העיקריים הינם הדירות בפרויקטים השונים אותן היא מקימה. בחלק מהפרויקטים לחברה זכויות בשטחי מסחר. לפרטים על הכנסות החברה ורווחיותה ראו דוח רווח והפסד בדוחות הכספיים והסברי הדירקטוריון בסעיף 2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

18. <u>שיווק והפצה</u>

פעילות השיווק של החברה מבוצעת (ברובה) באמצעות מחלקת השיווק של החברה. בפרויקטים מסוימים החברה נעזרת במשווקים חיצוניים. למשווקים החיצוניים ניתנת בלעדיות בשיווק הפרויקט שנמסר לה. במקרים מסויימים, המשווקים החיצוניים נותנים שרותים גם לפרויקטים אחרים שאינם בבעלות החברה. לחברה אין תלות במשווק מסוים, ואין חשש לפגיעה מהותית בתחום הפעילות ככל ומשווק מסויים יפסיק את פעילותו.

פעילות השיווק מתבצעת באמצעות מחלקת השיווק של הקבוצה תוך הסתייעות במשווקים חיצוניים במשרדי המכירות של כל פרויקט. שיווק הפרויקטים למגורים נעשה באמצעות פרסום באמצעי מדיה מגוונים כגון מדיה דיגיטלית שלטי חוצות, אוטובוסים ועיתונות ומדיה מקומית. כמו כן, בשל היות חלק מהפרויקטים של החברה באזורים בהם נבנים פרויקטים חדשים, חלק מן השיווק מורכב מכך שלקוחות פוטנציאליים מתעניינים בפרויקטים עצמם ובאופן טבעי פוקדים רבים מהמתעניינים בשכונות מעין אלה, את הפרויקטים עצמם. ככלל, וככל שמתאפשר מוקם משרד מכירות בסמיכות לכל אתר שבו מתבצע פרויקט.

החברה, במשך שנים רבות, משווקת את מרבית יחידות הדיור שלה בשוק החופשי תוך הצעת הסדרי מימון, בעיקר תנאי תשלום במתכונת "20/80" ולעיתים בין "15/85". למעט מקרים חריגים בודדים בעבר, החברה אינה מממנת "הלוואות קבלן" לרוכשים, ואינה מאפשרת מימון חיצוני לתשלום ראשון של רוכש. להערכת החברה, רוכש שמביא מהון עצמי 15-20% משווי הרכישה, יוכל בהסתברות גבוהה מאד להשלים את העסקה במועד מסירת הדירה, וזאת בניגוד לעסקאות בהן התשלום הינו של 5-10% ממחיר הדירה, שאז נחשבת עסקה זו כעסקת אופציה לכל דבר. גובה התשלום הראשון מהווה חסם כלכלי ברור ומרחיק משקיעים ללא יכולת כלכלית מהעסקאות הללו.

לאור העובדה שברוב המכריע של הפרויקטים של החברה אין רכישת קרקעות במזומן מאחר ותחום הפעילות העיקרי של החברה הינו פינוי בינוי ואין מימון על הקרקע, וצרכי המימון מגיעים בשלב מאוחר יותר של בניית הפרויקטים, ובנוסף החברה רוצה להקל על רוכשי הדירות ולאפשר להם שיווקית גמישות במכירת דירה ישנה ו/או לקיחת משכנתא בשלב קבלת הדירה, הרי שהחברה רואה בהסדרי המימון כאמור לעיל, מהלך עסקים רגיל. להערכת החברה, ההנחה הגלומה בהסדרים אלה נעה בין 1% ל-5% משווי הדירה. לאור האמור לעיל, להערכת החברה, אין להסדרים אלה השפעה מהותית על תוצאותיה הפיננסיות, שכן הם מהווים למעשה חלופה להנחה במחיר הרכישה. מניסיונה של החברה בשנים האחרונות, וגם ספציפית בשנה האחרונה, רוכשים שקנו דירה במסגרת מסלול 20/80 משלימים את העסקה, למעט מקרים בודדים וזניחים. ברבעון הרביעי של שנת 2025 יצאה החברה בקמפיין שווקי בשם "דירה בביטחון", אשר מאפשר לרוכשי הדירות אפשרות ביטול ללא קנס של הסכם הרכישה של הדירה, אם מחיר השוק של הדירה ירד ביחס למחיר הרכישה בפועל, וזאת בנקודת זמן ספציפית, 6 חודשים לפני מועד המסירה הצפוי. הקמפיין הביא לתנועת רוכשים משמעותית במשרדי המכירות, אשר העדיפו הטבות שיווקיות אחרות. במבצע עצמו נרכשו מספר לא מהותי של דירות הכוללות אפשרות ביטול חוזה ללא קנס.

להלן פירוט מכירת הדירות בשנת 2025 לפי שיטת המכירה:

שיטה	מספר יח"ד
מכירה לינארית	418
הלוואת קבלן (מגידו בלבד)	151
שיטת 20/80, 15/85	467
סה"כ	**1,036**

החברה נמצאת בשיווק ו/או ביצוע של 27 פרויקטים מגוונים בפריסה ארצית. פרויקטים אלו כוללים 6,575 יח״ד לשווק ע״י החברה, אשר נותנים מענה לכל משפחה ולכל תקציב משפחתי. המדיניות של החברה הינה לפתוח פרויקט חדש אחרי מכירת 25% מיח״ד במכירה מוקדמת. מדיניות זו הוכיחה את עצמה גם בתקופות שיא וגם בתקופות שפל. בשנה האחרונה פתחה החברה לשיווק וביצוע את הפרויקטים אאורה (רסקו) חדרה (530 יח״ד), שכונת הקצינים לוד (322 יח״ד), הסטריפ (בן צבי) בנתניה (1,558 יח״ד), אאורה ירושלים (הקצין סילבר) (603 יח״ד), וסקוור (ויצמן 52-48) ביהוד (300 יח״ד). באמצעות מגידו פתחה החברה לשיווק את הפרויקטים בטבריה (182 יח״ד), מעלות (120 יח״ד) וכן באופקים (676 יחד) בשלושה מתחמים, ובשנה הקרובה תפתח לשיווק פרויקטים חדשים בבני עייש (182 יח״ד) ובקרית עקרון (483 יח״ד) וכן את יתרת הפרויקט בטבריה (64 יח״ד) ובמעלות (240 יח״ד). הפרויקטים אינם מתחרים האחד בשני.

סה״כ בשנת 2025 מכרה קבוצת אאורה 1,036 יח״ד, בדומה לשנת 2024 שבהם מכרה החברה 1,048 יח״ד.

נתוני המכירות של קבוצת אאורה בשנת 2025, בה שוק הנדל״ן למגורים סבל מחולשה יחסית, מצביעים על חוסנה של החברה, הנובע בין היתר מהפריסה הארצית של הפרויקטים, אי התמקדות באזור גיאוגרפי ספציפי ופניה לשוק רוכשי הדירות בכל מגוון המחירים.

לאחר תאריך המאזן, ועד ליום פרסום הדוח מכרה קבוצת אאורה 153 יח״ד נוספות.

19. <u>תחרות</u>

תחום היזום, ההקמה והמכירה של נדל״ן למגורים בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה וכולל מספר רב של גופים המתחרים בתחום פעילותה של החברה, לרבות חברות נדל״ן ציבוריות ופרטיות גדולות ובינוניות הפועלות בפריסה ארצית, המשך בחברות יזמיות קטנות בעלות פעילות בהיקף מוגבל, וכלה בקבוצות רכישה ויזמים קטנים המקימים פרויקטים של יחידות דיור בודדות, אשר יחדיו יוצרים שוק רווי תחרות.

החברה חשופה לתחרות בשלושה היבטים עיקריים כדלהלן:

<u>בשיווק ומכירת הדירות</u> – בשוק הנדל״ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים ועל כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל״ן לבניה למגורים כחלק שאינו מהותי מכלל שוק זה. שוק הנדל״ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה, בעיקר בגוש דן, עקב ריבוי יזמים הפועלים בשוק זה. לחברה קיימת תחרות מקומית במקומות בהן היא פועלת, בעיקר מצד צדדים שלישיים העוסקים ברכישת נדל״ן למטרות פיתוח ושיווק. בנוסף לתחרות מול יזמים אחרים בשלב האיתור וההתקשרות עם בעלי הדירות, קיימת בענף תחרות גם בקשר למכירת הדירות, הן מול יזמים של פרויקטים חדשים אחרים והן מול מכירות של דירות יד שניה. תקופות בהן נרשמת ירידה בביקושים לרכישת דירות מתאפיינות בדרך כלל גם בהתגברות התחרות מול יזמים אחרים ומוכרי דירות יד-שניה.

<u>איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש</u> – בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין היזמים והקבלנים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים. בשל כך, בשנים האחרונות יזמים רבים מפנים משאבים רבים לתחום של התחדשות עירונית והתחרות על מתחמים חדשים הולכת וגוברת בשנים האחרונות.

<u>דיור להשכרה</u> – למיטב ידיעת החברה קיימים בישראל גופים קטנים (או יחידים) רבים וקרנות השקעה אשר עוסקים בתחום הדיור להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיור להשכרה. בנוסף, לאחרונה תוקנה פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ״א-1961, אשר קובעת, בין היתר, הסדרי מס לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. במהלך השנים האחרונות, עם פרסומם של מספר מכרזים לפרויקטים בתחום המגורים להשכרה על ידי החברה הממשלתית ״דירה להשכיר״ נכנסו לתחום מספר גופים גדולים ומשמעותיים, המתמחים נכון להיום, בעיקר בייזום פרויקטים של מגורים להשכרה ובתחום הנדל״ן המניב האחר (מסחרי ומשרדים). נכון למועד דוח זה, למיטב ידיעת החברה, פועלות בישראל קרנות השקעה במקרקעין למגורים ולמיטב ידיעת החברה ישנן חברות נוספות הנמצאות בשלבי הקמה שמתעתדות לפעול כקרן ריט.

<u>העסקת קבלני ביצוע, ספקים וכיוצ״ב</u> - תחרות נוספת קיימת גם בקשר עם העסקת קבלני ביצוע, ספקים, יועצים ונותני שירותים שונים, וכן קיימת תחרות בקשר לקבלת ליווי פיננסי לפרויקטים מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים, שעשויה להחריף ככל שהתאגידים ה פיננסיים בישראל יתקרבו (או יגיעו) למגבלות החשיפה המותרת להם לתחום הנדל״ן.

20. <u>רכוש קבוע ומתקנים</u>

לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. משרדי החברה ממוקמים בתל אביב.

21. <u>הון אנושי</u>

21.1. למועד הדוח לקבוצה 223 עובדים, מתוכם באאורה 97 עובדים ו- 126 עובדים במגידו, אשר מועסקים, ברובם, על ידי אאורה ישראל אשר מרבית פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעותה וכן על ידי מגידו. מנכ"ל החברה ועוד מספר עובדים מצומצם מעניקים לחברה שירותים שלא במסגרת יחסי עובד מעביד, זאת בהתאם להוראות הסכמי ניהול שנחתמו עמם.

21.2. שכרם של העובדים (למעט עובדי מגידו, המועסקים על ידה או חברות בשליטתה) נקבע בהסכם עבודה אישי בכתב עם אאורה ישראל או עם החברה. זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורין של העובדים מובטחות בפוליסות ביטוח/קרנות פנסיה.

21.3. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בעיקר על ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח ועל ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות לפי חוק פיצויי פיטורין. למועד הדוח, כל התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בסכום ההתחייבות אשר נכללה בספרי החברה וכן על-ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים.

21.4. לפרטים בדבר תנאי כהונתו של בעל השליטה בחברה ותנאי כהונתם של נושאי משרה בכירה בחברה, ראו תקנה 21 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי.

21.5. להלן פרטים בדבר מספר עובדי החברה (שאינם כוללים את עובדי מגידו) בהתפלגות לפי תחומי עיסוק:

	31.12.2025	31.12.2024
הנהלה	7	7
כספים ותפעול	17	15
התחדשות עירונית ופיתוח עסקי	29	27
שיווק ומכירות	17	13
הנדסה ושרות לקוחות	24	26
חטיבת המסחר	3	3
סה"כ	**97**	**91**

21.6. ביום 27 בספטמבר 2023 הונפקו 1,172,505 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה בחברה שהם סמנכ"לים, הניתנים למימוש ל- 1,172,505 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089464), הנכלל כאן על דרך ההפניה. בשנת 2025 מומשו 317,551 כתבי אופציה לא סחירים במימוש נטו, כנגד הקצאת 191,962 מניות רגילות של החברה לנושאי משרה בחברה. לפרטים, ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073709), וכן דוח מיידי על שינויים בהחזקות בעלי עניין שפרסמה החברה ביום 7 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-067367), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

21.7. ביום 18 בפברואר 2025 הונפקו 753,221 כתבי אופציה לא סחירים לעובדים ונושאי משרה בחברה, הניתנים למימוש ל- 753,221 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002862) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 18 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-011517), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

21.8. עובדי החברה משתתפים בהדרכות בנושאים שונים הנוגעים לנושאי בטיחות בעבודה, איסור שימוש במידע פנים, סיכוני סייבר, וכו', והחברה דואגת לרענון תקופתי של ההנחיות וההדרכות בקרב העובדים.

22. <u>התקשרויות עם קבלנים ראשיים</u>

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, יועצים וכדומה עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים.

לרוב נוהגת החברה להתקשר עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי אשר במסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה ,אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על פי חוק מכר. החברה מעניקה חשיבות להתקשרות

עם קבלנים ראשיים בעלי מוניטין של עמידה בלוחות זמנים ואיכות בנייה גבוהה. בנוסף להתקשרות עם קבלן ראשי, לרוב החברה ממנה מפקח הנדסי מטעמה לליווי הפרויקט.

בחירת הקבלן נעשית לרוב במסגרת של מכרז קבלנים ולאחר ביצוע משא ומתן משלים תוך שימת לב לאיכות ולמוניטין של הקבלן ולאיתנותו הפיננסית וזאת על מנת להבטיח את איכות הבניה ועמידתו בלוחות הזמנים אשר נקבעו בהסכם עימו ואל מול רוכשי יחידות הדיור.

החברה מקפידה להתקשר עם קבלן ראשי בעל הרישיון הנדרש להיקף ולגודלו של הפרויקט הרלוונטי בהתאם לדרישות הדין החל. החברה מתקשרת רק קבלנים בעלי רישיונות התקפים לעבודות ולסוג הפרויקטים שהם מבצעים. על פי רוב ההתקשרות כוללת העמדת ערבות ביצוע וערבות בדק ואחריות של הקבלן הראשי, המופחתת לשיעורין, עם חלוף הזמן ממועד השלמת הקמת הפרויקט.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על החברה תוספת עלות מהותית. להערכת הנהלת החברה, ההשלכה העיקרית להחלפת מבצע הבנייה ו/או ספק ספציפי עלולה להיות עיכוב לא מהותי בהשלמת בניית הפרויקט. על אף האמור לעיל, מצאה החברה לנכון, לציין את התקשרות החברה עם הקבלן המבצע שלהלן:

זיהוי הספק/קבלן המשנה	פרויקטים שנבנים/עתידים להיבנות על ידו נכון למועד הדוח	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח עד ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס בע"מ	אאורה רמת השרון- שלב ב', אאורה רמת חן. הסטריפ נתניה	לא	468,160	25%	לא	-

השירותים שניתנים על ידי הקבלן המבצע	על חשבונו ואחריותו המלאה של הקבלן המבצע לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט, לרבות אך לא רק, ביסוס, שלד, איטום, עבודות רטובות, פיתוח, בניה, תיקוני בדק ולרבות כל עבודה ארעית הנדרשת, באופן שהקבלן המבצע יבנה את כל הפרויקט בהתאם לתוכניות המאושרות, בהתאם לדרישות התקן ובהתאם לדרישות כל הרשויות הרלבנטיות וזאת בשיטת "עד מפתח" (Turn Key) וימסור את הפרויקט שהוא גמור באופן מלא וידאג להוצאה בפועל של טופס 4 לאכלוס ולקבלת תעודת גמר לפרויקט (להלן בטבלה זו בלבד: "**השירותים**").
התקשרויות עם קבלני משנה	הקבלן המבצע איננו רשאי להסב ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להעביר בכל דרך אחרת את זכויותיו והתחייבויותיו על פי ההסכם לכל אדם אחר, ללא קבלת הסכמת החברה מראש. עם זאת, הקבלן המבצע יהא רשאי למסור את ביצועה של עבודה מסוימת לקבלן משנה מטעמו (לרוב ביחס לקבלני מערכות חשמל, מיזוג אויר, אינסטלציה וכדומה) (להלן: "קבלן המשנה"), בכפוף לתנאים מצטברים, הכוללים, בין היתר, את התנאים הבאים: קבלת אישור החברה (או מפקח מטעמה) למסירת אותה עבודה מסוימת, וקבלת אישור למסירת אותה עבודה מסוימת לאותו קבלן המשנה; ומסירת עבודה מסוימת לקבלן המשנה לא תפטור את הקבלן המבצע מאחריותו על פי ההסכם, וכי לא יהא בהתקשרותו עם קבלן המשנה משום הטלת חובה כלשהי על החברה כלפי קבלן המשנה.
אחריות הקבלן המבצע	הקבלן המבצע הינו האחראי הבלעדי כלפי כל צד שלישי לנזקים שייגרמו תוך ביצוע עבודות הבנייה (לרבות עבודות הבדק) באתר הבניה וסביבתו, על ידי הקבלן המבצע ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה וכל מי שנתון למרות הקבלן המבצע או קבלני המשנה הפועלים בסמכותו, ובכך הוא משחרר באופן בלתי חוזר את החברה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזקים שייגרמו כאמור. הקבלן המבצע מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא, את החברה, בכל סכום אשר יידרש החברה לשלם בקשר לנזקים אשר הקבלן המבצע אחראי להם.
לוחות זמנים	הקבלן המבצע מתחייב להתחיל בביצוע העבודות ולהשלים את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בהסכם. בגין איחור בהשלמת העבודות ישלם הקבלן המבצע לחברה פיצוי בשיעור זהה ביחס לפיצוי אותו שילמה החברה לדיירים על פי חוק המכר ובתוספת הוצאות החברה בפועל בגין איחור כאמור.
ביטוחים	על הקבלן המבצע לערוך, על חשבונו ואחריותו, פוליסות ביטוח כמפורט בהסכם כאשר החברה הינה מבוטחת נוספת וזאת לתקופת ההסכם, תקופות הבדק והאחריות. ישנם מקרים בהם החברה עורכת את הביטוחים הנדרשים והקבלן מחויב בעלות הביטוחים.
אחריות בדק	כחלק מההתקשרות, הקבלן המבצע לוקח על עצמו את התחייבויות החברה כלפי רוכשי היחידות בכל הקשור לביצוע והשלמת הדירות על פי חוק מכר הדירות מבחינת טיב, בדק ואחריות לרבות כל תיקון לו.
ערבויות	להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן המבצע על פי ההסכם במלואן ובמועדן, ממציא הקבלן המבצע לחברה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים (להלן: "**המדד**"), בשיעור קבוע מסך התמורה, בהתאם לקבוע בהסכם, אשר תהא בתוקף למשך כל תקופת ביצוע העבודות בפועל (להלן: "**ערבות הביצוע**"). עם השלמת העבודות לשביעות רצון החברה, תוחלף ערבות הביצוע בערבות אחרת אשר תהא בשיעור קבוע מסך התמורה לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למדד ותישאר בתוקף לתקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "**ערבות הבדק**" ו- "**תקופת הבדק**"). ערבות הבדק תשמש להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקוי בניה במשך תקופת הבדק. לעיתים החברה בוחנת אפשרות להחליף ערבויות כאמור בביטוחונות אחרים כגון קיזוז סכום (המהווה את סכום הערבות) אשר ישמש כערבות ביצוע/בדק לכל דבר ועניין וקיזוז סכומים מסוימים כעכבון.

בתחום הנדל"ן היזמי, באפשרות הקבוצה לעשות שימוש במגידו ביצוע כקבלן ראשי עבור פרויקטי הנדל"ן של הקבוצה, במסגרת הסכם קבלן ראשי מגידו ביצוע, בעצמה או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראית לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות (להלן: "טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על פי חוק המכר. בנוסף להתקשרות עם מגידו כקבלן ראשי, הקבוצה ממנה מפקח הנדסי מטעמה לליווי הפרויקט.

ביום 25 במאי 2025 התקשרה החברה בשני הסכמים לביצוע עבודות בניה, במסגרתם מגידו (להלן בסעיף זה: "הקבלן") תבצע עבור חברות פרטיות (להלן בסעיף זה: "היזם") בבעלות מלאה של החברה, עבודות בניה, בשני פרויקטים - פרויקט מע"ר לוד ופרויקט 'אשכנזי' יהוד. בגין ביצוע העבודות בפרויקט מע"ר לוד ישלם היזם לקבלן

סך של 345 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד תשומות הבניה, כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש נובמבר 2024, ובגין ביצוע העבודות בפרויקט 'אשכנזי' יהוד ישלם היזם לקבלן סך של 447 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד תשומות הבניה, כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש פברואר 2025.

23. **<u>הון חוזר</u>**

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	סך הכל (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	6,522,708	(2,108,755)	4,413,953
התחייבויות שוטפות	(4,900,444)	1,612,230	(3,288,214)
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות	1,622,264	(496,525)	1,125,739

הנכסים השוטפים - כוללים בין היתר מזומנים ופיקדונות מיועדים בסך של 619,109 אלפי ש"ח וכן מלאי בניינים בהקמה בסך של 4,174,334 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות - כוללות בין השאר אשראי מבנקים וחלויות שוטפות של אג"ח בסך של 2,388,126 אלפי ש"ח.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך עד כארבע שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

הסבר להתאמה - המחזור התפעולי של החברה הינו כ-4 שנים. ההתאמה לתקופה של 12 חודשים נעשתה לגבי הנכסים השוטפים על ידי הפחתת מלאי בניינים בהקמה שיוכר בדוחות הרווח והפסד בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן וכן על-ידי הפחתת חוב שצפוי להיפרע בתקופה העולה על 12 חודשים. ההתאמה לתקופה של 12 חודשים נעשתה לגבי ההתחייבויות השוטפות על ידי הפחתת מקדמות מרוכשי דירות בפרויקטים שיוכרו בדוחות הרווח והפסד בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן, על-ידי הפחתה של יתרת זכות שצפויה להיפרע בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן וכן על ידי הפחתת חלויות שוטפות של אגרות חוב ואשראים מתאגידים בנקאיים (בהתאם לתקופות האשראי במסגרת הסכמי המימון של הפרויקטים) אשר מועד פירעונם עולה על 12 חודשים מתאריך המאזן.

לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3.5 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) שלהלן.

24. **<u>מימון</u>**

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, מקדמות מרוכשי דירות, אשראי מספקים ומהנפקת אגרות חוב אותן הנפיקה החברה, כמפורט להלן.

יובהר כי החברה אינה מנצלת אשראי מתאגידים בנקאיים שאינם במסגרת של ליווי פרויקטי בנייה על פי הסכמי ליווי או אשראי לצורך רכישת קרקעות, כפי שפורט לעיל ולהלן. החברה הגדילה את מקורות ההון שלה, באמצעות הנפקת אגרות החוב מהסדרות השונות, עסקאות ההשקעה של הפניקס וכלל כמפורט בדוח, כך שהחברה מממנת על פי רוב את הפרויקטים הן ממקורות עצמיים, הן על-ידי ליווי של גורם מממן (בנק או מוסד פיננסי) והן על ידי גיוס כספים על ידי הנפקות של אגרות חוב בעיקרם לטובת מימון ההון העצמי הנדרש להשקעה בפרויקטים בהתאם להסכמות המושגות עם הגורמים המממנים.

לפרטים בדבר תעודות התחייבות שבמחזור ראו סעיף 3 לעיל, סעיף 6.7 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) ובאור 13 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר השקעות בהון החברה ראו סעיפים 3.2-3.4 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, עומדת החברה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים במסגרת הסכמי הליווי.

24.1. <u>הסכמי ליווי בניה</u>

מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי בנקאי (או של מוסד פיננסי אחר) המנוהל כפרויקט סגור המובטח בשעבוד של זכויות החברה בפרויקט. במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן אשראי לצורך רכישת הקרקע (כשרלוונטי), ערבויות ביצוע לבעלי זכויות בקרקע, ערבויות חוק מכר, ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה.

העמדת האשראי מותנית בהתניות שונות לרבות העמדת הון עצמי על ידי החברה בשיעורים שונים (בהתאם לגודל הפרויקט), התקדמות הבניה והיקף המכירות של יחידות הדיור הפרויקט.

למידע בדבר הסכמי ליווי של פרויקטים מהותיים ראו סעיף 14 לעיל וסעיף 29 להלן.

להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן:

הריבית	בסמוך למועד פרסום הדוח	בשנת 2025	בשנת 2024	בשנת 2023
פריים	P+0.2%- P+1.5%	P+0.2%- P+1.5%	P+0.35%- P+1.5%	P+0.35%- P+1.5%

24.2. ערבויות

להלן חלוקה של ערבויות ביצוע וחוק מכר אשר העמידו חברות הקבוצה (באלפי ש"ח)

	ערבויות חוק מכר ליום 31.12.2025
פרויקטים בשיווק ובביצוע	6,702,554

24.3. תיאור הלוואות / אשראי נוספים שהוגדרו על ידי החברה כמהותיים

שטרי הנאמנות על פיהם קבועים תנאי אגרות החוב (סדרות ט"ז, י"ז, י"ח ו- י"ט) שהונפקו על ידי החברה, כמפורט בסעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

24.4. דירוג

החברה ואגרות החוב שלה מדורגות על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג").

בחודש ינואר 2023, פרסמה מידרוג דוח דירוג ראשוני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב חדשה (סדרה י"ז) בסך של עד 80 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 22 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-008581), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש יוני 2023, פרסמה מידרוג דוח מעקב לפיו היא מותירה על כנו את דירוג החברה ודירוג סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה (A3.il עם אופק יציב). לפרטים ראו דוח מיידי משלים שפרסמה החברה בתאריך 6 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-072904), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש יולי 2023 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ו) על דרך ההרחבה בסך של עד 44 מיליון ש"ח ע.נ. ולהנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 41.6 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 5 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-062989), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש נובמבר 2023 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 55.4 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 13 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103030), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש ינואר 2024, פרסמה מידרוג דוח דירוג ראשוני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה י"ח) בסך של עד 100 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003520). ביום 22 בינואר 2024 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני (A3.il עם אופק יציב) להנפקת הסדרה כאמור בסך של עד 120 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007432), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה, ובאור 13 לדוחות הכספיים.

ביום 1 באפריל 2024 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני A3.il עם אופק יציב להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז) על דרך ההרחבה בסך של עד 123 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037260) , אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 6 באוקטובר 2024 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכניA2.il (עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ח) על דרך ההרחבה בסך של עד 130 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608012) , אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 3 בנובמבר 2024 פרסמה מידרוג דוח דירוג עדכני A2.il עם אופק יציב (להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ח) על דרך ההרחבה בסך של עד 55

מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-613321), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש ספטמבר 2024 פרסמה מידרוג כי היא מעלה את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרות ט"ו, ט"ז, י"ז ו-י"ח) שהנפיקה החברה מ- A3.il עם אופק יציב ל- A2.il עם אופק יציב. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606496), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 22 במאי 2025, פרסמה מידרוג דוח פעולת דירוג (A2.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-036354), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן בסעיף זה: "דוח פעולת הדירוג"). ביום 10 ביוני 2025 פרסמה פרסמה מידרוג דוח עדכון פעולת דירוג (A2.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות החוב החדשה (סדרה י"ט) בסך של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-041448), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 16 באוקטובר 2025, פרסמה מידרוג דוח פעולת דירוג נוסף (A2.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ט) על דרך ההרחבה בהצעה פרטית בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-076248), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 4 בינואר 2026, פרסמה מידרוג דוח פעולת דירוג נוסף (A2.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ט) על דרך ההרחבה בהצעה פרטית בסך של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה מידרוג ביום 4 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-001080), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה י"ט) והרחבותיה בדרך של הצעה פרטית, ראו סעיף 6.7.2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח תקופתי זה.

בחודש דצמבר 2025 פרסמה מידרוג דוח מעקב לפיו היא מותירה על כנו את דירוג החברה ודירוג סדרות אגרות החוב (סדרות ט"ז, י"ז, י"ח ו- י"ט) שהנפיקה החברה (A2.il עם אופק יציב). לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה מידרוג ביום 4 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-096484), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

25. **<u>מיסוי</u>**

לעניין זה ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

26. <u>מדיניות פיננסית</u>

בחודש נובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות פיננסית. המדיניות הפיננסית נקבעה בהתחשב בתנאי השוק, ומטרתה ליצור הגנות מסוימות מפני חשיפות שוק. להלן המדיניות הפיננסית שאושרה על ידי דירקטוריון החברה:

26.1. <u>מדיניות דיבידנד</u>

החברה מאמצת מדיניות דיבידנד שמרנית במיוחד המתבססת על:

חלוקה אך ורק ממקורות פנימיים של החברה (רווחים תזרימיים בלבד) ללא כל מהלכים ממונפים.

שיעור חלוקה שלא יעלה על 25% מהרווח הנקי בניטרול רווחי התאמות אומדן של נכסי נדל"ן להשקעה.

26.2. <u>מדיניות בנוגע לאסטרטגיות רכישות והתקשרויות</u>

לחברה אסטרטגיה שמרנית לרכישות, מימושים, ניהול וכו' המתבטאת כדלקמן:

החברה פועלת אך ורק בתחום פעילות הליבה שלה, נדל"ן יזמי למגורים אשר עשוי לכלול שטחים מסחריים לצורך השכרתם. החברה לא תיכנס לפעילויות בהם אין לה יתרון עסקי מבלי שיתקיים תחילה דיון אסטרטגי בנושא.

החברה מבצעת עסקאות רק לאחר בדיקות מעמיקות (כלכליות, משפטיות, ,תכנוניות, שמאיות, פיננסיות וחשבונאיות).

סף רווחיות- החברה לא תגש לעסקאות חדשות בהן הרווחיות (מהעלויות) תפחת מ-15%.

26.3. מדיניות נזילות

החברה תשמור על יתרות נזילות מינימליות המהוות כרית ביטחון בגובה של כ- 50% מתשלומי אגרות החוב שאמורות להיפרע ב-12 החודשים הקרובים.

החברה נוהגת להחזיק במסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות של אשראי שוטף.

26.4. מדיניות מינוף

החברה פועלת לפי מדיניות מינוף נמוכות המשקפות שמרנות כדלקמן: יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו מקסימלי של 65%, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP ליום 31.12.2025 הינו 60.1%.

26.5. איכות הנכסים

מדיניות החברה, באמצעות מערך המכירות הייחודי שלה, להבטיח כי יחס המכירות יהא גבוה מיחס הביצוע בכל פרויקטים בהקמה.

התחלת ביצוע בניית פרויקט רק לאחר ביצוע מכירות מוקדמות של לא פחות מ-25% מכמות יח"ד של החברה באותו פרויקט.

27. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

27.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות, אך במסגרת הפרויקטים חשופה החברה לסיכונים סביבתיים מסוימים שעשויים לנבוע מפעילות הבנייה, כגון טיפול ופינוי פסולת בניין, מפגעי רעש ועוד. על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים של החברה ומכח הסכמי המימון בהם היא מתקשרת, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה, חוקי העזר הרלוונטיים ובתקן בנייה ירוקה.

כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות. ככל שהפרויקט מצריך אישורה של תוכנית בנין עיר, יידרש היזם להמציא בין יתרת מסמכי התב"ע גם תסקיר השפעה על הסביבה ונספח עצים (לצורך קביעת הוראות בדבר שימור עצים קיימים, נטיעת עצים חדשים ועקירת עצים קיימים). מכח הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה (במאוחד) וכן לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים, 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. כמו כן, עם תום הקמת הפרויקט, כתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כנדרש.

כמו כן, נושא נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים שמשפיעים על הסביבה והעלולים להיגרם על ידי פרויקט הבניה, כגון: זיהום, רעש, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טפול במי תהום וכו', לרוב מוסדר במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי בניה והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים העירייה דורשת חתימה על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו. לעיתים היזם נדרש להכין לפרויקטים תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשיה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכו'.

על מנת להפחית את הסיכונים הסביבתיים הכרוכים בפעילותה שומרת החברה על הוראות החוק החלות עליה בנושא זה, הן במסגרת תהליך הרישוי והן במסגרת עבודות ההקמה של הפרויקטים, ולצורך זה היא מקבלת ליווי של יועצי איכות סביבה ופועלת בהתאם להנחיותיהם (כגון הצללה, רוח, רעש, זיהום אויר, זיהום קרקע, מי תהום ועוד). כמו כן, החברה מקפידה לעגן בהסכמי הבנייה הוראות המטילות על קבלני הביצוע את האחריות לסיכונים סביבתיים. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לסיכונים אפשריים. לעיתים נדרש להכין לפרויקטים תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות, וזאת לצורך הגנה על הפרויקט ועל דייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשיה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה ולחשמל וכו'.

בשלוש השנים שקדמו למועד הדוח לא הוטלו כנגד החברות בקבוצה קנסות בגין מפגעים סביבתיים. כמו כן, להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד ה דוח לא קיימים מפגעים סביבתיים שעלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הפיננסי של החברה, ולא קיימים נגד תאגידי הקבוצה הליכים משפטיים או טענות מהותיות כלשהן בקשר עם מפגעים סביבתיים.

27.2. <u>מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים</u>

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון, הרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. לצורך כך, מתקשרת החברה בחוזה מסגרת עם קבלן מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה. כמו-כן, החברה פועלת בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, להגשת דוחות אקוסטיים ולפינוי אשפה של דיירים כאשר הבדיקות והפעולות הנ"ל נעשות בליווי יועצי איכות סביבה מומחים בתחום זה ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים. לרוב, העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה אינן מהותיות ביחס לעלות הפרויקט והן כלולות בהערכת עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

כמו כן, לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה, מסתייעים ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים רלוונטיים (כגון רעש, זיהום אויר ואטמוספירה- עשן, מכוניות, אוורור, מרתפים, גלאי ועוד). במסגרת זו, ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב. הבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה.

27.3. <u>בניה ירוקה</u>

החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת הליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים והעתידים של החברה. לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

28. **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>**

בנוסף לאמור בסעיף 7.1 לעיל, בתחומי פעילותה חלות על הקבוצה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם, והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות. השפעת מדיניות הממשלה על תחום הבניה באה לידי ביטוי במספר תחומים, ביניהם: קצב שווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי המוטל על מכירת דירות או השכרתן והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. לחברה לא ידוע על הוראות חקיקה רלוונטיות בתחום שבה היא אינה עומדת בהן ואשר יכולה להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה, למעט קיומן של מחלוקות בסוגיות שלהערכתה אין להן השפעה מהותית על מצב עסקיה. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל בכלל וקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על הביקוש בענף. מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

<u>תכנון ובניה</u> – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "חוק התכנון והבנייה"), הוא המסגרת הנורמטיבית הראשית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה בישראל ומפרטת את התנאים וההליכים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203 עד 255 לחוק התכנון והבנייה. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, הוצאת היתר הבניה וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר. כמו כן, על פי חוק המכר, המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, בין היתר, אם הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור בתקנות שנקבעו מכוח חוק התכנון והבנייה. חוק התכנון כולל הוראות המחייבות תשלום היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין (השבחה) הנובעת מאישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) התשפ"ב – 2021 (להלן: "חוק ההסדרים") נקבע כי יתוקן חוק התכנון והבניה, באופן שבמגרש עם תכנית המייעדת אותו לתעסוקה ולמגורים, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתכנית להגדלת השימוש המותר למגורים, עד לשיעור של 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש. בנוסף, במגרש שחלה עליו תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לשימוש לתעסוקה, אשר נמצא בתחום רשות עירונית, למעט מגרש שמותרים בו גם שימושים לתעשייה או מלאכה, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתכנית לתוספת שימושים לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים. נוסף על כך, תיבחן האפשרות להגדלת השימוש למגורים עד ל- 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש.

<u>תקנים</u> - פעילות הבנייה בפרויקטים של החברה כפופה לתקינה ענפה ותווי תקן, בין היתר, בקשר עם אופן הבניה, החומרים המשמשים לבנייה והבטיחות בעבודה. תקני הבנייה נקבעים ומתעדכנים מעת לעת על ידי מכון התקנים

הישראלי. במסגרת הליכי האישור נדרשת החברה, בין היתר, להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה וההקפדה על תקני הבניה הרלוונטיים.

חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, תיעול, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב ולגביית דמי הקמה (ביוב ומים) משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח ודמי הקמה. לשינוי התעריפים כאמור השפעה ישירה על רווחיות הפרויקטים.

פינוי בינוי - פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בניני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי בינוי היא בסמכותה של הממשלה על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי בינוי מוסדרת בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום. נכון לתאריך הדוח ועד למועד זה, הסמכות להכריז על שטח קרקע כמתחם פינוי-בינוי הייתה נתונה בידי הממשלה, וזאת מכוח סעיף 33א לחוק התכנון והבניה, ומכח סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין, לפיו בסמכות הממשלה להכריז על מתחם פינוי-בינוי כמתחם במסלול מיסוי, וזאת לבקשת יזם המוגשת לוועדה להתחדשות עירונית לעניין מתחמי פינוי ובינוי שמונתה בהתאם להוראות סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבניה. בסמכות הוועדה האמורה היה להמליץ לממשלה להכריז בצו על שטח שבו 24 יחידות לפחות, כעל מתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, באופן שיחולו הוראות סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, הנוגעות לפטור ממע"מ בהתקיימות תנאים מסוימים, והוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין. על פי החקיקה אשר הייתה רלבנטית נכון ועד לתאריך הדוח, תוקף הכרזת הממשלה הוגבל לתקופה של שש שנים. בנוסף, מתחמי פינוי-בינוי יכול שיהיו מקודמים במסגרת מסלול רשויות מקומיות, במסגרתו הרשות המקומית היא זו שמקדמת את התב"ע, וזו ממומשת על ידי היזמים הנבחרים על ידי בעלי הדירות. בנובמבר 2021 נכנסו לתוקפם שינויי חקיקה החלים על פרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מתיקון חוק הסדרים (להלן: "שינויי החקיקה"), והנוגעים, בין היתר, להליך ההכרזה המתואר לעיל. במסגרת שינויי החקיקה, נמסרה הסמכות להכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול המיסוי לידי הרשות להתחדשות עירונית, ובמסגרת זו בוטלה הוועדה המייעצת להתחדשות העירונית שייעצה לממשלה לעניין הכרזת מתחם פינוי בינוי. נכון למועד זה, מתחם פינוי ובינוי יוכרז על ידי מנהל רשות ההתחדשות העירונית בלבד. כמו כן, בוטלה הגבלת הזמנים להכרזת מתחם פינוי ובינוי, כך שכעת תוקף ההכרזה אינו מוגבל בזמן. להשלמת התמונה, הליך "ההחלטה המקדמית" (כשמו עובר לשינויי החקיקה), שלפיו יזם אשר ביקש להגדיל את רמת הוודאות של ההכרזה למתחם, היה פונה בבקשה לוועדה שהורכבה ממנהל רשות המיסים, מנהל מע"מ והוועדה המייעצת, לקבלת החלטה מקדמית בכפוף לקיומם של תנאי הסף הקבועים בחוק הרשות להתחדשות עירונית, כעת שונה, כך שהליך ההחלטה המקדמית (עתה קרוי "אישור מקדמי") הוא בסמכות מנהל רשות ההתחדשות העירונית, בהסכמת הרשות המקומית הרלבנטית. בטרם תחילת בניית הפרויקט וככל שהדבר נדרש, בעלי הזכויות הקיימים (להלן: "הדיירים") מפנים את דירותיהם למשך תקופת הבניה. במהלך תקופה זו, הדיירים מקבלים מהיזם דמי שכירות בגין הדירות החלופיות ששכרו. בנוסף, מקובל כי על היזם להעמיד עבור הדיירים המתפנים ערבויות בנקאיות משמעותיות, לרבות בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר צפוי לקבל, וכן, במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית אוטונומית. כמו כן, מקובל כי היזם יעמיד ערבות נוספת, בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים, וכן יישא בעלויות העברת הדיירים לדירות השכורות, והכל כפי שיוסכם בין הדיירים ובין החברה לאחר משא ומתן ביניהם. במהלך תקופה זו, מבנה הדירות הישן נהרס ובמקומו מוקם מבנה חדש. בתום הפרויקט, הדיירים מקבלים דירה חדשה בבניין חדש, ויתר הדירות שנבנו, נמכרות על ידי היזם.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 - החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי כהגדרתן בחוק, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית שיש בה כדי להביא לניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע, לתרום בהיבטים חברתיים, ולהביא לפיתוח וחידוש תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים. החוק נועד להתמודד עם תופעת אי-התממשותן של עסקאות פינוי ובינוי, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקה, וזאת בשל התנגדות בלתי–סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות. במקרה בו בעלי דירות המסרבים להצטרף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאינן סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילת תביעה בנזיקין בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בית המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן. תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי) התשע"ב - 2011 קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצאה לבעלי הדירות במקבץ פינוי בינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כלכלית כדאית, כאשר היזם הוא שישא בעלות שכרו. החל מיום 1 בינואר 2022 חלו שינויי חקיקה אשר מטרתם להביא להקלה בהליך קבלת הסכמת בעלי הדירות לעסקת פינוי ובינוי, ובתוך כך, הוגמשה הגדרת הרוב המיוחס כך שהרוב הדרוש לתביעת הדייר הסרבן יהיה רוב בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים (חלף ארבע חמישיות כפי שהיה עובר לשינויי החקיקה) לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שישים אחוזים (חלף, שני שלישים כיום) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (ובבית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות); ו-(ב) בבעלותם מחצית (חלף, שני שלישים כיום) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם. כמו כן, בעליהן של למעלה מ-30% מהדירות בבית משותף ייחשבו כבעליהן של 30% בתוספת שליש מכל אחוז נוסף שבבעלותם (עד למועד שינויי החקיקה נחשבו כבעליה של דירה אחת). חידוש נוסף שנכנס לתוקפו בקשר עם הרוב המיוחס הוא כי לבית המשפט תינתן הסמכות שלא להכליל לצורך חישוב הרוב המיוחס את הדיירים המסרבים לעסקת פינוי בינוי בשל בנייה או

שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח גובל או בשל פיצול דירה, ובלבד שישנן ראיות לעבירת בנייה כאמור וכי מספר התומכים בעסקה עולה על מחצית בעלי הדירות.

אלה רשאים לפנות אל מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לצורך מינוי שמאי פינוי -בינוי אשר תפקידו להכריע האם העסקה כדאית מבחינה כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית: בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם ושני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו-(ב) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמוד לדירותיהם. כמו כן, נקבעו מועדים בחוק הפיצויים לעניין ביטול עסקאות עם היזם בהודעה בכתב.

תקן 21 שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נכנס לתוקפו בחודש פברואר 2013 ונועד לסייע באיזון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פינוי-בינוי, דהיינו הרשויות, היזם ובעלי הדירות. מטרת התקן לוודא מצד אחד, כי הזכויות שמקבל היזם במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט, כך שהיזם יוציאו לפועל, אך מצד שני, למנוע הכבדה על הרשות המקומית. בנוסף נועד התקן לבדוק את התמורה לבעלי דירה אופיינית בפרויקט וכן לדירה מסוימת.

<u>חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) תשע"ז-2017</u> - החוק נועד להתמודד עם תופעה רווחת בקידום עסקאות פינוי ובינוי, שבמסגרתה מנסים מארגנים לגייס את הסכמת דיירי הבניין לביצוע העסקה. מטרתו העיקרית של החוק היא לתחם את תקופת הכבילה שבהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ובכך יתאפשר קידומם של פרויקטים לפינוי ובינוי בידי הדיירים עצמם, מארגנים אחרים או יזמים. נוסף על האמור, החוק כולל הוראות בדבר חובת כינוס בעלי הדירות ומתן הסבר על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית והפרטים המהותיים בו.

<u>הבטחת השקעות של רוכשי דירות</u> - כל מכירה של דירה למגורים על ידי מוכר, כהגדרת מונח זה חוק המכר (דירות), כפופה להוראות חוק המכר. בהתאם להוראות חוק המכר וחקיקת המשנה על פיו, מחויב מוכר 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 מוכר 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"), על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה.

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

<u>חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973</u> - כל מכירה של נדל"ן בשלב בניה לרבות דירה למגורים (ואף לאחר השלמתה) כפופה להוראות חוק המכר, הקובעות את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.

חוק המכר דירות והתקנות שהותקנו מכוחו, כוללים הוראות מחייבות החלות על מוכר דירה (כהגדרתו בחוק) כלפי הקונה של הדירה, בין היתר, ובכלל זאת (א) חובת צירוף של מפרט להסכם המכר, ערוך בהתאם להוראות החוק, וכן הוראות תחזוקה ושימוש; (ב) הוראות בנוגע לאחריות המוכר לאי-התאמה בין הדירה לאמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה, והוראות בנוגע לתקופת הבדק ותקופת האחריות בקשר עם אי התאמה כאמור; (ג) הוראות מחייבות בנוגע למתן פיצוי לקונה בשל איחור במסירת הדירה, לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (להלן בסעיף זה: "המועד החוזי"), ללא הוכחת נזק, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד, ולאחר מכן דמי שכירות כאמור כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך, אך הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הפיצויים הנ"ל לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו; (ד) הוראות בנוגע לרישום הבית המשותף ולרישום זכויות הקונה בפנקס הבתים המשותפים; (ה) הגבלה על גובה הוצאות משפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן וקביעת שיעור מירבי של ריבית פיגורים שהמוכר יהיה זכאי לקבל, והוראות נוספות להגנת רוכשי דירות. אין להתנות על חוק המכר אלא לטובת הקונה. ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), לפירוט בדבר התיקון ראו סעיף 7.2.7 (ג) לדוח זה.

<u>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות")</u> - חוק המכר הבטחת השקעות מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כל הכספים ששילם קונה למוכר על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ), על פי אחת מהחלופות הקבועות בחוק: (1) ערבות בנקאית; (2) רכישת פוליסה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה; (3) שעבוד הדירה או חלק יחסי בקרקע שעליה היא נבנית לטובת הקונה במשכנתה ראשונה; (4) רישום הערת אזהרה; או (5) המוכר העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת

בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית. במסגרת הפרויקטים של החברה ובהתאם להסכמי הליווי הפיננסי, מבטיחה החברה את כספי רוכשי הדירות באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח. יצוין, כי ביום 24 ביולי 2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. ב יחס לפרויקטים מסוג הריסה ובנייה מחדש, בהם כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות ליזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, נקבע כי היזם נדרש לעמוד בהוראות חוק המכר ועליו להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה, אשר תהא בהתאם לשווי הדירה החדשה/דירת התמורה המסוימת שיקבל בעל הדירה. 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 התקיימות התנאי המתלה.

<u>חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו- 2016 (להלן: "חוק התחדשות עירונית")</u> - מטרתו של חוק התחדשות עירונית היא לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, באמצעות הקמת רשות להתחדשות עירונית. במסגרת חוק ההסדרים 2021, בוצעו בחוק התחדשות עירונית מספר שינויים, ובכלל זאת ניתנה למנהל הרשות הסמכות (שלפני כן הייתה נתונה לשר הבינוי והשיכון) להכריז על מתחמי פינוי-בינוי לבקשת רשות מקומית או לבקשת יזם.

<u>חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 (להלן: "חוק המאכערים")</u> – חוק המאכערים נועד להסדיר ולהגביל את פעילותם של מארגנים המתקשרים עם בעלי דירות בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, ונקבעו בו הוראות להגנת בעלי דירות, ובין היתר חובה לכנס את בעלי הדירות טרם חתימה על הסכם לארגון עסקת התחדשות ולהציג לבעלי הדירות פרטים בדבר העסקה המוצעות, וכן הוראות בנוגע לצורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית. החוק קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי-בינוי או עסקת תמ"א 38 יעמוד בתוקפו שישה חודשים, אך בתנאים מסוימים שנקבעו בחוק יכול ותוקפו יוארך.

<u>חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו- 2006 (להלן: "חוק העידוד")</u> - במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי, נקבעו בחוק העידוד הוראות לפיהן בעלי דירות במתחם פינוי-בינוי רשאים בתנאים מסוימים להגיש תביעה כנגד בעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים. כמו כן, חוק העידוד כולל הוראות לפיהן ניתן לבטל הסכמים שנחתמו בין בעלי דירות לבין יזמים בנסיבות של החתמה פוגענית כהגדרתה בחוק. נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 שולבו ועודכנו בחוק העידוד הוראות שלפני כן נכללו בחוק המאכערים, המגבילות את תוקפה של עסקה לביצוע פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38. לפי הוראות אלו, בעל דירה בבית משותף רשאי לבטל עסקת פינוי-בינוי בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם, אם התקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית שבבית המשותף, בידי רוב בעלי הדירות. החלטה כאמור יכולה להתקבל אם היזם לא התקשר במשך שנתיים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או שבמשך 4 שנים לא התקשר עם 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, או אם במשך ארבע שנים ושישה חודשים לא הגיש תכנית פינוי ובינוי למוסד התכנון המוסמך לאשרה.

<u>חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח- 2008 (להלן: "חוק החיזוק")</u> - במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38, נקבעו בחוק החיזוק הוראות לפיהן המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט גם במקרה שלא הושגה הסכמה של כל בעלי הדירות הקיימות. נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי הוראות חוק העידוד בנוגע להגבלת תוקפה של עסקת התחדשות עירונית תחולנה גם על עסקת תמ"א 38, כך שזכות הביטול תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או אם היזם לא התקשר בעסקה עם הרוב המאפשר פנייה למפקח על המקרקעין בתוך 3 שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

<u>מיסוי מקרקעין</u> - התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות למיסוי על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), שחל הן על רכישת זכויות והן מכירת זכויות (ולרבות אופציה). בעסקאות תמ"א 38 נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור מתשלום מס שבח, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים. ככלל, בכפוף להצהרות בעלי הדירות, החברה מתחייבת כי תישא בכל תשלומי המס שיחולו על בעלי הדירות מכוח חוק מיסוי מקרקעין, ככל שיחולו. בחודש יוני 2015 הועלה שיעור מס הרכישה על דירת מגורים שניה. כמו כן, הופחתה תקופת ההמתנה המותרת למשפרי דיור. בנוסף, בתחילת שנת 2017 אושר חוק מס "דירה שלישית", לפיו בעלי דירות, המחזיקים ביותר מ- 249% מזכויות בדירות, במצטבר, ישלמו מס בשיעור של 1% על הדירה השלישית ואילך, אולם בהמשך השנה ניתן פסק דינו של בג"ץ, אשר ביטל את החוק וקבע כי יש להחזיר את הדיון לוועדת הכספים. לא ידוע מתי, אם בכלל, תובא הצעת החוק לאישור מחדש.

<u>רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)</u> - משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. על פי נתוני משרד האוצר, בשנת 2016 שווקו מספר שיא של קרקעות לבנייה כ- 60,000 יחידות דיור חדשות על ידי רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון הגבוהה מהיעד שהציבה הממשלה שעמד על סך 55,000 יחידות דיור חדשות. רכיב

מרכזי בפעילות הממשלה בתחום הדיור של הממשלה הוא תכנית "מחיר למשתכן", כמפורט בסעיף 7.1.10 לעיל. בחודש ינואר 2016 אישור קבינט הדיור את הצעתו של שר האוצר להרחיב את המכסה להסכמי הגג ב- 75 אלף יחידות דיור נוספות בשנים 2016-2017. במסגרת הסכמי הגג שנחתמו עד כה מאז שנת 2014, ישווקו ב- 5 השנים הקרובות כ- 100 אלף יחידות דיור בערים אשקלון, באר שבע, רמלה, מודיעין, ראשון לציון, קריית ביאליק, ראש העין וקריית גת. לפי מודל הסכמי הגג, המדינה נותנת לרשויות המקומיות תקציבים לפיתוח והקמת תשתיות, מוסדות ציבור וחינוך. במקביל הרשויות מתחייבות להסיר חסמי תכנון ולזרז את מתן היתרי הבניה לקבלנים הבונים במסגרת התוכנית. המודל נועד להביא לשיווק מאסיבי של יחידות דיור בהיקפים גדולים מאוד. להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע. החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים. כמו כן, ניתן לראות מצד המדינה כניסת של חברות לשוק שכירות ארוכת טווח.

<u>קבלת אישורי רשויות כתנאי לאכלוס דירות מגורים ומדיניות הרשות המקומית</u> - החברה נדרשת לקבל מהרשויות הרלוונטיות המוסמכות, אישורים המהווים תנאי לחיבור הדירות לרשת החשמל ולמים ולאכלוסן, לרבות אישור ועדה מקומית ואישור כיבוי אש.

הוצאת היתרי הבניה הנדרשים לפרויקטים היא בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלוונטית. לפיכך, פעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים ולחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים. בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור תכניות ולמתן היתרי בנייה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית. לפיכך, בתחום פעילותה יש לחברה תלות רבה במדיניות הרשות המקומית הרלוונטית, כפי שהיא משתנה מעת לעת ומרשות לרשות.

<u>כח אדם, בטיחות בהקמת הפרויקטים, טיב ואיכות</u> - במהלך הקמת הפרויקטים כפופה הקבוצה לתקנים הישראליים הקיימים והנוגעים לטיב העבודה והחומרים באתר. בהתאמה, מחויבת הקבוצה להתקשר עם קבלנים בעלי סיווג מתאים אצל רשם הקבלנים.

<u>רישוי קבלנים</u> - חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט- 1969 (להלן: "חוק רישום קבלנים"), קובע כי על עבודות הבניה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום ישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על- פי ענפים והיקף עבודות. במסגרת הסכמי הבנייה שחותמת החברה עם קבלני ביצוע עליה לוודא כי הם בעלי הסיווג המתאים לביצוע עבודות מהסוג וההיקף הנדרשים.

החברה רשומה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים. הקבוצה מתקשרת עם קבלני ביצוע, אשר בין היתר, חלות עליהם חובות על פי החוק האמור, ואשר מצהירים בפניה בהסכמים בהם התקשרה עמם כי הם עומדים בדרישות המפורטות בו.

<u>חוק העתיקות</u> - במהלך בניית פרויקטי בניה כפופה הקבוצה להוראות חוק העתיקות, תשל"ח-1978 הקובע מסגרת משפטית לטיפול ושימור בממצאים ארכיאולוגיים, ומקנה לרשויות המדינה אמצעים לאכיפת הוראותיו.

<u>נכסים מושכרים</u> - הפעילות ביחס לנכסי הקבוצה המושכרים כפופה להוראות חוק השכירות והשאילה, תשל"א - 1971,המסדיר את מערכת היחסים בין שוכר למשכיר. כמו כן, הפעלת שטחים מסחריים (לרבות חניון וקניון) כפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968. ככלל, בהתאם לתנאי הסכמי השכירות של הקבוצה, השוכרים הם האחראים לקבלת והחזקת רישיון עסק כנדרש על פי הדין.

<u>חוקי עזר</u> - 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.

<u>חוקים נוספים</u> - בין היתר חלים על החברה החוקים הבאים והתקנות שמכוחם: חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח- 1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל- 1970 וכן חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, ובין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992. בנוסף, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו- 2006, תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות הממשלה ומועצת רמ"י וכדומה.

29. **<u>הסכמים מהותיים</u>**

29.1. למידע אודות מאפייני הסכמים עם קבלנים מבצעים ראשיים בפרויקטים השונים של הקבוצה ראו סעיפים 14, 15 ו- 22 לעיל.

29.2. למידע אודות מאפייני הסכמי ליווי הבניה בהם התקשרו חברות הקבוצה בקשר עם הפרויקטים השונים של ראו סעיף 22 לעיל, ולפרטים בקשר להסכמי ליווי בקשר לפרויקטים מהותיים מאד ראו סעיף 15 לעיל.

29.3. למידע בדבר התקשרויות החברה בפרויקטי מגורים מהותיים ראו סעיפים 14 ו-15 לעיל.

29.4. למידע בדבר הסכמי ליווי מהותיים שחתמה החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 2.3.2 בדוח הדירקטוריון.

30. <u>הליכים משפטיים</u>

לפרטים בדבר הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה ראו באור 15ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

31. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

החברה קבעה יעדים ואסטרטגיה עסקית כמפורט להלן:

31.1. לבסס את מעמדה כחברה יזמית לבניית פרויקטים למגורים המתמקדת בעיקר בבניה במרכז הארץ ובאזורי ביקוש, אך גם בפריפריה.

31.2. להמשיך ולשמר את מעמדה כחברה המובילה בישראל בתחום של התחדשות עירונית תוך מיקוד בפרויקטי פינוי בינוי.

31.3. מיקוד ביזום והקמה של פרויקטים למגורים הכוללים 200 יחידות דיור ומעלה תוך ביצוע כל שלבי הפרויקט, לרבות תכנון, ביצוע ושיווק.

31.4. שמירה על צבר פרויקטים רחב (בעיקרם בתחום הפינוי בינוי) שיאפשרו הבשלה וזמינות לביצוע בטווח הקצר, הבינוני והארוך.

31.5. התחלת ביצוע של פרויקטים חדשים בהיקף משמעותי של יחידות דיור בכל שנה.

31.6. ביצוע מכירות מוקדמות של יחידות דיור בפרויקטים בהיקף משמעותי כחלק מניהול סיכוני שוק.

31.7. הרחבת פעילות היזום והבנייה לערים נוספות בהן החברה עדיין אינה פעילה.

31.8. התרחבות והתבססות בתחום המניבים, בעיקר במרכזים מסחריים שכונתיים.

31.9. הרחבת עסקאות ההשקעה ההוניות עם גופים מוסדיים בתחומי העיסוק של החברה.

32. <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

לפרטים אודות צפי להתפתחות בשנה הקרובה ראו הסברי הדירקטוריון הנכללים בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

33. <u>שינוי חריג בעסקי התאגיד</u>

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שחלו בתקופת הדוח ועדכונים בדבר אירועים כאמור ראו סעיף 4 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח זה.

34. <u>דיון בגורמי סיכון</u>

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

34.1. <u>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</u>

34.1.1. <u>המצב הביטחוני-מדיני והמצב הכלכלי במשק, והתפרצות מלחמת "חרבות ברזל"</u> – המצב הביטחוני-מדיני בישראל עלול לגרום להרעה במצב הכלכלי במשק, אשר עלולה להשפיע לרעה על מצב הביקושים בענף הנדל"ן כולו. למועד פרסום דוח זה המצב הגיאופוליטי והבטחוני באזורנו נמצא באי-וודאות. בנוסף, עסקי החברה בישראל מושפעים משיעורי הצמיחה, שיעורי האבטלה וממצבו הכללי של המשק הישראלי כפי שמשתקף, בין היתר, בפרמטרים המפורטים בהמשך סעיף זה. החל מחודש אוקטובר 2023, בה פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ועד ליום פרסום דוח זה,

ישראל במצב מלחמה מרבית הזמן. למלחמה השפעות על כלל המשק הישראלי הכוללות, בין היתר, גיוס מילואים נרחב והאטה בפעילות העסקית, לרבות סגירה זמנית של עסקים. נכון למועד זה, לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה, ככל שתתחדש, על הפעילות העסקית במשק בישראל.

34.1.2. <u>התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל</u> – החברה חשופה לפעולות הרגולטור בכל הקשור לענף הנדל"ן. בשנים האחרונות התגברה פעילות הרגולציה בענף, בין היתר, בהיבטי מיסוי, משכנתאות והיצע קרקעות.

34.1.3. <u>חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל</u> – נכון למועד זה, עיקר פעילות החברה בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות, שבהן קצב גידול האוכלוסייה, הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות הממשלה בתחומים הבאים: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים, אשר עלולה לגרום למחסור בכוח אדם.

34.1.4. <u>הרעה בסביבה הכלכלית ובפרט בתחום הנדל"ן</u> – פעילות החברה דורשת מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה ליצור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) ולפגיעה בתנאי המימון, וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לפיתוח הפעילות הקיימת של החברה ולעמידתה בהתחייבויותיה. הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה. מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר, ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים.

34.1.5. <u>תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית</u>– פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים מהאינפלציה. רוב חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבנייה צמודי מדד תשומות הבנייה והם מספקים הגנה סבירה בגין שינויי מחירי תשומות הבנייה.

לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה. שינוי בשיעור הריבית לזמן קצר עלול להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בנוסף, שינויים בשיעורי הריבית הן הצמודה והן השקלית משפיעים על רווחיות החברה כצרכנית אשראי הן לטווח קצר והן לטווח ארוך. בנוסף, החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי מבנקים שונים הנושא ריבית משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עלייה בשיעור ריבית "הפריים" אשר אינה מלווה בעלייה במחירי הדירות אותן מוכרת החברה, עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כמו כן, עליית הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של לקוחות, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

34.2. <u>גורמי סיכון ענפיים</u>

34.2.1. <u>מחירי וזמינות חומרי גלם</u> – ענף הנדל"ן מושפע מזמינות של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחירם. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד. שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה וכדומה, עלול לגרום להפסקה חלקית או מלאה של פעילות קבלני ביצוע בפרויקטים של החברה, ולעיכוב בהשלמת הקמתם של פרויקטים של החברה במועדם או לחלופין להתייקרות משמעותית בעלויות הביצוע של הפרויקטים. מאמצי הממשלה להגדיל באופן משמעותי את כמות התחלות הבניה ולהגדיל את היצע הדירות עשויים להגדיל את הביקוש לעבודות קבלנות ולחומרי גלם ולגרום להתייקרותם.

34.2.2. <u>אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאליים</u> - נכון למועד הדוח החברה מקדמת עשרות מיזמי התחדשות עירונית מותנים ופוטנציאליים, בהם טרם הושגו כל ההסכמות הנדרשות של בעלי הזכויות בקרקע וטרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה. פרויקטים אלו עשויים שלא לצאת לפועל וההשקעות בהם עלולות לרדת לטמיון, עקב מגוון רחב של סיבות וגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות התנגדות של הרשות המקומית או רשויות התכנון, או הצבת תנאים או דרישות שיפגעו בכדאיות הפרויקט, התנגדות מצד דיירים בבניין הקיים או בבניינים סמוכים, בעיות טכניות ברישום זכויות הבעלים שימנעו אפשרות לקבל ליווי פיננסי לפרויקט, התנגדות מצד דיירים סרבנים שההליכים המשפטיים כנגדם לא יצליחו, ועוד. התממשות גורמי סיכון אלו ואחרים המפורטים בדוח תשפיע

לרעה על עסקי החברה, ויפגעו בתחזיות הרווח הכלולות בדוח ביחס לפרויקטים אלו. בפרויקטים שטרם אושרו על ידי הוועדה המקומית קיימת לא פעם אי ודאות לגבי היקף זכויות הבניה שניתן יהיה לאשר.

34.2.3. תנודות בשוק הנדל"ן וירידה במחירי הדירות ו/או בביקוש לדירות - נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אילו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור. כמו כן, ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה, ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

34.2.4. מדיניות הממשלה בתחום הבניה בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט – בישראל קיימת מזה תקופה ארוכה מצוקת דיור הנובעת בעיקר מפער בין רמות הביקוש והיצע, הנובע ממגוון סיבות. לאורך השנים, הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לקדם פתרונות ובין היתר לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות "דיור במחיר מופחת" ובעבר תוכנית מחיר למשתכן ומחיר מטרה ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה, ואף להאטה בביקושים לדירות ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. כמו כן, גם השינויים שנערכו במסגרת חוק ההסדרים 2021 בנוגע לפרויקטים במסלול פינוי-בינוי גורמים בשלב זה לאי ודאות באשר להשלכות של שינויים אלו על בעלי הדירות מחד והיזמים מנגד, וקיים סיכון שעקב שינויים אלו דווקא יקטן באופן משמעותי היקף הפרויקטים של התחדשות עירונית, לפחות בטווח הקצר, בין היתר ,עקב תנאי אי -הוודאות, הקטנת סל התמורות שיוכלו בעלי דירות לקבל בפרויקטים אלה, ופגיעה ברווחיות היזמים. כמפורט בדוח, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים והשפעתו על שוק האשראי וענף המשכנתאות, קביעת מדיניות בקשר עם העסקת פועלים מאזורי יהודה ושומרון וחבל עזה ומכסות להעסקת פועלים זרים, קביעת הטבות ותמריצי מס והענקת מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות על פי מדיניות הממשלה המשתנה מעת לעת. לכל המהלכים של ממשלת ישראל בתחום הפעילות, לרבות אלו שנועדו לעודד ולהגדיל את היצע הדירות ולקדם את תחום ההתחדשות העירונית, עלולה בסופו של דבר להיות השפעה שלילית על עסקי החברה, למצער בטווח הקצר.

34.2.5. תחרות – התחרות בתחום ההתחדשות העירונית היא עזה, במיוחד באזורי הביקוש במרכז הארץ בהם פועלת החברה. הגברת התחרות עלולה, בין היתר, לפגוע ביכולת החברה ליזום פרויקטים חדשים ולפגוע בשיעורי הרווח בפרויקטים, דבר שעלול להקשות או לא לאפשר השגת ליווי פיננסי לפרויקטים עקב רווחיות נמוכה.

34.2.6. שינוי במדד תשומות הבניה - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. לחשיפה כאמור עלולה להיות השפעה על יכולת החברה לפתח וליזום פרויקטים וכן עלולה להיות לכך השפעה על רווחיות החברה. על מנת לצמצם את החשיפה, התמורות הקבועות בהסכמי המכר של רוכשי הדירות אף הן צמודות בחלקן למדד תשומות הבניה.

34.2.7. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיוצ"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

34.2.8. הליכי תכנון ורישוי ושינויים רגולטורים ושינויי חקיקה - תכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפולה תלויות בהליכי רישוי, תכנון ובקבלת היתרים, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה. אישורים והיתרים כאמור עשויים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלותם עשויה להיות מהותית מאוד לחברה. בנוסף, פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי מושפעת משינויים רגולטוריים ומשינויי חקיקה, אשר יכולים להביא להשתת עלויות על החברה ו/או להכבדה על הפעילות השוטפת. לפיכך, ייתכן ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי.

34.2.9. מגבלות בהיקף האשראי לתחום הפעילות - הקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני משמעותי נוסף על ההון העצמי. בין היתר, החברה מתקשרת עם מוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינויים רגולטורים שמשמעם הקשחת תנאי המימון על ידי אותם תאגידים עשויים להשפיע לרעה על עסקי החברה עקב הגדלת עלויות המימון, עלולים לגרום לקושי תזרימי ועיכוב ביצוע הפרויקטים, ועלולים למנוע מהחברה אפשרות לממש פרויקטים פוטנציאליים. ככל שבנקים בישראל יתקרבו (או יגיעו) למגבלת מתן האשראי לתחום הנדל"ן אליה הם מחויבים, צפויה לחול התייקרות בתחום קבלת האשראי לנדל"ן והעמלות בגין העמדת ערבויות שונות. מגמה זו עשויה להקשות על יכולת גיוס מימון בענף הנדל"ן עד למצב קיצון בו החברה לא תוכל לקבל ליווי פיננסי לפרויקטים שלה.

34.2.10. הפרות מצד קבלנים מבצעים ותלות בכוח אדם מיומן לבנייה - החברה מבצעת את עבודות הבנייה באמצעות קבלנים ראשיים. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבנייה המסופק על-ידי קבלנים אלו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם ובאיתנותם הפיננסית. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים

בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה בהתאם להוראות החוק, "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי. כמו כן הקבלן המבצע עלול לבצע הפרות אחרות של התחייבויותיו לפי הסכם או של הוראות דין שבצדן נזקים לחברה או לדיירים. בנוסף, אי עמידת קבלני המשנה בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע למול החברה וכן חדלות פירעון או הליכים דומים ביחס לקבלני הביצוע חושפת את החברה אל מול רוכשי הדירות. בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על ידי הקבלנים איתם מתקשרת החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת הקבלנים להעסיק עובדים במספר הדרוש, ועל יכולת החברה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת.

34.2.11. <u>שינויים בשוק המשכנתאות למגורים</u> - לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור המימון, שיעור ההון העצמי והבטחונות שידרשו על-ידי הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל.

34.2.12. <u>שינויים בשערי החליפין</u>- ספקי מגידו השונים רוכשים את חלק מחומרי הגלם ומהציוד ההנדסי אותו הם מוכרים למגידו במטבע זר. בהתאם, לשינויים בשערי החליפין עלולה לגרום לייקור חומרי הגלם והציוד ההנדסי הנרכשים על ידי מגידו, דבר אשר עלול להשפיע על העלויות ועל רווחיות הקבוצה. יצוין כי על פי ניסיון העבר של החברה, לשינויים בשער החליפין עלולה השפעה מועטה על מחירי הסחורות.

34.2.13. <u>בטיחות</u>- למגידו חשיפה בהיבטי בטיחות עובדים, לרבות פציעות ואובדן נפש, וזאת כתוצאה מעבודות בניה בסביבה רווית סיכונים, עבודה בגובה והפעלת ציוד הנדסי כבד. מגידו פועלת באופן וולנטרי על פי תוכנית כוכבי הבטיחות שמובילה התאחדות הקבלנים בוני הארץ ומחזיקה בארבעה כוכבים מתוך חמישה כוכבים ומייחסת חשיבות רבה לשמירה על הבטיחות באתרי הבניה.

34.2.14. <u>איכות הסביבה</u> - הקבוצה מבצעת פעילויות אשר עשויות לגרום לנזקים סביבתיים. מפגעים כאמור כמו גם הפרת חובות חקוקות לפי כל דין עשויות לגרום להשתת עלויות על הקבוצה, תשלום קנסות, עיצומים ופיצויים, השתת אחריות פלילית על הקבוצה (ואף אישית על עובדיה) ולפגיעה במוניטין הקבוצה. החברה מחויבת לתקני איכות הסביבה ופועלת בהתאם לחוק.

34.3. <u>גורמי סיכון ייחודיים לחברה</u>

34.3.1. <u>צמיחה מואצת</u> – היקף הפעילות של החברה ושל מגידו בשנים האחרונות נמצא בעלייה חדה יחסית, וכתוצאה מכך נדרשת הקבוצה בתוך פרק זמן קצר יחסית להגדיל את היקף ההון האנושי האיכותי העומד לרשותה כיום, וכן להגדיל את היקפי המימון והיקפי העבודה שלה מול קבלני ביצוע, ספקים ונותני שירותים חיצוניים. צורך זה של החברה להגדיל בתוך פרק זמן קצר יחסית את נפח פעילותה חושף את החברה לפגיעה אפשרית בפרויקטים ולסיכונים הנובעים מכך.

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

34.3.3. <u>ליקויי בניה</u> – ליקויי בנייה בהיקפים משמעותיים עשויים להשפיע לרעה על הרווחיות והמוניטין שנצברו לזכות החברה.

34.3.4. <u>מינוף פיננסי וצורכי נזילות</u> - המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר כמה מהפעילות של החברה נשענת על הון עצמי וכמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. עלית המינוף הפיננסי יכולה להביא להפחתת זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי לחברה. לחברה, אשר נמצאת בתקופה של צמיחה מוגברת קיימים צורכי נזילות משמעותיים לטובת מימוש תכניותיה. העדר אמצעי מימון ונזילות עלולים להאט את קצב צמיחת הפעילות של החברה.

34.3.5. <u>אי עמידה בהתניות הפיננסיות</u> - החברה הינה צרכנית אשראי שמקורו בעיקר בשוק ההון. אי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרות אגרות החוב שהחברה הנפיקה לציבור עשויה להביא לעלית מחירי החוב באופן משמעותי ו/או להקנות לבנקים מממנים ו/או למחזיקי אגרות החוב זכות פירעון מיידית.

34.3.6. <u>הליכים משפטיים כנגד החברה</u> - כנגד החברה מתנהלים הליכים משפטיים שונים בישראל ובחו"ל. לעמדת החברה החשיפה הכוללת הקיימת נוכח ההליכים המשפטיים כאמור אינם בסכומים מהותיים. יחד עם זאת, אין כל ודאות באשר להחלטות שינתנו במסגרת פסקי דין, ועל כן, החברה חשופה להליכים אלו באופן העשוי להשפיע בצורה מהותית על תוצאות פעילותה של החברה. לפרטים נוספים ראו באור 15ג. לדוחותיה הכספיים של החברה.

34.3.7. <u>סיכוני סייבר</u> – במסגרת פעילותה, החברה מנהלת מאגרי מידע שונים, בין היתר של רוכשי יחידות דיור ושל רוכשים פוטנציאליים וזאת בנוסף למידע בקשר לספקיה של החברה, מערכות הגבייה, התשלומים והנהלת החשבונות של החברה. ניהול המידע מבוצע באמצעות מערכות תוכנה ומחשוב שונות. מטבע הדברים, מערכות המחשוב עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקיפות סייבר שמטרתם לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש השוטף במערכות המחשוב ו/או במידע השמור בהן. החברה פעלה בסיוע יועציה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכוני מתקפת סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור. יצוין, כי במסגרת תוכנית עבודתו ערך מבקר הפנים דוח ביקורת בנושא העמקת האינטגרציה של מערכות המידע בחברה.

34.3.8. <u>אי עמידת קבלני ביצוע בפרויקטים בהתחייבויותיהם</u> – היקלעות קבלני הביצוע בפרויקטים של החברה לקשיים פיננסיים או תפעוליים, לרבות בשל מחסור בכוח אדם מיומן ו/או התייקרות עלויות הבניה ו/או קשיי נזילות, עלולה להביא לעיכובים בביצוע העבודות על ידי הקבלן האמור בפרויקט ספציפי ולפגיעה מסוימת בפעילותה של החברה. עיכוב במשך ביצוע פרויקט עקב קריסת קבלן מבצע עלול לגרום לעיכוב במסירת דירות התמורה והדירות החדשות לבעלי הדירות והרוכשים בפרויקט בהתאמה, ולהשית על החברה הוצאות נוספות מכוח הדין ומכוח התחייבויותיה על פי ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות והרוכשים. יכולתה וחוזקה של מגידו, תלויה במידה רבה ביכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים באמצעות מגידו ביצוע, בעלת סיווג ג'5 (הגבוה ביותר ללא מגבלות על היקף הפרויקטים שהחברה רשאית לבצע) לביצוע פרויקטים בשיטת Turn-Key. יצוין, כי לדעת החברה ביצוע הפרויקט באמצעות מגידו ביצוע מקטין את רמת תלותה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי צדדים בקבלני הביצוע השונים ומשפר את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי צדדים שלישיים. הקבוצה שומרת על קשרים עסקיים עם מספר רב של קבלני משנה, באופן שככל שקבלן משנה לא עומד בהתחייבויותיו לקבוצה, הקבוצה יכולה להחליפו ללא תוספת עלות משמעותית ובכך למנוע, עד כמה שאפשר, עיכובים בביצוע הפרויקט.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

גורמי הסיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
	גדולה	בינונית	קטנה
סיכוני מקרו			
המצב הביטחוני-מדיני והמצב הכלכלי במשק		X	
התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל		X	
חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל		X	
הרעה בסביבה הכלכלית ובפרט בתחום הנדל"ן	X		
תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית	X		
סיכונים ענפיים			
מחירי וזמינות חומרי גלם		X	
אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאליים			X
תנודות בשוק הנדל"ן וירידה במחירי הדירות ו/או בביקוש לדירות	X		
מדיניות הממשלה בתחום הבניה בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט		X	
תחרות		X	
שינוי במדד תשומות הבניה		X	
שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים			X
הליכי רישוי ותכנון ושינויים רגולטוריים ושינויי חקיקה		X	
מגבלות בהיקף האשראי לתחום הפעילות		X	
הפרות מצד קבלנים מבצעים ותלות בכוח אדם מיומן לבנייה			X
שינויים בשוק המשכנתאות למגורים		X	
סיכונים ייחודיים לחברה			
צמיחה מואצת			X
סיכון יזמי		X	
ליקויי בניה			X
מינוף פיננסי וצורכי נזילות	X		
אי עמידה בהתניות פיננסיות	X		
הליכים משפטיים כנגד החברה			X
סיכוני סייבר		X	
אי עמידת קבלני ביצוע בפרויקטים בהתחייבויותיהם		X	
שינויים בשערי חליפין			X
בטיחות			X

גורמי הסיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
	גדולה	בינונית	קטנה
איכות סביבה			X

פרק ב'
דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דו"ח תקופתי
לשנת 2025

אאורה השקעות בע"מ

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

דירקטוריון אאורה השקעות בע"מ מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד: "**החברה**" או "**הקבוצה**") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**תקופת הדוח**" ו-"**מועד המאזן**", בהתאמה).

1. **<u>כללי</u>**

החברה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה וניירות הערך שהנפיקה לציבור נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**").

החברה הינה המובילה את שוק הבניה למגורים בישראל. החברה מקימה שכונות שלמות מהצפון ועד לדרום, ופועלת בכ- 60 עיריות ורשויות מקומיות בישראל.

החברה וחברות הבנות עוסקות באיתור, יזום, תכנון, הקמה ושווק של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים, בעיקרם שכונות מגורים שלמות במסגרת של התחדשות עירונית בפריסה ארצית, וכן בהקמה והפעלת מרכזי מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה.

מזה מספר שנים החברה אינה זקוקה לרכישת קרקעות במזומן. החברה יודעת לפתוח מידי שנה מספר פרויקטים משמעותיים להקמת שכונות מגורים חדשות בהתחדשות עירונית. פרויקטים של התחדשות עירונית דורשים ריתוק הון עצמי נמוך מאשר בפרויקטים בהם נרכשת הקרקע במזומן, צורכים פחות מימון, ומאפשרים לתת לרוכשי דירות גמישות בפריסת התשלומים בפרויקטים השונים של החברה.

החברה, באמצעות חברת הבת מגידו י.ק. בע"מ (להלן: "**מגידו**") רוכשת מעת לעת בעיקר קרקעות זולות בפריפריה וכן קרקעות במכרזי רמ"י במסגרת תוכנית משרד השיכון "מחיר מטרה", וזאת בהיותה של מגידו חברת ביצוע. מגידו בונה את כל הפרויקטים שבבעלותה בבניה עצמית, והחלה לבנות פרויקטים עבור אאורה כאמור להלן.

החברה זוכה לאמון רב בקרב דיירים בפרויקטים המיועדים לתהליך של התחדשות עירונית, ומצליחה להגדיל בעקביות את צבר הפרויקטים,, ובעצם כבר כיום מובטח לחברה צבר העבודות לעשור הקרוב.

החברה רואה את עצמה כחברה ציונית הבונה בישראל בלבד, ואינה בונה בחו"ל מבחירה. החברה מקדמת לעיתים תכופות מבצעי מכירות המיועדים בעיקר לכוחות הביטחון.

החברה הודיעה על חלוקת דיבידנד בגין רווחי שנת 2025 המסתכם בסך 50 מיליון ש"ח, מהם שולמו 20 מיליון ש"ח בחודש ספטמבר 2025 בגין רווחי המחצית הראשונה של שנת 2025, ובחודש אפריל 2026 ישולמו 30 מיליון ש"ח בגין המחצית השניה של שנת 2025. בגין שנת 2024 הסתכם הדיבידנד בסך 40 מיליוני ש"ח.

1.1. **<u>תחומי הפעילות</u>**

החברה פעילה כאמור לעיל בכ- 60 עיריות ורשויות מקומיות ופרוסה ממטולה בצפון ועד אילת בדרום, בפרויקטים משמעותיים של שכונות מגורים שלמות.

נכון למועד אישור הדוח, קבוצת אאורה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 176 פרויקטים הכוללים כ- 81,556 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 63,974 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 149 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ- 76,454 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה כ- 59,141 יח"ד).

כמו כן, החברה פועלת באמצעות שתי חברות בנות מרכזיות:

<u>אאורה מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "**אאורה מסחר**")</u>: פעילות משלימה לפעילות החברה המסורתית. הקמת מרכזי מסחר בשכונות החדשות שהחברה מפתחת. המרכזים השכונתיים שבונה החברה יישארו בבעלות החברה, החברה תנהל ותשכיר את הנכסים שישמשו אותה כנכס מניב לטווח ארוך.

<u>מגידו</u>: משלימה את תחום הפעילות של החברה ביזמות וביצוע בפריפריה, ובנוסף מתחילה לבצע חלק מהפרויקטים של החברה. פעילות הביצוע עבור החברה חשובה במיוחד בעת הזו שבישראל קיים מחסור בקבלנים ופועלים, כך שהביצוע בתוך קבוצת אאורה מאפשר גמישות וניהול מו"מ מיטבי גם עם קבלני ביצוע אחרים. כמו כן, הרווחיות בגין עבודות הביצוע נשארת בתוך קבוצת אאורה.

1.2. **<u>ההון העצמי</u>**

נכון לתאריך 31 בדצמבר 2025, ההון העצמי של החברה מסתכם בכ- 1.9 מיליארד ש"ח, וזאת לעומת הון עצמי בסך כ- 1.3 מיליארד ש"ח לתאריך 31 בדצמבר 2024.

הרווח הנקי לשנת 2025 הסתכם בסך כ- 285 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2025 הונפקו מניות חברת הבת מגידו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ומגידו גייסה כ- 178 מיליוני ש"ח (נטו) שהוזרמו לתוך מגידו, לפי שווי חברה של כ- 780 מיליון ש"ח אחרי הכסף.

ביום 24 באוגוסט 2025 נחתמה עסקה לכניסת הפניקס חברה לביטוח כשותף בשיעור 17.5% בחברת אאורה מסחר, תמורת סך של 140 מיליוני ש"ח לפי שווי חברה של 800 מיליון ש"ח אחרי הכסף. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-063159) וביום 2 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082247), וכן ביאור 3 (41) בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ביום 24 ביולי 2025 מומשו אופציות שהוקצו לכלל חברה לביטוח בע"מ בהיקף כ- 48 מיליוני ש"ח, אשר הגדילו בהיקף זהה את הונה העצמי של החברה בדוחות הרבעון השלישי לשנת 2025.

הרווח הנקי והגידול בפעילות יחד עם העסקאות המפורטות לעיל, הגדילו את ההון העצמי של החברה לסך כ- 1.9 מיליארד ש"ח. הגדלת ההון מחזקת את איתנותה הפיננסית של החברה ותומכת בהמשך צמיחתה העסקית ופיתוח עסקיה של קבוצת אאורה.

לחברה הון עצמי נוסף לקידום פרויקטים בסכום כולל של כ- 1.4 מיליארד ש"ח, בנוגע לעסקאות עם חברות הביטוח הפניקס וכלל להשקעה בפרויקטים של החברה. עד עתה הושקעו כ- 205 מיליון ש"ח ויתרת ההון העומדת לטובת החברה בקשר עם הסכמים אלו מסתכמת בכ- 1.2 מיליארד ש"ח. כלומר לחברה יש יכולת לפתוח מספר רב ומגוון של פרויקטים חדשים במקביל, במשאבים הקיימים כיום בחברה, ובלי צורך להזדקק לגיוסים נוספים.

1.3. **<u>רווחיות</u>**

לחברה 27 פרויקטים בשיווק וביצוע. הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- **4.9 מיליארד ש"ח,** כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר עד כה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 817 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 4 מיליארד ש"ח יוכר בין השנים 2026-2030, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים.

בנוסף, צופה קבוצת אאורה להתחיל בשנה הקרובה שיווק ו/או ביצוע 14 פרויקטים נוספים חדשים הכוללים 5,411 יח"ד. הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם **לכ-1.7 מיליארד ש"ח.**

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים בשיווק וביצוע וכן מהפרויקטים שצפויים להתחיל בשנה הקרובה מסתכם בכ- 6.6 מיליארד ש"ח.

1.4. **<u>שיווק ומכירות</u>**

החברה נמצאת בשיווק/ביצוע של 27 פרויקטים מגוונים בפריסה ארצית. פרויקטים אלו כוללים 8,288 יח"ד, מתוכם חוזרים לבעלי הדירות המפונים 1,713 יח"ד, ו- 6,575 יח"ד יופנו לשיווק על ידי החברה, ואשר נותנים מענה לכל משפחה ולכל תקציב משפחתי. המדיניות של החברה הינה לפתוח פרויקט חדש אחרי מכירת כ- 25% מיח"ד במכירה מוקדמת. מדיניות זו הוכיחה את עצמה גם בתקופות שיא וגם בתקופות שפל. בכל הפרויקטים אותם פתחה החברה בשנה האחרונה עמדה החברה ביעד זה. בשנה האחרונה פתחה החברה לשיווק וביצוע את הפרויקטים אאורה (רסקו) חדרה (530 יח"ד), שכונת הקציניים לוד (322 יח"ד), הסטריפ (בן צבי) בנתניה (1,558 יח"ד), אאורה ירושלים (הקצין סילבר) (603 יח"ד), וסקוור (ויצמן 52-48) ביהוד (300 יח"ד). באמצעות מגידו פתחה החברה לשיווק את הפרויקטים בטבריה (182 יח"ד), מעלות (120 יח"ד) וכן באופקים (676 יחד) בשלושה מתחמים, ובשנה הקרובה תפתח לשיווק פרויקטים חדשים בבני עייש (182 יח"ד) ובקרית עקרון (483 יח"ד) וכן את יתרת הפרויקט בטבריה (64 יח"ד) ובמעלות (240 יח"ד). הפרויקטים אינם מתחרים האחד בשני.

סה"כ בשנת 2025 מכרה קבוצת אאורה 1,036 יח"ד, בדומה לשנת 2024 שבה מכרה החברה 1,048 יח"ד.

נתוני המכירות של קבוצת אאורה בשנת 2025, בה שוק הנדלן למגורים סבל מחולשה יחסית, מצביעים על חוסנה של החברה, הנובע בין היתר מהפריסה הארצית של הפרויקטים, אי התמקדות באזור גיאוגרפי ספציפי ופניה לקהל רוכשי דירות בכל מגוון המחירים.

לאחר תאריך המאזן, ועד ליום פרסום הדוח מכרה קבוצת אאורה 153 יח"ד נוספות, וזאת למרות שישראל כבר כחודש במצב מלחמה, הציבור ממעט לצאת מהבתים ודוחה רכישות שאינן הכרחיות עד להתבהרות המצב.

בנוסף לפרויקטים שבשיווק וביצוע צופה קבוצת אאורה להתחיל בשנה הקרובה שיווק ו/או ביצוע 14 פרויקטים נוספים חדשים הכוללים 5,411 יח"ד.

פרט לפרויקטים אלה, מקדמת קבוצת אאורה 135 פרויקטים נוספים הכוללים כ- 67,857 יח״ד. **ב- 79 מפרויקטים אלה קיים רוב מיוחס של למעלה מ- 67%, גידול משמעותי בהשוואה לצבר של 62 פרויקטים בעלי רוב מיוחס שכללו 28,505 יח״ד ליום 31 בדצמבר 2024.**

בשנה האחרונה סיימה החברה את בניית פרויקט בן שמן, וכן חדרה סיטי (מכבי) ורמת גן (הרא״ה), הכוללים סה״כ 1,302 יח״ד, ומגידו סיימה את הפרויקטים אורות המושבה בקרית מלאכי, KY בכפר יונה ופארק אורבן בעפולה הכוללים 303 יח״ד, **ובסה״כ מסרה קבוצת אאורה בשנה האחרונה פרויקטים בהיקף 1,605 יח״ד.**

1.5. **<u>קידום פרויקטים בהתחדשות עירונית</u>**

החברה ממשיכה לבסס את מעמדה כחברה המובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל. לאור קצב שיווק הקרקעות הנמוך של המדינה, מרבית הבניה החדשה תהיה באמצעות התחדשות עירונית, כך שבעצם החברה הופכת לחברה הגדולה בארץ בתחום הנדלן למגורים בכללותו.

החברה עמדה ביעד שהציבה לעצמה להגעה ל- 80,000 יח״ד בתום שנת 2025, ובפועל הגיעה למלאי קרקעות, כולל חברות בנות, של כ- 81,556 יח״ד.

החברה קבעה לעצמה יעד לצבר של 100,000 יח״ד בשנה הקרובה. צבר זה מבטיח את עתידה העסקי וצמיחתה של החברה לשנים רבות קדימה.

החברה ממשיכה במרץ רב לקדם את התכנון בפרויקטים שבהם היא זוכה, תבעו״ת והיתרים, ובמקביל דואגת להגיע בזמן סביר להחתמת רוב הדיירים הדרוש על פי חוק (67%) כדי להוציא את הפרויקטים לפועל, כך שבשנים הקרובות בכל שנה החברה תהיה מסוגלת לפתוח לשיווק וביצוע אלפי יח״ד חדשות.

1.6. **<u>חברת מגידו י.ק. בע״מ</u>**

חברת מגידו היא חברת בת (כ-77%) מקבוצת אאורה, מהחברות הגדולות והמובילות בפריפריה. מגידו, מתמחה בייזום, תכנון, שווק וביצוע של פרויקטים למגורים בכל רחבי הארץ, ובמהלך השנים בנתה ובונה אלפי יחידות דיור. לצד פעילותה בתחום המגורים, מגידו שותפה גם בפיתוח ובנייה של פרויקטים למסחר ותעסוקה בהיקפים גדולים והינה זרוע הביצוע של אאורה. הקבוצה מתאפיינת בראייה חברתית, ומשום כך מציעה דיור בר-השגה לכל שכבות האוכלוסייה - החל מזוגות צעירים בתחילת דרכם ועד למשפרי דיור ודיור מוגן לגיל השלישי. תחת שליטתה של אאורה שינתה מגידו את פניה, בתחום המיתוג, התכנון, ההשבחה והביצוע, ובעצם הופכת להיות גורם דומיננטי בפעילות הנדלן למגורים בפריפריה, התתנו הינו רווחי מאד.

ממועד רכישת מגידו על ידי אאורה, ובאמצעות שימוש במוניטין של אאורה בשוק ההון ובמערכת הבנקאית ובנסיונה היזמי בהשבחת קרקעות, בשיווק פרויקטים, ובמימון פרויקטלי, הרחיבה מגידו דרמטית את היקף הפעילות, ובין היתר זכתה החברה במכרזי רמ״י במגרשים לפרויקטים בבני עייש, קרית עקרון, ערד, כפר סבא, באר יעקב ובית דגן, סה״כ 1,410 יח״ד.

בנוסף, מגידו חתמה על שלושה הסכמי ביצוע עם אאורה בהיקף כ- 929 מיליון ש״ח בפרויקט LINK ביהוד (אשכנזי) להקמת 6 בניינים שיכללו 444 יח״ד ושטחי מסחר וציבור, פרויקט שכונת הקצינים בלוד להקמת 6 בניינים שיכללו 322 יח״ד ושטחי מסחר וציבור, ופרויקט תל עדשים בעפולה לבניית 156 יח״ד.

במהלך שנת 2026 מתכננת החברה למסור למגידו פרויקטים נוספים לביצוע בהיקפים משמעותיים.

בשנת 2025 עלה הרווח הנקי של מגידו משמעותית, והסתכם בסך כ- 67 מיליון ש״ח, וזאת לעומת רווח של כ- 15 מיליון ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בחודש ינואר 2025 הנפיקה מגידו 123 מיליון ש״ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א׳) בריבית לא צמודה בשיעור 5.73%, בהנפקה ראשונה לציבור והפכה לתאגיד מדווח.

בחודש יולי 2025 השלימה מגידו הנפקה של מניותיה בצירוף כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות מגידו, והכל בהתאם לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי מגידו. **סה״כ גייסה מגידו כ- 181 מיליוני ש״ח, לפי שווי חברה של כ- 780 מיליון ש״ח (אחרי הכסף), ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה**. כתוצאה מכך, מניות מגידו שנרכשו על ידי משקיעים במסגרת ההנפקה מהוות כ- 23.18% מהון המניות המונפק והנפרע של מגידו. המניות שינבעו ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) של מגידו יהוו, בדילול מלא, כ- 11.31% נוספים מההון כאמור. בעקבות ההנפקה הפכה מגידו לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ״ט-1999, כאשר החברה מחזיקה בכ- 76.8% מהון המניות ומזכויות ההצבעה של מגידו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הונה העצמי של מגידו עומד על סך של כ- 495 מיליוני ש״ח. נכון ליום פרסום הדוח מגידו נסחרת בשווי של כ- 900 מיליון ש״ח, אולם מרבית הגידול בשווי השוק הנוכחי, לעומת מחיר הרכישה של מגידו על ידי אאורה שהסתכם בסך 280 מיליון ש״ח, אינו בא לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים של אאורה לאור תקני החשבונאות, ובעצם חבוי שווי נוסף מעבר לדוחות הכספיים של מאות מיליוני ש״ח.

בחודש נובמבר 2025 השלימה מגידו מכירת חלקה בקרקע בחיפה, בתמורה לסך של כ- 86 מיליון ש״ח. בעקבות המכירה נרשם למגידו רווח לפני מס של כ- 6 מיליון ש״ח, תזרים חיובי של כ- 34 מיליון ש״ח ופירעון הלוואה בהיקף של כ-51 מיליון ש״ח.

בתאריך 22 באוקטובר 2025 זכתה החברה במכרז רמ"י בקרקע לבניית 183 יח"ד בבאר יעקב בשוק החופשי.

בתאריך 28 באוקטובר 2025 זכתה מגידו במכרז רמ"י בקרקע לבניית 146 יח"ד בכפר סבא במסגרת תוכנית "מחיר מטרה" של משרד השיכון,

בתאריך 12 בנובמבר 2025 זכתה החברה במכרז רמ"י בקרקע לבניית 120 יח"ד בבית דגן במסגרת תוכנית "מחיר מטרה" של משרד השיכון.

בשנה האחרונה החלה מגידו בבניית הפרויקטים KAVA בטבריה, מעלות וטריו (כל המתחמים) באופקים, והשנה תתחיל בבניית הפרויקטים בבני עייש ובקרית עקרון. החברה מעריכה כי לפתיחת הפרויקטים, וכן לביצוע הפרויקטים עבור אאורה, תהיה השפעה חיובית על רווחיות מגידו.

מגידו מקדמת מהלך השבחה משמעותי בקרקע שבבעלותה בערד, תוך הגדלת היקף הפרויקט מ- 360 יח"ד לכ- 1,140 יח"ד והוספת שטחי מסחר. בנוסף הושבח פרויקט KAVA בטבריה שמספר יח"ד בו עלה מ- 210 ל- 246 יח"ד, וכן פרויקט קרית עקרון שמספר יח"ד בו עלה מ- 420 ל- 483 יח"ד וכן 1,250 מ"ר שטחי מסחר.

במהלך שנת 2024 הוסכם בין החברה למגידו על תיחום פעילות, במסגרתו עוברים לבעלות החברה שטחי המסחר בכפר יונה, בני עייש, וכן כל שטח מסחרי שיהיה בבעלות הקבוצה. ככל שבמסגרת פרויקט של מגידו ייכלל גם מרכיב של נדל"ן מסחרי, מגידו תציע אותו לחברה או לחברה בבעלותה, כך שהחברה שתקבל את חלק הנדל"ן המסחרי תישא בהוצאות והשקעות המתייחסות לחלק זה. כמו כן עברו לחברה שלושה פרויקטי התחדשות עירונית באופקים, עפולה וכרמיאל. מנגד, כל פעילות רכישת הקרקעות בקבוצת אאורה תהיה באמצעות מגידו.

ביום 12 בינואר 2026 גייסה מגידו בבורסה כ- 153 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בריבית לא צמודה בשיעור 5.17% . סדרה ב' אינה מובטחת בבטחונות כלשהם, מה שמלמד על חיזוק אמון המשקיעים במגידו.

ביום 29 בינואר 2026, לאחר מועד הדוח, אישר דירקטוריון החברה מסגרת בסך של עד 20 מיליון ש"ח, אשר תעמוד בתוקף למשך שנה ממועד ההחלטה, לרכישת מניות רגילות של חברת הבת של החברה, מגידו. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2026 (2026-01-011013), הנכלל כאן על דרך ההפניה. נכון למועד הדוח, החברה רכשה 636,035 מניות רגילות של מגידו בהיקף כספי של כ- 4.8 מיליוני ש"ח.

1.7. <u>אאורה מרכזים מסחריים בע"מ</u>

אאורה מסחר הוקמה במטרה לפתח ולנהל נכסים מניבים במסגרת שכונות המגורים שהחברה מפתחת. המתחמים כוללים בעיקר שטחי מסחר וגם שטחי תעסוקה ואף מגורים להשכרה לזמן ארוך שהיקפם הכולל עומד נכון למועד דוח זה על כ- 86 אלפי מ"ר. להערכת הנהלת החברה החל משנת 2026 ועד שנת 2030 שטחים מסחריים אלה יחלו להניב הכנסות בהתאם להתקדמות הפרויקטים השונים, ועם בניית כלל הפרויקטים המקודמים כיום, מעריכה החברה כי צפי ה- NOI מאיכלוס מלא של שטחים אלה יסתכם בסך של כ- 109 מיליוני ש"ח בשנה. יצוין כי הנכסים בחדרה (מכבי) ובכפר יונה הושלמו והחל אכלוס השוכרים, ובשאר הפרויקטים הבניה החלה, או תתחיל בשנה הקרובה. כאמור לעיל, החברה הקצתה לחברת הפניקס מניות באאורה מסחר תמורת 140 מיליון ש"ח לפי שווי חברה 800 מיליון ש"ח אחרי הכסף. החברה רואה בפעילות זו פוטנציאל רב ומשלים לתחום היזמות למגורים, עם שווי נכסי עתידי משמעותי וכן פוטנציאל התרחבות משמעותי בעתיד עם אישורם של תב"עות נוספות אותן מקדמת החברה, ותוספת עשרות פרויקטים עתידיים נוספים.

לפרטים נוספים אודות הקצאת המניות להפניקס באאורה מסחר ראה ביאור 10 ג' בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025.

1.8. <u>עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה</u>

1.8.1. <u>חתימה על מזכר עקרונות עם כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**כלל**")</u>

ביום 26 בפברואר 2026 חתמה החברה באמצעות חברת הבת אשר בבעלותה המלאה של החברה, אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (להלן בסעיף זה: "**חברת הבת**"), על מזכר עקרונות עם כלל בקשר עם שיתוף פעולה אסטרטגי וחדשני במסגרתו כלל תשקיע יחד עם החברה בפרויקטי התחדשות עירונית של חברת הבת שיקבעו על ידי הצדדים, בכל הנוגע לזכויות המגורים בלבד בהיקף כולל של עד 650 מיליון ש"ח, תמורת 30-35% מהזכויות בפרויקטים תוך מתן עדיפות לכלל במפל התשלומים והחזר ההשקעה.

במהותה של העסקה, כלל תשלם לחברת הבת דמי ייזום בגין הרווח שמעל ל- 15% מעלויות הפרויקט, וזאת טרם תחילת הבניה של כל פרויקט, וכן תעביר את חלקה בהון העצמי לתוך חשבון הליווי של אותו פרויקט.

יתרונות העסקה לחברה:

א. שותפות אסטרטגית עם גוף מוסדי נוסף, וגיוון מקורות ההון של החברה.

ב. יכולת פתיחת פרויקטים נוספים בו זמנית.

ג. הקטנת הצורך בגיוסי הון וחוב באמצעות קבלת דמי הייזום,טרם תחילת הפרויקטים.

ד. הצפת שווי הזכויות הקנייניות בפרויקטים להון העצמי של החברה עם תחילת הפרויקטים.

ה. חיזוק האיתנות הפיננסית של החברה.

לפרטים נוספים, לרבות אודות עיקרי מזכר העקרונות, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-018182), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.8.2. התקשרות בפרויקטים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה

במהלך שנת 2025 זכתה החברה ב- 22 פרויקטים חדשים בתחום התחדשות עירונית. במסגרת פרויקטים אלה החברה צפויה להקים כ- 13,994 יח"ד חדשות (מתוכן כ- 11,281 יח"ד לשיווק על ידי החברה). בנוסף ממשיכה החברה לנהל מו"מ רבים לגבי פרויקטים נוספים שצפויים להיחתם ולהתווסף לצבר הפרויקטים של החברה.

1.8.3. דירוג החברה ואגרות החוב שלה

ביום 22 במאי 2025, פרסמה מידרוג דוח פעולת דירוג (A2.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 22 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-036344), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח פעולת הדירוג"). ביום 10 ביוני 2025 פרסמה מידרוג דוח עדכון פעולת דירוג (A2.il עם אופק יציב) להנפקת סדרת אגרות החוב החדשה (סדרה י"ט) בסך של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-041448), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 16 באוקטובר 2025, פרסמה מידרוג דוח פעולת דירוג נוסף (A2.il עם אופק יציב) להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ט) על דרך ההרחבה בהצעה פרטית בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-076248), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה י"ט) והרחבתה בדרך של הצעה פרטית, ראו סעיף 6.1 להלן.

ביום 4 בדצמבר 2025 אשררה מדרוג את דרוג החברה וכן את דרוג סדרות אגרות החוב הנסחרות שלה (A2.il עם אופק יציב).

1.8.4. **שינוי התקינה החשבונאית וההשלכות על החברה**

ביום 7 ביולי 2025 הוציאה רשות ניירות ערך עמדת סגל חשבונאית חדשה שעיקרה הנחיות לטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית. החברה החלה ליישם את ההנחיות החדשות החל מהדוח ליום 31 בדצמבר 2025 ומעתה והילך תפעל על פי הנחיות אלו.

הנחיית הרשות לניירות ערך באה במטרה למנוע מחברות נדלן הפועלות בתחום ההתחדשות עירונית להכיר בשווי ההוגן של הזכויות לפרויקטי המרכזים המסחריים המתקבלים כחלק מהאישורים הרגולטורים לפרויקטים, ביום תחילת הבניה, אלא להכיר בו על פי קצב ההתקדמות ההנדסית בפועל.

כפועל יוצא של השינוי נפגעה רווחיות החברה בשנת 2025 ביחס לתחזיות שצפתה החברה בתחילת שנת 2025 וזאת כאמור עקב מניעת האפשרות לשערך את שטחי המרכזים המסחריים בנקודת זמן אחת ופריסת ההכרה ברווח הגלום על פני תקופת הבניה, אולם להערכת החברה הרווחיות צפויה לגדול משמעותית בשנתיים הקרובות.

כתוצאה מעמדת הרשות חלו מספר שינויים בדרך הצגת הדוחות הכספיים של החברה, כולל עדכון נתוני ההשוואה משנים 2023 ו- 2024. להלן התמורות העיקריות:

א. בפרויקטים בהם קיימות זכויות לבניית נדלן להשקעה, **שווי הקרקע בכללותה יימדד במועד תחילת בניית הפרויקט על פי שוויה ההוגן של הקרקע בהתאם להערכת שמאי מקרקעין, כולל הזכויות למסחר**, (להלן: "שווי הקרקע"), וזאת בניגוד למצב הקודם בו שווי הקרקע למגורים נמדד על פי עלות שרותי הבניה לדיירים המפונים, ושווי הזכויות המסחריות הוצג על פי השווי ההוגן שנקבע באמצעות שמאי מקרקעין במועד תחילת בניית הפרויקט וייצר רווח מיידי לחברה.

ב. שווי הקרקע של המרכיב המסחרי נרשם כעת גם הוא כנגד התחיבות למתן שרותי בניה והתחיבות לתשלום שכר דירה לדיירים המפונים.ההתחיבות למתן שרותי בניה תופחת לאורך חיי הפרויקט על פי ההתקדמות ההנדסית בפועל, **ללא קשר להתקדמות המכירות**, וכנגד, יוכרו גם עלויות בגין שרותי הבניה על פי ההתקדמות ההנדסית בפועל.

ג. כפועל יוצא ממדידת המקרקעין לפי שווי הוגן, החברה רושמת הכנסות כאמור לעיל הגבוהות בהשוואה למצב הקודם, **ובמקביל ההוצאות המימון בגין ההתחיבות למתן שרותי בניה גדלו באופן מהותי אך טכני מעיקרו** ביחס לדרך ההצגה הקודמת של הדוחות הכספיים.

המשמעות הכלכלית הנובעת משינוי התקינה החשבונאית, אשר מודדת את הקרקעות של הפרויקטים בשווי ההוגן, מציפה בפועל שווי כלכלי אמיתי לקרקעות החברה בפרויקטים בהם יש ייעוד מסחר בנוסף לייעוד למגורים.

אם מפחיתים מהשווי ההוגן שהשמאי קבע לקרקעות את עלות הבניה לדיירים המפונים מתקבל למעשה שווי נטו המסתכם בסך כ- 1.5 מיליארד ש"ח וזאת אך ורק בפרויקטים שבבניה בפועל. השווי הינו וודאי, יוכר כרווח ויתווסף להון בדוחות לפי קצב ההתקדמות ההנדסית וללא תלות בקצב המכירות.

להלן ריכוז שווין ההוגן של הקרקעות השייכות לפרויקטים שבביצוע, ואשר רלוונטיות לשינויים החשבונאיים שנדרשו על ידי הרשות לניירות ערך : (הנתונים במליוני ש"ח).

		קרקע למגורים			זכויות נדלן להשקעה		
פרויקט	**שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.25**	**שווי הוגן על פי הערכת שמאי**	**שווי שהוכר בדוח הכספי ליום 31.12.25**	**שווי שטרם הוכר בדוח הכספי ליום 31.12.25, ויוכר בעתיד ע"פ ההתקדמות ההנדסית**	**שווי הוגן על פי הערכת שמאי**	**שווי שהוכר בדוח הכספי ליום 31.12.25**	**שווי שטרם הוכר בדוח הכספי ליום 31.12.25, ויוכר בעתיד ע"פ ההתקדמות ההנדסית**
הסטריפ נתניה	7%	711	50	661	58	4	54
אונלי גבעתיים	41%	192	79	113	9	4	5
אימאג'ין גבעתיים	19%	744	141	603	30	6	24
אמפייר רמת גן	47%	186	87	99	4	2	2
לינק יהוד	25%	283	71	212	23	6	17
האורן קרית אונו	76%	211	160	51	15	11	4
פיבקו בת ים	49%	85	42	43	3	1	2
רמה"ש ב	53%	427	226	201	22	12	10
אאורה חדרה	21%	189	40	149	30	6	24
סה"כ		**3,028**	**896**	**2,132**	**194**	**52**	**142**

להלן טבלה המרכזת ניתוח רווחיות, בחלוקת רווח בגין הקרקע ורווח צפוי בגין הקמת הפרויקט, וזאת **בפרויקטים בביצוע של החברה**,בתחום ההתחדשות העירונית שבהם קיימות זכויות לבניית נדלן להשקעה בנוסף לזכויות למגורים. הרווח בשלב הקרקע נגזר משוויה ההוגן של הקרקע על פי הערכת שמאי בניכוי עלות שרותי הבניה לדיירים המפונים על פי נתוני הדוחות הכספיים. הנתונים במיליוני ש"ח.

פרויקט	**רווח גולמי צפוי סה"כ**	**שווי הוגן של הקרקע ע"פ הערכת שמאי**	**עלות שרותי בניה לדיירים מפונים**	**רווח בשלב הקרקע לאאורה (ללא שטחי המסחר)**	**רווח יזמי צפוי בשלב הבניה**
הסטריפ נתניה	1,143	711	404	307	836
אונלי גבעתיים	131	192	98	94	37
אימאג'ין גבעתיים	585	744	310	434	151
אמפייר רמת גן	139	186	82	104	35
לינק יהוד	254	283	160	123	131
האורן	225	211	101	110	115
פיבקו בת ים	111	85	35	50	61
רמה"ש ב	377	427	256	171	206
רסקו חדרה	263	189	135	54	209
סה"כ	**3,228**	**3,028**	**1,581**	**1,447**	**1,781**

להלן טבלה המרכזת ניתוח תחזית רווחיות, בחלוקת רווח בגין הקרקע ורווח צפוי בגין הקמת הפרויקט, וזאת **בפרויקטים שייחלו להיבנות בשנה הקרובה**,בתחום ההתחדשות העירונית שבהם קיימות זכויות לבניית נדלן להשקעה בנוסף לזכויות למגורים. הרווח בשלב הקרקע נגזר משוויה ההוגן של הקרקע על פי הערכת שמאי בניכוי עלות שרותי הבניה לדיירים המפונים על פי נתוני הדוחות הכספיים. הנתונים במיליוני ש"ח.

פרויקט	רווח גולמי צפוי סה"כ	תחזית שווי הוגן לקרקע	תחזית עלות שרותי בניה לדיירים	רווח צפוי בשלב הקרקע לאאורה (ללא שטחי המסחר)	רווח יזמי צפוי בשלב הבניה
אאורה ירושלים	307	300	150	150	157
סקוור יהוד	110	100	70	30	80
דפנה תל אביב	131	150	100	50	81
הטייסים נס ציונה	193	300	150	150	43
יוספטל קרית ים	510	700	350	350	160
סה"כ	**1,251**	**1,550**	**820**	**730**	**521**

להלן טבלה לניתוח ההשפעה של שינוי דרך הרישום החשבונאית על הוצאות המימון של החברה. השינוי, כאמור לעיל טכני בלבד. ההשוואה הינה בין נתוני הוצאות המימון של החברה לשנת 2024, כפי שנרשמו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, לבין נתוני הוצאות המימון בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, כולל נתוני ההשוואה המעודכנים לשנת 2024. הנתונים באלפי ש"ח.

	דוח לשנת 2025 (אחרי השינוי)		**דוח לשנת 2024 (לפני השינוי)**
	2025	**2024**	**2024**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
הכנסות מימון:	-	-	-
ריבית מתאגידים בנקאיים ומאחרים	6,789	3,393	3,393
ניירות ערך סחירים	2,642	2,256	2,256
הכנסות מימון אשראי לקוחות	77,581	62,013	62,013
סה"כ הכנסות מימון	**87,012**	**67,662**	**67,662**
הוצאות מימון:			
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	51,208	47,187	47,187
הוצאות מימון אשראי דיירים	10,772	13,096	13,096
הוצאות מימון בגין מתן שירותי בנייה	**95,728**	**75,423**	**19,030**
הוצאות מימון לתאגידים בנקאיים, מוסדיים ואחרות	130,629	74,370	74,370
סה"כ ביניים	**288,337**	**210,076**	**153,683**
בניכוי - הוצאות מימון שהוונו לנכסים כשירים	78,083	39,874	39,874
סה"כ הוצאות מימון	**210,254**	**170,202**	**113,809**
מימון, נטו	**123,242**	**102,540**	**46,147**

1.8.5. <u>עיקרי הפרמטרים התפעוליים של החברה</u>

להלן ניתוח של עיקרי התוצאות התפעוליות בתקופות הדוח:

תמצית נתונים כספיים			
	2025	2024	2023
הכנסות	1,904,524	1,707,262	1,143,296
רווח גולמי כולל של החברה	496,810	419,580	253,185
אחוז רווח גולמי ממכירת יח"ד ושרותי בניה	26%	25%	20%
רווח תפעולי	463,445	436,309	236,982
הוצאות מימון, נטו	123,242	102,540	48,019
רווח כולל	283,784	330,107	148,683
הון ל-CAP, נטו	38%	36%	42%

הכנסות החברה גדלו בשיעור 12% בשנת 2025 ביחס לשנת 2024, כתוצאה מגידול במספר הפרויקטים בביצוע וכן מרווחיות משופרת של הפרויקטים החדשים.

הרווח הגולמי ממכירת יח"ד לשנת 2025 הסתכם בכ- 497 מיליוני ש"ח (כ- 26% מהמכירות) לעומת כ- 420 מיליוני ש"ח (כ- 25% מהמכירות) בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 18% ברווח הגולמי ממכירת יח"ד ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול כאמור נובע מהגידול בהיקף הפרויקטים כאמור לעיל, ובנוסף נובע מאיכות הפרויקטים החדשים של החברה שרווחיותם הגולמית גבוהה ביחס לפרויקטים הקודמים.

הרווח התפעולי לשנת 2025 הסתכם בכ- 463 מיליוני ש"ח לעומת כ- 436 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6%, הנובע מגידול בסך הפרויקטים בביצוע, המקזז השפעת רווח חד פעמי בסך 73 מיליוני ש"ח בשנה הקודמת הנובע מרכישה במחיר הזדמנותי של חברת מגידו, וכן מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות.

בסעיף הוצאות המימון נטו חל גידול של כ-20% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר עקב גידול באשראים והיקף האג"ח, וגידול בהוצאות מימון בגין שרותי בניה, ומנגד גידול בהכנסות מימון בגין אשראי דיירים 20/80 אשר מושפע מהפערים מקצב התקדמות הביצוע של הפרויקטים בהקמה לעומת קצב התקבולים מהלקוחות וקיזז את השפעת הגידול באשראי.

שיעור ההון ל-CAP, נטו של החברה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2025 לכ- 38% לעומת 36.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

לסיכום, הרווח הנקי הכולל של החברה הסתכם לשנת 2025 בכ- 285 מיליוני ש"ח לעומת רווח של כ- 333 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בשנת 2025 גדל ביחס לרווח בשנת 2024 אם ינוטרלו ארועים חד פעמיים שחלו בשנת 2024.

החברה צופה כי שנת 2026 תסתיים ברווח נקי של כ- 400 מיליון ש"ח.

להסברים נוספים ראו סעיף 2.1 להלן.

הערכות החברה בקשר עם צפי מכירת יח"ד, רווח גולמי ויזמי בפרויקטים, אומדן שווי הוגן לקרקעות החברה בפרויקטים שיחלו בשנה הקרובה, רווח נקי לשנת 2026, יעדי המכירות, צבר הפרויקטים, מסירת יתרות המלאי, קידום ורישוי הפרויקטים החדשים, ההשפעה על מלאי החברה ובדבר מספר הפרויקטים החדשים שתתחיל החברה במהלך השנה הקרובה לשווק ו/או לבצע מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה משנצפה, בין היתר ככל שלא יושלמו משאים ומתנים שמנהלת החברה לגבי פרויקטים נוספים לכדי הסכמים מחייבים ו/או ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או אם לא יתקיימו איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת איזה מחלקי הפרויקטים האמורים לעיל, ובין היתר, שיווק מספק של יח"ד, עיכוב או מניעה אחרת בהוצאת היתרי בניה ו/או בהליכי רישוי הפרויקטים או בהתקיימות איזה מהתנאים של התוכניות החלות ועוד, ו/או אם יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1.8.6. **<u>השפעות המצב הבטחוני</u>**

לפרטים ראה באור 1ג' בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025.

החל מיום 7 באוקטובר 2023, ועד למועד פרסום הדוח מדינת ישראל במצב מלחמה במרבית התקופה, תחילה בעזה ובלבנון וכעת מול איראן ולבנון במסגרת מבצע "שאגת הארי" שהחל ביום 28 בפברואר 2026. למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת הלחימה על תוצאות פעילותה של הקבוצה אינן מהותיות, ואתרי הבניה של החברה עובדים כסדרם בדרך כלל.

לאורך כל תקופת הלחימה, הכלכלה הישראלית הציגה עוצמה בלתי רגילה, שיעור אבטלה נמוך, ירידה בשיעור האינפלציה, השלמת עסקאות ענק כדוגמת עסקת וויז, המשך זרימת כספי משקיעים לארץ וצמיחה כלכלית.

החברה צופה שלאחר סיום המלחמה המוצלח, מדינת ישראל תחווה פריחה כלכלית בכלל ובענף הנדלן למגורים בפרט. החברה צופה כי קצב רכישת הדירות על ידי משקי הבית יגדל, ובנוסף החברה מעריכה כי תהיה חזרה של ישראלים שעזבו למדינות כגון קפריסין ואיחוד האמירויות חזרה ארצה, וכן יגיע גל עליה גדול של יהודים מהעולם לישראל.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על החברה, על הפרויקטים שלה ותוצאותיה הכספיות, וכן ביחס השפעת המלחמה על הביקוש וההיצע של שוק הדירות למגורים בישראל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1. תוצאות הפעילות העסקית של החברה (באלפי ש"ח)

אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024	שינוי לעומת שנת 2024	
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה	1,904,524	1,707,262	197,262	הכנסות החברה והרווח הגולמי גדלו בתקופת הדוח כתוצאה מגידול בהכנסות בפרויקטים הקיימים וכן כתוצאה מגידול בכמות הפרויקטים והיקף יח"ד שמבצעת החברה, וכן שיפור ברווחיות הגולמית ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, תוצאות חברת מגידו אוחדו למשך שנה שלמה בעוד בשנת 2024 הן אוחדו רק במחצית השניה של השנה.
עלות דירות שנמכרו ושירותי בנייה	(1,407,714)	(1,287,682)	(120,032)	ראה הסבר בסעיף הכנסות.
רווח גולמי	**496,810**	**419,580**	77,230	
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול	(33,357)	(26,606)	(6,751)	עיקר השינוי נובע מגידול בפעילות החברה ואיחוד תוצאות חברת מגידו במשך כל שנת 2025.
הוצאות הנהלה וכלליות	(74,928)	(47,008)	(27,920)	העלייה בהוצאות נובעת מאיחוד חברת מגידו במשך כל שנת 2025 אהסתכמה בסך של כ- 10 מ' ש"ח, עלייה של כ-4 מ' ש"ח בגין שירותים מקצועיים, עלייה של כ- 3 מ' בגין דמי שכירות ואחזקת משרדים והיתרה הינה בעיקר בגין עלייה בשכר ונלוות (סך של כ- 3 מ' ש"ח הינו בגין תשלום מבוסס מניות).
הכנסות אחרות, נטו	355	(151)	506	ללא שינוי מהותי.
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	-	72,966	(72,966)	לפרטים נוספים בדבר רכישת חברת מגידו ראה ס' 1.6 לעיל.
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	74,565	17,528	57,037	ראה ביאור 10 לדוח הכספי
רווח תפעולי	**463,445**	**436,309**	27,136	
הוצאות מימון, נטו	(123,242)	(102,540)	(20,702)	הוצאות המימון, נטו עלו בעיקר בשל הגידול בהיקפי האשראי, גידול בהיקף סדרות אגרות החוב ועליית מדד המחירים לצרכן.
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	30,026	20,332	9,694	עיקר השינוי נובע מרווחי אקוויטי של שותפות אימאג'ין. ראה באור 9 לדוח הכספי.
רווח לפני מיסים על הכנסה	**370,229**	**354,101**	16,128	
מיסים על הכנסה	(85,627)	(21,282)	(64,345)	עיקר השינוי בסעיף זה נובע מהכרה לראשונה בנכס מס בגין הפסדים מועברים ברבעון ראשון של שנת 2024 בסך של 39 מ' ש"ח. מאידך, גידול ברווח התקופה הגדיל את הוצאות המס.
רווח נקי לתקופה	**284,602**	**332,819**	**(48,217)**	
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(818)	(2,712)	1,894	ללא שינוי מהותי.
רווח כולל לתקופה	**283,784**	**330,107**	**(46,323)**	

2.2. דוח על המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2024	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
מזומנים ושווי מזומנים	226,816	109,921	116,895	עיקר הגידול נובע מגיוסי הון ואגרות חוב, קבלת אשראי לזמן קצר ומהנפקת חברת הבת מגידו.
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	392,293	288,041	104,252	השינוי נובע מפעילות השוטפת של החברה.
ניירות ערך סחירים	44,863	27,110	17,753	הגידול נובע משערוך ניירות ערך בתקופת הדוח בסך של כ-2 מ' ש"ח ומרכישות בסך של כ-15 מ' ש"ח.
חייבים ויתרות חובה	198,651	100,735	97,916	עיקר הגידול בסך של 70 מ' ש"ח נובע מחייבים בגין עסקת הפניקס. לפרטים נוספים ראה באור 10 לדוחות הכספיים.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	1,475,103	982,913	492,190	גידול בסעיף זה נובע מהתקדמות בקצב הבניה אשר גבוה מקצב קבלת התקבולים מלקוחות.
נכס בלתי מוחשי	4,048	6,748	(2,700)	נובע מהפחתת נכס בלתי מוחשי.
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	6,600	2,890	3,710	נובע מסווג קרקע זמינה למכירה.
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	4,174,334	2,978,706	1,195,628	מחד קיימות תוספות למלאי בתקופת הדוח ומאידך החברה הכירה בעלות המכר ברווח והפסד בגין פרויקטים אשר החלה הכרה בהכנסה בגינם, וכן גידול בסך כ-711 מ' ש"ח בגין הכרה לראשונה בקרקע בפרויקט בן צבי בנתניה.
סה"כ נכסים שוטפים	**6,522,708**	**4,497,064**	**2,025,644**	
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	109,463	81,578	27,885	עיקר הגידול נובע מרווחים שנצברו בתקופה.
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים	3,577	2,978	599	ללא שינוי מהותי.
מלאי מקרקעין לבנייה	468,739	654,934	(186,195)	מחד השקיעה החברה סך של כ- 215 מ' ש"ח מאידך הקיטון נובע מסווג למלאי בניינים למכירה בזמן קצר.
נדל"ן להשקעה בהקמה	713,091	545,484	167,607	עיקר הגידול נובע משיערוך בסך של כ-74 מ' ש"ח, הכרה לראשונה בקרקע במסגרת עסקת פינוי-בינוי בסך של כ-55 מ' ₪ בפרויקט בן צבי בנתניה ויתרה בגין תוספות בנכסים בהקמה.
רכוש קבוע, נטו	17,383	15,638	1,745	עיקר השינוי נובע מתוספות שונות בתקופה.
נכסי זכות שימוש	15,518	17,195	(1,677)	השינוי נובע מהכרה בחוזים חדשים בגין חכירת רכוש קבוע בסך של כ-2 מ' ש"ח בניכוי פחת.
נכסים בלתי מוחשיים	20,473	20,473	-	ללא שינוי.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**1,348,244**	**1,338,280**	**9,964**	
סה"כ נכסים	**7,870,952**	**5,835,344**	**2,035,608**	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,228,960	1,549,593	679,367	השינוי נובע בעיקר מגידול בהיקף האשראי בחשבונות הליווי לצורך מימון הקמת הפרויקטים שבביצוע.

אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	שינוי לעומת 31 בדצמבר 2024	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
הלוואות בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	2,403	1,575	828	ללא שינוי מהותי.
אגרות חוב	156,763	83,812	72,951	במהלך התקופה הנפיקה החברה אג"ח י"ט בסך של כ- 252 מ' ש"ח וכן הנפיקה חברת מגידו סך של כ- 121 מ' ש"ח מאידך נפרעו במהלך התקופה כ- 86 מ' אג"ח (ראה ביחד עם סעיף אגרות חוב בהתחייבויות לא שוטפות).
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	299,263	266,216	33,047	הגידול בספקים נגרם מהגדלת היקף הפעילות.
זכאים ויתרות זכות	192,847	213,291	(20,444)	עיקר השינוי נובע מירידה בסעיף מוסדות בסך של כ- 14 מ' ש"ח בסעיף מוסדות בעיקר מתשלום מע"מ, ירידה של כ- 34 מ' ש"ח בהוצאות לשלם, מאידך עלייה לבדק בסך של כ- 10 מ' ש"ח ומעלייה בזכאים בגין שותפים בפרויקט בסך של כ- 18 מ' ש"ח.
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	24,090	(24,090)	היתרה נבעה מיתרת תשלום עבור רכישת קרקע בערד אשר שולמה בתקופת הדוח.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	197,040	134,779	62,261	הגידול נובע מכך שההתקדמות בקצב הבנייה קטנה יותר מקבלת התקבולים מלקוחות.
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה	14,948	14,301	647	ללא שינוי מהותי.
התחייבויות לבעלי קרקע	1,808,220	1,485,576	322,644	מחד, הגידול נובע מפרויקטים חדשים בסך של כ- 765 מ' ₪ בגין פרויקט בן צבי בנתניה, מאידך הקיטון נובע מהתקדמות החברה בביצוע הפרויקטים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**4,900,444**	**3,773,233**	**1,127,211**	
אשראי מתאגידים בנקאיים	1,205	-	1,205	
הטבות לעובדים	160	101	59	ללא שינוי מהותי.
התחייבות בגין חכירה	1,242	3,264	(2,022)	החברה הכירה בחוזים חדשים בעיקר בגין חכירת רכוש קבוע בסך של כ- 2 מ' ש"ח ומאידך פרעה התחייבויות.
אגרות חוב	918,582	692,951	225,631	ראה הסבר בסעיף זה בהתחייבויות שוטפות.
מיסים נדחים	173,430	104,235	69,195	עיקר הגידול נובע מהכרה בהכנסה שהוכרה לפי כללי החשבונאות אך טרם הוכרה לצרכי מס.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**1,094,619**	**800,551**	**294,068**	
הון המיוחס לחברה	1,612,320	1,243,642	368,678	הגידול נובע מרווח כולל השנה בסך של כ- 284 מ' ש"ח, עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 77 מ' ש"ח, מימוש אופציות בסך של כ- 48 מ' ש"ח, מאידך חולק דיבידנד בסך של 40 מ' ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	263,569	17,918	245,651	עיקר הגידול הינו בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 242 מ' ש"ח (בעיקר בשל הנפקה לראשונה של חברת מגידו).
סה"כ הון	**1,875,889**	**1,261,560**	**614,329**	
סה"כ התחייבויות והון	**7,870,952**	**5,835,344**	**2,035,608**	

יחסים פיננסיים

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
יחס שוטף	1.33	1.19
יחס ההון לסך המאזן	23.8%	21.6%
יחס הון ל-CAP, נטו המיוחס לחברה (*)	38%	36.3%
יחס הון לסך מאזן בניכוי התחייבות בגין חוזים עם לקוחות והתחייבות לבעלי קרקע	32%	29.9%

(*) יחס הון ל-CAP נטו הינו יחס ההון העצמי שהוא מחולק בסכום ההון העצמי בתוספת אשראי של החברה מכל מקורותיה ובניכוי יתרות מזומנים ושווי מזומנים.

2.3. נזילות

2.3.1. תזרימי המזומנים

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ- 226,816 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (אלפי ש"ח):

הסעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024	שינוי לעומת שנת 2024	
יתרת מזומנים לתחילת תקופה	109,921	104,500	5,421	המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נובעים בעיקרם מעליה בסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ- 492 מ' ש"ח ומירידה בסעיפי זכאים וספקים בסך של כ- 330 מ' ₪.
מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(923,031)	(122,288)	(800,743)	יובהר כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, נובע בעיקרו מאי התאמה בין קצב הגידול וההשקעות במלאי ומימושו לבין עיתוי הגבייה מהלקוחות (בעיקר לאור שיטת הגביה מלקוחות הנהוגה בחברה לפיה מרבית סכום הרכישה נגבית מהלקוחות בסמוך לסיום הפרויקט.
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(180,613)	(412,887)	232,274	התזרים השלילי מפעילות השקעה שנה שעברה כלל בעיקר מזומנים נטו בקשר לרכישת חברת מגידו בסך של כ-272 מ' ש"ח.
מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) מימון	1,220,542	540,601	679,941	התזרים נבע בעיקרו מנטילת הלוואות, גיוסי אג"ח ומימושי אופציות בתקופה.
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(3)	(5)	2	ללא שינוי מהותי.
יתרת מזומנים לסוף תקופה	**226,816**	**109,921**	**116,895**	

2.3.2. מקורות המימון והסכמי ליווי מהותיים במהלך תקופת הדוח

עיקר מימון פעילות החברה הינו מהון עצמי הנובע משחרורי עודפים בפרויקטים בליווי, הזרמות הוניות בהתאם לעסקאות כדוגמת עסקת הפניקס ועסקת כלל, מהנפקת אגרות חוב לציבור ומהנפקות פרטיות (בדרך של הרחבות סדרות נסחרות), כשלתאריך הדוח קיימות במחזור ארבע סדרות אגרות חוב, מהנפקת מניות ומימושי כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה, וכן מליווי פיננסי המועמד לחברה בפרויקטים השונים בעיקרם על ידי תאגידים בנקאיים.

בשנה האחרונה גייסה החברה אגרות חוב במח"מ כ- 5 שנים, ביחס לגיוסים שבוצעו בשנים הקודמות במח"מ של 3-4 שנים.

להלן טבלה המרכזת את הפעילויות האחרונות בשוק האג"ח, וכן את המרווח מעל אג"ח ממשלתי במועד ההנפקה:

מועד	פעילות	מח"מ	תשואה	מרווח מעל אג"ח ממשלתי
ינו-24	הנפקת אג"ח יח'	3.9	6.25%	2.28%
יונ-25	הנפקת אג"ח יט'	4.9	5.88%	1.53%
אוק-25	הרחבה פרטית יט'	4.6	5.19%	1.50%
ינו-26	הרחבה פרטית יט'	4.4	5.11%	1.40%

במסגרת הסכמי ליווי למימון הקמת פרויקטים החברה מעמידה הלוואות בנקאיות או מוסדיות, שמריבתן לזמן קצר, בריביות הצמודות לפריים. בהסכמי הליווי האחרונים שחתמה החברה הריבית שסוכמה עם הממנים היתה פריים + 0.6%-0.2% , וזאת לעומת הסכמים קודמים בהם הריבית היתה בטווחים של פריים + 1.2%-0.7%.

היקפן הממוצע של ההלוואות לזמן קצר של החברה בשנת 2025 הסתכם בסך 1.9 מיליוני אלפי ש"ח, היקף ממוצע של 1.2 מיליוני אלפי ש"ח בשנת 2024.

היקפן של ההלוואות לזמן ארוך של החברה זניח. לחברה אין אשראים בנקאיים לזמן קצר שאינם במסגרת מימון פרויקטלי.

לפרטים נוספים אודות גיוסי ההון והחוב ראו סעיפים 3 ו- 24 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

מדיניות החברה זה שנים רבות מאפשרת ללקוחותיה גמישות במועדי התשלום החוזיים, והתאמת מועדי התשלום לצרכי הלקוחות, וזאת מאחר והחברה אינה רוכשת בדרך כלל את הקרקעות עליהן נבנים הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. עובדה זו מביאה את הפרויקטים לשלב בו הפרויקט צורך אשראי בנקאי מחשבון הליווי וזאת עד לטרום מסירות הדירות והשלמת התשלום על ידי הלקוחות, פרעון האשראי הבנקאי ושחרור עודפי הפרויקט לחברה.

2.3.3. <u>הנפקות הון</u>

החברה הנפיקה מספר סדרות של אופציות לא סחירות למשקיעים מוסדיים כחלק מהנפקות הון וחוב במהלך השנים 2023-2024. בשנת הדוח מומשה סדרת האופציות האחרונה, בחודש יולי 2025 בתמורה לכ- 49 מיליון ש"ח.

2.3.4. <u>הסכמי מימון</u>

2.3.4.1. לפרטים בדבר הסכמי מימון של החברה ראו סעיף 14 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

2.3.4.2. ביום 11 בנובמבר 2024 התקשרה אאורה אימג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת, בבעלות החברה עם בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "**התאגיד הבנקאי**") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אימג'ין גבעתיים (להלן בסעיף זה: "**הסכם הליווי**"). מסגרת האשראי הכספי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 512 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין קבלת היתר חפירה ודיפון, אישור הוועדה המחוזית לתוכנית החדשה במקרקעין, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת התאגיד הבנקאי שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה, ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

2.3.4.3. ביום 11 בנובמבר 2024 התקשרה חברת אאורה מרכזים מסחריים בע"מ, חברה בת של החברה, עם בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "**התאגיד הבנקאי**") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט המסחר באימג'ין גבעתיים (להלן בסעיף זה: "**הסכם הליווי**"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 11.9 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתר חפירה ודיפון, והעמדה של הון עצמי מינימלי. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת התאגיד הבנקאי שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה, ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

2.3.4.4. ביום 30 ביולי 2024 התקשרה אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, חברה בת של החברה, עם ארכימדס אשראי (2021) בע"מ, כלל חברה לביטוח בע"מ ומבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ יחד עם עמיתים נוספים (להלן בסעיף זה: "**הממנים**") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט לינק יהוד (להלן בסעיף זה: "**הסכם הליווי**"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 400 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת הממנים

שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף ראשונים בדרגה, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה, ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

2.3.4.5. ביום 20 ביולי 2025 התקשרו חברות פרויקט 'הסטריפ רצועת העיר החדשה של נתניה' (לשעבר פרויקט בן צבי), הנמצאות בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "**הלווה**") עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (ביחס לחלק מערבויות חוק המכר בלבד) (להלן בסעיף זה: "**המממנים**") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "**הסכם הליווי**"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 4,717 מיליון ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר לבעלי הדירות המתפנות עד לסכום של כ- 1,015 מיליון ש"ח והיתרה בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים, אשראי כספי וערבויות אחרות). להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה הלווה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, לרבות על כל זכויות הלווה לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, זכויותיה על פי הסכמים עם קבלנים, ספקים ויועצים, לרבות הזכויות לקבלת כספים על פי ערבויות שתתקבלנה מהקבלנים ו/או כל גורם אחר, כמקובל בהסכמי ליווי. החברה תשעבד בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה את מניותיה בלווה וכן תעמיד ערבות בסך של 6,500 מיליון ש"ח. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית שנתית משתנה לא צמודה, ובנוסף תשלם הלווה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים. הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי, לרבות בקרות אירוע שמזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי בזכות להעמדה לפירעון מיידי של חוב של הלווה או של החברה וכן עילות נוספות כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

2.3.4.6. ביום 22 ביולי 2025 התקשרה חברה בת של החברה (להלן בסעיף זה: "**הלווה**"), עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן בסעיף זה: "**המממנים**") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אאורה חדרה (רסקו) (להלן בסעיף זה: "**הסכם הליווי**"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 1,056 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר לבעלי הדירות המתפנות עד לסכום של כ- 215 מיליון ש"ח והיתרה בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים, אשראי כספי וערבויות אחרות). להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף ראשונים בדרגה, על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, לרבות על כל זכויות הלווה לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט, זכויותיה על פי הסכמים עם קבלנים, ספקים ויועצים, לרבות הזכויות לקבלת כספים על פי ערבויות שתתקבלנה מהקבלנים ו/או כל גורם אחר, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית שנתית משתנה לא צמודה, ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.

2.3.5. <u>ההון החוזר</u>

לחברה הון חוזר חיובי בדוחות המאוחדים ובדוחות הנפרדים ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 שהסתכם בסך של כ- 1.6 מיליוני ש"ח ובסך של כ- 257 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר של החברה ראו סעיף 23 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	6,522,708	(2,108,755)	4,413,953
התחייבויות שוטפות	(4,900,444)	1,612,230	(3,288,214)
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות	1,622,264	(496,525)	1,125,739

לפיכך, בדוחות הנפרדים של החברה הלוואות אלה מוצגות במסגרת הנכסים השוטפים בהתאמה להצגה של אגרות החוב במסגרת ההתחייבויות השונות, וזאת בהתאם למחזור התפעולי של החברה.

הדירקטוריון בחן את התזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים והיקף השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, הזרמות הוניות בהתאם לעסקת הפניקס, רכישת מגידו, מסגרות אשראי מאושרות ולא מנוצלות בבנקים, גיוסים של הון ואגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתוים וסבירות התממשותם ופירעונות של אגרות חוב, מועדי שיחרור צפויים של עודפים בפרויקטים השונים וכן בקשר עם מימוש נכסים, עיתוים, התמורות הצפויות ממכירתם וסבירות התממשותם.

הדירקטוריון קבע כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות וכי החברה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופת התזרים החזוי. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה; (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי; (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי; (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות; ו- (ח) קצב ומחיר מימוש נכסים. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדלן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של היח"ד לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה.

2.4. **<u>עדכון כללי ביחס לפרויקטי בניה למגורים בישראל</u>**

להלן טבלה המרכזת את נתוני הפרויקטים של קבוצת אאורה:

סטטוס הפרויקט		כמות פרויקטים נכון ליום פרסום הדוח	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	מס' יח"ד בפרויקט שנותרו למכירה ליום פרסום הדוח
פרויקטים שהקמתם ו/או שיווקם החלו	החברה	18	6,989	5,276	3,109
	מגידו	9	1,299	1,299	428
	סה"כ קבוצת אאורה	**27**	**8,288**	**6,575**	**3,537**
פרויקטים נוספים שצפויים להיות זמינים לשיווק/ביצוע בשנה הקרובה	החברה	7	4,410	3,508	טרם החל שיווק
	מגידו	7	1,001	1,001	933
	סה"כ קבוצת אאורה	**14**	**5,411**	**4,509**	-
פרויקטים בתכנון מתקדם	החברה	79	34,592	26,019	טרם החל שיווק
	מגידו	-	-	-	
	סה"כ קבוצת אאורה	**79**	**34,592**	**26,019**	
פרויקטים בתכנון עתידי (*)	החברה	51	32,302	25,908	טרם החל שיווק
	מגידו	5	963	963	
	סה"כ קבוצת אאורה	**56**	**33,265**	**26,871**	
סה"כ פרויקטים		**176**	**81,556**	**63,974**	

(*) כולל פרויקטים בתכנון אשר טרם הגיעו לשיעור חתימות המייצג רוב מיוחס (מתחת ל- 67%), וכן קרקעות בייזום.

למועד אישור דוח זה, 27 פרויקטים נמצאים בשלב של הקמה וביצוע ושיווק. פרויקטים אלו כוללים 8,288 יח"ד (חלקה האפקטיבי של הקבוצה הינו 6,575 יח"ד), מתוכם נכון למועד הדוח, בגין 3,038 יח"ד, נחתמו הסכמי מכר מחייבים. מרבית יח"ד שנותרו למכירה של החברה הינן בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי החל משנת 2026 ואילך.

הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 4.9 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של הקבוצה הינו כ- 4.3 מיליארד ש"ח) כאשר נכון למועד דוח זה, סך הרווח הגולמי אשר הוכר על ידי קבוצת אאורה בגין פרויקטים אלו הסתכם לכ- 819 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, עיקר הרווח הגולמי שטרם הוכר בסך של כ- 4 מיליארד ש"ח יוכר בין השנים 2026-2030, עם התקדמות הביצוע בפרויקטים. למידע נוסף ראו סעיף 2.5 להלן.

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה, 14 פרויקטים נוספים צפויים להיות זמינים לביצוע/שיווק. פרויקטים אלו כוללים 5,411 יח"ד (חלקה האפקטיבי של קבוצת אאורה הינו 4,509 יח"ד). הרווח הגולמי הכולל הצפוי בגין פרויקטים אלו מסתכם לכ- 1.7 מיליארד ש"ח (חלקה של קבוצת אאורה מסתכם לכ- 1.6 מיליארד ש"ח). למידע נוסף ראה סעיף 2.6 להלן.

יצוין כי קבוצת אאורה מקדמת רישוי, תב״עות והחתמת דיירים על הסכמי פינוי בינוי בעוד כ- 135 פרויקטים בשלבי תכנון שונים אשר כוללים כ- 67,857 יח״ד מתוכם חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ- 52,890 יח״ד.

הערכות החברה בקשר עם מספר הפרויקטים הנוספים הצפויים להיות זמינים לבניה, מספר יחידות הדיור והרווח הגולמי הכולל הצפוי מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ומהוות ״מידע צופה פני עתיד״, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר ככל שלא יתקיימו כל התנאים להתחלת הפרויקטים ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל״ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34 לפרק א׳ (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה.

2.5. **<u>פירוט בדבר נתוני מכירות ורווח גולמי בפרויקטים עיקריים שהקמתם ו/או שיווקם החלו (באלפי ש"ח)</u>**

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 31.12.2025	שיעור השיווק בפרויקט ליום 31.12.2025	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד 31.12.2025	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.12.2025	רווח גולמי צפוי מהפרויקט[1]	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.12.2025	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי/ בפועל
אאורה סיטי חדרה (1)	חדרה	100%	460	435	353	81%	12	4	573,492	180,955	136,733	44,222	הושלמה הבניה
מתחם הרא"ה	רמת גן	100%	240	161	141	88%	6	1	277,470	37,991	30,340	7,651	הושלמה הבניה
אאורה רמת חן (3)	רמת גן	82%	522	369	216	59%	9	-	642,475	353,631	140,628	213,003	רבעון 4, 2026
"ONLY גבעתיים" (1)	גבעתיים	41%	168	108	60	56%	-	1	237,154	131,206	27,188	104,018	רבעון 4, 2027
פרויקט האורן (1)	קריית אונו	70%	305	209	139	67%	3	-	425,360	225,206	111,657	113,549	רבעון 4, 2026
אאורה רמת השרון - שלב ב' (1)	רמת השרון	53%	447	327	177	54%	6	1	565,638	377,436	90,212	287,224	רבעון 1, 2027
אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים) (1) (2) (3)	רמת גן	47%	198	110	68	62%	4	1	225,360	139,172	33,812	105,360	רבעון 2, 2027
אאורה פיבקו בת-ים (1) (4)	בת ים	45%	120	96	49	51%	13	1	159,468	110,563	23,057	87,506	רבעון 3, 2027
סרלין חולון	חולון	74%	89	57	36	63%	2	1	71,382	21,322	8,771	12,551	רבעון 1, 2027
הטייסים תל אביב	תל אביב	48%	85	61	49	80%	-	-	125,739	39,152	12,924	26,228	רבעון 1, 2027
אליהו ברלין תל אביב (2)	תל אביב	60%	41	22	10	45%	2	-	61,051	70,543	17,492	53,051	רבעון 3, 2027
גבעתיים אימאג'ין (מתחם ט') (1) (3)	גבעתיים	19%	557	384	104	27%	11	1	369,324	585,396	23,839	561,557	רבעון 4, 2029
LINK (אשכנזי) יהוד (1)	יהוד	25%	444	328	176	54%	25	2	407,529	254,981	28,020	226,961	רבעון 4,

1 הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הרווח החשבונאי הצפוי, מהם נוטרלו רווחים צפויים נוספים מהפרויקט המיוחסים לשטחים המסחריים המסווגים כנדל"ן להשקעה.

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 31.12.2025	שיעור השיווק בפרויקט ליום 31.12.2025	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד 31.12.2025	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.12.2025	רווח גולמי צפוי מהפרויקט[1]	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.12.2025	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי/ בפועל
													2028
אאורה חדרה (רסקו) (1)	חדרה	21%	530	430	143	33%	31	5	287,914	262,599	16,335	246,264	רבעון 2, 2030
הסטריפ רצועת העיר החדשה בבן צבי (1)	נתניה	7%	1,558	1,166	294	25%	294	1	785,431	1,143,547	17,757	1,125,790	רבעון 3, 2030
מגדלי הקציניים – לוד (1) (5)	לוד	-	322	322	83	26%	83	-	137,692	91,295	-	91,295	רבעון 4, 2028
אאורה ירושלים (הקצין סילבר) (3)	ירושלים	-	603	467	15	3%	15	17	41,876	306,525	-	306,525	רבעון 3, 2031
סקוור (ויצמן 52-48)	יהוד	-	300	224	12	5%	12	6	23,254	109,591	-	109,591	רבעון 2, 2030
פארק אורבן מגרש 104	עפולה	76%	14	14	13	93%	-	-	17,487	2,109	1,464	645	רבעון 2, 2026
רובע אלונים 2 - מגדל העמק (6)	מגדל העמק	83%	61	61	61	100%	4	-	116,778	26,717	21,577	5,140	רבעון 1, 2026
מגידו ליד האגם	אופקים	75%	156	156	136	87%	13	-	160,678	67,617	31,728	35,889	רבעון 3, 2026
BETWEEN	אופקים	63%	90	90	82	91%	16	-	110,914	38,592	21,531	17,061	רבעון 1, 2028
KAVA - מגרשים 305-301 (6)	טבריה	30%	182	182	60	33%	32	1	132,490	159,238	14,315	144,923	רבעון 3, 2027
TRIO by MEGIDO- מתחם 1- אופקים	אופקים	25%	197	197	156	79%	81	4	159,645	32,853	5,723	27,130	רבעון 3, 2028
MONO מתחם 5- מצפה הגליל	מעלות	11%	120	120	35	29%	35	8	49,656	26,808	577	26,231	רבעון 1, 2029
TRIO by MEGIDO- מתחם 11- אופקים	אופקים	6%	209	209	136	65%	136	4	121,679	32,983	939	32,044	רבעון 1, 2029
TRIO by MEGIDO- מתחם 3- אופקים	אופקים	0%	270	270	151	58%	151	24	127,453	34,623	-	34,623	רבעון 3, 2029
סה"כ פרויקטים בשיווק/ ביצוע			**8,288**	**6,575**	**2,955**		**996**	**83**	**6,414,390**	**4,862,651**	**816,619**	**3,983,095**	

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	שיעור השלמה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 31.12.2025	שיעור השיווק בפרויקט ליום 31.12.2025	חוזי מכירה שנחתמו מתחילת השנה ועד 31.12.2025	חוזי מכירה נוספים שנחתמו עד למועד אישור הדוח	סך התמורה בחוזי מכירה שנחתמו עד ליום 31.12.2025	רווח גולמי צפוי מהפרויקט[1]	רווח גולמי שהוכר בגין הפרויקט עד ליום 31.12.2025	רווח גולמי שטרם הוכר בגין הפרויקט	מועד סיום בניה צפוי/ בפועל
בני עייש מגרשים 2053, 2054- שיווק 2026								68					
סה"כ פרויקטים שבנייתם הסתיימה עד שנת 2025 (7)							40	2					
סה"כ מכירות אאורה							**1,036**	**153**					
סה"כ דירות שנמכרו מתחילת השנה עד מועד אישור הדוח								**1,189**					

(1) במסגרת הפרויקט הנ"ל צפוי להיבנות שטח מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה.

(2) ההכנסות בפרויקטים אמפייר ואליהו ברלין כוללות הכנסות ממתן שירותי בנייה שהתקבלו במזומן.

(3) חלקה של החברה בפרויקט הינו 70%.

(4) חלקה של החברה בפרויקט פיבקו הינו 80%, וכן 12 דירות מיועדות להשכרה.

(5) חלקה של החברה בפרויקט מע"ר לוד הינו 81%.

(6) חלקה של מגידו בפרויקט הינו 50%.

(7) מדובר בפרויקטים הבאים: בן שמן 104, בן שמן א', ויז'ן, אוטופיה, רמת השרון א' ו-KY כפר יונה.

2.5.1. מידע נוסף

(א) אאורה סיטי (מכבי חדרה)

בניית הפרויקט הסתיימה. הפרויקט קיבל טופס אכלוס והחברה נמצאת בתהליך מסירת הדירות לרוכשים. השטח המסחרי שהועבר לבעלותה של חברת הבת אאורה מרכזי מסחר בע"מ, נמצא בשלב מסירת החנויות לשוכרים שהחלו את עבודות ההתאמה.

(ב) מתחם הראה, רמת גן

פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 240 יח"ד ב- 3 בניינים, מתוכן הוקצו 80 יח"ד לבעלי דירות וותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 500 מ"ר של שטחי מסחר שיוחזרו לבעלי הנכסים המקוריים, וכן גני ילדים. בחודש מרץ 2026 התקבל לפרויקט טופס אכלוס והחברה החלה במסירת הדירות.

(ג) אאורה רמת חן, רמת גן

בחודש מאי 2022 החלו עבודות הבניה. לפרויקט היתר בנייה מלא. את ביצוע הפרויקט מבצעת חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן בסעיף זה: "**דניה**"), בהתאם להסכם קבלן ראשי שנחתם עם דניה בתמורה לכ-555 מיליוני ש"ח.

בפרויקט 522 יח"ד מהן 153 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות נמכרו 216 מתוך 369 יח"ד לשיווק בפרויקט.

(ד) פרויקט "גבעתיים ONLY"

ביום 17 בינואר 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב עם אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "**אלקטרה**"), לפיו תבצע אלקטרה את בניית הפרויקט. לפרויקט היתר בניה מלא. עבודות ההקמה החלו בחודש אוקטובר 2023. בחודש פברואר 2026 התקבלה החלטת ועדת הערר על אופן חישוב ההשבחה בפרויקט, והחזירה את התיק לשמאי המכריע שדן בתיק, בכדי לחשב את גובה ההיטל בהתאם לעקרונות שנקבעו על ידה בהחלטה. על בסיס שמרני, אומדני החברה עודכנו בהתאם.

בפרויקט 168 יח"ד מהן 60 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות נמכרו 61 מתוך 108 יח"ד לשיווק בפרויקט.

(ה) פרויקט האורן [פינוי בינוי] – קריית אונו

במהלך חודש אפריל 2022, התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "**המממנים**") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט האורן בקרית אונו. מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 805 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים + 0.5%.

בחודש מרץ 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחברה החלה בבניית הפרויקט באופן מלא. במהלך חודש פברואר 2024 התקבלו היתר בניה מלא לפרויקט.

בפרויקט 305 יח"ד מהן 96 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה החברה 139 יח"ד מתוך 209 יח"ד לשיווק.

(ו) אאורה רמת השרון - שלב ב'

בחודש נובמבר 2022 התקשרה החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ, הראל חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "**המממנים**") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "**הסכם הליווי**"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,476 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של כ-860 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-108945), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 1 באוקטובר 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין לאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים, והחלו עבודות הבנייה של הפרויקט. לפרויקט היתר בניה מלא

עוד יצוין כי החברה התקשרה עם חברת דניה סיבוס בע"מ לביצוע "פאושלי" של כלל עבודות הבנייה בפרויקט בהתאם להסכם בין החברות שנחתם בחודש יוני 2023. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-446 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות.

בפרויקט 447 יח"ד מהן 120 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 178 מתוך 327 יח"ד למכירה בפרויקט.

(ז) <u>אאורה EMPIRE (מגדל התמרים מגדים), רמת גן</u>

בחודש אפריל 2023 התקבל עבור הפרויקט היתר הריסה, חפירה ודיפון וכן בחודש פברואר 2023 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בנייה מלא לכלל הפרויקט. ביום 15 ביוני 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין ולאחר פינוי כלל הדיירים הותיקים, במהלך הרבעון השני לשנת 2023 החלו עבודות הבנייה של הפרויקט. עבודות הבנייה צפויות להימשך כ- 4 שנים ברצף ובהינף אחד עד לסיום הפרויקט. עוד יצוין כי החברה התקשרה עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי לביצוע כלל עבודות הבנייה בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-056557), הנכלל כאן על דרך ההפניה. בחודש יוני 2024 החברה קיבלה היתר בניה מלא לפרויקט.

בפרויקט 198 יח"ד מהן 88 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 69 יח"ד מתוך 110 יח"ד לשיווק.

(ח) <u>אאורה פיבקו בת-ים</u>

בחודש מאי 2022, התקשרה החברה עם פיבקו בת ים בע"מ (להלן: "**פיבקו בת ים**") ועם בעל השליטה בה והבעלים היחיד, מר אילן פיבקו, בהסכם לפיו יוקצו לחברה ללא תמורה מניות אשר תהווינה סמוך לאחר הקצאתן 80% מהונה המונפק והנפרע של פיבקו בת ים (להלן: "**הסכם ההקצאה**"). לפיבקו בת ים הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7136, חלקה 215 בשד' העצמאות 28, בת ים (להלן בסעיף זה בהתאמה: "**המתחם**" ו"**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 23 יחידות הדיור הקיימות במתחם (יצוין, כי אחת מיחידות הדיור הקיימות במתחם שייכת לפיבקו בת ים), ותחתן יוקמו 120 יח"ד חדשות, מתוכן 12 יח"ד המיועדות לשכירות ארוכת טווח, כ-200 מ"ר שטחי מסחר ושטחים לצרכי ציבור במגדל מגורים יוקרתי בן 32 קומות.

ביום 17 במאי 2022 קיבלה פיבקו בת ים היתר בניה מלא להקמת הפרויקט. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 17 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-048432), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 2 בנובמבר 2022 התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "**המממנים**") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אאורה פיבקו בת-ים (להלן בסעיף זה: "**הסכם הליווי**"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-405 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של כ-323 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-108945), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 6 באוגוסט 2023 קיבלה החברה חזקה על המקרקעין ולאחר פינוי כלל הדיירים הוותיקים החלו עבודות הבנייה בפרויקט. עבודות הבנייה צפויות להימשך כ- 4 שנים ברצף ובהינף אחד. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-073087), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בפרויקט 120 יח"ד מהן 23 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 50 יח"ד מתוך 96 יח"ד לשיווק.

(ט) <u>סרלין חולון</u>

בחודש דצמבר 2021, נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות הבניין, שקרס בחודש ספטמבר 2021, ברחוב סרלין בחולון (גוש 6021 חלקות 83-82) לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**") במסגרת הפרויקט, חלף 32 יחידות הדיור שקרסו, תקים החברה כ-89 יחידות דיור חדשות.

ביום 7 בנובמבר 2022 החלה החברה בשלבי הריסה סופיים של הבניין שקרס במקום לפני כשנה וכן אושרה החלטת ועדה להיתר חפירה ודיפון לפרויקט. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 7 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-107802), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש מרץ 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון וכן הופקדה תוכנית 505-1072578 למלוא הפרויקט החדש. עוד יצויין כי בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות בניית הפרויקט במלואו בתמורה לכ-68 מיליוני ש"ח. עבודות הבנייה החלו במהלך חודש מרץ 2023 וצפויות להימשך כ- 40 חודשים.

יצוין, כי אאורה, כחברה המובילה בארץ בתחום ההתחדשות עירונית, החליטה לאמץ ולקדם פרויקט זה על אף הרווחיות הגולמית המינימלית בפרויקט ועל אף שהחברה מתמקדת בפרויקטי התחדשות עירונית של שכונות ולא בבניינים בודדים. כל זאת מתוך ראייתה של החברה כמובילה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל.

בחודש אוגוסט 2024 החברה קיבלה היתר בניה מלא לפרויקט.

בפרויקט 89 יח"ד מהן 32 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 37 יח"ד מתוך 57 יח"ד לשיווק.

(י) <u>רחוב הטייסים 92, תל-אביב</u>

ביום 1 ביוני 2023 הודיעה החברה כי החלה בשיווק הפרויקט, וביום 11 ביולי 2023 הודיעה החברה כי סיימה בהצלחה את שלב המכירות המוקדמות אשר במהלכו מכרה החברה כ- 60% מיח"ד בפרויקט. לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 1 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-051256) וביום 11 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-065407), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

ביום 23 ביולי 2023 התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. לפרטים בדבר הסכם ליווי בו התקשרה החברה בקשר עם הקמת הפרויקט ראו סעיף 2.3.4.6 לעיל.

ביום 31 באוגוסט 2023 שלחה החברה הודעת פינוי לבא כוח הדיירים הוותיקים על פיה יעמדו לדיירים הוותיקים 90 ימים לפנות את דירותיהם ולמסור את ההחזקה בהן לידי החברה כדי להתחיל בהקמת הפרויקט. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-082198), הנכלל כאן על דרך ההפניה. היתר הבנייה המלא התקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, ועבודות ההקמה צפויות להתחיל בחודש מרץ 2024.

היתר הבנייה המלא התקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024.

בפרויקט 85 יח"ד מהן 24 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 49 יח"ד מתוך 61 יח"ד לשיווק.

(יא) <u>אליהו ברלין (רמת אביב ג' החדשה), תל אביב</u>

במסגרת הפרויקט צפויות להיבנות 41 יח"ד מפוארות בשכונת המגורים רמת אביב ג' החדשה, תל אביב. הקרקע בבעלות משותפת של החברה ובעלים פרטיים, מתוך 41 יח"ד, מתוכן 22 יח"ד לשיווק על ידי החברה.

במהלך הרבעון השני לשנת 2023, התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט. עבודות הבנייה החלו במהלך הרבעון השני של שנת 2024. לחברה הסכם ליווי חתום עם בנק מרכנתיל דיסקונט.

בפרויקט 41 יח"ד מהן 19 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 10 יח"ד מתוך 22 יח"ד לשיווק.

(יב) <u>גבעתיים אימאג'ין, מתחם ט', רח' ההסתדרות [פינוי בינוי]</u>

ביום 30 באוגוסט 2023 ועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט. הדיירים הקיימים בחרו את דירות התמורה ושיווק הפרויקט החל ברבעון השני של שנת 2024.

ביום 7 ביולי 2024, החברה הודיעה כי התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים לאשר בתנאים לפרויקט היתר בניה מלא. הפרויקט כולל בניית 557 יח"ד בשלושה מגדלים בני 35 קומות כ"א, בהינף אחד, מתוכו 174 יח"ד יימסרו לבעלי הדירות הקיימים, והיתרה, 383 יח"ד, יימכרו בשוק החופשי. הפרויקט כולל גם מבני ציבור וכן שטחי מסחר שיישארו בבעלות החברה תחת חברת בת שתחזיק את שטחי המסחר.

כל הדיירים הקיימים חתמו על הסכם פינוי בינוי (100%). החברה חתמה הסכמי ליווי עבור פרויקט המגורים ופרויקט המסחר עם בנק מלווה. לפרטים ראה סעיף 2.3.3.2 לעיל.

ביום 1 בספטמבר 2024 הודיעה החברה כי הוציאה הודעות פינוי לדיירים הוותיקים בפרויקט, וכי פינויים יעשה תוך 90 ימים. עבודות הבנייה צפויות להימשך כ- 56 חודשים. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-096802), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 17 בדצמבר 2024 החברה הודיעה כי התקבל לכל הפרויקט היתר הריסה, חפירה ודיפון, והחברה החלה בהריסת הבניינים הישנים ובניית הפרויקט החדש.

בחודש פברואר 2026 התקבלה החלטת ועדת הערר על אופן חישוב ההשבחה בפרויקט, והחזירה את התיק לשמאי המכריע שדן בתיק, בכדי לחשב את גובה ההיטל בהתאם לעקרונות שנקבעו על ידה בהחלטה. על בסיס שמרני, אומדני החברה עודכנו בהתאם.

בפרויקט 557 יח"ד מהן 173 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 105 יח"ד מתוך 383 יח"ד לשיווק.

(יג) <u>פרויקט לינק (אשכנזי) - יהוד</u>

ביום 19 בפברואר 2024 אושרה תכנית החברה לפינוי בינוי של הפרויקט למתן תוקף.

במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס 114 יח"ד קיימות ותחתם תוקם שכונה חדשה בשטח של כ- 12.5 דונם הכוללת 444 יח"ד (חלק החברה לשיווק 330 יח"ד) במבני מגורים חדשים ומפוארים, מבני ציבור (הכוללים גני ילדים, מעונות יום, מבני תרבות ודת), שטחי מסחר ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה.

החברה החלה בשיווק הפרויקט ברבעון השני של שנת 2024, והחלה בבניית הפרויקט ברבעון הרביעי של שנת 2024. לחברה הסכם ליווי חתום עם גורם מממן. לפרויקט קיים היתר בניה מלא. הקבלן המבצע הינו מגידו.

בפרויקט 444 יח"ד מהן 116 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 178 יח"ד מתוך 328 יח"ד לשיווק.

(יד) <u>אאורה חדרה (רסקו)</u>

ביום 28 בדצמבר 2023 התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לפרויקט. החברה החלה בבניית הפרויקט בחודש אוגוסט 2025. החברה מעריכה כי היתר בניה מלא יתקבל ברבעון השני של שנת 2026.

ביום 23 ביולי 2025 החברה התקשרה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בהסכם לליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. בניית הפרויקט צפויה להסתיים בתוך כ- 5 שנים.

בפרויקט 530 יח"ד מהן 100 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 148 יח"ד מתוך 430 יח"ד לשיווק.

(טו) <u>בן צבי – שמורק, נתניה [פינוי בינוי]</u>

ביום 20 בנובמבר 2023, אושרה התכנית של החברה עבור הפרויקט למתן תוקף. במסגרת התכנית, חלף 392 יח"ד קיימות המשתרעות על כ- 30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך וגרינבוים (חלקות 359-355, 370-362 בגוש 7932 (להלן בסעיף זה: "**המתחם**") יוקמו כ- 1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ- 1,166 יח"ד) ב- 11 בניינים מפוארים בני 40-10 קומות, כ- 11,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור הכוללים קרית חינוך עם בית ספר, גני ילדים מעונות וכו' ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה.

בחודש נובמבר 2024 קיבלה החברה מהועדה המקומית נתניה, היתר הריסה, חפירה ודיפון לכל הפרויקט. פינוי הדירות החל בחודש יולי 2025. החברה קיבלה גם החלטת ועדה להיתר מלא לכל הפרויקט. החברה מעריכה כי זמן הבניה יהיה כחמש שנים.

החברה חתמה על הסכם עם מועדון "חברי" בקשר עם מבצע מכירות ייעודי לחברי המועדון ובהמשך לכך הודיעה החברה ביום 28 במאי 2025 על כך שיצאה למכירה מוקדמת לחברי מועדון הצרכנות ובמקביל פתחה את המכירה לקהל הרחב. במקביל הוציאו החברה הודעות פינוי לדיירים הקיימים שהחלו זה מכבר לפנות את הדירות הישנות. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-037992), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 17 ביולי 2025 חברות הפרויקט הנמצאות בבעלות מלאה של החברה התקשרו על בנק מזרחי טפחות בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ בהסכם לליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. הבניה החלה ברבעון השלישי של שנת 2025. היתר בניה מלא צפוי ברבעון השלישי של שנת 2026.

בפרויקט 1,558 יח"ד מהן 392 יח"ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 295 יח"ד מתוך 1,166 יח"ד לשיווק.

(טז) <u>מגדלי הקציניים (מ.ע.ר 3א') - לוד</u>

החברה מחזיקה, יחד עם שותפים (באמצעות ק.מ.א.) במקרקעין בשטח של כ-10 דונם במרכז העיר לוד. ביום 11 ביולי 2021 פרסמה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז את החלטתה בדבר אישור סופי למתן תוקף לתוכנית להגדלת זכויות משמעותית במתחם. במסגרת האישור הסופי של התכנית, הוגדלו הזכויות הקיימות במתחם של ק.מ.א מ- 160 יח"ד ו- 500 מ"ר שטחי מסחר ל- 322 יח"ד ו- 5,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. החברה החלה לקדם בקשות להיתרי בנייה על המתחם שיכללו הקלות (בסמכות ועדה מקומית)

בכמות יח״ד בפרויקט, כך שלהערכת החברה יוקמו בפרויקט כ- 360 יח״ד ו- 5,000 מ״ר שטחי מסחר ותעסוקה. בכוונת החברה לפתח ולהשכיר את שטחי המסחר והתעסוקה כחלק מאסטרטגיית פיתוח נכסים מניבים של החברה.

ברבעון הראשון לשנת 2022 השלימה החברה רכישה נוספת של 30% מהון המניות של חברת ק.מ.א המחזיקה בפרויקט, בהתאם לשווי של כ-220-200 מיליון ש״ח שנקבע למקרקעי הפרויקט (להלן בסעיף זה: ״**עסקת הרכישה**״). עובר לעסקת הרכישה החזיקה החברה (בעקיפין) ב-51% מהונה המונפק של ק.מ.א, וב-50% מזכויות ההצבעה בה על פי הסכם בעלי מניות בין החברה לבין בעלי מניותיה האחרים של ק.מ.א. עם השלמת העסקה מחזיקה החברה בשיעור של 81% מהון מניותיה של ק.מ.א וכן בעלת השליטה האפקטיבית בק.מ.א, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים (להלן: ״**IFRS3**״). כפועל יוצא, החברה איחדה לראשונה את דוחותיה הכספיים של ק.מ.א ברבעון הראשון לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה בתאריך 23 במרץ 2022 (מס׳ אסמכתא: 2022-01-028254), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 19 בספטמבר 2024 הודיעה החברה כי חתמה על הסכם עם מנהלת קציני צה״ל למכירת 60 מדירות שלב א׳ לקציני צה״ל, והחלה את שיווק הפרויקט לקהל הרחב. החברה החלה בבניית הפרויקט במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026, ומעריכה כי בניית הפרויקט תימשך כ-36 חודשים. החברה חתמה הסכם ליווי מלא עם בנק מזרחי.

למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 83 יח״ד מתוך 322 יח״ד לשיווק.

(יז) <u>אאורה ירושלים (הקצין סילבר), ירושלים [פינוי בינוי]</u>

לפרויקט תב״ע בתוקף. החברה פועלת לקבלת היתרי בניה. על פי התב״ע, בפרויקט יוקמו 603 יח״ד חדשות, כ-2,000 מ״ר שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי, וזאת חלף 136 יח״ד ישנות שקיימות במתחם וצפויות להיהרס. החברה החלה את שיווק הפרויקט בסוף הרבעון הרביעי של שנת 2025, וצופה כי ביצוע הפרויקט יחל ברבעון השלישי של שנת 2026.

בפרויקט 603 יח״ד מהן 136 יח״ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 32 יח״ד מתוך 467 לשיווק.

(יח) <u>סקוור (ויצמן 52-48), יהוד – מונוסון</u>

לפרויקט תב״ע בתוקף. החברה הגיעה להבנות עם גורם מממן לליוויד הפרויקט, החברה החלה את שיווק הפרויקט בסוף הרבעון הרביעי של ששנת 2025, וצופה כי ביצוע הפרויקט יחל ברבעון השלישי של שנת 2026.

בפרויקט 300 יח״ד מהן 76 יח״ד חוזרות לבעלי הדירות המפונים. למועד עריכת הדוחות החברה מכרה 18 יח״ד מתוך 224 יח״ד לשיווק.

2.6. **<u>פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה שצפויים להיות זמינים לבניה בשנה הקרובה וצפויים להסתיים עד סוף שנת 2031</u>**

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה״כ יח״ד בפרויקט	מס׳ יח״ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	שיעור חתימות בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
מתחם ש.ה.ל. לוד (1)	לוד	620	620	238,347	ל.ר.	48
כרכום - הרחבה, מושב כרכום	כרכום	200	200	29,671	ל.ר.	36
תל עדשים	עפולה	156	156	41,944	ל.ר.	24
קרית משה – רחובות	רחובות	678	454	216,287	93%	36
מתחם דפנה	תל אביב	208	139	130,897	100%	52
מתחם הטייסים- נס ציונה	נס ציונה	700	480	192,608	80%	60
יוספטל קרית ים	קרית ים	1,848	1,459	509,781	83%	60
MONO מתחם 3	מעלות	100	100	23,529	ל.ר.	33

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט לשיווק על ידי החברה	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	שיעור חתימות בעלי קרקע	משך הקמה צפוי בחודשים
MONO מתחם 4	מעלות	140	140	33,289	ל.ר.	36
בני עייש מגרשים 2053, 2054	בני עייש	100	100	28,008	ל.ר	30
בני עייש מגרשים 3012-14	בני עייש	82	82	20,048	ל.ר	30
KAVA מגרשים 203-204	טבריה	64	64	67,835	ל.ר	42
MONO מתחם 5 מגרשים 76 ו79-80	מעלות	32	32	18,813	ל.ר	42
קרית עקרון	קרית עקרון	483	483	139,886	ל.ר	42
סה"כ		**5,411**	**4,509**	**1,690,943**		

(1)במסגרת הפרויקטים הנ"ל צפויים להיבנות שטחי מסחר בנוסף ליחידות הדיור המפורטות בטבלה. נתוני הרווח הגולמי אינם כוללים את הרווחיות משטחי המסחר.

סה"כ הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים שבביצוע וכן מפרויקטים שבנייתם תחל בשנה הקרובה (טבלאות בסעיפים 2.5, 2.6 לעיל) עומד על סך של כ- 6.6 מיליארד ש"ח, נתונים אלה אינם כוללים פרויקטים שתחל בנייתם החל משנת 2027.

2.6.1. <u>מידע נוסף</u>

(א) <u>ש.ה.ל. לוד</u>

ביום 25 באוגוסט 2021, התקשרה החברה בהסכם מול בעלי קרקע פרטיים לרכישת מקרקעין במתחם ש.ה.ל בעיר לוד (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**") בתמורה לסך כולל של כ-187 מיליוני ש"ח (כולל מס רכישה). המקרקעין שנרכשו מהווים חלק מתוכנית מאושרת ת.מ.ל/2002/ב' בעיר לוד. להשלמת רכישת המקרקעין, התקשרו החברות הרוכשות עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי שנחתם ביום 29 בדצמבר 2021 (להלן בסעיף זה: "**הסכם העמדת האשראי**"). בהתאם להסכם העמדת האשראי שולם סך של כ-135 מיליוני ש"ח באמצעות מימון בנקאי וכן אושרה לרוכשות מסגרת אשראי נוספת לצורך תשלומי היטל ההשבחה והוצאות נוספות בקשר עם רכישת המקרקעין, ששולמו בתחילת שנת 2025.

עפ"י התוכנית המאושרת למתחם זכויות ל-620 יח"ד וכן כ-28,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. בחודש דצמבר 2022 הפקידה החברה תוכנית חדשה למתחם, בסמכות ועדה מקומית, הכוללת 6 בנייני מגורים הכוללים 620 יח"ד, וכן מתחם נפרד הכולל מרכז מסחרי ומגדל משרדים עם כ-25,000 מ"ר שטחים להשכרה וכן מגדל מגורים נוסף עם כ-100 יח"ד נוספות בשטח פלדלת של כ-6,500 מ"ר המיועדות להשכרה לז"א.

התוכנית החדשה קיבלה תוקף והחברה מעריכה כי יתקבלו היתרי בנייה במהלך שנת 2026.

(ב) <u>תל עדשים (עפולה)</u>

בחודש מרץ 2022, אישר בית המשפט המחוזי בחיפה את התקשרותה של סי אבן יזמות והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "**סי אבן**") , עם חברת מחאמיד תאופיק חברה לבניין ופיתוח בע"מ, חברה בהסדר נושים (להלן בסעיף זה: "**מחאמיד תאופיק**"), בהסכם שעניינו מכירת זכויות והתחייבויות מחאמיד תאופיק עפ"י "הסכם לסיחור אופציה" בין מחאמיד תאופיק לבין תל עדשים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "**האגודה**"), באופן שסי אבן תיכנס בנעלי מחאמיד תאופיק בהסכם לסיחור אופציה, AS-IS, לרכישת זכויות האגודה לקבלת זכויות חכירה במגרשים 428, 506, 507, במסגרת תמ"ל 1021 (עפולה מול העמק) בפטור ממכרז וזאת תמורה לסך של כ-6.2 מיליוני ש"ח למנהלי ההסדר של מחאמיד תאופיק. עוד התחייבה סי אבן לתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים (91%) בתוספת הוצאות פיתוח בהתאם לשומת שתוצא על ידי רשות מקרקעי ישראל. המגרשים ממוקמים בחלקה המערבי של שכונת עפולה הצעירה בשטח כולל של כ-18 דונם וחלה עליהם תב"ע מאושרת. ובכוונת החברה להקים על המגרשים 156 יח"ד בשלושה בניינים בני שבע קומות כל אחד. במהלך שנת 2024 החברה השלימה את התשלומים בגין הקרקע לרמ"י.

החברה צופה כי תחל בשיווק וביצוע הפרויקט ברבעון השני של שנת 2026, בניית הפרויקט תערך כ- 3 שנים. לפרויקט קיים היתר בניה מלא.

(ג) <u>קריית משה (רחובות)</u>

ביום 17 באוגוסט 2023 החברה זכתה במסגרת מכרז סגור של רשות מקרקעי ישראל לטובת תהליכי התחדשות עירונית ב-2 מתחמי מגורים הכוללים סה"כ 5 מגרשים המיועדים להקמת 228 יח"ד בשכונת קריית משה בעיר רחובות, עליהם צפויה החברה להקים 5 בניינים חדשים בני כ-10 קומות, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-076948), הנכלל כאן על דרך ההפניה. למועד הדוח העסקה טרם הושלמה, מאחר והוגש ערעור על ידי אחד מהמתחרים במכרז, על זכייתה של החברה. הקרקע המשלימה מיועדת עבור פרויקט "קריית משה", אשר אותו מקדמת החברה ונמצא במתחם הרחובות מלחמת יום הכיפורים, ששת הימים וצבי הורוביץ, ובו חתומים על הסכם פינוי בינוי מעל הרוב הדרוש של בעלי הדירות הוותיקים לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006. כמו כן, הפרויקט הוכרז כ- "מתחם פינוי בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-016 (להלן: "פרויקט פינוי בינוי"). במסגרת פרויקט פינוי בינוי צפויה החברה להקים כ- 450 יח"ד חדשות (כולל הקלת שב"ס של כ-20%) חלף 224 יח"ד קיימות ב-10 בניינים חדשים בני כ- 14-10 קומות לצד שטחי ציבור ופיתוח סביבתי.

סה"כ צפויים להיבנות (בקרקע המשלימה ובפרויקט פינוי בינוי יחד) כ- 678 יחידות דיור חדשות ב- 15 בניינים חדשים בני כ- 14-10 קומות.

עוד יצוין, כי הקרקע המשלימה לעיל מצטרפת למענק בו זכתה החברה ביום 21 לדצמבר 2022, בקול קורא של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית למענק כספי בסך של כ-76 מיליון ש"ח ללא מע"מ לטובת הוצאת פרויקט פינוי בינוי אל הפועל. המענק יתקבל בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בקול קורא

לפרויקט פינוי בינוי ולקרקע והמשלימה, תב"ע בתוקף והקרקע זמינה לבנייה מיידית. במהלך הרבעון השני של שנת 2024 הושלמה רכישת הקרקע המשלימה. להערכת הנהלת החברה קבלת היתר ותחילת ביצוע צפויים במהלך המחצית השניה של שנת 2026.

(ד) <u>מתחם דפנה, תל אביב</u>

לפרויקט תב"ע מאושרת, כמו כן, תוכנית העיצוב לפרויקט אושרה. בחודש מרץ 2026 אישרה עיריית תל אביב את הבקשה להיתר חפירה ודיפון וכן אישרה את הבקשה להיתר בניה מלא. החברה החתימה 100% מבעלי הדירות הותיקים על הסכמי פינוי בינוי. להערכת החברה שיווק הפרוייקט יחל ברבעון השלישי של שנת 2026. הבניה תחל ברבעון הרביעי של שנת 2026.

(ה) <u>מתחם הטייסים, נס ציונה</u>

ביום 25 ביוני 2025 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז נתנה תוקף לתוכנית החברה לפרויקט. במסגרת התוכנית, חלף 220 יח"ד קיימות יוקמו 700 יח"ד חדשות, שטחים למסחר ומבני ציבור במרכז העיר נס ציונה. החברה החלה לפעול לקבלת היתר בנייה וצפויה להתחיל בשיווק הפרויקט ברבעון הרביעי שנת 2026.

(ו) <u>יוספטל קרית ים</u>

הפרויקט הינו ייחודי ונמצא בקו ראשון לים בעיר קרית ים. לחברה ארבעה מתחמים אשר יאוחדו לפרויקט אחד אשר יכלול כ- 1,848 יח"ד במגדלי מגורים, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. התב"ע שקודמה ע"י הוועדה המחוזית במסלול רשויות, עברה התנגדויות ואושרה סופית. החברה העבירה תב"ע למספר שינויים בתוכנית שאושרה, בכדי לשפר את תכנון הפרויקט. התב"ע לקראת הפקדה הוועדה המחוזית מחוז חיפה. החברה החלה לקדם תוכנית להיתרים, ולהערכת החברה שיווק הפרויקט ייחל לקראת סוף שנת 2026.

2.7. **<u>פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים וטרם החל שיווקם</u>**

<u>פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים בהם הגיעה החברה לרוב חתימות דיירים נדרש (67% ומעלה)</u>

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
בר כוכבא	טבריה	720	636	92%	V	
רח' שמואל שרירא	ראשון לציון	205	141	90%	V	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה״כ יח״ד בפרויקט (1)	מס׳ יח״ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
דוד המלך (מתחם 3)	לוד	371	281	90%	V	
מגדלי היכל התרבות	ראשון לציון	700	531	88%	V	
הרא״ה 84-88	רמת גן	90	60	87%	V	
מתחם מרגולין (3)	נס ציונה	868	588	86%	V	
קרית ביאליק	קרית ביאליק	1,732	1,445	86%	V	
דנין	בת ים	340	248	85%	V	
מתחם סאלד	הוד השרון	152	104	85%	V	
המעפילים 61-63	חולון	220	156	85%	V	
דרך בית לחם	ירושלים	345	281	85%	V	
העצמאות ירושלים	בת ים	681	473	85%	V	
דוד המלך (מתחם 4)	לוד	561	385	85%	V	
התותחנים	חולון	258	168	84%	V	
סמילנסקי 29-31	נתניה	104	73	84%	V	
מתחם קרית אליעזר 13	חיפה	929	713	82%	V	
עציון פרדס חנה (3)	פרדס חנה	950	672	82%	V	
המעפילים	חולון	213	152	82%	V	
השומרון	חולון	182	130	81%	V	
יוספטל, לוד (מתחם Y)	לוד	575	431	81%	V	
אבן יהודה	אבן יהודה	364	250	80%	V	
קוגל - מתחם 8	חולון	332	247	80%	V	
מזאה- קוגל, חולון	חולון	165	125	80%	V	
תנין, קק״ל וכצנלסון	בת ים	588	424	80%	V	
שלמה המלך	לוד	271	199	79%	V	
מתחם ברוריה	ירושלים	202	146	78%	V	
הרא״ה – לב הזהב	רמת גן	127	89	77%	V	
רמב״ם 32-40	באר שבע	180	146	77%	V	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה״כ יח״ד בפרויקט (1)	מס׳ יח״ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
רוטשילד	בת ים	280	208	76%	V	
פינסקר	פתח תקווה	382	292	76%	V	
ההסתדרות, הטייסים צפון (3)	נס ציונה	234	162	76%	V	
יהוד כצנלסון 19-20	יהוד - מונוסון	165	117	75%	V	
סולד, פיק״א וכספי	חדרה	240	192	75%	V	
מגדים 10-16	רמת גן	322	220	75%	V	
קריית אליעזר מתחם 27	חיפה	736	566	74%	V	
רובינשטיין (3)	יפו	1,000	666	74%	V	
מתחם סוקולוב 68-70	רמת השרון	115	91	74%	V	
רח׳ אחימאיר 4-8, רמת אביב ג׳ (4)	תל אביב	356	212	73%	V	V
ויצמן 2-22, יהוד	יהוד - מונוסון	548	402	73%	V	
שדרות דגניה 47-51 קרית חיים	חיפה	407	311	71%	V	
שד׳ ירושלים, בית לחם ושכם	באר שבע	780	669	71%	V	
אלי כהן, נהריה	נהריה	1,300	1,108	71%	V	
גני ליבנה	תל אביב	1,080	750	71%	V	
הבנים, עפולה	עפולה	348	288	70%	V	
מתחם שז״ר	תל אביב	470	294	70%	V	
ההסתדרות	אשקלון	630	550	69%	V	
קרית אליעזר 9	חיפה	413	317	69%	V	
החשמונאים 40-62	קרית מוצקין	1,180	944	69%	V	
מתחם 10, קרית אליעזר	חיפה	456	350	69%	V	
מתחם 26, קרית אליעזר	חיפה	620	476	69%	V	
דגניה 21-27 קרית חיים	חיפה	561	429	69%	V	
דגניה 35-45 קרית חיים	חיפה	476	364	69%	V	
סוקולוב 64 רמת השרון	רמת השרון	77	61	68%	V	
שינקין 37-41 כצנלסון 102	גבעתיים	300	184	68%	V	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה״כ יח״ד בפרויקט (1)	מס׳ יח״ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	הגעה לרוב מיוחס	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
קוגל מתחם 7 (3)	חולון	268	199	68%	V	
שמואל שרירא 2	ראשון לציון	205	141	68%	V	
ויצמן הל״ה	גבעתיים	216	153	68%	V	
כצנלסון 104-106	גבעתיים	166	97	68%	V	
קוגל - מתחם דרומי	חולון	245	171	68%	V	
מרוואני	נתניה	547	403	68%	V	
מתחם סוקולוב 66	רמת השרון	76	60	68%	V	
אופקים, נשר	נשר	1,400	1,146	68%	V	
שנקין 50-64	גבעתיים	330	203	67%	V	
ברנר 14-18	טבריה	457	409	67%	V	
הגולן 1-7	נוף הגליל	1,004	848	67%	V	
החצב	חולון	158	122	67%	V	
מתחם בתי ברמן	אילת	316	280	67%	V	
דוד נדב - קרית משה	רחובות	42	18	67%	V	
הגיבור האלמוני נגבה	תל אביב	208	128	67%	V	
הגיבור האלמוני 6	תל אביב	42	26	67%	V	
התורמוס	ראשון לציון	288	216	67%	V	
החשמונאים	בת ים	236	172	67%	V	
שד׳ ירושלים 44-46	בת ים	308	214	67%	V	
קמינסקה 12-20	תל אביב	100	60	67%	V	
קרניצי	רמת גן	294	205	67%	V	
וולפסון 1-7	ראשון לציון	225	161	67%	V	
רח׳ הרצוג ודניאל	בת ים	340	236	67%	V	
רמב״ם 20-28 ושמחוני 16-22	באר שבע	720	584	67%	V	
התלמים (עסקת קומבינציה)	רמת השרון	500	250	ל.ר.	ל.ר.	
סה״כ		**34,592**	**26,019**		**79**	

פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבי תכנון שונים וטרם הגיעה החברה לרוב דרוש (מתחת ל 67%)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
מתחם המרגנית	נשר	800	648	65%	
מתחם צופית	אילת	710	582	64%	
נתניה רחוב סטופ	נתניה	545	408	62%	
ברנר 22-26, גיבורים 2-12	טבריה	1,440	1,280	61%	
עוזיאל 25-27 בת ים	בת ים	380	284	60%	
הבסטיליה ויציאת אירופה	חיפה	679	523	60%	
החשמונאים חולון	חולון	280	210	60%	
מתחם "נווה ישראל"	הרצליה	429	297	57%	
ויצמן, גדרה	גדרה	240	200	57%	
מרסיי, שפרינצק	חיפה	495	380	56%	
למרחב 80-83, פרדס חנה	פרדס חנה	144	113	55%	
זנגביל 16, 18 וששת הימים 34	נתניה	200	138	55%	
יוספטל גולני	חדרה	422	358	54%	
יוספטל נתניה	נתניה	448	336	54%	
הרב מימון, נווה שאנן	חיפה	251	192	54%	
הרב חורי	אופקים	878	731	53%	
מתחם רוטשילד סלומון	פתח תקווה	330	230	52%	
מלל	רמת גן	150	101	52%	
יוספטל, אשדוד	אשדוד	705	507	51%	
הגבעה נרקיסים	נוף הגליל	600	508	50%	
ידידיה	תל אביב	2,500	2,035	49%	
מנחם בגין, חצור	חצור	2,200	1,851	49%	
למרחב 525-530	פרדס חנה	380	296	48%	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
בן צבי והגלעד	נהריה	248	200	48%	
עמיחי, רמלה	רמלה	600	480	45%	
מעלה הבנים	מעלות תרשיחא	1,800	1,568	43%	
האורן 21-5	חיפה	968	753	42%	
בן גוריון 59, 61 ו61א	בת ים	400	261	40%	
אלי כהן אופקים	אופקים	952	779	39%	
ביכורים, האסיף, והגורן- נווה חן	קרית אתא	1,920	1,536	38%	
קרית אליעזר 14	חיפה	350	270	35%	
סטופ מוצקין	נתניה	448	336	29%	
מתחם יוספטל- שבעת המינים	דימונה	2,500	2,132	27%	
רבינא 11	רבינא 11	80	46	25%	
הרצל והרב וינרוב	טירת הכרמל	264	212	25%	
אדמונד פלג	חיפה	306	241	19%	
השישה עשר ומשטרת הישובים	ירושלים	304	228	9%	
טשרניחובסקי ואבן גבירול	באר שבע	870	725	טרם החל	
הרצל 72-78, ויצמן 4 קרית עקרון	קרית עקרון	160	88	טרם החל	
מתחם האורן	באר שבע	155	113	טרם החל	
הארבל אי זוגי 3-9	נוף הגליל	460	389	טרם החל	
הרצוג, עכו	עכו	400	320	טרם החל	
שער יוספטל	בת ים	560	362	טרם החל	
הגיבור האלמוני 4	תל אביב	60	36	טרם החל	
סעדיה גאון 14-8	חולון	80	56	טרם החל	
רבקה 10-8	ירושלים	55	37	טרם החל	
מתחם מגדים, כרמיאל	כרמיאל	1,276	1,056	טרם החל	
הולצברג, קרמר ושץ	הולצברג, קרמר ושץ	830	638	טרם החל	
פרוייקט רחוב דוד בר רב האי	פרוייקט רחוב דוד בר רב האי	275	205	טרם החל	

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע	האם קיימת לדיירים זכות חוזית לביטול ההסכם (*)
הרצל 57-53, המייסדים 11 ו-וולפסון 21-17	הרצל 57-53, המייסדים 11 ו-וולפסון 21-17	450	378	טרם החל	
מצפה נפתלי מטולה	מצפה נפתלי מטולה	325	255	טרם החל	
סה"כ		**32,302**	**25,908**		

(1) סה"כ יח"ד שהחברה צופה לאשר, בהתאם למדיניות התכנון של הוועדות השונות.

(2) בניטרול בעלי קרקע.

(3) פרויקט עם שותפים.

(4) 30 יח"ד מיועדות להשכרה.

(*) בגין פרויקטים אלו, לדיירים קיימת עילת ביטול היות וחלפו שנתיים והחברה טרם הגיעה לרוב נדרש.

<u>פירוט בדבר פרויקטים נוספים של מגידו הנמצאים בשלבי תכנון שונים וטרם החל שיווקם</u>

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט (1)	מס' יח"ד של החברה בפרויקט (2)	שיעור חתימות בעלי קרקע
ערד (*)	ערד	360	360	ל.ר.
ג'סר א-זרקא	ג'סר א-זרקא	154	154	ל.ר.
בית דגן	בית דגן	183	183	ל.ר.
באר יעקב	באר יעקב	183	183	ל.ר.
כפר סבא	כפר סבא	146	146	ל.ר.
סה"כ		**963**	**963**	

(*) מספר יח"ד צפוי לגדול לכ- 1,142 יח"ד לאחר אישור התב"ע החדשה.

2.7.1. <u>מידע נוסף</u>

(א) <u>מתחם מרגולין, נס ציונה</u>

ביום 17 בנובמבר 2024 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז אישרה להפקדה את תכנית החברה לפרויקט מרגולין בנס ציונה. במסגרת התכנית ששטחה כ - 60 דונם, ייבנו 700 יחידות דיור חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור במקום 220 יחידות דיור קיימות. החברה מתכוונת להשלים את הליכי התכנון ואישור התב"ע במהלך החודשים הקרובים, וכן מתכננת להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט בתוך כשנתיים. ביום 28 בינואר 2025 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז אישרה כי החברה מילאה ועמדה בכל תנאי הפקדת התוכנית של הפרויקט, והתוכנית הופקדה להתנגדויות הציבור ל- 60 ימים. להערכת החברה, התוכנית צפויה לקבל תוקף בחודשים הקרובים. החברה נערכת לשיווק וביצוע של הפרויקט במהלך שנת 2027.

(ב) <u>אבן יהודה</u>

ביום 14 בנובמבר 2024 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז אישרה להפקדה את תכנית החברה ברחובות בן גוריון והעצמאות בישוב אבן יהודה. במסגרת התכנית ששטחה כ- 20 דונם, ייבנו 364 יחידות דיור חדשות במקום 114 יחידות דיור קיימות. החברה מתכוונת להשלים את הליכי התכנון ואישור התב"ע במהלך החודשים הקרובים, וכן מתכננת להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט בשנת 2027.

(ג) <u>רחובות עוזיאל דניאל והרב הרצוג, בת ים</u>

ביום 7 בינואר 2024 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עוזיאל, דניאל והרב הרצוג במרכז העיר בת ים (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 96 יח"ד קיימות ב- 4 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 300 יח"ד חדשות במספר בניינים יוקרתיים, לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

(ד) <u>מתחם קרית אליעזר 13</u>

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בחיפה אישרה את תוכנית החברה לפרויקט "קרית אליעזר מתחם 13", הממוקם בגוש 10816 חלקות 90, 89, 104, 103, 100, 97, 95, 94, 93, 92 בחיפה והכולל פינוי 216 יח"ד קיימות ו-4 מחסנים ובניית 950 יח"ד חדשות, כ-3,500 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,300 מ"ר שטחי תעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים והמליצה לוועדה המחוזית מחוז חיפה לאשר להפקדה את התכנית.

למועד הדוח החברה החתימה 82% מבעלי הזכויות בדירות הקיימות על הסכם פינוי בינוי.

החברה צופה כי התוכנית תאושר סופית במהלך השנה הקרובה ולאחר מכן החברה תפעל להוצאת היתר בנייה. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044669), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ה) <u>רחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108א-112א, הפרטיזנים 1-7, דרור 24-32, חיפה</u>

ביום 28 בינואר 2024 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות אלנבי 104-112, אלנבי 108א-112א, הפרטיזנים 1-7, דרור 24-32 בעיר חיפה, הידוע כמתחם 10 בהתאם לתוכנית האב של שכונת קריית אליעזר בעיר (גוש 10915 חלקות 39-28 בשטח של כ- 7.9 דונם) (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**").

במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 106 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 456 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים עד 22 קומות לצד בניה מרקמית, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

(ו) <u>שדרות ירושלים 46-44, בת ים</u>

ביום 1 בפברואר 2024 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות ירושלים 46-44 בעיר בת ים (גוש 7149 חלקות 129-130, בשטח של כ- 3 דונם) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד קיימות בשני בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 220 יח"ד חדשות ושטחי מסחר במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

הפרויקט נמצא בצמוד לפרויקטים נוספים של החברה בשד' ירושלים 40, 40א, רחוב העצמאות 52, 52א', 54, רחוב הרצוג 1,3,5,8,10,12, ורחוב דניאל 18,20,22 בבת ים (להלן בסעיף זה: "**מתחם העצמאות ירושלים**"), אשר לביצועם נבחרה החברה במהלך שנת 2023, ובו צפויה החברה להקים כ- 775 יח"ד חדשות ושטחי מסחר ותעסוקה, חלף 274 יח"ד קיימות, במספר מגדלים יוקרתיים לצד בניה מרקמית, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

(ז) <u>דרך למרחב, פרדס חנה</u>

ביום 8 בפברואר 2024 הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דרך למרחב 525,526,527,528,529,530 בפרדס חנה, גוש 10122 חלקות 135, 171-167 (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 84 יח"ד קיימות במספר בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 380 יח"ד חדשות ושטחי מסחר במספר מבנים יוקרתיים, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

פרויקט זה מתווסף לפרויקט נוסף שהחברה מקדמת בשכונת נווה מרחב בפרדס חנה לפינוי 228 יח"ד קיימות ובניית כ- 900 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-011902), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(ח) לוד רחוב שלמה המלך

לפרטים ראו סעיף 2.7.1(כו) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023.

(ט) רחוב אחימאיר 4-8 רמת אביב ג', תל אביב-יפו

במהלך שנת 2026 קיבלה החברה הודעה על ביטול הזכיה מטעם הדיירים. החברה ערערה על ההחלטה ותנהל הליך משפטי על מנת להמשיך ולקדם את הפרויקט.

(י) מתחם רובינשטיין, תל אביב-יפו

בהמשך לאמור בסעיף 2.7.1(כז) לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח 2023, החברה הודיעה כי ביום 23 בינואר 2024, רכשה החברה את חלקו של צד ג' בפרויקט (50%) במחיר של 1,280 אלפי ש"ח המהווה את החזר ההוצאות שהוצאו בפועל על ידי צד ג' בקשר עם קידום הפרויקט עד ליום העסקה. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 334 יחידות דיור קיימות בשישה עשר בניינים ישנים, ותחתם צופה החברה בניית 900-1000 יחידות דיור חדשות במספר בניינים יוקרתיים לצד שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

החברה החלה בהחתמות דיירים על הסכם פינוי בינוי, ונכון למועד הדיווח השיגה רוב מיוחס של 74% בפרויקט. לפרויקט תב"ע בהפקדה להתנגדויות, שטרם אושרה סופית. להערכת החברה התב"ע תאושר סופית בשנת 2026. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008026), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יא) דגניה 47-51, חיפה

ביום 12 במרץ 2024 נבחרה החברה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות דגניה 47-51, בשכונת קריית חיים מערבית בעיר חיפה. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 96 יח"ד קיימות בשלושה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 407 יח"ד חדשות במספר מגדלים יוקרתיים, שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי.

זכיה זו מתווספת לשני פרויקטים נוספים סמוכים ברחוב דגניה בחיפה שבהם זכתה החברה כאמור לעיל, הכוללים פינוי 244 יחידות דיור קיימות ובניית כ- 1,035 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר ומבני ציבור.

בסה"כ צפוי להיבנות פרויקט אחד ענק ברחוב דגניה בחיפה שיכלול כ- 1,447 יחידות דיור חדשות, ובנוסף שטחי מסחר ומבני ציבור. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-021379), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(יב) מתחם דרך חברון ודרך בית לחם ירושלים

לפרויקט תב"ע בתוקף. במסגרת התב"ע, חלף 64 יח"ד קיימות, יוקמו 345 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 281 יח"ד) במגדל מפואר, כ- 4,000 מ"ר שטחים למסחר ותעסוקה, וכן מבני ציבור ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה.

החברה החלה בתכנון מפורט של הפרויקט והכנת היתרי הבניה. בכוונת החברה להתחיל בשיווק וביצוע הפרויקט במהלך שנת 2027.

(יג) רחוב מגדים פינת בן גוריון, רמת גן

ביום 1 באפריל 2024, הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מגדים 10-16, פינת רחוב בן גוריון 60, רמת גן (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 102 יח"ד קיימות בחמישה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 306 יח"ד חדשות בשני מגדלים חדשים, וכן שטחי מסחר ותעסוקה.

הפרויקט נמצא בצמידות לפרויקט אמפייר רמת גן שבונה החברה הכולל בניית 198 יח"ד וכן כ- 300 מ"ר שטחי מסחר.

החברה הגיעה להחתמות דיירים בהיקף של 75%, והחלה לקדם את התב"ע לפרויקט החדש.

(יד) <u>רחוב דוד המלך 3-7 ורחל אלתר 11-19, לוד</u>

ביום 3 באפריל 2024, הודיעה החברה כי היא נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דוד המלך 3-7 ורחל אלתר 11-19 בעיר לוד (גוש 4024 חלקות 355-362) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**").

במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 138 יח"ד קיימות בשמונה בניינים ישנים שבמתחם, ותחתם, החברה צופה שיוקמו כ- 516 יח"ד חדשות וכ - 1,150 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור ופיתוח סביבתי. לפרויקט תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום היתרי הבניה לפרויקט.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038187).

(טו) <u>רחוב כצנלסון 104 106, גבעתיים</u>

ביום 21 באפריל 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב כצנלסון 104 106 בגבעתיים (גוש 6166 חלקות 611-612,15) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 69 יח"ד קיימות ב- 3 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 166 יח"ד חדשות במגדל יוקרתי בן כ- 30 קומות לצד מבנה מרקמי בן 9 קומות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור במרכז העיר גבעתיים. הפרויקט נושק לשני פרויקטים נוספים שבהם זכתה החברה בעבר בגבעתיים ברחוב כצנלסון 102 א+ב, וברחוב שינקין 41-37.

(טז) <u>בן צבי 9-17, הגלעד 1, נהריה</u>

ביום 21 במאי 2024, החברה הודיעה כי נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב בן צבי 9-17 ורחוב הגלעד 1 בנהריה (גוש 18149 חלקות 19-20) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**" ו"**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד קיימות ב - 3 בניינים ישנים שבמתחם ותחתן הקמה של כ- 263 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, תנהל מו"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הוותיקים על הסכם פינוי בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך 3-5 שנים.

(יז) <u>רחוב ויצמן 12,14,16, גדרה</u>

ביום 10 ביוני 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב ויצמן 12,14,16 בגדרה (גוש 3876 חלקה 30) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 25 יח"ד קיימות ו- 10 חנויות קיימות נוספות, ותחתן החברה צופה הקמ ה של כ- 130 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, היא תנהל מו"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הו ותיקים על הסכם פינוי בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(יח) <u>רחוב האורן 5-21 (אי זוגי), חיפה</u>

ביום 10 ביוני 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב האורן 5-21 (אי זוגי) בחיפה (גוש 11192 חלקות 237-245,254-255,258) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 215 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 925 יח"ד חדשות, וכן כ - 1,500 מ"ר שטחי מסחר, וכ - 3,000 מ"ר מבני ציבור בבינוי מרקמי מגדלי משולב. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, היא תנהל מו"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הוותיקים על הסכם פינוי בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(יט) <u>רחובות תנין, קק"ל וכצנלסון, בת ים</u>

ביום 26 ביוני 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות תנין 1,3,5 וכן בתים 2א' 2ב', רחוב קק"ל 4,6,8 ורחוב כצנלסון 21,23,25,27 בעיר בת ים (גוש 7131 חלקות 30-22, 37,38,40,47) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 154 יח"ד קיימות ו- 3 חנויות קיימות נוספות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 500 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. החברה הגיעה לסיכום עם הדיירים על נוסח מוסכם להסכם פינוי בינוי והחלה להחתים את הדיירים על הסכם זה. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(כ) <u>מתחם צופית, אילת</u>

ביום 30 ביוני 2024, החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם צופית ברחובות אילות 71,73, יסעור 1, ושלדג 1,3, באילת (גוש 40039 חלקות 4,5,8,10,11) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 128 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 700 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. עם בחירתה של החברה על ידי הדיירים, תנהל החברה מו"מ להגיע להסכם מלא ולאחריו תתחיל להחתים את הדיירים הוותיקים על הסכם פינוי בינוי. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(כא) <u>רחוב השישה עשר 3-17 ורחוב משטרת הישובים 12-24, ירושלים</u>

ביום 24 ביולי 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב השישה עשר 3-17 ורחוב משטרת הישובים 12-24 בירושלים (גוש 30661 חלקות 7-14) (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 103 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 450 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(כב) <u>רחוב החשמונאים 40-62, קרית מוצקין</u>

ביום 9 בספטמבר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב החשמונאים 40-62 בקרית מוצקין, על שטח של כ- 17 דונם (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 236 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1,180 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(כג) <u>רחובות שדרות ירושלים, בית לחם ושכם, באר שבע</u>

ביום 24 בספטמבר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב שדרות ירושלים 7-25 (אי זוגי), בית לחם 2-6 (אי זוגי), שכם 2, שכם 26-28 (אי זוגי), בבאר שבע (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 111 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 670 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, ומבני ציבור. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(כד) <u>רחובות הרצל והרב וינרוב, טירת הכרמל</u>

ביום 7 באוקטובר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרצל 21-29 (אי זוגי), הרב וינרוב 1-15 (אי זוגי), 19, 21 בטירת הכרמל (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 52 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 264 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(כה) <u>רחובות הבסטיליה ויציאת אירופה, חיפה</u>

ביום 10 באוקטובר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הבסטיליה 2-10 זוגי ויציאת אירופה 7-13 אי זוגי בחיפה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 158 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 679 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(כו) <u>מכרז רמ"י בערד</u>

ביום 28 באוגוסט 2024, זכתה מגידו י.ק. ייזום, חברה נכדה בבעלות מלאה של מגידו, במכרז לרכישת מגרש בשטח כולל של כ- 57,592 מ"ר בערד וזאת בתמורה לסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). במקור, הפרויקט היה צפוי לכלול 360 יח"ד. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, העסקה הושלמה. ביום 9 במרץ 2025 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ערד אישרה, והמליצה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה דרום להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה בקרקע ל- 1,140 יח"ד, אשר ייבנו במבנים בני 9-10 קומות מעל קומת מסחר, וכן כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר וכן מבני ציבור. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015655), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(כז) <u>רחוב רמב"ם 32-40 באר שבע</u>

ביום 2 בדצמבר 2024 החברה הודיעה כי נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב רמב"ם 32-40 אי זוגי בבאר שבע (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**", "**המתחם**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 34 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 180 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. החברה פועלת להרחיב את המתחם ולצרף בניינים סמוכים נוספים לפרויקט. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(כח) <u>מכרז רמ"י בקרית עקרון</u>

ביום 9 בדצמבר 2024 זכתה חברת הבת מגידו במכרז רמ"י לרכישת קרקע בגודל של כ- 16 דונם בשני מתחמים המיועדים להקמת פרויקט בהיקף 420 יח"ד, מהן 336 יח"ד במסגרת "מחיר מטרה" במחיר שבין כ- 13,500 – 14,500 ש"ח למ"ר לפני מע"מ, והיתרה בהיקף 84 יח"ד מיועדות למכירה בשוק החופשי.

מגידו השביחה את הקרקע, וקיבלה תוספת של 63 יח"ד וכן כ- 1,250 מ"ר שטחי מסחר.

(כט) <u>רחובות ביכורים, האסיף והגורן קרית אתא</u>

ביום 12 בדצמבר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות ביכורים 1-7 האסיף 3 והגורן 1,3 בקרית אתא (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 384 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1920 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(ל) <u>רחוב הרצוג 18-26 עכו</u>

ביום 23 בדצמבר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הרצוג 18-26 (זוגי) בעיר עכו (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 80 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 400 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(לא) <u>רחובות מאזה וקוגל חולון</u>

ביום 23 בדצמבר 2024 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות מאזה 6-8, קוגל 40 בחולון (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 40 יח"ד קיימות וכן כ- 300 מ"ר שטחי מסחר, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 140 יח"ד חדשות. הפרויקט ממוקם בצמידות לפרויקטים נוספים של החברה ברחוב קוגל בחולון. סה"כ כלל הפרויקטים יכללו פינוי 268 יח"ד קיימות וכן שטחי מסחר נוספים, ובניית כ- 972 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ומבני ציבור ברחוב קוגל בחולון. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

(לב) <u>רחובות תל חי, ליבורנו, ובניין העמק בת ים</u>

ביום 2 בינואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, יחד עם יזם נוסף (חלקה של החברה 50%) על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות תל חי 5,7,9, ליבורנו 30,32,34 בניין העמק 5,7,9 בעיר בת ים (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 198 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 560 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-000679), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 30 באוקטובר 2025 החברה הודיעה כי קיבלה הודעה מנציגי הדיירים בדבר העלאת חלקה של החברה בפרויקט מ- 50% ל- 100%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-081523), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לג) <u>רחובות המרגנית וצה"ל, נשר</u>

ביום 5 בינואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות המרגנית 1-7 (אי זוגי), צה"ל 2-14 (זוגי) בעיר נשר (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 152 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 800 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001117), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לד) <u>רחוב מעלה הבנים, מעלות</u>

ביום 6 בינואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מעלה הבנים 10-14 (זוגי), 300-304, 311-312, 401-406 בעיר מעלות (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 232 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1,800 יח"ד חדשות. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001922), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לה) <u>רחוב מרסיי, חיפה</u>

ביום 26 בינואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מרסיי 14-20,24-30 (זוגי) בעיר חיפה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 115 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 495 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. הפרויקט נושק לפרויקט ברחוב דוד בר האי והחברה מתכננת את שני הפרויקטים יחד. לפרטים נוספים ראה סעיף נד להלן.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006578), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לו) <u>רחוב סעדיה גאון, חולון</u>

ביום 29 בינואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב סעדיה גאון 8-14 (זוגי) בעיר חולון (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 24 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 80 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. הפרויקט יתווסף לפרויקט המעפילים 12-22 חולון (להלן: "**פרויקט המעפילים**") שבו צפויות להיהרס 61 יח"ד ותחתן יוקמו 213 יח"ד חדשות. סה"כ צפויות להיבנות בפרויקט ובפרויקט המעפילים 293 יח"ד חדשות. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007396), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לז) <u>רחוב אלתר לוד</u>

ביום 23 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב אלתר 10-12 בעיר לוד (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 38 יח"ד קיימות, אשר תצטרפנה לפרויקט קיים של החברה ברחובות אלתר 9-11 ודוד המלך 3-7 בלוד (להלן: "**הפרויקט המורחב**"). במסגרת הפרויקט המורחב ייהרסו סה"כ 176 יח"ד קיימות ותחתם תבנה החברה כ- 685 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. לפרויקט המורחב תב"ע בתוקף. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כשנתיים.

לפרטים ראו דוח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-028005), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לח) <u>רחובות מצפה נפתלי והצבעונים מטולה</u>

ביום 23 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי דירקטוריון החברה אישר לקדם פרויקט התחדשות עירונית ברחובות מצפה נפתלי 26-42 (זוגי) והצבעונים 3-5 במטולה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**") הכולל פינוי של כ- 80 יח"ד קיימות ובנייה שכונה חדשה, אשר צפויה לכלול כ- 325 יח"ד חדשות. התחשיב הכלכלי שהוכן לפרויקט זה מציג אפס רווחיות וזאת לאור אילוצי גובה, דרישות מיגון ספציפיות הקיימים באזור ומחירי מכירה צפויים. למרות הרווחיות האפסית, אישר דירקטוריון החברה לחרוג ממדיניות החברה הרגילה, ולאשר את הכנסת הפרויקט לצבר הפרויקטים של החברה וזאת במטרה לסייע לתושבי צפון הארץ, להיות חלק משיקום הצפון, מתוך ציונות ובניין הארץ. בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 2-3 שנים והקמת הפרויקט בפועל צפויה לארוך כשנתיים נוספות.

לפרטים ראו דוח מיידי משלים שפרסמה החברה ביום 24 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012732), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(לט) <u>רחובות התומר וולפסון וז'בוטינסקי, ראשון לציון</u>

ביום 13 במרץ 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה, על ידי חברת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ שבשליטת עיריית ראשון לציון, וכן על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות התומר 1-5 (אי זוגי), וולפסון 2-6 (זוגי) וז'בוטינסקי 35-39 (אי זוגי) בראשון לציון (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 260 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. הפרויקט ממוקם במיקום מכרזי מול היכל התרבות בעיר.

בכוונת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 3-5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016696), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מ) <u>רחוב מנחם בגין בחצור</u>

ביום 25 במרץ 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מנחם בגין גוש 13855 חלקות 101-87, 111-104 בחצור (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 349 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,200 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים. למועד הדוח החברה החתימה 49% מהדיירים על הסכם פינוי בינוי.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019929), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מא) <u>רחובות הנרייטה סולד, פיק"א וכספי בחדרה</u>

ביום 30 במרץ 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הנרייטה סולד 6-6א', פיק"א 14 וכספי 5 בחדרה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 349 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,200 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

הפרויקט מתווסף לפרויקט קיים של החברה "יוספטל גולני", הכולל פינוי 64 יח"ד קיימות ובניית 320 יח"ד חדשות. סה"כ יכלול הפרויקט המורחב פינוי 112 יח"ד קיימות ובניית כ-560 יח"ד קיימות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021899), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מב) <u>מתחם יוספטל בדימונה</u>

ביום 10 באפריל 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות עזרא ונחמיה 241, 243, מ"ג המעפילים 245, 227-231, הרצל 29-37 (אי זוגי), המכבים 247, 246, מודיעין 1-4, הרצל 19-27 (אי זוגי) הידועים כ"מתחם יוספטל" בעיר דימונה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 368 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,500 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומלונאות ומבני ציבור. המתחם יידרש לאיזון כלכלי על ידי מענק כספי על פי מדיניות משרד השיכון. למועד הדוח החברה החתימה 27% מהדיירים על הסכם פינוי בינוי.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026706), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מג) <u>רחוב קמינסקה תל אביב</u>

ביום 14 באפריל 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב קמינסקה 12-20 (זוגי) בעיר תל אביב (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 40 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 100 יח"ד חדשות זאת על פי הערכת החברה. החברה הגיעה לנוסח הסכם פינוי

בינוי מוסכם עם הדיירים ונכון למועד הדוח חתמו 67% מהדיירים על הסכם פינוי בינוי. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-027200), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

במהלך חודש נובמבר 2025 קיבלה החברה צו מניעה מבית המשפט לקידום הפרויקט עקב סכסוך משפטי בין דיירי הפרויקט לבין היזם הקודם.

(מד) <u>רחובות שמחה הולצברג, אריה קרמר וגרשון שץ בעיר רמלה</u>

ביום 28 באפריל 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שמחה הולצברג 15-1 (אי זוגי) ו-12-6 (זוגי), אריה קרמר 2-16 (זוגי), גרשון שץ 11-5 (אי זוגי) בעיר רמלה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 192 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 830 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים וזאת על פי הערכת החברה.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-029593), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מה) <u>רחובות רמב"ם 28-20 ושמחוני 22-16 בבאר שבע</u>

ביום 13 במאי 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רמב"ם 28-20 (זוגי) אסף שמחוני 22-16 (זוגי) בעיר באר שבע (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 136 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 720 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי הפרויקט מתווסף לפרויקט קיים נוסף של החברה הממוקם בסמוך, ברחוב רמב"ם 40-32 ובסה"כ יכלול הפרויקט המורחב הריסת 170 יח"ד קיימות ובניית כ - 900 יח"ד.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033341), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מו) <u>רחובות זנגביל 16,18 וששת הימים 34, נתניה</u>

ביום 3 ביוני 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רחובות זנגביל 16,18 וששת הימים 34 בעיר נתניה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 62 יח"ד וכן 15 חנויות קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 200 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039567), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מז) <u>פרויקט בר כוכבא – בר כוכבא 25-13 (אי זוגי), טבריה</u>

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בטבריה אישרה את תוכנית החברה לפרויקט "בר כוכבא", הממקום ברחוב בר כוכבא 25-13 (אי זוגי) בטבריה והכולל פינוי 84 יח"ד קיימות ובניית 720 יח"ד חדשות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים והמליצה לוועדה המחוזית מחוז צפון לאשר להפקדה את התכנית.

ביום 9 בינואר 2026 הודיעה החברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון אישרה להפקדה את תוכנית החברה לפרויקט "בר כוכבא". להערכת החברה התכנית של הפרויקט תיכנס לתוקף השנה, והשיווק והביצוע של הפרויקט יחלו בשנת 2027. למועד הדוח החברה החתימה 92% מבעלי הזכויות בדירות הקיימות על הסכם פינוי בינוי.

לפרטים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040732) וביום 9 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-004048), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

(מח) <u>רחוב וולפסון 1,3,5 ראשון לציון</u>

ביום 15 ביוני 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית רחוב וולפסון 1,3,5 בראשון לציון (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד ויחידת משרד, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 178 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. הפרויקט מצטרף לפרויקט

"מגדלי היכל התרבות" של החברה הנושק לפרויקט (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט המורחב**") וממוקם במיקום מרכזי מול היכל התרבות בעיר. הפרויקט המורחב כולל פינוי 118 יח"ד קיימות ובניית כ-438 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042390), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(מט) <u>רחובות טשרניחובסקי 4-14 (זוגי) ואבן גבירול 3,5,7,11, באר שבע</u>

ביום 16 ביולי 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רחובות טשרניחובסקי 4-14 (זוגי) ואבן גבירול 3,5,7,11 בעיר באר שבע (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 145 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 870 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר שטחי ציבור ושטחים פתוחים. הערכות החברה כאמור מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים ובהתאם לתקן שמאי 21.1 ובכפוף לאישור תוכנית מפורטת למתחם.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, השלמת התכנית המפורטת לפרויקט צפויה לקרות בתוך כ-3 עד 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052644), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(נ) <u>רחוב סמילנסקי 31-29, נתניה</u>

ביום 17 באוגוסט 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה במכרז פומבי על ידי בעלי הזכויות באמצעות ח.ל.ת החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב סמילנסקי 31-29 בעיר נתניה. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 31 יח"ד, ותחתן החברה תבנה כ- 104 יח"ד חדשות וכן כ- 570 שטחי מסחר ברוטו וכ-140 מ"ר שטחי ציבור. לפרויקט תב"ע בתוקף. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-060827), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

החברה הגיעה לרוב נדרש בקרב הדיירים אשר חתמו על הסכם פינוי בינוי, ובמקביל, בכוונת החברה מקדמת את היתרי הבנייה.

בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, החברה תתחיל בשיווק הפרויקט בשנת 2027.

(נא) <u>פרויקט ויצמן 22-2, יהוד מונוסון</u>

ביום 3 בספטמבר 2025 הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בתנאים את תכנית החברה לפרויקט, אשר במסגרתה, במקום 146 יח"ד קיימות, ייבנו 548 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. כמו כן, הוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית לאשר את תכנית החברה. החברה החתימה רוב נדרש מקרב הדיירים על הסכם פינוי בינוי.

(נב) <u>פרויקט דב הוז, חולון</u>

ביום 7 בספטמבר 2025 החברה הודיעה כי זכתה בפרויקט התחדשות עירונית ברחובות דב הוז 30-26 (זוגי), יצחק הלוי 10-2 (זוגי), החשמונאים 11-1 (אי זוגי) בעיר חולון. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד ו- 8 חנויות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 210 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. החברה הגיעה עם נציגי הדיירים להסכמה על נוסח הסכם פינוי בינוי והחלה להחתים את הדיירים על ההסכם. במקביל, פועלת החברה לקדם תוכנית מפורטת למתחם. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-067220), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(נג) <u>רחובות הרצל וויצמן, קרית עקרון</u>

ביום 16 באוקטובר 2025 החברה הודיעה כי נבחרה במכרז פומבי על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרצל 78-72 וויצמן 4 בקרית עקרון. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 72 יח"ד, ותחתן החברה תבנה כ- 160 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר. לפרויקט תב"ע בתוקף, שקודמה על ידי הרשות להתחדשות עירונית והרשות המקומית. מימוש המתחם הינו בכפוף לקבלת קרקע משלימה להיקף של כ- 160 יח"ד נוספות כך שהפרויקט יכלול סה"כ כ- 320 יח"ד חדשות. החברה תנהל משא ומתן לסיכום עם נציגי הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי, ותחל מיידית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה. במקביל, בכוונת החברה לקדם היתרי בניה. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, החברה תתחיל בשיווק הפרויקט בתוך כ- 24 חודשים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-075583), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(נד) <u>רחוב דוד בר האי, חיפה</u>

ביום 16 בדצמבר 2025 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דוד בר רב האי 5-7, 13-23 (אי זוגי) בחיפה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 72 יח"ד, ותחתן החברה תבנה כ- 275 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. הפרויקט נושק לפרויקט ברחוב מרסיי בחיפה הכולל פינוי 115 יח"ד ובניית 495 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. בכוונת החברה לחבר את שני הפרויקטים לפרויקט משמעותי אחד, אשר יכלול בסה"כ פינוי 187 יח"ד ובניית כ- 770 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. התוכנית לפרויקט מקודמת על ידי עיריית חיפה והרשות להתחדשות עירונית. היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-100107), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(נה) <u>פרויקט "שרירא", ראשון לציון</u>

ביום 14 בינואר 2026 החברה הודיעה כי קיבלה את אישורה של הוועדה המקומית ראשון לציון לתוכנית החברה, וכן המלצתה לוועדה המקומית מחוז מרכז להפקדתה, וזאת עבור הפרויקט שברחוב שמואל שרירא 1, 1א, 2, 6 בראשון לציון (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת התוכנית, חלף 64 יח"ד קיימות, יוקמו 205 יח"ד חדשות, שטחים למסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים. להערכת החברה, התוכנית תקבל תוקף עד לסוף שנת 2026, ובמהלך השנה הבאה תחל החברה בשיווקו וביצועו של הפרויקט.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בינואר 2026 (מס' אמסכתא: 2026-01-005922), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(נו) <u>רחובות וולפסון ותומר, ראשון לציון</u>

ביום 6 בפברואר 2026 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב וולפסון 7,8 והתומר 7,9 בראשון לציון (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"), אשר מצטרף לפרויקט "מגדלי היכל התרבות" של החברה הנושק לפרויקט. במסגרת הפרויקט המורחב צפויות להיהרס 169 יח"ד קיימות, ובמקומם ייבנו 650-700 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, במיקום מרכזי מול היכל התרבות של העיר ראשון לציון. החברה תנהל משא ומתן לסיכום עם נציגי הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי, ותחל מיידית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 3-5 שנים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-012980), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(נז) <u>רחובות הרצל, המייסדים וולפסון, נהריה</u>

ביום 12 בפברואר 2026 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרצל 53, 53א, 55, 55א, 57, 57א, 59, 59א, המייסדים 11 וולפסון 17, 19, 21 בנהריה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 72 יח"ד, וכן 12 חנויות, ותחתן החברה תבנה כ- 400-450 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. החברה תנהל משא ומתן לסיכום עם נציגי הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי, ותחל מיידית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014355), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

(נח) <u>רחוב בן גוריון, בת ים</u>

ביום 13 בפברואר 2026 החברה הודיעה כי היא נבחרה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב בן גוריון 59, 61, 61א בבת ים (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). החברה הגיעה לנוסח הסכם פינוי בינוי עם הדיירים עליו חתמו למועד זה כ- 67% מבעלי הדירות. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 139 דירות, חנויות ומחסנים, ותחתן החברה תבנה כ- 400 דירות חדשות וכן שטחי מסחר ושטחים מלונאים. בהתאם להערכות הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל כמפורט בדיווח זה לעיל, היתר בניה צפוי להתקבל בתוך כ- 5 שנים.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014690), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

3. **<u>להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה (מרכזים מסחריים) של החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2025</u>**

נדל"ן להשקעה בהקמה/ בתכנון	מיקום	מ"ר לשיווק	עלויות הקמה צפויות	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	עלות (לרבות עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה
אאורה סיטי	חדרה	3,674	32,013	-	40,287	71,763	החל	הסתיים	4,952
פרויקט האורן	קריית אונו	1,200	12,358	-	12,379	34,136	החל	2026	3,888
ONLY גבעתיים	גבעתיים	480	5,118	-	2,481	12,702	החל	2027	1,728
אאורה רמה"ש שלב ב'	רמת השרון	2,052	21,399	-	11,754	55,458	החל	2027	4,925
אאורה EMPIRE	רמת גן	300	3,126	-	1,209	5,747	החל	2027	720
אאורה פיבקו (חלק החברה 80%) (1)	בת ים	370	2,497	-	2,064	6,532	החל	2027	622
חדרה רסקו	חדרה	6,325	65,469	-	7,581	28,558	החל	2030	5,184
לינק יהוד	יהוד - מונוסון	1,680	17,476	-	4,253	23,475	החל	2028	2,822
אימג'ין גבעתיים מתחם ט'	גבעתיים	960	13,456	-	6,676	32,243	החל	2029	3,456
בן צבי – שמורק	נתניה	14,310	142,162	-	1,511	58,138	החל	2030	17,966
כפר יונה	כפר יונה	374	3,974	-	3,804	11,238	החל	הסתיים	706
מע"ר 3 (חלק החברה 81%) (1)	לוד	5,451	46,883	-	2,413	28,383	החל	2030	5,639
ש.ה.ל-מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה	לוד	29,755	298,595	-	51,880	134,332	2026	2030	22,149
מתחם הקציון סילבר (1)	ירושלים	2,040	20,266	78,356	327	327	2026	2029	6,610
מתחם דפנה	תל אביב	300	2,980	13,268	207	207	2026	2029	1,080
ויצמן 52-48	יהוד	660	6,557	13,696	53	53	2026	2029	1,267
התותחנים	חולון	4,853	48,207	42,246	363	363	2026	2029	4,948
החצב	חולון	864	8,583	16,542	69	69	2026	2029	1,555
בני עייש מגרשים 3012-3014	בני עייש	1,126	11,185	19,304	2,275	10,050	2026	2028	2,026
בני עייש מגרש 2054	בני עייש	919	9,128	15,754	818	10,630	2026	2028	1,653
בן גוריון	אבן יהודה	720	7,153	13,065	22	22	2027	2030	1,296
מתחם מרגולין (חלק החברה 90%) (1)	נס ציונה	2,040	18,834	38,525	73	73	2027	2030	3,917
דרך בית לחם	ירושלים	5,378	53,422	41,444	808	808	2027	2031	3,445
דיור להשכרה (4)	אופקים	9,150	142,784	-	52,916	48,268	החל	2027	3,683

נדל"ן להשקעה בהקמה/ בתכנון	מיקום	מ"ר לשיווק	עלויות הקמה צפויות	שווי קרקע מוערך ע"י שמאי החברה	עלויות שהושקעו לתאריך המאזן (2)	עלות (לרבות עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה) בספרי החברה	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	הכנסה שנתית צפויה בתפוסה מלאה
"דירה להשכיר" מסחר	אופקים	3,750	24,263	-	4,201	5,816	החל	2027	2,406
מגרש 803	אופקים	9,700	טרם נקבע	123,577	9,757	10,000	טרם נקבע		
ערד	ערד	ל.ר.	טרם נקבע	10,000	87,593	123,557	טרם נקבע		
סה"כ		**108,431**	**1,017,888**	**425,777**	**307,774**	**712,948**			**108,643**

(1) פרויקט עם שותפים, הכנסה שנתית צפויה הינה עבור חלק החברה בלבד.

(2) עלויות שהושקעו כוללות את העלויות בגין מתן שירותי בנייה (קומבינציה) לדיירים המפונים המיוחסות למרכיב נדל"ן להשקעה.

(3) שטחי השיווק דלעיל, כוללים שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה לטווח ארוך.

(4) סה"כ 138 יח"ד ומתוכם ניתן למכור למשקיעים עד 40% מהדירות.

המידע הנכלל בסעיפים 2 ו- 3 לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים, הכנסה שנתית צפויה בפרויקטים, שווי קרקע, עלויות הקמה, בדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד תחילת שיווק, ביצוע וסיום פרויקטים, בדבר רציפות הקמתם, בדבר היקף יח"ד שימכרו, בדבר תב"ע לשינוי ייעוד ובדבר אפשרות להרחבת פרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה; (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט; (ו) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו-(ז) זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 34ד לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) שנכלל בדוח זה.

3.1.1. <u>גילויים בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי</u>

למידע אודות פרויקטים מהותיים מאוד בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 על-ידי רשות ניירות ערך (להלן: "**הצעת חקיקה נדל"ן יזמי**") - ראו סעיף 15 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

4. **<u>ארועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו</u>**

להלן פירוט אירועים מהותיים אשר אירעו במהלך תקופת הדוח וכן עד למועד פרסום הדוח, בנוסף לאירועים המפורטים לעיל:

4.1. **<u>דירוג החברה ואגרות החוב</u>**

לפרטים בדבר דירוג החברה ואגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 1.8.3 לעיל.

4.2. **<u>חלוקת דיבידנד ושונות</u>**

לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד ושונות ראו סעיף 4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

4.3. **הנפקת אגרות חוב**

לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב בתקופת הדוח ראו סעיף 6.1 להלן.

4.4. **השקעות בהון החברה**

לפרטים בדבר השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בתקופת הדוח ראו סעיף 3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

4.5. **הליכים משפטיים**

למידע אודות הליכים משפטיים בהם מעורבת החברה ראו האמור בביאור 15ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, אשר צורפו כפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח זה.

4.6. **תשקיף מדף**

ביום 24 באוגוסט 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף (מס' אסמכתא: 2023-01-079516), וביום 19 באוגוסט 2025 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר בדבר הארכת התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף עד ליום 24 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2025-01-061589).

5. **דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני סייבר, סיכוני שוק ודרכי ניהולם**

5.1. **האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד**

מנהל תחום הכלכלה בחברה מר רועי רביד, הכפוף לסמנכ"ל הכספים של החברה, הינו האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה. מר רועי רביד בעל תואר שני במנהל עסקים עם התמחות במימון, ובעל ניסיון תעסוקתי עשיר בתחומי הפעילות של החברה.

5.2. **תיאור סיכוני השוק**

לפרטים בדבר תיאור סיכוני השוק ראו סעיף 34 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

להלן נתוני בדבר השינויים במדדים ובריבית במהלך השנים:

	2025	2024	2023
שיעור עליית מדד המחירים לצרכן	2.4%	3.2%	3.3%
ריבית בנק ישראל	4.25%	4.5%	4.75%
שיעור עליית מדד תשומות הבניה למגורים	5.3%	2.9%	2.0%

להלן נתונים בדבר השפעות עלייה במדד המחירים לצרכן וריבית בנק ישראל על הוצאות המימון של החברה, על סמך נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
1%	3,260
2%	6,250

שיעור העלייה בריבית בנק ישראל	הגידול בהוצאות המימון במונחים שנתיים (הסכומים באלפי ש"ח)
0.1%	2,231
0.2%	4,462

יודגש, כי הערכות החברה לעיל, לרבות ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית, וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילותה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה.

5.3 **<u>סיכונים נוספים הנובעים מסביבתה העסקית של החברה</u>**

לתיאור הסביבה העסקית של החברה ראו סעיף 6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה. החברה חשופה לשינויים במחירי הדירות בישראל ולירידה או עליה במחירי הדירות תהיה השפעה גם על תוצאות פעילותה וכן לשינויים בשוק המשכנתאות אשר עשוי להשפיע על הביקוש לדירות.

5.3.1 <u>תיאור מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק</u>

מדינות החברה הינה לפעול לצמצום הסיכונים והחשיפות, בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות, במידת האפשר, לרבות כדלהלן: הקבלת בסיסי הצמדה - החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין בסיסי ההצמדה של התקשרויותיה ובסיס ההצמדה של ההכנסות בפרויקטים הרלוונטיים. הקבלת מועדי מימוש - החברה פועלת ליצירת הקבלה במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין מועדי הפירעון של ההלוואות וקצב ההחזר הצפוי מהפרויקט בגינו נתקבלה ההלוואה.

5.3.2 <u>אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות</u>

הנהלת החברה דואגת לדיווח ופיקוח שוטף על מדיניות האשראי, ההשקעות, ניהול סיכוני שוק וביצוע הנחיותיה ומתכנסת לפי הצורך.

5.3.3 <u>דוח בסיסי הצמדה וניתוחי רגישות</u>

ראו באור 23 ג', ד'. לדוחות הכספיים לשנת 2025, אשר צורפו כפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח זה.

5.3.4 <u>תיאור סיכוני סייבר ודרכי ניהולם</u>

במסגרת פעילותה, החברה מנהלת רישומים שונים, בין היתר של רוכשי יח"ד ושל רוכשים פוטנציאליים, וזאת בנוסף למידע בקשר לספקיה של החברה, מערכות הגבייה, התשלומים והנהלת החשבונות של החברה. ניהול המידע מבוצע באמצעות מערכות תוכנה ומחשוב שונות. החברה פעלה בסיוע יועציה לבנית מערך הגנה מתאים כנגד סיכוני מתקפת סייבר וכן לקיום יכולת התאוששות בטווח זמן סביר במקרה של מתקפה כאמור.

5.3.5 <u>מדיניות פיננסית</u>

בשנת 2021 אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות פיננסית. המדיניות הפיננסית נקבעה בהתחשב בתנאי השוק, ומטרתה ליצור הגנות מסוימות מפני חשיפות שוק. בין היתר, עוגנה במדיניות הפיננסית מדיניות חלוקת הדיבידנד שאימץ הדירקטוריון בשנת 2018, לפיה החברה תחלק מידי שנה עד 25% מהרווח הנקי השנתי הראוי לחלוקה של החברה (ללא רווחי שערוך) וממקורותיה בלבד; נקבעה אסטרטגיה לרכישות ומימושי נכסים; נקבעו ספי נזילות ומינוף; והוגדרו ספים לאיכות הנכסים ומכירותיהם.

6. **<u>פרטים בדבר אגרות החוב של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025</u>**

6.1 **<u>להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב נכון ליום 31.12.2025</u>:**

סדרה	מועד הנפקה ראשונית	ערך נקוב בעת ההנפקה כולל הרחבות	ערך נקוב ליום 31.12.2025	ערך נקוב משוערך ליום 31.12.2025	סכום ריבית צבורה ליום 31.12.2025	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים	שווי בורסאי	סוג הריבית - אם משתנה לציין מנגנון	התחייבות לתשלום נוסף- ו כן מנגנון קביעתו ככל שישנו	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה (ככל שישנם) לקרן ולריבית	האם המירות לני"ע אחר	האם אגרות החוב מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
ט"ז	יולי 2021	207,867	111,250	166,750	973	109,316	110,860	שנתית, קבועה 3.5%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-320 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 30 בספטמבר 2023 תשלום ראשון בשיעור של 11.1%, ולאחר מכן כל חצי שנה תשלום נוסף בשיעור של 11.1% עד ליום 31 במרץ 2027 ביום 30 בספטמבר 2027 תשלום תשיעי ואחרון בשיעור של 11.2%	תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר.	אין	לא	לא	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 26 ביולי 2021.
י"ז	פברואר 2023	300,000	300,000	326,294	5,234	325,090	331,380	שנתית, קבועה 3.85%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-425 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20% מהקרן ; ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן ; ביום 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן ;ביום 31 בינואר 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.	תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי.	צמוד למדד המחירים לצרכן- ינואר 2023	לא	לא	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בפברואר 2023.
י"ח	ינואר 2024	300,000	270,000	297,914	-	267,914	279,990	שנתית, קבועה 6.15%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-425 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 31 בדצמבר 2025 תשלום ראשון בשיעור של 10% מהקרן ; ביום 31 בדצמבר 2026 תשלום שני בשיעור של 12.5% מהקרן ; ביום 31 בדצמבר 2027 תשלום שלישי בשיעור של 12.5% מהקרן ; ביום 31 בדצמבר 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן ; ביום 31 בדצמבר 2029 תשלום חמישי בשיעור של 35% מהקרן.	תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר.	אין	לא	לא	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2024.

סדרה	מועד הנפקה ראשונית	ערך נקוב בעת ההנפקה כולל הרחבות	ערך נקוב ליום 31.12.2025	ערך נקוב משוערך ליום 31.12.2025	סכום ריבית צבורה ליום 31.12.2025	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים	שווי בורסאי	סוג הריבית - אם משתנה לציין מנגנון	התחייבות לתשלום נוסף- ו כן מנגנון קביעתו ככל שישנו	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה (ככל שישנם) לקרן ולריבית	האם המירות לני"ע אחר	האם אגרות החוב מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
י"ט	יוני 2025	400,000	250,000	250,000	6,046	251,345	258,725	שנתית, קבועה 5.8%	קיים מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של הפחתת דירוג ובמקרה שההון העצמי יפחת מ-675 מיליוני ש"ח או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	ביום 30 באוגוסט 2029 תשלום ראשון בשיעור של 25% מהקרן ; ביום 30 באוגוסט 2030 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן ; ביום 30 באוגוסט 2031 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן ; ביום 30 באוגוסט 2032 תשלום רביעי בשיעור של 25% מהקרן.	תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 28 בפברואר וביום 30 באוגוסט.	אין	לא	לא	פדיון מוקדם ביוזמת החברה ופדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיפים 11.1 ו-11.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 10 ביוני 2025.

6.2. **דירוג**

סדרה	הדירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוגים שחלו ממועד ההנפקה ועד למועד הדוח	הדירוג למועד הדוח	סנקציה בגין ירידה בדירוג
ט"ז	Baa1.il	1. ביום 8 ביולי 2021 ניתן דירוג Baa1.il (תחזית יציבה), לאגרות חוב (סדרה ט"ז) בהיקף של עד 80 מיליון ש"ח ע.נ. 2. ביום 17 ביוני 2021 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל- Baa1.il (תחזית יציבה). 3. ביום 15 במאי 2022 העלתה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב ל- A3.il (תחזית יציבה). 4. בימים 7 ביוני 2022, 21 ביולי 2022, 28 בנובמבר 2022 ו- 21 ביוני 2023 אישרה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב (A3.il (תחזית יציבה). 5. ביום 29 בספטמבר 2024 העלתה חברת מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרה ט"ז) ל- A2.il (תחזית יציבה). 6. ביום 4 בדצמבר 2025 אישרה חברת מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרה ט"ז) (A2.il תחזית יציבה).	A2.il	כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ט"ז), כפי שנקבע במכרז
י"ז	A3.il	1. ביום 22 בינואר 2023 דירגה חברת מידרוג לראשונה את אגרות החוב בדירוג A3.il (תחזית יציבה). 2. בימים 21 ביוני 2023, 4 ביולי 2023 ו- 13 בנובמבר 2023 אישרה חברת מידרוג את דירוג אגרות החוב (A3.il (תחזית יציבה)). 3. ביום 1 באפריל 2024 דירגה חברת מידרוג את הרחבת סדרה י"ז בהיקף של עד 123 מיליון ש"ח ע.נ. בדירוג A3.il (תחזית יציבה). 4. ביום 29 בספטמבר 2024 העלתה חברת מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרה י"ז) ל- A2.il (תחזית יציבה). 5. ביום 4 בדצמבר 2025 אישרה חברת מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרה ט"ז) (A2.il תחזית יציבה).	A2.il	כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י"ז), כפי שנקבע במכרז
י"ח	A3.il	1. ביום 8 בינואר 2024 דירגה חברת מידרוג לראשונה את אג"ח סדרה י"ח בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. בדירוג A3.il (תחזית יציבה). 2. ביום 22 בינואר 2024 אישרה חברת מידרוג את דירוג אג"ח סדרה י"ח בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח ע.נ. בדירוג A3.il (תחזית יציבה). 3. ביום 29 בספטמבר 2024 העלתה חברת מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרה י"ח) ל- A2.il (תחזית יציבה). 4. ביום 6 באוקטובר 2024 דירגה חברת מידרוג את הרחבת סדרה י"ח בסך של עד 130 מיליון ש"ח ע.נ. בדירוג A2.il (תחזית יציבה). 5. ביום 3 בנובמבר 2024 דירגה חברת מידרוג את הרחבת סדרה י"ח בסך של עד 55 מיליון ב ש"ח ע.נ. בדירוג A2.il (תחזית יציבה). 6. ביום 4 בדצמבר 2025 אישרה חברת מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרה ט"ז) (A2.il תחזית יציבה).	A2.il	כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י"ח), כפי שנקבע במכרז
י"ט	A2.il	1. ביום 22 במאי 2025 דירגה חברת מידרוג לראשונה את אג"ח סדרה י"ט בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. בדירוג A2.il (תחזית יציבה). 2. ביום 10 ביוני 2025 אישרה חברת מידרוג את דירוג אג"ח סדרה י"ט בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. בדירוג A2.il (תחזית יציבה). 3. ביום 16 באוקטובר 2025 דירגה חברת מידרוג את הרחבת סדרה י"ט בסך של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. בדירוג A2.il (תחזית יציבה). 4. ביום 4 בדצמבר 2025 אישרה חברת מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג אגרות החוב (סדרה ט"ז) (A2.il תחזית יציבה). 5. ביום 4 בינואר 2026 דירגה חברת מידרוג את הרחבת סדרה י"ט בסך של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. בדירוג A2.il (תחזית יציבה).	A2.il	כמפורט בסעיף 3.7 לתנאים שמעבר לדף - העלאת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג, עד לתוספת של שיעור מקסימלי של 1% לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י"ט), כפי שנקבע במכרז

6.3. **פרטי הנאמן לכל סדרה**

סדרה	שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
ט"ז	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	רו"ח אורי לזר	טלפון 03-6237777 פקס 03-5613824 דוא"ל ORI@SLCPA.CO.IL	רח' יגאל אלון 94, תל אביב
י"ז				
י"ח				
י"ט				

6.4. **<u>דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן</u>**

החל ממועד ההנפקה ועד לתאריך הדוח, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של סדרות אגרות חוב אלו.

6.5. **<u>התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות - כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות</u>**

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (ט"ז , י"ז, י"ח ו- י"ט), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן (למועד הדוח על המצב הכספי):

סדרה	הון עצמי (מיליון ש"ח)				יחס חוב פיננסי ל-Cap	
	סף מינימלי (1) (4)	סף מינימלי (5)	סף מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	ליום 31.12.2025	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (3)	ליום 31.12.2025 (4)
ט"ז	300	320	335	1,612,320	82%	62.2%
י"ז	400	425	450	1,612,320	78%	62.2%
י"ח	570	595	620	1,612,320	75%	62.2%
י"ט	650	675	700	1,612,320	77.5%	60.1%

(1) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

(2) יצוין כי קיימת בנוסף, על פי ובהתאם להוראות השטר הרלוונטי, גם מגבלת לחלוקה הנוגעת לשיעור מקסימלי מהרווח הנקי.

(3) סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי.

(4) יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

(5) סף מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות אגרות החוב הנ"ל.

6.6. **<u>עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב</u>**

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום שנת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפרעון מיידי/ מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפרעון מיידי או למימוש בטוחות
ט"ז	V	לא	לא
י"ז	V	לא	לא
י"ח	V	לא	לא
י"ט	V	לא	לא

6.7. **<u>גיוס ופדיונות אגרות חוב בתקופת הדוח ולאחריו</u>**

6.7.1. ביום 31 במרץ 2025 וביום 30 בספטמבר 2025 פרעה החברה באופן חלקי אגרות חוב (סדרה ט"ז). לפרטים ראו דוח מצבת הון משלים שפרסמה החברה ביום 4 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-025114) וכן דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073709), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

6.7.2. ביום 12 ביוני 2025, השלימה החברה הנפקה לציבור של 150,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ט) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף מיום 10 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-041666) (להלן: "**דוח הצעת המדף לסדרה י"ט**") ובהתאם לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות הצעה לציבור**"). אגרות החוב (סדרה י"ט) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2.il.

תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ- 149 מיליון ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ט) אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים כדלהלן:

- ביום 30 באוגוסט 2029 תשלום ראשון בשיעור של 25% מהקרן.

- ביום 30 באוגוסט 2030 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 30 באוגוסט 2031 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 30 באוגוסט 2032 תשלום רביעי ואחרון בשיעור של 25% מהקרן.

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ט) הינה 5.80% שאינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו. למידע נוסף בדבר תוצאות ההנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042015), דוח הצעת המדף לסדרה י"ט (לרבות נספחיו ותוספותיו) (מס' אסמכתא: 2025-01-041666), ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 12 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042389), הנכללים כאן על דרך ההפניה. עוד התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ט) כי:

1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה י"ט), המצורף לדוח הצעת המדף לסדרה י"ט) יפחת מ-700 מיליוני ש"ח.

2) החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי, כהגדרתו בשטר, כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

3) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ט) בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.

4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4-18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ט) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופה הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות.

5) היחס החוב הפיננסי, נטו ל- Cap (כמשמעות המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י"ט)) שלאחר החלוקה לא יעלה על 72.5%.

6) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (כמשמעות המונח בתקנות האמורות במועד חתימת השטר).

7) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י"ט).

6.7.3. בחודש אוקטובר 2025 הנפיקה החברה סך של 100,00,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת בהקצאה פרטית, במחיר של 1.048 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ט). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עמדה סדרת אגרות החוב על סך כולל של 250,000,000 ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-076253) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 20 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-077537), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

6.7.4. בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, הנפיקה החברה סך של 150,00,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה בדרך של הרחבת סדרה נסחרת בהקצאה פרטית, במחיר של 1.065 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ט). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עמדה סדרת אגרות החוב על סך כולל של 400,000,000 ש"ח ע.נ.. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001121) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002267), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

6.7.5. ביום 31 בדצמבר 2025 פרעה החברה באופן חלקי אגרות חוב (סדרה י"ח). לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-105535), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

6.7.6. ביום 1 בפברואר 2026, לאחר מועד הדוח, פרעה החברה באופן חלקי אגרות חוב (סדרה י"ז). לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011212), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

סה"כ פרעה החברה בשנת 2025 תשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב שבמחזור סך של כ- 122 מיליוני ש"ח.

7. <u>היבטי ממשל תאגידי</u>

7.1. בהמשך להתקשרות החברה, לרבות בדרך של עסקת מסגרת כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות', בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 8 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-101479) (להלן בסעיף זה: "**דוח הזימון**"), וכמפורט בסעיף 9.2 (תקנה 22) לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025 - פרטים נוספים אודות החברה, ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו ביום 22 במרץ 2026 כי החברה עמדה בהוראות שקבעה האסיפה כמפורט בדוח הזימון.

7.2. ביום 5 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, הסדר תיחום פעילות עם מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל ובעל שליטה בחברה, ו/או בת זוגו וילדיו המועסקים בחברה ו/או חברות בשליטתו ו/או חברות בשליטה ביחד

עם קרוביו. לפרטים ראו חלק ב' לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065087), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074071), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.3. ביום 5 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בין היתר, את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה. לפרטים ראו חלק ג' ונספח ב' לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065087), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074071), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.4. **<u>גילוי בדבר מדיניות התאגיד בנושא תרומות</u>**

החברה אימצה מדיניות בעניין תרומות המאפשרת תרומת עד 1% מהרווח הנקי של שנה קודמת לטובת אוכלוסיות חלשות כדוגמת ילדים חולי סרטן, ילדים במצוקה, וכן לפצועי צה"ל. בתקופת הדוח תרמה החברה סך כולל של כ-602 אלפי ש"ח.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בין החברה ו/או דירקטור ו/או מנכ"ל ו/או בעל השליטה בחברה או קרובם לבין הגופים מקבלי התרומות לא מתקיימים קשרים כלשהם.

7.5. **<u>גילוי ביחס לדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>**

בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה כחברה קבלנית ויזמית, מצאה לנכון החברה לקבוע, כי המספר המזערי הנדרש של הדירקטורים בעלי המומחיות הפיננסית הינו דירקטור אחד לפחות מבין חברי הדירקטוריון, אשר אינו מכהן כדח"צ, בנוסף לדח"צ אשר הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

בה בעת שפעילותה של החברה אינה כרוכה במורכבות חשבונאית ו/או פיננסית, הרי שסבורה החברה כי די בדירקטור אחד שהינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בנוסף לדח"צ בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית כדי לאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם. בפועל, בנוסף לדח"צ בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, נכון למועד אישור דוח זה מכהן כדירקטור נוסף בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית מר גדי קורן, המוסמך כרואה חשבון (C.P.A), ומשמש כבעלים וכמנהל של מרכז ספורט גדול בישראל.

באסיפת בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 19 באוגוסט 2024 מונה מר יהונתן יואל בנימין לדירקטור חיצוני. בישיבת דירקטוריון החברה מיום 14 ביולי 2024, דירקטוריון החברה בחן את הצהרתו של מר יהונתן יואל בנימין והעריך כי לאור ניסיונו, מר יהונתן יואל בנימין הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור לרבות לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי זה.

7.6. **<u>גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים</u>**

בהתאם להוראות תקנון החברה, שיעורם המזערי של הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כמשמעות ההגדרה בסעיף 1 לחוק החברות, יהא בשיעור של לפחות 1/3 מבין הדירקטורים המכהנים בחברה, כפי שמספרם יהא מעת לעת. ביום 6 באוקטובר 2016 הודיעה החברה כי היא מתחייבת על דעת בעל השליטה, לשנות את הרכב הדירקטוריון של החברה באופן שיכלול לפחות 50% דירקטורים שהינם בלתי תלויים, לרבות הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה. למועד אישור הדוח, ארבעה דירקטורים מקרב ששת חברי דירקטוריון החברה הם דירקטורים בלתי תלויים: מר יהונתן יואל בנימין (דח"צ), פרופ' לימור עציוני (דח"צ), מר משה שמעוני ומר ירון בלום.

7.7. **<u>פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד ותכנית הביקורת</u>**

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת, החל מיום 19 בפברואר 2020 מר יוני פסטרנק (להלן: "**המבקר הפנימי**") הינו מבקר הפנים של החברה. המבקר הפנימי הינו בעל תואר ראשון בהנדסה מ- Fairleigh Dickinson University ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. למבקר הפנימי ניסיון, בין היתר, בביצוע בקרה וביקורת ובמתן יעוץ לגופים ציבוריים, עסקים פרטיים ועמותות, ובכלל זה בענף התשתיות והבניה.

מעמד העסקתו של המבקר הפנימי: נותן שירותים חיצוני באמצעות משרדו.

תוכנית העבודה נקבעת לפי הצעת תוכנית עבודה שנתית המובאת על ידי המבקר הפנימי לדיון וועדת הביקורת ומאושרת על ידה. חלק מהנושאים לבדיקה מועלים על ידי חברי ועדת הביקורת ונבדקים על ידי המבקר ביוזמת הועדה. כל נושא ביקורת מסוכם באמצעות דין וחשבון בכתב, בו מפרט המבקר ממצאי ביקורת, ליקויים שנמצאו על ידו, המלצות לתיקון הליקויים, ותגובות הגורמים המבוקרים.

המבקר הפנימי פועל בעריכת הביקורת על פי חוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב–1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**") וחוק החברות. למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים עם בעלי עניין בחברה. מבקר הפנים עומד בתנאי סעיף 146(ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

הממונה הארגונית על המבקר הפנימי היא יו"ר ועדת הביקורת.

תפקידים אחרים: למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי הינו שותף במשרד טקטרנדס יעוץ לניהול בע"מ.

הומצאו למבקר הפנימי מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, וניתנה לו גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים. בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על ידי המבקר הפנימי, הביקורת נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ועל פי חוק הביקורת הפנימית.

בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי הוא ערך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכונות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורות הנערכות על ידו.

לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורות הנערכות על ידו.

המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד.

ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים: לחברה אין פעילות בחו"ל למעט החזקה בתאגידים מסוימים מחוץ לישראל. במהלך שנת הדוח, המבקר הפנימי מונה לשמש כמבקר הפנימי של מגידו. תוכנית הביקורת הפנימית השנתית כוללת התייחסות לעצם ביצוע הביקורת הפנימית בחברות המוחזקות המהותיות של החברה, אך אינה מתייחסת לפעילותן בישראל או מחוץ לישראל.

במהלך שנת 2025 הוגש לוועדת הביקורת בכתב ונדון דוח ביקורת בנושאים:

- דוח ביקורת בנושא: אבטחת מידע
- דוח ביקורת בנושא: אחזקת החברה בחברות בנות בחו"ל
- דוח ביקורת בנושא: SOX
- דוח ביקורת בנושא: תכנית אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך
- דוח ביקורת בנושא: יישום דוחות ביקורת לשנים 2024-2025

תגמול המבקר הפנימי הינו באמצעות תשלום שכר טרחה, בהתאם לתקציב שעות שנקבע בקשר לבדיקת נושאי הביקורת השונים שבתוכנית עבודתו, בכפוף לתעריף שעתי מוסכם. שכר המבקר נקבע כתעריף לשעת עבודה בכפוף לשעות שביצע במהלך התקופה. בשנת 2025 נאמד שכר המבקר בכ- 145 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). להערכת דירקטוריון החברה, תגמול מבקר הפנים והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים בעריכת הביקורת.

להערכת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות והיקף העסקתו של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

7.8. **<u>הערכות שווי מהותיות</u>**

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותית שהן חלק ממלאי בניינים להקמה, בהתאם לסעיף 8(ב)ט לתקנות הדוחות:

מאפיין	פירוט
זיהוי נושא ההערכה	גוש 7932, חלקות 355-359,362-370 בנתניה
עיתוי הערכה	30 לספטמבר 2025
שווי בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025	710,900 אלפי ש"ח
שווי בהתאם להערכת השווי	504,020 אלפי ש"ח
זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	ארז כהן, מנכ"ל חברת "ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ, שמאי מקרקעין ומשפטן
מודל הערכת השווי	שילוב בין גישת ההשוואה וגישת החילוץ
ההנחות העיקריות שעמדו בבסיס הערכת השווי	השומה מבוססת על זכויות בנייה תקפות ולכן לא הובעו בחשבון הנחות מעבר לזכויות המאושרות.
פרטי האורגן בתאגיד אשר החליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	סמנכ"ל הכספים
קיום תלות בין התאגיד ומעריך השווי	לא

מאפיין	פירוט
זיהוי נושא ההערכה	גושים 6156,6163 חלקות 73,72,306 בגבעתיים
עיתוי הערכה	31 בדצמבר 2024 - בוצע בעקבות החלטת הרשות לניירות ערך. לפרטים נוספים ראה באור 2.כז' בדוחות הכספיים השנתיים.
שווי בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025	743,710 אלפי ש"ח (חלקה של החברה 70%)
שווי בהתאם להערכת השווי	743,710 אלפי ₪ (חלקה של החברה 70%)
זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	ארז כהן, מנכ"ל חברת "ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ, שמאי מקרקעין ומשפטן
מודל הערכת השווי	שילוב בין גישת ההשוואה וגישת החילוץ
ההנחות העיקריות שעמדו בבסיס הערכת השווי	השומה מבוססת על זכויות בנייה תקפות ולכן לא הובעו בחשבון הנחות מעבר לזכויות המאושרות.
פרטי האורגן בתאגיד אשר החליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	סמנכ"ל הכספים
קיום תלות בין התאגיד ומעריך השווי	לא

מאפיין	פירוט
זיהוי נושא ההערכה	גוש 6793 חלק מחלקות 61-67,66,58 ברמת השרון
עיתוי הערכה	30 ביוני 2022 - בוצע בעקבות החלטת הרשות לניירות ערך. לפרטים נוספים ראה באור 2.כז' בדוחות הכספיים השנתיים.
שווי בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025	426,630 אלפי ש"ח
שווי בהתאם להערכת השווי	426,630 אלפי ש"ח
זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	ארז כהן, מנכ"ל חברת "ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ, שמאי מקרקעין ומשפטן
מודל הערכת השווי	שילוב בין גישת ההשוואה וגישת החילוץ
ההנחות העיקריות שעמדו בבסיס הערכת השווי	השומה מבוססת על זכויות בנייה תקפות ולכן לא הובעו בחשבון הנחות מעבר לזכויות המאושרות.
פרטי האורגן בתאגיד אשר החליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	סמנכ"ל הכספים
קיום תלות בין התאגיד ומעריך השווי	לא

7.9. <u>פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד</u>

רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד ליאון אורליצקי ושות'. ביום 5 באוקטובר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות השנתית של החברה את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון המבקר של החברה, והסמיכה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו. לפרטים ראו חלק א' לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065087), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074071), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

			2025	2024	2023
אאורה	בגין שירותי ביקורת ומס (*)	שכר (באלפי ש"ח)	1,477	1,855	898
	עבודות אחרות	שכר (באלפי ש"ח)	333	61	100
מגידו	בגין שירותי ביקורת ומס (*)	שכר (באלפי ש"ח)	294	165	-
	עבודות אחרות	שכר (באלפי ש"ח)	40	-	-

(*) לרבות דיוני שומות

הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הוא דירקטוריון החברה. הנהלת החברה ערכה משא ומתן עם רואה החשבון בנוגע לשכר טרחתו. הצעת שכר הטרחה הובאה לאישור דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה סבר כי שכר הטרחה האמור הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

22 במרץ, 2026

תאריך	**גדי קורן**	**יעקב אטרקצ'י**
	יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**

פרק ג'
דו"חות כספיים

חדרה בין עיר ליער

דו"ח תקופתי
לשנת 2025

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

אאורה השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר - בקרה פנימית על דיווח כספי	2
דוח רואה החשבון המבקר	3
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6-7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8-10
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-12
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	13-76
נספח א' - רשימת חברות מוחזקות	77

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

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אאורה השקעות בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 29ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

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

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך לקוחות והכנסות (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה (4) בקרות על תהליך מלאי 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 קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

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

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

ביקרנו גם בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו מיום 22 במרס 2026 , כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון האחרים.

בני ברק,
22 במרס, 2026

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

An independent member firm of Moore global network limited - members in principal cities throughout the world

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של אאורה השקעות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של אאורה השקעות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל 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 שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מהווים כ-0.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר מהוות כ-0.2% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ-21,444 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, וחלקה של החברה ברווחי אותן חברות הינו בסך של כ-30,026 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, 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 בפסקת 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.

הדגש עניין

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2.כז לדוחות הכספיים, בדבר הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, הנובעת משינוי מדיניות חשבונאית. השינוי כולל, בין היתר, יישום עמדת סגל חשבונאית 11-6 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, וכן שינוי מדיניות חשבונאית לסיווג אגרות חוב, כך שסיווגן בדוח על המצב הכספי נעשה בהתאם למחזור התפעולי הכללי של 12 חודשים, חלף סיווגן בהתאם למחזור הפעילות היזמי כפי שיושם בעבר.

הצגה מחדש זו הביאה להתאמת מספרי ההשוואה בדוחות הכספיים. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150
E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail: secretary@melocpa.co.il

אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסות מפרויקטים

ההכרה בהכנסות מפרויקטים הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המורכבות ועל שיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על הממשל תאגידי הכרוך בנושא זה . המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, רווחים צפויים ושיעור השלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה ובחינת קיומם של פרויקטים מפסידים . זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כפי שמתואר בביאורים.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- השגנו הבנה והערכנו את הבקרות הפנימיות המרכזיות ואת הקבצים אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרויקט. בקרות אלו כללו בקרות המתייחסות למדיניות ותהליכים בקביעת שיעור ההשלמה, הערכת יתרת ההכנסות מהפרויקט לרבות מרכיבים של תמורה משתנה, עלויות צפויות להשלמת הפרויקט והפרשה להשלמת עבודות.
- ביצענו נהלים מפורטים במדגם של פרויקטים משמעותיים. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים והסכמים עם קבלני ביצוע.
- קראנו את דוחות המעקב של המפקחים על מצב הפרויקט ודנו בשיעורי ההשלמה של הפרויקט עם הנהלת החברה.
- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

יתרת הנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 713,091 אלפי ש"ח. העלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לכדי 74,565 אלפי ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן- נדל"ן להשקעה), מתבצעת על ידי מעריכי שווי. השווי ההוגן של קרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בטכניקות ההשוואה.

כאמור, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן החל מהמועד בו השווי ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה. לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

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

בחנו את תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדלן להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדלן להשקעה, לרבות בקרות בנושאים הבאים: קביעת

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150
E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail: secretary@melocpa.co.il

המתודולוגיה ששימשה לחישוב השווי ההוגן, נאותות הנתונים הבסיסיים ששימשו לחישוב השווי ההוגן, תיקוף ההנחות, יישום ההנחות בחישוב השווי ההוגן.

ביצענו נהלים מבססים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו למדידת השווי ההוגן של הנדלן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים שקיבלנו. לצורך ביצוע נהלים אלו נעזרנו בין היתר, בשמאי מומחה.

נהלים אלו כללו בין היתר:

- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת שווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים.
- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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 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.

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150
E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail: secretary@melocpa.co.il

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 23 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסוגית על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.
שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא רו"ח עופר אורליצקי.

בני ברק,

22 במרץ 2026

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150
E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail: secretary@melocpa.co.il

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		226,816	109,921
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	5	392,293	288,041
ניירות ערך סחירים		44,863	27,110
חייבים ויתרות חובה	6א'	198,651	100,735
נכסים בגין חוזים עם לקוחות		1,475,103	982,913
נכס בלתי מוחשי		4,048	6,748
נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה		6,600	2,890
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	7	4,174,334	2,978,706 (*)
		6,522,708	4,497,064
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	9	109,463	81,578 (*)
חייבים ויתרות חובה	6ב'	3,577	2,978
מלאי מקרקעין לבנייה	7	468,739	654,934
נדל"ן להשקעה בהקמה	10	713,091	545,484
רכוש קבוע, נטו		17,383	15,638
נכסי זכות שימוש		15,518	17,195
נכסים בלתי מוחשיים	11	20,473	20,473
		1,348,244	1,338,280
		7,870,952	5,835,344

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	12	2,228,960	1,549,593
הלוואה בגין נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה		2,403	1,575
אגרות חוב	13	156,763	83,812 (*)
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	14א'	299,263	266,216
זכאים ויתרות זכות	14ב'	192,847	213,291 (*)
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה		-	24,090
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות		197,040	134,779
חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה		14,948	14,301
התחייבויות לתשלומים לבעלי קרקע		166,777	130,605 (*)
התחייבויות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע		1,641,443	1,354,971 (*)
		4,900,444	3,773,233
התחייבויות לא שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים		1,205	-
התחייבות בגין הטבות לעובדים		160	101
התחייבות בגין חכירה		1,242	3,264
מסים נדחים	20	173,430	104,235 (*)
אגרות חוב	13	918,582	692,951 (*)
		1,094,619	800,551
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	16		
הון מניות		47,309	47,309
פרמיה על מניות		782,795	727,746
קרן הון מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ		(40,770)	(39,952)
קרן מפעולות עם בעלי עניין		25,277	25,277 (*)
קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		77,001	-
כתבי אופציה		-	6,138
מניות באוצר		(12,803)	(12,803)
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות		4,330	1,494
יתרת רווח		729,181	488,433 (*)
		1,612,320	1,243,642
זכויות שאינן מקנות שליטה		263,569	17,918 (*)
סה"כ הון		1,875,889	1,261,560
		7,870,952	5,835,344

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

22 במרס, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	אריאל פשין סמנכ"ל כספים

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
		אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין		1,370,465	1,378,850	948,589
הכנסות משרותי בנייה		534,059	328,412 (*)	194,707(*)
סה"כ הכנסות		1,904,524	1,707,262	1,143,296
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו		(1,078,510)	(1,110,998)(*)	(782,540) (*)
עלות שרותי בנייה		(329,204)	(176,684) (*)	(107,571) (*)
סה"כ עלות המכר		(1,407,714)	(1,287,682)	(890,111)
רווח גולמי		496,810	419,580	253,185
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול		(33,357)	(26,606)	(18,981)
הוצאות הנהלה וכלליות	17	(74,928)	(47,008)	(31,949)
הוצאות אחרות	18	(30)	(1,669)	-
הכנסות אחרות	18	385	1,518	38
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי		-	72,966	-
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	10	74,565	17,528 (*)	34,689
רווח תפעולי		463,445	436,309	236,982
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		30,026	20,332 (*)	879
הכנסות (הוצאות) מימון	19			
הכנסות מימון		87,012	67,662	75,886
הוצאות מימון		(210,254)	(170,202) (*)	(123,905) (*)
		(123,242)	(102,540)	(48,019)
רווח לפני מסים על הכנסה		370,229	354,101	189,842
מסים על ההכנסה	20	(85,627)	(21,282) (*)	(43,960) (*)
רווח נקי לשנה		284,602	332,819	145,882
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		(818)	(2,712)	2,801
סה"כ רווח כולל לשנה		283,784	330,107	148,683

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
		אלפי ש"ח		
רווח מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		280,748	332,813 (*)	144,944(*)
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		3,854	6 (*)	938 (*)
		284,602	332,819	145,882
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		279,930	330,101 (*)	147,745(*)
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		3,854	6 (*)	938 (*)
		283,784	330,107	148,683
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)	21			
רווח בסיסי		0.9895	1.1962 (*)	0.5568 (*)
רווח מדולל		0.9852	1.1881 (*)	0.5553 (*)

(*) הצגה מחדש שינוי בגין מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
								אלפי ש"ח				
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	47,309	727,746	1,494	(12,803)	6,138	(39,952)	25,277 (*)	-	488,433 (*)	1,243,642	17,918 (*)	1,261,560
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	-	-	-	280,748	280,748	3,854	284,602
הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	-	-	(818)	-	-	-	(818)	-	(818)
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	-	(818)	-	-	280,748	279,930	3,854	283,784
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (1)	-	-	-	-	-	-	-	77,001	-	77,001	241,449	318,450
מימוש כתבי אופציה למניות	-	55,049	(1,050)	-	(6,138)	-	-	-	-	47,861	-	47,861
תשלום מבוסס מניות	-	-	3,886	-	-	-	-	-	-	3,886	348	4,234
דיבידנד שחולק לבעלי המניות	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	-	(40,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	47,309	782,795	4,330	(12,803)	-	(40,770)	25,277	77,001	729,181	1,612,320	263,569	1,875,889

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.
בדבר עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה – ראה בהרחבה ביאורים 8ג'(1) ו – 10ג'(2) להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	47,309	651,734	357	(12,803)	10,646	(37,240)	19,766	195,620 (*)	875,389	17,912(*)	893,301
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	-	-	332,813 (*)	332,813	6 (*)	332,819
רווח כולל אחר לשנה	-	-	-	-	-	(2,712)	-	-	(2,712)	-	(2,712)
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	-	(2,712)	-	332,813	330,101	6	330,107
הנפקת כתבי אופציה	-	(6,138)	-	-	6,138	-	-	-	-	-	-
מימוש כתבי אופציה למניות	-	82,150	-	-	(10,646)	-	-	-	71,504	-	71,504
תשלום מבוסס מניות	-	-	1,137	-	-	-	-	-	1,137	-	1,137
שינוי בקרן הון מפעולות עם בעלי עניין	-	-	-	-	-	-	5,511 (*)	-	5,511	-	5,511
דיבידנד שחולק לבעלי המניות	-	-	-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	-	(40,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	47,309	727,746	1,494	(12,803)	6,138	(39,952)	25,277	488,433	1,243,642	17,918	1,261,560

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	כתבי אופציה	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון מפעולות עם בעלי עניין	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	יתרת רווח (הפסד)	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר 2023	47,309	503,301	554	-	-	(40,041)	19,766	19,174	68,676 (*)	618,739	16,974(*)	635,713
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	-	-	-	144,944 (*)	144,944	938 (*)	145,882
סה"כ רווח כולל אחר לשנה	-	-	-	-	-	2,801	-	-	-	2,801	-	2,801
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	-	-	-	2,801	-	-	144,944	147,745	938	148,683
הנפקת כתבי אופציה	-	-	-	-	10,646	-	-	-	-	10,646	-	10,646
הנפקת מניות	-	128,705	-	-	-	-	-	-	-	128,705	-	128,705
תשלום מבוסס מניות	-		357	-	-	-	-	-	-	357	-	357
רכישה עצמית של מניות	-	-	-	(12,803)	-	-	-	-	-	(12,803)	-	(12,803)
דיבידנד שחולק לבעלי המניות	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,000)	(18,000)	-	(18,000)
מיון רכיבים הוניים לפרמיה	-	19,728	(554)	-	-	-	-	(19,174)	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	47,309	651,734	357	(12,803)	10,646	(37,240)	19,766	-	195,620	875,389	17,912	893,301

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים פעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה	284,602	332,819 (*)	145,882 (*)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(30,026)	(20,332) (*)	(879)
פחת והפחתות	8,762	6,286	4,391
מיסים על ההכנסה	85,627	21,282 (*)	43,960 (*)
הוצאות מימון, נטו	14,734	17,911	9,003
שיערוך ניירות ערך סחירים	(2,642)	(2,249)	1,090
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע	27	40	(4)
תשלום מבוסס מניות	4,234	1,137	357
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	-	(72,966)	-
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה והפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	(74,565)	(17,528) (*)	(34,689)
	6,151	(66,419)	23,229
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים	59	14	-
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(29,945)	(16,641)	(14,282)
(עלייה) ירידה במלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	(30,567)	304,501 (*)	215,915 (*)
עלייה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	(492,190)	(236,978)	(529,938)
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ובמקדמות מרוכשי דירות	(286,553)	(106,641)(*)	(293,819)(*)
	(839,196)	(55,745)	(622,124)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
מיסים ששולמו	(1,252)	(7,773)	(1,836)
ריבית ששולמה	(167,395)	(116,254)	(60,629)
ריבית שהתקבלה	9,770	7,259	7,494
	(158,877)	(116,768)	(54,971)
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת (לפני שינוי במלאי מקרקעין לבניה)	(707,320)	93,887	(507,984)
עלייה במלאי מקרקעין לבניה	(215,711)	(216,175)	(56,745)
מזומנים, נטו – פעילות שוטפת	(923,031)	(122,288)	(564,729)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה			
שינוי במזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש	(104,252)	(6,141)	17,786
מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה	-	(152,299)	-
שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות	-	(120,000)	-
השקעה בניירות ערך סחירים	(15,111)	-	(20,000)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(65,650)	(101,356)	(5,920)
החזר (מתן) הלוואה נטו לחברות כלולות	810	(44,691)	-
שינוי בפקדונות בנאמנות	1,084	483	8
דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות	1,532	16,201	622
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה	5,036	-	3,190
תמורה ממימוש רכוש קבוע	4	27	15
רכישת רכוש קבוע	(4,066)	(5,111)	(830)
מזומנים, נטו - פעילות השקעה	(180,613)	(412,887)	(5,129)

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים - פעילות מימון			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	564,276	252,921	451,117
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	117,455	-	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(331)	-	-
פרעון התחייבות בגין חכירה	(4,537)	(3,758)	(2,816)
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו	47,861	71,504	-
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו	-	-	139,351
הנפקת אגרות חוב, נטו	372,869	425,434	219,466
דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה	(40,000)	(40,000)	(18,000)
רכישה עצמית של מניות	-	-	(12,803)
תקבולים מהנפקת מניות בחברה בת לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו	224,440	-	-
תקבולים מהנפקת אופציות בחברה בת לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו	24,010	-	-
פרעון אגרות חוב	(85,501)	(165,500)	(169,250)
מזומנים, נטו - פעילות מימון	1,220,542	540,601	607,065
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(3)	(5)	32
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	116,895	5,421	37,239
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	109,921	104,500	67,261
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	226,816	109,921	104,500

א. מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות בגין החברה המאוחדת ליום הרכישה:

	אלפי ש"ח
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	371,149
נכסים שאינם שוטפים	(636,472)
התחייבויות שאינן שוטפות	42,107
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	72,966
רכיב המימון הגלום בתמורה	(2,049)
מזומנים נטו, ששולמו להשגת שליטה לאחר קיזוז המזומנים שנרכשו	(152,299)

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. החברה התאגדה ביום 29 בנובמבר 1992 ובחודש ינואר 1993 נרשמו לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. החברה וחברות הבת של החברה עוסקות באיתור, יזום, תכנון, שיווק והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, בעיקרם במסגרת של התחדשות עירונית וחלקם בתחום היזמות ה"מסורתי". כמו כן, עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בייזום של נכסים מניבים לצורך השכרתם, ניהולם ותחזוקתם.

ג. השפעת המצב הביטחוני על פעילות החברה:

החל מיום 7 באוקטובר 2023, ועד למועד פרסום הדוח מדינת ישראל במצב מלחמה במרבית התקופה, תחילה בעזה ובלבנון וכעת מול איראן ולבנון במסגרת מבצע "שאגת הארי" שהחל ביום 28 בפברואר 2026. עם פרוץ המלחמה וכן בתחילת שנת 2024 חלה האטה בקצב בניית הפרויקטים עקב מחסור בפועלים ובתשומות. במהלך שנת 2024 וכן בשנת 2025 פעילות החברה באתרי הבניה חזרה לקצב בניה מלא ואתרי הבניה עובדים בדרך כלל כסדרם. לאורך כל תקופת הלחימה, הכלכלה הישראלית הציגה עוצמה בלתי רגילה, שיעור אבטלה נמוך, ירידה בשיעור האינפלציה וצמיחה כלכלית. נכון למועד הדוח טרם ניתן להעריך את השפעת מצב הלחימה העכשוי על הכלכלה הישראלית בכלל ועל ענף הנדלן בפרט. מאידך, אירועי המלחמה הובילו לאנטישמיות גואה בעולם, תופעה העולה גם בזמן הזה ועל כן עשויה להביא לגל עלייה גדול לישראל שיעלה את הביקוש לדירות ולעליית מחירי הדיור. כמו כן העובדה שהליך שיווק קרקעות בידי המדינה הואט משמעותית, עשוי לגרום לעליית מחירי הדיור בטווח הבינוני והרחוק. יש לציין שמגמת הפחתת הריבית במשק שהחלה בשלהי שנת 2025 ונמשכה גם בשנת 2026 צפויה להקרין אף היא באופן חיובי על ענף הנדלן למגורים. החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והבטחוני על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר עם המצב הבטחוני, והשפעות גורמים אחרים, על הפעילות העסקית, אין באפשרותה של החברה בשלב זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על תוצאותיה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS Accounting Standards). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדלן להשקעה, נכסים והתחייבויות פיננסיות המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות. החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה (להלן – פעילות יזמית), המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד 4 שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו 12 חודשים.
לפיכך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי של הפעילות היזמית. יתר הנכסים וההתחייבויות של החברה, אשר אינם מיוחסים באופן ישיר וספציפי לפעילות היזמית, לרבות אגרות החוב של החברה, מסווגים בדוח על המצב הכספי לפי מחזור תפעולי של 12 חודשים. לפרטים נוספים בדבר שינוי מדיניות חשבונאית בנדון, ראו ביאור 2כז' להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות 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.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח על הרווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח, רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IFRS 9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת 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 בהתאם לשיעור ההחזקה.
מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

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.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IFRS 9, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור.

במעד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

ז. מטבע הפעילות, מטבע הצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע הצגה

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח ומייצג את המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה. מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.
נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.
הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך, הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים כרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות בעת ההכרה לראשונה במטבע הפעילות תוך שימוש בשער החליפין במועד העסקה בסוף כל תקופת דיווח:

- פריטים כספיים במטבע חוץ תורגמו תוך שימוש בשער החליפין המיידי בסוף תקופת הדיווח;
- פריטים לא כספיים שנמדדים במונחי עלות היסטורית במטבע חוץ תורגמו תוך שימוש בשער החליפין במועד העסקה;
- פריטים לא כספיים שנמדדים בשווי הוגן במטבע חוץ תורגמו תוך שימוש בשער החליפין במועד מדידת השווי ההוגן הפרשי שער שנבעו מסילוק של פריטים כספיים או שנבעו מתרגום של פריטים כספיים לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לתרגום בעת ההכרה לראשונה במהלך התקופה או מאלה ששימשו לתרגום בדוחות כספיים קודמים הוכרו ברווח או הפסד בתקופה שבה נבעו, למעט הפרשי שער בגין פריט כספי, שמהווה חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, שהוכרו ברווח כולל אחר ויסווגו מחדש לרווח או הפסד בעת מימוש ההשקעה נטו כאמור בביאור 1.ז.2 לעיל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מטבע הפעילות, מטבע הצגה ומטבע חוץ (המשך)

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות 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.

ט. מזומנים ופקדונות

פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

מזומנים מוגבלים בשימוש או בחשבונות ליווי

מזומנים ופקדונות המופקדים בתאגידים בנקאיים המוגבלים בשימוש מתוקף הסכמי ליווי לפרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסים.

י. מלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי קרקעות לבנייה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן, החברה מהוונת לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בפרויקטי התחדשות עירונית בתמורה למתן דירות למוכרי המקרקעין, מוכר לראשונה במועד בו החברה משיגה שליטה במלאי המקרקעין.

באותו המועד מלאי המקרקעין המשויך ליזם מוכר לפי שוויו ההוגן במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה למפונים והכרה בהתחייבות פיננסית לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות שישולמו למוכרי המקרקעין.

מדידת מלאי המקרקעין נעשת בשיטה העקיפה וזאת באמצעות מדידת השווי ההוגן של ההתחייבות למתן שירותי בנייה למפונים בתוספת התחייבות לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות המיוחסות למוכרי המקרקעין, וזאת למעט מצבים בהם על פי מיטב הבנתה העסקית של החברה המבוססת בין היתר על המידע הקיים בידיה, מדידה בעקיפין תביא להערכתה לשווי בלתי סביר החורג משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע. במצבים אלו, שוכרת החברה מעריך שווי חיצוני לצורך מדידת השווי ההוגן של הקרקע.

בתקופת המדידה העוקבת תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, על כן, שינוי אומדן בגין התחייבות זאת נזקף לסעיף עלות ההכנסות ממתן שירותי הבניה למפונים. ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה כוללת בתוכה רכיב מימון משמעותי, להרחבה בגין הטיפול החשבונאי ראה ביאור 2 כא'.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. היוון עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים, אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי על פי שיעור היוון משוקלל.

יב. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך או שתיהן ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

העברת נכס מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע מתבצעת במועד התחלת השימוש בנכס על ידי הבעלים. העברת נכס ממלאי לנדל"ן להשקעה מתבצעת במועד ההתקשרות בחכירה תפעולית לצד אחר.

יג. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך.

טו. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה לשווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

בחינת ירידת ערך מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, הקבוצה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס. אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע הוא כדלקמן:

	%	בעיקר %
ריהוט וציוד משרדי	6-33	33
תוכנות	33	33
שיפורים במושכר	(*)	-

(*) שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

יז. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסים 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, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

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

- המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסים, וכן
- מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת היות והמודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך .

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

3. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

4. הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) למרכיבי ניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הוניים נקבעת כערך שייר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים (המשך)

5. גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע מהדוח על המצב הכספי במועד סליקת העסקה כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי פקעו או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי.

העברה יכולה להתבצע רק באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי לצד אחר בהתקיים תנאים מסוימים.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לדוח על הרווח או הפסד. במידה וההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

.

יח. חכירות

הקבוצה כחוכר:
הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

יט. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד רק במועד בו קיימת ודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירי הון שהוענקו.
במצבים בהם לא ניתן למדוד את השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירי הון, הם יימדדו לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים שהוענקו.
עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח והפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - "תקופת ההבשלה"). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של הסדר התשלום מבוסס המניות או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו היא הבשילה לתאריך הביטול וההוצאות שטרם הוכרו בגין ההענקה מוכרות מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך שבו היא הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

כא. הכרה בהכנסה

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

בהתאם לתקן, הסכום והעיתוי של ההכרה בהכנסה ייקבעו בהתאם למודל בן חמישה שלבים אשר יושם לגבי הכנסה המופקת מחוזים עם לקוחות כדלקמן:

שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.

שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.

שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.

שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.

שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

על פי התקן, כאמור להלן, מכירה הקבוצה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן.

להלן קריטריונים ספציפיים להכרה בהכנסה בגין ייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל המסופקים על ידי הקבוצה:

זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה בוחנת במועד ההתקשרות בחוזה את מחויבויות הביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הקבוצה זיהתה מחויבויות ביצוע בחוזים הנחתמים על ידי הרוכשים עם החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהישות מבצעת; או,
2. ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
3. ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

קביעת מחירי העסקה

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה מול לקוח, היא נדרשת לבחון לגבי כל חוזה האם קיים רכיב מימון משמעותי. בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון של העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. רכיב מימון משמעותי יכול להתקיים ללא קשר לשאלה אם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים לחוזה.

בעסקה בה הלקוח משלם חלק ניכר מהתמורה בסמוך למסירת הדירה מזהה הקבוצה קיומו של רכיב מימון משמעותי.

מדידת התקדמות הביצוע

לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Output method) לפיה, שיעור ההשלמה נגזר מהיחס בין היקף העבודות שבוצעו עד לתום תקופת החתך לסך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט. בחישוב שיעור ההשלמה כאמור לא מובאות בחשבון פעילויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע.

במהותה הכלכלית של העסקה, הקבוצה התקשרה עם לקוח למכירת יחידת דיור ספציפית. יחד עם זאת, דירה זו מהווה יחידה אחת אשר לא ניתנת לניתוק מהמבנה כולו. קביעת שיעור ההשלמה על בסיס המבנה בכללותו ראויה יותר מאשר קביעת שיעור ההשלמה ליחידת הדיור הבודדת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

עלויות ביצוע המחויבות

עלויות אלה כוללות את עלויות הרכישה, עלויות ההמרה ועלויות שהתהוו לצורך קיום מחויבות הביצוע.

עלויות ההמרה כוללות, בין היתר, עלויות תקורה עקיפות בייצור (משתנות וקבועות) אשר יש להקצות ליחידות הדיור המיוצרות.

הקבוצה מייחסת את העלויות בהתאם ליחסי מחירי המכירה של הדירה ביחס למחיר הכולל של סך הדירות מאותו הפרויקט.

עלויות פרסום, קידום מכירות ושיווק כלליות הנוצרות לקבוצה (כגון: הוצאות פרסום באינטרנט, עיתונות, שלטי חוצות) לא ניתנות להיוון וכן לא נחשבות לעלויות תוספתיות להשגת חוזה, ולכן יוכרו הוצאה בעת התהוותן.

יחד עם זאת, עלויות ספציפיות בגין עמלת תיווך המשלמות בעת השגת חוזה למכירת יחידת דיור מהוות עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח, וכפועל יוצא, הקבוצה מכירה בהן כנכס הנזקף לדוח רווח והפסד בהתאם לשיעור ההכרה בהכנסה בגין הפרויקט.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

עסקת קומבינציה

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שרותי בניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע בהתאם למחיר המכירה של שירותי הבניה עבור בעל הקרקע, במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל ולבצע את הפעולות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהכנסה למתן שירותי בניה. בעסקאות כאמור, מוכר הקרקע למעשה משלם מראש על יחידות הדיור שרכש ובהתאם לכך קיים בעסקה רכיב מימון משמעותי. הטיפול בעסקאות פינוי בינוי זהה לטיפול בעסקאות קומבינציה. עיתוי הרישום הוא במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעולות הדרושות להקמת הפרויקט במקביל להכרה בהכנסה למתן שירותי בניה. הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

יישום המדיניות החשבונאית דורש מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

1. קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. הכרה בהכנסה (המשך)

IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

שינוי בהנחות שהוו בסיס למסקנות הקבוצה עשויות להשפיע על עיתוי ההכרה בהכנסה.

2. אומדן עלויות לקיום ביצוע המחויבויות

הקבוצה אומדת את סך הכל העלויות שהתהוו לה לשם ביצוע המחויבויות בהתבסס על תקציב (דוח אפס) הכולל, בין היתר, הערכת עלויות ביצוע, שווק, ניהול, תקורות, עליות קרקע ואגרות ואומדן משך זמן ביצוע הפרויקט. שינויים באומדן הנ"ל עשוי להוביל לשינוי ברווח הצפוי שינבע מהפרויקט.

הכנסות משכירות

הכנסות משכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הפרשה לבדק ולאחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות.

הקבוצה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37.

בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי הקבוצה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים ,מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, במידה ומתקיימים עקרונות ההכרה בנכס כאמור ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

כב. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לדוח רווח או הפסד עם התהוותן.

כג. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ורווחים מהפרשי שער. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת תשלום.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לרווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

כד. מסים על הכנסה

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

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. מסים על הכנסה (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.

מיסים על הכנסה המתייחסים לחלוקות בעלים של מכשיר הוני ולעלויות עסקה של עסקה הונית מטופלים לפי IAS 12.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

כה. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כו. מדידת שווי הוגן

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

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. הצגה מחדש בשל שינויי מדיניות חשבונאית

ביום 7 ביולי, 2025 פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), וזאת לאחר ביקורת רוחב שביצע סגל הרשות במסגרתה נבחן אופן הטיפול החשבונאי שמיישמות חברות נדל"ן יזמיות בעסקאות אלה. עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת , כמפורט להלן:

מדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד הקרקע בהתאם לשוויה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים (להלן: "הגישה העקיפה") אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. כמו כן, כאשר קיים מרכיב בפרויקט אשר מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה לא יהיה ניתן להשתמש בגישה העקיפה ככל ששימוש בה יביא לרווחי שערוך בסמוך למועד ההכרה לראשונה.

עיתוי מדידת שווי הקרקע - לאור פער זמנים משמעותי בין חתימת ההסכם מול הדיירים המפונים לבין היזם ועד למועד ההכרה לראשונה, עלו מספר מועדים אפשריים לעיתוי מדידת שווי הקרקע. סגל הרשות קבע כי יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה של הקרקע.

קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת , מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבניה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים משתנה בהתאם לביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

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.

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

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 בתקופות עוקבות.

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות (לרבות עסקאות קומבינציה שאינן עסקאות התחדשות עירונית), ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע לפי הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 8 בדבר מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן: "IAS 8").

בנוסף, ובהמשך לאמור בביאור 2.ב לעיל בדבר קיום של שני מחזורים תפעוליים, החברה יישמה בדוחות כספיים מאוחדים אלו שינוי ייזום של מדיניות חשבונאית בקשר עם סיווג התחייבויות בגין אגרות חוב בדוח על המצב הכספי, כך שהתחייבויות אלו מסווגות לפי מחזור תפעולי של 12 חודשים שהינו המחזור התפעולי הכללי של החברה, אשר אינו מיוחס באופן ישיר וברור לפעילות הקמת בניינים למכירה. זאת, לפי הוראות IAS 8 ולאור העובדה שסיווג זה משקף באופן מהימן ורלוונטי יותר את המחזור התפעולי של החברה, את אופן מימון הפרויקטים שלה בתחום הנדל"ן היזמי, את ההון החוזר שלה בתחום הנדל"ן היזמי וכן מאפשר יכולת השוואתיות גבוהה יותר למשתמשים בדוחות הכספיים של החברה. שינוי יזום זה במדיניות החשבונאית יושם גם הוא בדרך של יישום למפרע, כנדרש ב- IAS 8.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. הצגה מחדש בשל שינויי מדיניות חשבונאית (המשך)

השפעת שינויי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים המאוחדים

להלן השפעת שינויי המדיניות שתוארו לעיל על הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2024

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	2,025,117	953,589	2,978,706
נכסים שאינם שוטפים			
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	82,075	(497)	81,578
התחייבויות שוטפות			
אגרות חוב	584,888	(501,076)	83,812
זכאים ויתרות זכות	208,707	4,584	213,291
התחייבויות לבעלי קרקע	500,458	985,118	1,485,576
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	191,875	501,076	692,951
מיסים נדחים	112,271	(8,036)	104,235
הון			
קרן מפעולות עם בעלי עניין	19,766	5,511	25,277
יתרת רווח	522,401	(33,968)	488,433
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,272,099	(28,457)	1,243,642
זכויות שאינן מקנות שליטה	18,035	(117)	17,918
סה"כ הון	1,290,134	(28,574)	1,261,560

ליום 1 בינואר 2024

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	1,523,811	803,126	2,326,937
התחייבויות שוטפות			
אגרות חוב	305,904	(142,973)	162,931
זכאים ויתרות זכות	88,748	3,394	92,142
התחייבויות לבעלי קרקע	416,291	808,237	1,224,528
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	196,664	142,973	339,637
מיסים נדחים	70,631	(1,803)	68,828
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
יתרת רווח	202,261	(6,641)	195,620
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	882,030	(6,641)	875,389
זכויות שאינן מקנות שליטה	17,973	(61)	17,912
סה"כ הון	900,003	(6,702)	893,301

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. הצגה מחדש בשל שינויי מדיניות חשבונאית (המשך)

השפעת שינויי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

להלן השפעת שינויי המדיניות שתוארו לעיל על הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	1,522,687	184,575	1,707,262
עלות המכר	(1,175,175)	(112,507)	(1,287,682)
רווח גולמי	347,512	72,068	419,580
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה שמוחזק על ידי חברה בת	84,668	(67,140)	17,528
רווח תפעולי	431,381	4,928	436,309
חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	4,129	16,203	20,332
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(46,147)	(56,393)	(102,540)
רווח לפני מיסים על הכנסה	389,363	(35,262)	354,101
מיסים על הכנסה	(29,161)	7,879	(21,282)
רווח נקי	360,202	(27,383)	332,819
רווח נקי מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	360,140	(27,327)	332,813
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	62	(56)	6
רווח בסיסי למניה (בש"ח)	1.2944	(0.0982)	1.1962
רווח מדולל למניה (בש"ח)	1.2857	(0.0976)	1.1881

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	1,039,871	103,425	1,143,296
עלות המכר	(848,888)	(41,223)	(890,111)
רווח גולמי	190,983	62,202	253,185
רווח תפעולי	174,780	62,202	236,982
הוצאות מימון, נטו	(22,725)	(25,294)	(48,019)
רווח לפני מיסים על הכנסה	152,934	36,908	189,842
מיסים על הכנסה	(34,590)	9,370	(43,960)
רווח נקי	118,344	27,538	145,882
רווח נקי מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	117,686	27,258	144,944
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	658	280	938
רווח בסיסי למניה (בש"ח)	0.4521	0.1083	0.5604
רווח מדולל למניה (בש"ח)	0.4509	0.108	0.5589

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך ישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

1. שינוי בהצגת אגרות החוב בדוחות המאוחדים על המצב הכספי

הקבוצה הפעילה שיקול דעת בקשר להצגת אגרות החוב של בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בסיוע מומחה חיצוני. לפרטים נוספים ראה סעיף 2. כז' לעיל.

2. קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

3. אומדן עלויות לקיום ביצוע המחויבויות

הקבוצה אומדת את סך הכל העלויות שהתהוו לה לשם ביצוע המחויבויות בהתבסס על תקציב (דוח אפס) הכולל, בין היתר, הערכת עלויות ביצוע, שווק, ניהול, תקורות, עליות קרקע ואגרות ואומדן משך זמן ביצוע הפרויקט. שינויים באומדן הנ"ל עשוי להוביל לשינוי ברווח הצפוי שינבע מהפרויקט.

אומדנים והנחות

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

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

- מלאי בניינים למכירה

בחינת ירידת ערך מלאי בניינים למכירה מבוצעת על ידי השוואת ערך המלאי בספרי החברה למחיר המכירה, נטו החזוי (תמורה צפויה בניכוי העלות החזויה עד להשלמת הבנייה).

- ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן, נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

- אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשווייה ההוגן או בגובה עלות שירותי הבנייה בתוספת מרווח קבלני מקובל של הקרקע כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהוונים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בסכום ההתחייבות נזקפים ליתרת המלאי בדוח על המצב הכספי.

בחישוב ההתחייבות האמורה, על החברה לאמוד הן את סכום התקבולים הצפוי מלקוחות והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים. אומדנים אלו מבוססים על מחירונים ותחזית מכירות שהוכנו על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק.

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

באור 4: - יישום לראשונה של תקני חשבונאות וגילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB), את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").
מטרת התקן החדש הינה, לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.
התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד, לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה, אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מידות ביצועים שהוגדרו ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.
התקן החדש אינו משנה את הוראת ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (תפעולית, השקעה, מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה), הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים, ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו – IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישום למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.
החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

באור 5: - מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש

מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש כוללים בעיקרם מזומנים בחשבונות ליווי שמקורם בתמורות מרוכשי יח"ד בפרויקטים השונים של החברה וכן מזומנים שהופקדו על ידי החברה בהתאם להסכמי הליווי. פקדונות משועבדים אלו הופקדו על ידי החברה להבטחת התחייבויות החברה כלפי בנקים בקשר עם העמדת ערבויות שונות על ידי הבנקים.

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

א. מוצג במסגרת הנכסים השוטפים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מוסדות ממשלתיים	15,081	11,277
נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק	59,539	47,408
לקוחות - חובות פתוחים	27,776	26,370
שותפים בעסקאות משותפות	2,698	2,614
הוצאות מראש	16,240	5,529
פקדונות כספיים בנאמנות	329	1,413
צדדים קשורים	1,591	1,478
מקדמות לספקים	1,104	742
חייבים בגין הנפקת מניות בחברה בת (ראה באור 10.ג.(2))	70,000	-
אחרים	4,293	3,904
	198,651	100,735

ב. מוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הלוואות שניתנו לבעלי קרקע ולקוחות בפרויקטי פינוי-בינוי	3,265	2,654
פקדונות בגין הסכמי חכירת רכב	312	324
	3,577	2,978

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מלאי בניינים בהקמה	4,058,123	2,854,155 (*)
מלאי יחידות דיור גמורות למכירה	116,211	124,551
מלאי מקרקעין לבניה	468,739	654,934
	4,643,073	3,633,640
(1) כולל עלויות מימון שהוונו	209,003	119,384
(2) כולל עלויות תוספתיות בהשגת החוזה	49,065	23,797

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מוצג בנכסים השוטפים	4,174,334	2,978,706 (*)
מוצג בנכסים הלא שוטפים	468,739	654,934
	4,643,073	3,633,640

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

יתרת המלאי מורכבת מהשקעות שביצעה החברה בקשר עם פרויקטים למגורים בישראל ורומניה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
בישראל	4,609,774	3,598,788 (*)
ברומניה	33,299	34,852
	4,643,073	3,633,640

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

ב. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 חתמה החברה על 1,036 חוזי מכירה של יחידות דיור בישראל שתמורתם הכוללת נאמדת בכ – 1,903 מיליוני ש"ח (ללא מע"מ). בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2025, או פרויקטים שטרם הושלמה מכירתם עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. הכנסה צפויה מדירות מכורות

הטבלה הבאה כוללת את סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות הקשורה למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו במועד הדיווח בגין דירות מכורות בלבד. כל התמורה בגין חוזים עם לקוחות נכללת בסכומים המוצגים בטבלה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2026	2027	2028 ואילך
	אלפי ש"ח		
הכנסות צפויות מדירות מכורות	1,287,690	863,119	1,036,374

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים

1. אאורה רמת השרון

פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 6 בניינים ו-3 מבנים מרקמים (במספר שלבים), בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 3,167 מ"ר של שטחי מסחר, גני ילדים, מבני ציבור ופארק בלב השכונה. שלב א שכלל בניית 240 יח"ד הושלם ונמסר לרוכשי הדירות ולבעלי הדירות הוותיקים בתום שנת 2024. שלב ב' של הפרויקט הכולל 447 יח"ד, מהן יוחזרו לבעלי הדירות המפונים 120 יח"ד ו- 327 יח"ד בשיווק, נמצא בשלב הבניה. לפרויקט היתר בניה מלא והקבלן המבצע הינו דניה סיבוס בע"מ.
בחודש יוני 2025 קבלה החברה הודעה מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן - הרשות) ובה מצוין כי הרשות והיועץ המשפטי של משרד הפנים סבורים כי אין מקום להמליץ על פטור מהיטל השבחה בפרויקט של החברה ברמת השרון, אשר הסתיים, על בסיס תחשיב כלכלי שצורף להודעה. החברה כופרת בתחשיב שצורף וסוברת כי הדרישה לתשלום היטל ההשבחה עומדת בניגוד מוחלט לפסקי דין שהתקבלו בעבר אשר פטרו את החברה מתשלום היטל השבחה בפרויקט. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות הדעת של יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי העתירה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 177 יחידות דיור בשלב ב' של הפרויקט.

עודפי שלב א' של הפרויקט כהגדרתם בשטר הנאמנות של אגרות החוב, ששועבדו בעבר לטובת נאמן אגרות חוב סדרה ט"ו אשר נפרעו במלואן בחודש דצמבר 2024, שוחררו לחברה.

2. אאורה סיטי בחדרה (לשעבר פרויקט מכבי חדרה)

המקרקעין היו מיועדים על פי התב"ע התקפה להקמת 333 יחידות דיור וכ- 4,200 מ"ר שטחי מסחר בקומת קרקע מסחרית, מעל חניון תת-קרקעי. זכויות הבניה בפרויקט הורחבו במהלך של שינוי תב"ע לבניית 460 יח"ד. הפרויקט קיבל טופס אכלוס בחודש פברואר 2026 והחברה נמצאת בתהליך מסירת הדירות לרוכשים. השטח המסחרי שהועבר לבעלותה של חברת הבת אאורה מרכזים מסחריים בע"מ, נמצא בשלב מסירת החנויות לשוכרים שהחלו את עבודות ההתאמה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 353 יחידות דיור בפרויקט.

3. מתחם הרא"ה - רמת גן

פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 240 יח"ד ב- 3 בניינים, מתוכן הוקצו 79 יח"ד לבעלי דירות וותיקים. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 500 מ"ר של שטחי מסחר שיוחזרו לבעלי הנכסים המקוריים, וכן גני ילדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 142 יחידות דיור בפרויקט. החברה קיבלה טופס אכלוס לפרויקט בחודש מרץ 2026, והחלה במסירת הדירות לרוכשים.

4. אאורה רמת חן - רמת גן

פרויקט פינוי בינוי הכולל הקמת 522 יח"ד ב- 3 בניינים בני 30 קומות, מתוכן הוקצו 153 יח"ד לבעלי הדירות הוותיקים. בחודש ינואר 2020 החלה החברה בשיווק יחידות דיור בפרויקט. לחברה הסכם קבלן ראשי עם חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה"), לפיו תבצע דניה עבור החברה את הפרויקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט אאורה רמת חן תהא כ-555 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. לפרויקט היתרי בנייה מלאים ועבודות הביצוע החלו בחודש מאי 2022. בנוסף, בחודש נובמבר 2021 התקשרה החברה עם בנק הפועלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: ו"הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-1,548 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות חוק מכר עד לסכום של 1,000 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה אאורה ישראל ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין ואאורה ישראל במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של אאורה ישראל בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.75% לשנה ובנוסף תשלם אאורה ישראל עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. חלקה של החברה ברווחי הפרויקט 70%, וחלקה של חברת הפניקס 30%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 216 יחידות דיור בפרויקט.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

5. בן שמן מגרש 104

הפרויקט כולל הקמת 3 בנייני מגורים וכולל 102 יח"ד. הפרויקט הושלם במהלך שנת 2025.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מכרה החברה 87 יח"ד.

6. פרויקט ONLY גבעתיים (הסתדרות א')

הפרויקט כולל 168 יחידות דיור חדשות (חלק החברה לשיווק הינו 108 יח"ד).
בחודש ינואר 2023, חתמה החברה על הסכם מחייב עם אלקטרה בנייה, לפיו תבצע אלקטרה את בניית הפרוייקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ- 199 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם לאלקטרה בנייה בהתאם לקצב התקדמות העבודות.
ביום 3 באפריל 2023 התקשרה החברה עם בנק מזרחי בע"מ (להלן בסעיף זה: "הממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-667 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי הועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת הממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.7%-0.85% לשנה וערבויות אחרות. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה.
לפרויקט היתר בניה מלא.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מכרה החברה 60 יח"ד.

7. פרויקט האורן - קריית אונו

הפרויקט כולל 305 יחידות דיור חדשות (מתוכן 209 לשיווק על ידי החברה) וכ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר בחמישה בניינים חדשים והרחבה של 2 בניינים קיימים. לפרויקט היתר בניה מלא לכל חלקיו.
במהלך חודש אפריל 2022, התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "הממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט. מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 805 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי הועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת הממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה לא צמודה בשיעור של פריים + 0.5%. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מכרה החברה 139 יח"ד.

8. פרויקט אמפייר רמת גן – מגדל התמרים מגדים

מתחם פינוי בינוי אשר כולל הריסת 63 יח"ד קיימות ובניית 198 יח"ד מגדל יוקרה בגובה 36 קומות, שטחי מסחר מבני ציבור וכן שטחים פתוחים במתחם הפרויקט. במסגרת הפרויקט החברה משווקת 110 יח"ד חדשות וכן שטחים מסחריים. בחודש מרץ 2023, התקשרה החברה לביצוע הפרויקט עם אל-הר הנדסה בע"מ לפיו תבצע אל-הר הנדסה את בניית הפרוייקט. התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט תהא כ- 200 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם לאל-הר הנדסה בהתאם לקצב התקדמות העבודות.
חלקה של החברה ברווחי הפרויקט 70%, וחלקה של חברת הפניקס 30%.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מכרה החברה 68 יח"ד.

9. פרויקט אאורה פיבקו – בת ים

ביום 9 במאי 2022, התקשרה החברה עם חברה בבעלות פרטית בשם פיבקו בת ים בע"מ (להלן: "פיבקו בת ים") ועם בעל השליטה בה בהסכם לפיו יוקצו לחברה ללא תמורה מניות אשר תהווינה לאחר הקצאתן 80% מהונה המונפק והנפרע של פיבקו בת ים (להלן: "הסכם ההקצאה"). לפיבקו בת ים הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין בשד' העצמאות 28 בת ים. במסגרת הפרויקט נהרסות 23 יחידות הדיור הקיימות במתחם, ותחתן בכוונת פיבקו בת ים להקים 120 יח"ד חדשות, מתוכן 12 יח"ד המיועדות לשכירות ארוכת טווח, כ- 200 מ"ר שטחי מסחר ושטחים לצרכי ציבור במגדל מגורים יוקרתי בן 32 קומות. ביום 17 במאי 2022 קיבלה החברה היתר בניה מלא לפרויקט. לפרויקט נחתם הסכם ליווי פיננסי עם בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה מכרה 49 יח"ד.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

10. פרויקט גבעתיים אימאג'ין (רח' ההסתדרות מתחם ט')

ביום 30 באוגוסט 2023 ועדת משנה לתכנון ובנייה בעיר גבעתיים החליטה לאשר (בתנאים) את הבקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט. ביום 7 ביולי 2024, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, לאשר בתנאים לפרויקט היתר בניה מלא. במסגרת הפרויקט יהרסו 173 יח"ד קיימות ויבנו במקומן 557 יח"ד. בחודש ספטמבר 2024 הוציאה החברה הודעות פינוי לדיירים הוותיקים בפרויקט. ביום 16 בדצמבר 2024 התקבל לכל הפרויקט היתר הריסה, חפירה ודיפון והחברה החלה בהריסת הבניינים הישנים ובנית הפרויקט החדש. ביום 11 בנובמבר 2024 התקשרה אאורה אימאג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת, בבעלות החברה עם בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "התאגיד הבנקאי") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת פרויקט אימג'ין גבעתיים (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי הכספי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ- 512 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין קבלת היתר חפירה ודיפון, אישור הוועדה המחוזית לתוכנית החדשה במקרקעין, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת התאגיד הבנקאי שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח בין 0.5%-0.9%, ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו 104 יח"ד.

11. פרויקט רסקו - חדרה

ביום 28 בדצמבר 2023 התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לפרויקט. בפרויקט בניית שלושה מגדלי מגורים בני 20-40 קומות אשר יכלול 530 יח"ד (מתוכן 100 יח"ד שיכות למפונים), ובנוסף 92 דירות להשכרה, מסחר ומבני ציבור מעל שלוש קומות של חניה תת קרקעית, וזאת חלף 94 יחידות דיור קיימות שמתפנות. במהלך שנת 2025 החלה החברה בבניית הפרויקט.

ביום 22 ביולי 2025, התקשרה חברת הפרויקט עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט ("הסכם ליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בתוקף של עד כ-1,056 מילון ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר לבעלי הדירות המתפנות עד לסכום של כ-215 מליון ש"ח והיתרה בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים, אשראי כספי וערבויות אחרות). להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה הלווה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית שנתית משתנה, לא צמודה, בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.2%-0.8% ובנוסף תשלם הלווה עמלות ערבות מקובלות בשיעור שנתי של 0.6%-0.7% וכן עמלות נוספות. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה. הסכם הליווי כולל בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי לרבות בקרות אירוע שמזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי בזכות להעמדה לפירעון מיידי של החוב של הלווה או של חברה וכן עילות נוספות במקובל בהסמי מימון בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו 143 יח"ד.

12. פרויקט LINK (שוק אשכנזי) ביהוד

הפרויקט כולל הריסת 116 יח"ד קיימות, במתחם הרחובות אשכנזי – העצמאות ביהוד (להלן: "המתחם") ובניית 444 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק 328 יח"ד) ב – 6 בניינים בני 13-14 קומות, כ - 1,580 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, וכן 910 מ"ר מבני ציבור (הכוללים גני ילדים, מעונות יום, מבני תרבות ודת) ופיתוח סביבתי. לחברה היתר בניה מלא. הבניה החלה בחודש דצמבר 2024. לפרויקט יש הסכם ליווי חתום עם גורם מממן. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו 176 יח"ד.

13. פרויקט ש.ה.ל לוד

בחודש באוגוסט 2021, התקשרה החברה באמצעות אאורה תעשיות מרכז בע"מ ואאורה לוד יזמות בע"מ, חברות נכדות בבעלות מלאה (100%) של החברה, בהסכם מול בעלי קרקע פרטיים, לרכישת כל הזכויות במגרשים 106, 107 ו – 11 (גוש 5915 חלקה 3, 4, 5, 6, 13, 14, ו – 15 וגוש 4024 חלקות 254, 258, 259, ו - 654, אשר טרם עברו פרצלציה) (להלן בסעיף זה: "המגרשים"), בשטח של כ – 15 דונם ע"פ תכנית מאושרת ת.מ.ל/2002/ב' בעיר לוד. התמורה בגין רכישת המגרשים הסתכמה לסך כולל של כ - 187 מיליוני ש"ח. במועד החתימה שילמה החברה 40 מיליוני ש"ח ויתרת התמורה שולמה בחודש דצמבר 2021. להשלמת רכישת המקרקעין של הפרויקט התקשרו החברות הרוכשות עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת אשראי

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

שנחתם ביום 29 בדצמבר 2021 (להלן: "הסכם העמדת האשראי"). בהתאם להסכם העמדת האשראי שולם סך של כ- 135 מיליוני ש"ח באמצעות מימון בנקאי וכן אושרה לחברות הרוכשות מסגרת אשראי נוספת לצורך תשלומי היטל ההשבחה והוצאות נוספות בקשר עם רכישת המקרקעין. להבטחת האשראי לפי הסכם העמדת האשראי התחייבו החברות הרוכשות ליצור שעבוד בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על כל זכויות החברות הרוכשות במקרקעין ולרשום משכנתא, לכשיתאפשר. הריבית שנקבעה בהסכם העמדת האשראי הינה ריבית משתנה שנתית בשיעור פריים+0.35% (1.95% שקלית). כמו כן הועמדה לחברה מסגרת אשראי נוספת לתשלום ההוצאות הנוספות הקשורות עם המקרקעין. בחודש דצמבר 2022 הפקידה החברה תוכנית חדשה למתחם, בסמכות ועדה מקומית, הכוללת 6 בנייני מגורים הכוללים 620 יח"ד, וכן מתחם נפרד הכולל מרכז מסחרי ומגדל משרדים עם כ-25,000 מ"ר שטחים להשכרה וכן מגדל מגורים נוסף עם כ-100 יח"ד נוספות בשטח פלדלת של כ-6,500 מ"ר המיועדות להשכרה לז"א.

14. עסקת הפניקס

בחודש אפריל 2023 חתמה החברה יחד עם חברה בת בבעלות מלאה (אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, להלן "אאורה ישראל") על הסכם עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן – הפניקס) לפיו הפניקס תעמיד סכום מסגרת הונית בהיקף של עד 350,000 אלפי ש"ח (להלן: "המסגרת"), המיועדת להשתתפות הפניקס בהעמדת ההון העצמי הנדרש לארבעה פרויקטים לבנייה של אאורה ישראל (להלן: "ההסכם"). כמו כן במסגרת ההסכם ניתנה להפניקס זכות קדימה להשקעה בפרויקט נוסף בסכום המוערך בכ-250,000 אלפי ש"ח נוספים, כך שההשקעה הכוללת הצפויה של הפניקס בהון העצמי בכל חמשת הפרויקטים היתה צפויה להסתכם בכ-600,000 אלפי ש"ח.

כספי המסגרת של הפניקס ישמשו לממן 65% מהשקעות ההון העצמי הנחוצות בכל אחד מהפרויקטים בהתאם להסכמי הליווי של הפרויקטים. בגין העמדת המסגרת תהיה הפניקס זכאית ל-30% מרווחי כל אחד מארבעת הפרויקטים לאחר החזר השקעות ההון של הפניקס ושל אאורה ישראל, כך שהצדדים יתחלקו ברווחי אותם פרויקטים ביחס של 70%/30%. ביום 31 במאי 2023, הועברו סכומי ההשתתפות של הפניקס בגין שני הפרויקטים הראשונים בעסקת הפניקס בסך של כ- 120,500 אלפי ש"ח (בשני פרויקטים אלה השקיעה ההחברה את ההון העצמי המלא הנדרש ולפיכך הזרמות הפניקס הועברו לקופת החברה) והוצגו כהחזר עלויות המלאי שהחברה שילמה בגין חלקה של הפניקס בהון העצמי הנדרש. הפרויקט השלישי, פרויקט אימאג'ין גבעתיים, החל להיבנות בחודש דצמבר 2024, והפניקס השקיעה בו סך 84,825 אלפי ש"ח. הפרויקט הרביעי, פרויקט הקצין סילבר בירושלים, צפוי להבשיל במהלך שנת 2026 עם עמידה בתנאי הסכמי הליווי של הפרויקט הזה. ובו אמורה הפניקס להשקיע, על פי הערכות החברה, כ-85,000 אלפי ש"ח נוספים. זכויות הפניקס כאמור לגבי הפרויקטים יעוגנו בדרך של הקצאת מניות בנות פדיון לפי סעיף 312 לחוק החברות של אאורה ישראל וזכויות שנקבעו בהסכם. המניות האמורות לא תקנינה להפניקס זכויות ניהול או הצבעה באאורה ישראל. בהתאם להסכם, קבלת החלטות במספר נושאים בקשר עם הפרויקטים טעונה הסכמה הן של החברה והן של הפניקס.

לאור האמור לעיל ולאור כניסת ההסכם לתוקפו, החברה בחנה את הטיפול החשבונאי הנאות להסכם זה והגיעה למסקנה כי הפרויקטים שבהם החברה תתחלק ברווחי הפרויקט 70%/30% עם הפניקס, יטופלו בדומה לטיפול בפעילות משותפת לפי הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 11 - הסדרים משותפים (IFRS 11) (להלן: "התקן"). נכון לתאריך הדוח, קיימים שני פרויקטים בשותפות עם הפניקס: רמת חן -מתחם שלם, רמת גן (רמת חן) ואמפייר - תמרים מגדים, רמת גן (אמפייר), אשר קיבלו ביטוי בדו"ח על הרווח הכולל של החברה. לעניין פרויקט רמת חן, חלקה של הפניקס בתוצאות הנובעות מהתקופה שקדמה למועד השלמת העסקה, הוצג כהתחייבות. כמו כן, החל ממועד השלמת העסקה, החברה מכירה בהכנסות ובהוצאות של הפרויקטים - ובכלל זה פרויקט רמת חן ואמפייר בהתאם לזכאותה החוזית בהסדר.

בהתיחס לפרויקט אימאג'ין גבעתיים שהחל לקראת סוף שנת 2024, אאורה ישראל והפניקס הקימו שותפות מוגבלת רשומה אשר מטרתה הינה להקים את הפרויקט (ראה סעיף 17 להלן) וכל צד מחזיק בשותפות בהתאם לחלקו ברווחים - 30% הפניקס ו-70% אאורה ישראל. הטיפול החשבונאי בשותפות הוא על פי שיטת השווי המאזני בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 28 (IAS 28) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

ביום 16 ביולי 2024, החברה ואאורה ישראל, חתמו על הסכם נוסף עם הפניקס, לפיו הפניקס תעמיד סכום מסגרת הונית נוסף בהיקף של 400 מיליוני ש"ח (להלן: "המסגרת"), המיועדת להשתתפות הפניקס בהעמדת ההון העצמי הנדרש לשבעה פרויקטים נוספים לבנייה למגורים של אאורה ישראל (להלן: "ההסכם"). יובהר כי סכום המסגרת הינו בנוסף לסכום המסגרת (350 מיליוני ש"ח) לפי ההסכם הקודם בגין ארבעה פרויקטים, והינו חלף זכות הקדימה שניתנה לפניקס ביחס לפרויקט חמישי נוסף לפי ההסכם הקודם. סה"כ המסגרת הכוללת החדשה להשקעת הפניקס מסתכמת בסך כ- 750 מיליוני ש"ח בגין 11 פרויקטים.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

15. פרויקט "הסטריפ רצועת העיר החדשה של נתניה"

הפרויקט כולל פינוי 392 יח"ד קיימות המשתרעים על כ-30 דונמים בשכונת "נאות שקד" במערב נתניה, במתחם הרחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך, וגרינבוים (חלקות 355-359,362-370 בגוש 7932) (להלן: "המתחם") ובניית 1,558 יח"ד חדשות (חלק החברה לשיווק כ-1,166 יח"ד) ב-11 בניינים חדשים ומפוארים בני 40-10 קומות, כ-11,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, מבני ציבור (הכוללים קריית חינוך עם בית ספר, גני ילדים מעונות וכו') ופיתוח סביבתי ברמה גבוהה. בחודש נובמבר 2024 קיבלה החברה, מהועדה המקומית נתניה, היתר הריסה, חפירה ודיפון לכל הפרויקט, וברבעון השלישי של שנת 2025 החלה בניית הפרויקט. החברה קיבלה החלטת ועדה להיתר בניה מלא לכל הפרויקט.

ביום 17 ביולי 2025, התקשרו חברות הפרויקט, הנמצאות בבעלותה המלאה של החברה, עם בנק מזרחי טפחות בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ, בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט ("הסכם ליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בתוקף של עד כ-4,717 מילון ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר לבעלי הדירות המתפנות עד לסכום של כ-1,050 מיליון ש"ח והיתרה בגין ערבויות חוק מכר לרוכשים, אשראי כספי וערבויות אחרות). להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה הלווה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, כמקובל בהסכמי ליווי. החברה תשעבד בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה את מניותיה בלווה וכן תעמיד ערבות בסך של 6,500 מיליון ש"ח. הריבית שנקבעה בהסכם, הינה ריבית שנתית משתנה, לא צמודה, בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.6%-0.2% ובנוסף תשלם הלווה, עמלות ערבות מקובלות בשיעור שנתי של 0.7%-0.6% וכן עמלות נוספות. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה. הסכם הליווי כולל בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי לרבות בקרות אירוע שמזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי בזכות להעמדה לפירעון מיידי של החוב של הלווה או של חברה וכן עילות נוספות במקובל בהסכמי מימון בחברה.

ביום 20 ביולי 2025, חתמה החברה הסכם, לביצוע עבודות קבלניות עם קבלן ראשי. ההסכם הינו פאושלי בהיקף של כ- 1.7 מיליארד ש"ח וכולל את ביצוע הפרויקט במלואו. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו 294 יח"ד.

16. סרלין חולון

ביום 7 בנובמבר 2022 החלה החברה בשלבי הריסה סופיים של הבניין שקרס במקום. בחודש מרץ 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון ובחודש אוגוסט 2024 התקבל לפרויקט היתר בניה מלא למלוא הפרויקט החדש לבניית 89 יח"ד (מתוכן 57 יח"ד לשיווק). עוד יצוין כי בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם קבלן ראשי לביצוע עבודות בניית הפרויקט במלואו בתמורה לכ-68 מיליוני ש"ח. עבודות הבנייה החלו במהלך חודש מרץ 2023 ובחודש זה החלה החברה גם בשיווק הפרויקט. בחודש מרץ 2023 התקשרה החברה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס ליווי בנייה וערבויות בע"מ (להלן בסעיף זה: "המממנים") בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינה בהיקף של עד כ-215 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, אישור הוועדה המחוזית לתוכנית החדשה במקרקעין, העמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין והחברה במקרקעין כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.7% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של 0.65% לשנה. כמו כן, הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי מימון בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו 36 יח"ד בפרויקט.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך)

17. הטייסים – תל אביב

בחודש מאי 2023, החלה החברה בשיווק הפרויקט, הכולל 85 יח"ד חדשות (חלף 24 יח"ד קיימות), בבניין בן 15 קומות. לפרויקט תב"ע בתוקף. היתר הבנייה המלא התקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024. כמו כן, בחודש יולי 2023 התקשרה החברה עם בנק ירושלים בע"מ וחברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן: "המממנים"), בהסכם ליווי בקשר עם הקמת הפרויקט (להלן : "הסכם הליווי"). מסגרת האשראי נשוא הסכם הליווי הינו בהיקף של עד כ- 288 מיליוני ש"ח (הכוללת מסגרת להנפקת ערבויות מכר עד לסכום של כ- 156 מיליוני ש"ח והיתרה בגין אשראי כספי וערבויות אחרות). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, קבלת היתרי בנייה, והעמדה של הון עצמי מינימלי ועמידה ביעדי מכירות. להבטחת האשראי לפי הסכם הליווי התחייבה החברה, ליצור לטובת המממנים שעבודים ובטחונות אשר כוללים, בין היתר, שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות בעלי המקרקעין וזכויות החברה במקרקעין, שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על זכויותיה של החברה בפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיה כלפי קבלנים ונותני שירותים, זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות דיור, כמקובל בהסכמי ליווי. הריבית על האשראי שנקבעה בהסכם הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים ובתוספת מרווח של 0.75% לשנה ובנוסף תשלם החברה עמלות מקובלות, בין היתר, בגין ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות ולדיירים הוותיקים בשיעור שנתי של -0.65%. הריבית שנקבעה בהסכם הינה כמקובל בהסכמי אשראי למימון פרויקטים של הקבוצה והינה ריבית משתנה לא צמודה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו 49 יח"ד בפרויקט.

18. פרויקט מתחם הטייסים – ההסתדרות נס ציונה

ביום 25 ביוני 2025 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז נתנה תוקף לתוכנית החברה לפרויקט. במסגרת התוכנית, חלף 220 יח"ד קיימות יוקמו 700 יח"ד חדשות, שטחים למסחר ומבני ציבור במרכז העיר נס ציונה. החברה החלה לפעול לקבלת היתר בנייה וצפויה להתחיל בשיווק הפרויקט ברבעון הרביעי שנת 2026.

19. פרויקט חברת הבת מגידו י.ק בע"מ במכרז רמ"י בקרית עקרון

ביום 9 בדצמבר 2024, זכתה חברת מגידו י.ק. בע"מ, חברה בת, במכרז רמ"י בקרקע בגודל של כ – 16 דונם, בשני מתחמים המיועדים להקמת פרויקט בהיקף של 420 יח"ד, מהן 336 יח"ד במסגרת מחיר מטרה, במחיר שבין 13,500 – 14,500 ש"ח למ"ר לפני מע"מ, והיתרה בהיקף 84 יח"ד מיועדות למכירה בשוק החופשי. חברת מגידו שילמה לרמ"י כ – 53 מיל' ש"ח עבור הקרקע וכן כ – 95 מיל' ש"ח נוספים, עבור הוצאות פיתוח.

ביום 6 במרץ 2025 השלימה מגידו את התחייבויותיה לרכישת הקרקע, בהתאם לתנאי המכרז. התמורה שולמה ממקורותיה העצמיים של מגידו, לרבות באמצעות תמורת איגרות החוב שהנפיקה מגידו וכן באמצעות מימון בנקאי בהיקף של כ – 117 מיליוני ש"ח. החברה השביחה את הקרקע וקיבלה תוספת של 63 יח"ד נוספות וכן 1,250 מ"ר שטחי מסחר.

20. מכירת זכויות בקרקע בחיפה של מגידו

ביום 18 באוגוסט 2025, חתמה מגידו י.ק. יזום בע"מ, חברה בת של מגידו י.ק. בע"מ, על הסכם למכירת זכויותיה בפרויקט בחיפה, לשותפתה של מגידו יזום במקרקעין, שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכשת"). התמורה בגין המקרקעין הינה בסך של כ- 86 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. סך של כ- 11 מיליון ש"ח שולם למגידו יזום במועד חתימת ההסכם וביום 16 באוקטובר 2025 שולמה יתרת התמורה, במזומן, בסך של כ- 24 מיליון ש"ח. בנוסף וכחלק מהתמורה בגין המקרקעין, הרוכשת נכנסה בנעלי מגידו יזום ביחס להלוואה בסך של כ-51 מיליון ש"ח שנטלה מגידו יזום בגין המקרקעין והעסקה הושלמה. כתוצאה מהשלמת העסקה הכירה מגידו בשנת 2025 ברווח לפני מס בסך של כ-6 מיליון ש"ח וכן נבע לחברה תזרים פנוי בסך של כ-34 מיליון ש"ח, אשר שימש לטובת רכישת קרקעות להקמת פרויקטים חדשים ולהגדלת צבר יחידות הדיור של החברה.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ה. מידע נוסף בדבר פרויקטים חדשים בשנת הדוח ולאחריה

21. פרויקט רחובות תל חי/ליבורנו/בנין העמק – בת-ים

ביום 2 בינואר 2025, נבחרה החברה, יחד עם יזם נוסף (חלקה של החברה 50%) על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות תל חי 5,7,9, ליבורנו 30,32,34, בנין העמק 5,7,9 בבת-ים (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 198 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 560 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. ביום 30 באוקטובר 2025, עלה חלקה של החברה בפרויקט ל – 100%.

22. פרויקט רחובות המרגנית/צה"ל - נשר

ביום 5 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחובות המרגנית 7-1 (אי זוגי) וצה"ל 14-2 (זוגי) בנשר (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 152 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

23. פרויקט רחוב מעלה הבנים - מעלות

ביום 7 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב מעלה הבנים 14-10 (זוגי), 304-300, 312-311, 406-401 במעלות (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 232 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 1,800 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

24. פרויקט רחוב מרסיי - חיפה

ביום 26 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב מרסיי 30-24, 20-14 (זוגי) בחיפה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 115 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 495 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. הפרויקט נושק לפרויקט שברחוב דוד בר רב האי בחיפה ויתוכנן יחד איתו. לפרטים נוספים ראה סעיף 45 להלן.

25. פרויקט רחוב סעדיה גאון - חולון

ביום 29 בינואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב סעדיה גאון 14-8 (זוגי) בחולון (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 24 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 80 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.
הפרויקט יתווסף לפרויקט המעפילים 22-12 חולון, שבו צפויות להיהרס 61 יח"ד ותחתן תוקמנה 213 יח"ד חדשות. סה"כ צפויות להיבנות כ- 293 יח"ד חדשות.

26. פרויקט אלתר/דוד המלך לוד

ביום 23 בפברואר 2025, נבחרה החברה, על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ברחוב אלתר 12-10 בלוד (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 38 יח"ד קיימות, שתצטרפנה לפרויקט קיים של החברה ברחובות אלתר 11-9 ודוד המלך 7-3 בלוד. במסגרת הפרויקט המורחב צפויות להיהרס 176 יח"ד קיימות ותחתן תוקמנה כ- 685 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

27. פרויקט "מגדלי היכל התרבות", ראשון לציון

ביום 13 במרס 2025 נבחרה החברה על ידי חברת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ שבשליטת עיריית ראשון לציון, וכן על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות התומר 5-1 (אי זוגי), וולפסון 6-2 (זוגי) וז'בוטינסקי 39-35 (אי זוגי) בראשון לציון (להלן - בפרויקט). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 260 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. ביום 15 ביוני 2025, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית סמוך ברחוב וולפסון 1,3,5 בעיר ראשון לציון.
ביום 6 בפברואר 2026 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית נוסף סמוך ברחוב וולפסון 7,8 והתומר 7,9 בראשון לציון (להלן: "הפרויקט"),
במסגרת הפרויקט המורחב הכולל את שלושת הפרויקטים כאמור לעיל, צפויות להיהרס 169 יח"ד קיימות, ובמקומם ייבנו 650-700 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, במיקום מרכזי מול היכל התרבות של העיר ראשון לציון.

28. פרויקט רחוב מנחם בגין – חצור

ביום 24 במרס 2025 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב מנחם בגין גוש 13855 חלקות 101-111,87-104 בחצור (להלן: " הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 349 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,200 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ה. מידע נוסף בדבר פרויקטים חדשים בשנת הדוח ולאחריה (המשך)

29. פרויקט רחובות הנרייטה סולד, פיק"א, כספי – חדרה
ביום 29 במרס 2025 נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הנרייטה סולד 6-6א', פיק"א 14, כספי 5 בעיר חדרה (להלן: "הפרויקט") . במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 48 יח"ד קיימות , ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 240 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.

30. פרויקט רחובות עזרא ונחמיה, מ"ג המעפילים, הרצל, המכבים, מודיעין, הרצל – דימונה
ביום 9 באפריל 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עזרא ונחמיה 241,243 מ"ג המעפילים 227-231,245, הרצל 29-37 (אי זוגי), המכבים 246-247, מודיעין 1-4, הרצל 19-27 (אי זוגי) הידועים כ"מתחם יוספטל" בעיר דימונה (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 368 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 2,500 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומלונאות, ומבני ציבור.

31. פרויקט רחוב קמינסקה – תל אביב
ביום 13 באפריל 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב קמינסקה 12-20 (זוגי) בעיר תל אביב (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 40 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 100 יח"ד חדשות. במהלך חודש נובמבר 2025, קיבלה החברה מבית המשפט צו מניעה לקידום הפרויקט עקב סכסוך משפטי בין דיירי הפרויקט לבין היזם הקודם.

32. פרויקט התחדשות עירונית ברמלה
ביום 28 באפריל 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות שמחה הולצברג 1-15 (אי זוגי) 6-12 (זוגי), אריה קרמר 2-16 (זוגי), גרשון שץ 5-11 (אי זוגי) בעיר רמלה (להלן הפרויקט – הפרויקט). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 192 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 830 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

33. פרויקט התחדשות עירונית בבאר שבע
ביום 13 במאי 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות רמב"ם 20-28 (זוגי), אסף שמחוני 16-22 (זוגי), בעיר באר שבע. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 136 יח"ד קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ- 720 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

34. פרויקט התחדשות עירונית בנתניה
ביום 3 ביוני 2025, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות בקרקע, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות זנגביל 16,18 ושבת הימים 34 בעיר נתניה. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 62 יח"ד וכן 15 חנויות קיימות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-200 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

35. פרויקט רחוב בר כוכבא בטבריה
ביום 8 ביוני 2025, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בטבריה, את תכנית החברה לפרויקט בר כוכבא, הממוקם ברחוב בר כוכבא 13-25 (אי זוגי) בטבריה, וכולל פינוי 84 יח"ד קיימות ובניית 720 יח"ד חדשות, כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים, והמליצה לוועדה המחוזית מחוז צפון לאשר להפקדה של התכנית.
ביום 9 בינואר 2026, לאחר תאריך הדוח, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון להפקיד את תוכנית החברה לפרויקט.

36. פרויקט קרית אליעזר מתחם 13 בחיפה
ביום 24 ביוני 2025, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בחיפה את תכנית החברה לפרויקט קריית אליעזר מתחם 13, הכולל פינוי של 216 יח"ד קיימות וכן 4 מחסנים, ובניית 950 יח"ד חדשות, כ-3,500 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,300 מ"ר שטחי תעסוקה וכן שטחי ציבור פתוחים, והמליצה לוועדה המחוזית מחוז חיפה לאשר להפקדה את התכנית.

37. פרויקט התחדשות עירונית ברחובות טשרניחובסקי ואבן גבירול בבאר שבע
ביום 16 ביולי 2025, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות טשרניחובסקי 4,6,8,10,12,14 ואבן גבירול 3,5,7,11 בעיר באר שבע. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 145 יח"ד, ותחתן החברה צופה הקמה של 870 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור, ושטחים פתוחים. החברה תחל מיידית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ה. מידע נוסף בדבר פרויקטים חדשים בשנת הדוח ולאחריה (המשך)

38. פרויקט רחוב סמילנסקי בנתניה

ביום 17 באוגוסט 2025, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות באמצעות ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב סמילנסקי 31-29 בעיר נתניה ("הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 31 יח"ד, ותחתן החברה תבנה כ- 104 יח"ד חדשות וכן כ -שטחי מסחר ברוטו וכ-140 מ"ר שטחי ציבור. לפרויקט תב"ע בתוקף.

39. פרויקט רחוב ויצמן ביהוד מונוסון

ביום 3 בספטמבר 2025, אישרה בתנאים הוועדה המקומית לתכנון ובניה את תכנית החברה לפרויקט רחובות ויצמן 22-2 ביהוד מונוסון, אשר במסגרתה, במקום 146 יח"ד קיימות, ייבנו 548 יח"ד חדשות, וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. כמו כן המליצה הוועדה המקומית להפקיד את תכנית החברה כאמור לעיל בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז. החברה החתימה כבר את מרבית הדיירים על ההסכם.

40. פרויקט רחובות דב הוז, יצחק הלוי והחשמונאים בחולון

ביום 7 בספטמבר 2025, זכתה החברה בפרויקט התחדשות עירונית ברחובות דב הוז 30-26 (זוגי), יצחק הלוי 10-2 (זוגי) החשמונאים 11-1 (אי זוגי) בעיר חולון ("הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 70 יח"ד ו-8 חנויות, ותחתן החברה צופה הקמה של כ-210 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. החברה הגיעה להסכמה על נוסח פינוי בינוי והחלה להחתים את הדיירים על ההסכם.

41. פרויקט רחובות הרצל וויצמן בקרית עקרון

ביום 16 באוקטובר, נבחרה החברה על ידי בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרצל 78-72 וויצמן 4 בקרית עקרון ("הפרויקט"). במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 72 יח"ד, ותחתן החברה תבנה כ-160 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר. מימוש המתחם הינו בכפוף לקבלת קרקעי משלימה להיקף של כ-160 יח"ד נוספות כך שהפרויקט יכלול סה"כ כ-320 יח"ד חדשות.

42. זכיה במכרז להקמת פרויקט בבאר יעקב – של מגידו

ביום 22 באוקטובר 2025, זכתה מגידו י.ק. יזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של הקבוצה, במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. במסגרת המכרז הוצעו זכויות לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש) בשטח של כ-4.165 דונם בתוכנית תמל/1108 בבאר יעקב וזאת בתמורה לסך כולל של כ-125 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-29 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. במסגרת הפרויקט ייבנו 183 יח"ד למגורים בבניה רוויה שישווקו במתכונת שוק חופשי. בהתאם לתנאי המכרז, הוקנתה לצד שלישי זכות סירוב ראשונה לרכוש את המקרקעין בתנאי ההצעה הזוכה למשך 30 ימים מיום הכרזת ועדת המכרזים, קרי עד ליום 21 בנובמבר 2025. ביום 22 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח, שילמה מגידו ייזום את מלוא התמורה והשלימה את התחייבויותיה בהתאם לתנאי המכרז והעסקה הושלמה.

43. זכיה במכרז להקמת פרויקט מגורים בכפר סבא – של מגידו

ביום 28 באוקטובר 2025, הודיעה רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) למגידו י.ק. ייזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של הקבוצה, על זכייה של מגידו ייזום במכרז שפרסמה רמ"י. במסגרת המכרז הוצעו לרכישה זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש) בשטח של כ – 7.464 דונם בתוכנית תמל/1088 בכפר סבא. במסגרת הפרויקט ייבנו 146 יח"ד למגורים בבניה רוויה, מתוכן 117 יח"ד שישווקו במסלול 'מחיר מטרה' ויתר 29 יח"ד ישווקו במתכונת שוק חופשי .תמורת הרכישה הינה בסך כולל כ– 92.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ– 38 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח. במסגרת הפרויקט ייבנו 146 יח"ד למגורים בבניה רוויה, מתוכן 117 יח"ד שישווקו במסלול 'מחיר מטרה' ויתר 29 יח"ד ישווקו במתכונת שוק חופשי. ביום 26 בינואר 2026, לאחר תאריך הדוח, שילמה החברה את מלוא התמורה והשלימה את התחייבויותיה בהתאם לתנאי המכרז והעסקה הושלמה.

44. זכייה במכרז להקמת פרויקט מגורים בבית דגן – של מגידו

ביום 12 בנובמבר 2025, הודיעה רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) למגידו י.ק. ייזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של הקבוצה, על זכייה של מגידו ייזום במכרז שפרסמה רמ"י. במסגרת המכרז הוצעו לרכישה זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש) בשטח של כ – 7.065 דונם בתוכנית 455-0812289, בבית דגן וזאת בתמורה לסך כולל של כ-67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-20 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. במסגרת הפרויקט ייבנו 120 יח"ד למגורים בבניה רוויה, מתוכן 66 יח"ד שישווקו במסלול 'מחיר מטרה' ויתר 54 יח"ד ישווקו במתכונת שוק חופשי. ביום 9 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח, שילמה מגידו ייזום את מלוא התמורה והשלימה את התחייבויותיה בהתאם לתנאי המכרז והעסקה הושלמה.

באור 7: - מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה (המשך)

ה. מידע נוסף בדבר פרויקטים חדשים בשנת הדוח ולאחריה (המשך)

45. פרויקט רחוב דוד בר רב האי בחיפה

ביום 16 בדצמבר 2025, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב דוד בר רב האי 23-7,13-5 (אי זוגי) בחיפה. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 72 יח"ד ,ותחתן החברה תבנה כ- 275 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. הפרויקט נושק לפרויקט שברחוב מרסיי של החברה ברחוב מרסיי בחיפה הכולל פינוי 115 יח"ד ובניית 495 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. בכוונת החברה לחבר את שני הפרויקטים לפרויקט משמעותי אחד ,אשר יכלול בסה"כ פינוי 187 יח"ד ובניית כ- 770 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. החברה תחל מיידית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה. במקביל, בכוונת החברה לקדם היתרי בניה.

46. פרויקט רחוב שרירא בראשון לציון

ביום 14 בינואר 2026, לאחר תאריך הדוח, קיבלה החברה את אישור הוועדה המקומית ראשון לציון לתכנית החברה ואת המלצתה לוועדה המקומית מחוז מרכז להפקדתה עבור פרויקט רחוב שמואל שרירא 1,1א, 2, 6 בראשון לציון. במסגרת התכנית, צפויות להיהרס 64 יח"ד קיימות ובמקומן יוקמו 205 יח"ד חדשות, שטחים למסחר, מבני ציבור ושטחים ציבורים.

47. פרויקט רחובות וולפסון/התומר בראשון לציון

בהמשך לאמור בביאורים 7ה'(28) ו – 7ה'(36) לעיל, ביום 6 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות וולפסון 7,8 והתומר 7,9 בראשון לציון, אשר מצטרף לפרויקט "מגדלי היכל התרבות" של החברה הנושק לפרויקט. במסגרת הפרויקט המורחב, צפויות להיהרס 169 יח"ד קיימות ובמקומן יוקמו 700-650 יח"ד חדשות, שטחים למסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

48. פרויקט רחובות הרצל/המייסדים/וולפסון בנהריה

ביום 12 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחובות הרצל 53, 53א, 55,55א, 57,57א, 59,59א, המייסדים 11 וולפסון 17,19,21 בנהריה. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 72 יח"ד, ותחתן החברה יבנו כ- 450-400 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. החברה תחל מיידית בהחתמת הדיירים הוותיקים על הסכם זה.

49. פרויקט רחוב בן גוריון בבת ים

ביום 13 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח, נבחרה החברה ע"י בעלי הזכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב בן גוריון 59, 61, 61א' בבת ים. במסגרת הפרויקט צפויות להיהרס 139 יח"ד חנויות ומחסנים, ותחתן החברה יבנו כ- 400 יח"ד חדשות וכן שטחי מסחר ושטחים מלונאים.

50. חתימה על מזכר עקרונות עם כלל חברה לביטוח בע"מ לשיתוף פעולה והשקעה הונית

ביום 26 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח, חתמה החברה באמצעות אאורה מחדשים את ישראל, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, (להלן: "חברת הבת"), על מזכר עקרונות עם כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל"), בקשר עם שיתוף פעולה אסטרטגי, במסגרתו תשקיע כלל, יחד עם החברה, בפרויקטי התחדשות עירונית של חברת הבת שיקבעו על ידי הצדדים, בכל הנוגע לזכויות המגורים בלבד, בהיקף כולל של עד 650 מיליון ש"ח (להלן: "מזכר העקרונות").

להלן עיקרי מזכר העקרונות-

1. בהתאם למזכר ההבנות, כלל צפויה להשקיע ולרכוש 35%-30% מזכויות חברת הבת בשטחי במספר פרויקטים מובילים של חברת הבת ושייבחרו על ידי הצדדים, טרם החתימה על ההסכם המפורט ואשר עומדים בקריטריונים שנקבעו במזכר הבנות ("הפרויקטים הנבחרים"), ויועברו לשותפויות ייעודיות שיוקמו לכל פרויקט.
2. בהתאם למזכר ההבנות סכום ההשקעה הכולל אותו התחייבה כלל להשקיע בפרויקטים הנבחרים (ההון עצמי ודמי ייזום שישולמו לחברה הבת) לא יעלה על 450 מיליון ש"ח בכפוף להתאמות שנקבעו במזכר.
3. במסגרת מזכר ההבנות, התחייבה החברה כי בתקופה בת 3 שנים מהחתימה על ההסכם המפורט, החברה תציע לכלל להצטרף לפרויקטים עתידיים העומדים בתנאים שנקבעו במזכר ההבנות וזאת עד לסכום השקעה כולל של עד 200 מיליון ש"ח נוספים (חלק כלל), כאשר לכלל זכות לסרב לפי שיקול דעתה. כמו כן נקבעה אפשרות הארכה ל – 3 שנים נוספות בכפוף להודעה מראש.
4. בתמורה להשקעת כלל בפרויקטים הנבחרים, תשלם כלל לחברה הבת דמי ייזום במזומן (כסף החוצה) וכן תשקיע את חלקה בהון העצמי של כל פרויקט נבחר (כסף פנימה), בהתאם לתנאים והתאמות שנקבעו במזכר ההבנות, שהעיקריים בהם הינם היתרים, מכירות מוקדמות, דרישת בנק מלווה להעמדת הון, חתימת הסכם ליווי והעמדת חלקה של אאורה בחלקה בהון העצמי של כל פרויקט. כמו כן קובע מזכר ההבנות את מערכת היחסים בין החברה הבת לכלל בכובעם כשותפות בפרויקטים ובכלל זאת אופן ניהולם על ידי החברה הבת וזכויות ההגנה של כלל, כמקובל בהיותה בעלת מניות מיעוט, חלוקת הרווחים בין החברה הבת לכלל ובכלל זאת מנגנוני הגנה לתשואה מינימאלית של כלל בהתאם למצגים שינתנו לכלל בקשר עם הפרויקטים הנבחרים.
5. הצדדים יפעלו לחתימת על הסכם מפורט בתוך 90 ימים מחתימת מזכר ההבנות וכן קבלת האישורים הנדרשים.

באור 8: - השקעות בחברות מאוחדות

א. מידע כללי כמופיע במידע הכספי הנפרד של החברה

31 בדצמבר 2025	מקום עיקרי של העסק	זכויות בהון ובזכויות הצבעה	סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת		היקף ההשקעה בהון בחברה המאוחדת
			הלוואות	ערבויות	
		%	אלפי ש"ח		
אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	ישראל	100%	818,511	*	773,799
מגידו י.ק. בע"מ	ישראל	100%	-	-	425,871
ס.י אבן בע"מ	ישראל	100%	10,637	*	8,025
אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ	ישראל	100%	40	-	(9)
אאורה פיבקו בת ים בע"מ	ישראל	80%	34,636	-	7,824
סטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ	ישראל	100%	73,013	-	(20,321)
סטריפ 2 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ	ישראל	100%	-	-	(9,282)
Aura Europe S.A	ישראל	100%	613	-	86,525
Chaplin Development S.R.L.	רומניה	100%	-	-	62
			937,450		1,272,494
31 בדצמבר 2024					
אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	ישראל	100%	692,628	*	523,745 (*)
מגידו י.ק. בע"מ	ישראל	100%	-	-	363,591
ס.י אבן בע"מ	ישראל	100%	10,164	*	(11,748) (*)
אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ	ישראל	100%	-	-	(7)
אאורה פיבקו בת ים בע"מ	ישראל	80%	33,689	-	575 (*)
אשדן אגמים בבן צבי בע"מ	ישראל	100%	19,337	-	(963)
אשדן התחדשות עירונית בבן צבי בע"מ	ישראל	100%	-	-	-
Aura Europe S.A	לוקסמבורג	100%	1,693	-	83,494
Chaplin Development S.R.L.	רומניה	100%	-	-	2,079
			757,511		960,766

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

* החברה ערבה בערבות אשר בדרך כלל הינה בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת התחייבויותיהן של החברות המאוחדות כלפי מוסדות בנקאיים ופיננסיים במסגרת הסכמי ליווי אשר נחתמו בין המוסדות הבנקאיים והפיננסיים לבין החברות המאוחדות.

ב. מידע בדבר פעילות החברות המאוחדות והחברות הבנות שלהן נכון ליום 31 בדצמבר 2025

1. אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (לשעבר – אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ) (להלן: "אאורה ישראל") - מהווה את הזרוע היזמית העיקרית של החברה ובאמצעותה מוחזקים מרביתם של הפרויקטים של החברה בישראל.

2. מגידו י.ק. בע"מ – זרוע אשר עוסקת בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל. ראה גם סעיף ג' להלן.

3. ס.י. אבן יזמות בע"מ - זרוע יזמית נוספת של החברה ובאמצעותה מוחזק פרויקט אחד בביצוע, ומספר פרויקטים שטרם החלו.

4. אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ - חברה שהיתה בעלת הזכויות בפרויקט המעונות בקרית אונו והחל מאוקטובר 2019 עסקה בהפעלתו עד למכירתו בשנת 2021.

5. אאורה פיבקו בת ים בע"מ - חברה אשר נבחרה לקדם פרויקט פינוי-בינוי למגורים ומסחר בעיר בת ים, ראה ביאור 7ד'(10) לעיל.

6. הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ- זרוע יזמית נוספת של החברה ובאמצעותה מוחזק פרויקט אחד של החברה.

7. הסטריפ 2 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ- זרוע יזמית נוספת של החברה ובאמצעותה מוחזק פרויקט אחד של החברה.

8. אאורה מרכזים מסחריים בע"מ – לאחר שינוי מבני שבוצע בקבוצה, חברה זו מרכזת את פעילות הנדל"ן המניב. החברה הזו מחזיקה בנכסי נדל"ן להשקעה לבדה או באמצעות חברות בנות. ראה גם ביאור 10 להלן.

באור 8: - השקעות בחברות מאוחדות (המשך)

ב. מידע בדבר פעילות החברות המאוחדות והחברות הבנות שלהן נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (המשך)

9. אאורה תעשיות מרכז בע"מ – חברה אשר רכשה מקרקעין לצורך פעילות נדל"ן מסחרי בעיר לוד, ראה ביאור 10ג'(5) לעיל.

10. אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ - חברה אשר נבחרה לקדם פרויקט פינוי-בינוי במתחם הידוע בשם "מתחם מרגולין" בנס ציונה.

11. אאורה אם. אן. ג'י בטייסים (2018) בע"מ - חברה אשר נבחרה לקדם פרויקט פינוי-בינוי ברחובות הטייסים וההסתדרות בשכונת רמת בן-צבי בנס ציונה.

12. אאורה לוד יזמות בע"מ - חברה אשר רכשה מקרקעין לצורך הקמת פרויקט למגורים בעיר לוד, ראה ביאור 7ד'(14) לעיל.

13. Aura Europe S.A. (להלן: "אאורה אירופה") - חברת אחזקות המרכזת את פעילות הנדל"ן של החברה במזרח אירופה.

14. BAS Development S.R.L - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה, בעלת קרקע בעיר פלוישט ברומניה, עליה הוקם בנין מגורים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נותרה דירה אחת למכירה. על הקרקע האמורה ניתן להקים עוד 6 בניינים.

15. Malibu Invest SRL - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה המחזיקה במקרקעין המיועדת למגורים בבוקרשט רומניה.

16. Chaplin Development SRL - חברה החזיקה מקרקעין בפיאטרה ניימץ ברומניה עליה הוקמו שני בניני מגורים שכוללים 114 יחידות דיור. קרקעות נוספות שהיו בבעלות החברה נמכרו ולחברה לא צפויה המשכיות עסקית.

17. Spring Invest S.R.L - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה המחזיקה קרקע בעיר בראשוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה שטחי משרדים.

18. Aura Development S.R.L - חברה בבעלות מלאה של אאורה אירופה אשר מעניקה שירותי ניהול לחברות המוחזקות על ידי אאורה אירופה, בקשר עם המקרקעין המוחזקים על ידי אאורה אירופה והחברות המאוחדות ברומניה.

19. Hospitality Resort International S.A - חברה אשר החזיקה בחברות שריכזו את פעילות החברה בארה"ב. ללא פעילות.

ג. מידע נוסף:

1. הנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור - חברת מגידו י.ק. בע"מ – חברת בת בבעלות מלאה

ביום 9 ביולי 2025, פרסמה חברת מגידו י.ק. בע"מ, דוח הצעת מדף, על פי תשקיף המדף שלה מחודש נובמבר 2024. על פי דוח ההצעה הציעה מגידו למשקיעים מוסדיים, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור) תשס"ז-2007 (להלן: "משקיעים מוסדיים"), בדרך של הצעה לא אחידה, 366,666 יחידות (המהוות כ-97.24% מסך היחידות המוצעות). בנוסף, הציעה מגידו לכלל הציבור, בדרך של הצעה אחידה, בהתאם להוראות תקנה 11(א)(1)(ב) לתקנות הצעה לציבור, 10,417 יחידות (המהוות כ-2.76% מסך היחידות המוצעות).

כל יחידה כוללת 80 מניות רגילות בנות 0.0000001 ש"ח ערך נקוב ו-44 כתבי אופציה (סדרה 1), במחיר כולל של 480 ש"ח ליחידה. כל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת, בכפוף להתאמות, כנגד תשלום במזומן בסך של 8.5 ש"ח לכל כתב אופציה (סדרה 1), לא צמוד, בכל יום מסחר, החל מיום רישומם של כתבי האופציה (סדרה 1) למסחר בבורסה ועד ליום 12 ביולי 2029 ועד בכלל. שיטת אי ההצמדה לא תשונה במהלך תקופת המימוש. כתב אופציה (סדרה 1) שלא ימומש עד למועד האחרון למימוש (כולל), יפקע ויהיה בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות או תביעה שהיא. קודם לביצוע ההנפקה, ביצעה מגידו פיצול בהון המניות, במסגרתו הון המניות המונפק והנפרע גדל ל-100,000,000 מניות חלף 100,000 מניות.

המניות המוצעות, המניות הקיימות בהון מגידו והמניות שתנבענה ממימוש אופציות (סדרה 1), תירשמנה לאחר הנפקתן במרשם בעלי המניות של מגידו, על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ והן תהיינה שוות בזכויותיהן לזכויות המניות הרגילות הקיימות בהון מגידו, במועד דוח ההצעה, ותזכינה את בעליהן במלוא הדיבידנדים, מניות ההטבה או כל חלוקה אחרת (כלל שתהיה), אשר יוכרז עליה או שתחולק על-ידי מגידו לאחר רישומן למסחר.

ביום 15 ביולי 2025, השלימה מגידו את הנפקת המניות וכתבי האופציה (סדרה 1), בהתאם להצעת המדף, במסגרתה הנפיקה מגידו 30,166,140 מניות רגילות (כ-23% ממניות החברה) וכ-16,591,652 כתבי אופציה

באור 8: - השקעות בחברות מאוחדות (המשך)

ב. מידע בדבר פעילות החברות המאוחדות והחברות הבנות שלהן נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (המשך)

(סדרה 1). ההנפקה כאמור לעיל בוצעה לפי שווי מגידו לאחר כניסת הכסף בסך 781 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהנפקה זו, ירד שיעור ההחזקה של החברה במגידו ל – 76.82%.
השלמת ההנפקה של מגידו, הובילה לגידול בהון של החברה, בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, בסך של כ – 178 מיליון ש"ח, לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה.

2. העברת נכסים מחברת מגידו

בחודש מאי 2025 התקבלה החלטת מיסוי במסגרת סעיף 104 לפקודת מס הכנסה על העברת פעילות ההתחדשות העירונית והעברת שטחי מסחר ותעסוקה מחברת מגידו לחברה בת אחרת בקבוצה. העברת הנכסים הושלמה ברבעון שני 2025.

3. תכנית לרכישת מניות חברת מגידו

ביום 29 בינואר 2026, לאחר תאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה מסגרת בסך של עד 20 מיליון ש"ח, אשר תעמוד בתוקף למשך שנה ממועד ההחלטה, לרכישת מניות רגיליות של חברת מגידו י.ק. בע"מ, אשר למועד הדוח החברה מחזיקה בכ-76.82% מהון המניות המונפק והנפרע שלה, והסמיך את הנהלת החברה לבצע רכישות כאמור באמצעות עסקאות שתתבצענה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או מחוצה לה. ליום פרסום הדוח נרכשו ע"י החברה 636,035 מניות של מגידו בעלות של כ- 4.8 מיליון ש"ח.

באור 9: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע בדבר חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

	מקום עיקרי של העסק	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה/שותפות		היקף ההשקעה בהון בחברה הכלולה
			הלוואות	ערבויות	
		%	אלפי ש"ח		
31 בדצמבר 2025					
אי.בי.סי – עפולה ביזניס סנטר בע"מ	ישראל	33%	-	-	21
אה-בה-ציגלה-מה בע"מ	ישראל	5.1%	-	-	5
דיורים בע"מ	ישראל	50%	14,026	-	16,235
אאורה אימאג'ין גבעתיים, ש.מ	ישראל	70%	-	-	63,099
Garrun IMCO Centre S.R.L	רומניה	36.5%	-	-	16,077
Sun Valley Company S.R.L	רומניה	50%	-	-	-
			14,026	-	95,437
31 בדצמבר 2024					
אי.בי.סי – עפולה ביזניס סנטר בע"מ	ישראל	33%	-	-	4
אה-בה-ציגלה-מה בע"מ	ישראל	5.1%	-	-	21
דיורים בע"מ	ישראל	50%	2,761	-	14,538
אאורה אימאג'ין גבעתיים, ש.מ	ישראל	70%	-		49,670 (*)
Garrun IMCO Centre S.R.L	רומניה	36.5%	-	-	14,584
Sun Valley Company S.R.L	רומניה	50%	-	-	-
			2,761	-	78,817

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

באור 9: - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע בדבר פעילות החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכון ליום 31 בדצמבר 2025

1. Garrun IMCO centre S.R.L

בבעלות החברה מרכז המסחרי פעיל הידוע בשם Nasaud Shopping Center בשטח כולל של כ- 5,436 מ"ר בעיר בוקרשט ברומניה המסווג כנדל"ן להשקעה ונאמד בהתאם לשווי הוגן.

2. Sun Valley Company S.R.L

הינה בעלים של קרקע בעיר זנגוב ברומניה, אשר לפי ייעודה ניתן לבנות עליה פרויקט מגורים. בשל העובדה שלא הוגדרו מועדי פרעון קרן וריבית להלוואה שהועמדה לחברה כלולה זו, במסגרת ישום IFRS 9 לראשונה, הלוואה זו סווגה ונמדדה בשווי הוגן. בעקבות האמור, יתרת ההשקעה בחברה כלולה זו אופסה.

3. אאורה אימאג'ין גבעתיים, ש.מ

ראה באור 7ד'(10) לעיל.

4. דיורים בע"מ

לדיורים שני פרויקטים בשלבי ביצוע שונים – פרויקט KAVA בטבריה להקמת 246 יח"ד ופרויקט במגדל העמק להקמת 61 יח"ד. כמו כן הושלמה בנייתו ומכירתו של פרויקט נוסף במגדל העמק הכולל 187 יח"ד. יצוין כי במהלך שנת 2025 לא חלקה דיורים דיבידנד. בשנת 2024 חלקה דיורים דיבידנד בסך של 31.7 מיליון ש"ח (חלק החברה באמצעות חברת בת בבעלות מלאה 15.85 מיליון ש"ח).

ג. תמצית מידע פיננסי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
בדוח על המצב הכספי של החברות הכלולות:	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים	988,961	1,024,324 (*)
נכסים לא שוטפים	50,312	42,183
התחייבויות שוטפות	822,603	895,663 (*)
התחייבויות לא שוטפות	12,446	8,335
סה"כ הון	204,224	162,509

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
תוצאות הפעולות של החברות הכלולות בשנה:	אלפי ש"ח	
הכנסות	263,023	145,089 (*)
רווח	53,939	35,237 (*)

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. תנועה

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	545,484	259,094
רכישות בתקופה	55,694	152,693 (*)
נדל"ן להשקעה שנוסף בצירוף עסקים	-	47,372
מיון ממלאי בניינים למכירה לנדל"ן להשקעה	7,650	-
מיון מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה המוחזק למכירה	(6,600)	(950)
עלויות הקמה ישירות	39,036	69,726
מימושים בתקופה	(1,980)	-
התאמת שווי הוגן	73,807	17,549 (*)
יתרה ליום 31 בדצמבר	713,091	545,484

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

ב. קביעת השווי ההוגן

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי ההוגן כפי שנקבע בעיקר על-פי הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות שווי בינלאומיים.

להלן ניתוח של הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן, לפי שיטות הערכה שונות.

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- מחירים מצוטטים (בלתי מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים זהים (רמה 1).
- נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2) .
- נתונים לגבי הנכס שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה (קרקעות פנויות) (רמה 3).

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל לרבות התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה.

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. קביעת השווי ההוגן (המשך)

תיאור הנכס שנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	טכניקת הערכה	רמה	עליה/ירידת ערך שהוכרה בשנת 2025 (אלפי ש"ח)
מסחר האורן קרית אונו (3)	34,136	גישת ההשוואה	3	-
מסחר רמת השרון – שלב ב' (4)	55,458	גישת ההשוואה	3	6,710
מסחר אאורה סיטי חדרה (5)	71,763	גישת ההשוואה	3	-
מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה ש.ה.ל לוד (6)	134,332	גישת ההשוואה	3	-
מסחר אימאג'ין גבעתיים (7)	32,243	גישת ההשוואה	3	1,710
מסחר LINK יהוד (8)	23,475	גישת ההשוואה	3	-
מסחר ודיור להשכרה רסקו חדרה (9)	28,558	גישת ההשוואה	3	-
מסחר בני עייש (10)	20,680	גישת ההשוואה	3	17,587
מסחר כפר יונה (11)	11,238	גישת ההשוואה	3	7,434
מסחר בן צבי נתניה (12)	58,138	גישת ההשוואה	3	-
דיור להשכרה ארוכת טווח באופקים (13)	54,084	גישת ההשוואה	3	3,985
קרקע לתעסוקה ומסחר באופקים (14)	10,000	גישת ההשוואה	3	243
קרקע בייעוד לתעשייה באילת (15)	-	בהתאם למחיר מכירה	-	174
קרקע להשבחה המיועדת למגורים בערד (16)	123,557	גישת ההשוואה	3	35,964

ג. מידע נוסף

(1) בחודש יוני 2021 דירקטוריון החברה החליט לקבל את המלצת הנהלת החברה, לפעול לפיתוח תחום פעילות של נכסים מניבים, אשר מוקמים במסגרת פרויקטי המגורים שהחברה יוזמת ומקימה. בתאריך 12 במאי 2024, קיבלה החברה החלטת מיסוי אשר במסגרתה אושר שינוי מבני, אשר לפיו פעילות הנדל"ן המניב רוכזה תחת חברה מאוחדת (אאורה מרכזים מסחריים בע"מ), המיועדת לכך, לפי סעיפים 104א, 105א(1), 104א ו- 104ג לפקודת מס הכנסה.

(2) השקעת הפניקס באאורה מרכזים מסחריים

ביום 24 באוגוסט 2025 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ ועם הפניקס פנסיה וגמל בע"מ (להלן – הפניקס) לפיו הפניקס תשקיע באאורה מרכזים מסחריים סך של כ- 140 מיליוני ש"ח בכפוף להשלמת אישורים טכניים בלבד, המגלם לאאורה מרכזים מסחריים שווי של 800 מיליוני ש"ח אחרי הכסף, ובתמורה אאורה מרכזים מסחריים תקצה להפניקס מניות אשר תהוונה 17.5% מהון המניות המונפק והנפרע של אאורה מרכזים מסחריים.
סכום ההשקעה יושקע על ידי הפניקס בשתי פעימות: פעימה ראשונה בסך של 70 מיליוני ש"ח שהתקבלה ביום 31 באוקטובר 2025, כנגד הקצאת מניות המהוות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של אאורה מרכזים מסחריים, ופעימה שניה בסך של 70 מיליוני ש"ח נוספים, תבוצע ביום 31 באוקטובר 2026, כנגד הקצאת מניות נוספות המהוות 7.5% מהון המניות המונפק והנפרע של אאורה מרכזים מסחריים. בהתאם לכך, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים בחייבים בגין מניות כנגד קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה וכן כנגד זכויות שאינן מקנות שליטה. ההסכם בין הצדדים כולל התחייבות של החברה ואאורה מרכזים מסחריים כי לא יחול שינוי שליטה בחברה ו/או באאורה מרכזים מסחריים בתקופה של 8 שנים לאחר השלמת העסקה. בחברת אאורה מרכזים מסחריים ישנם כיום 22 נכסים בתהליכים שונים, והחברה צפויה להגדיל את מספר נכסיה בעתיד עם פיתוח שכונות נוספות.

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

(3) פרויקט האורן - קריית אונו

חלק המקרקעין המיוחס לבנית חזית מסחרית של שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ – 986 מ"ר בפרויקט האורן קריית אונו, המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

(4) אאורה רמת השרון - שלב ב'

חלק המקרקעין המיוחס לבנית חזית מסחרית של שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ – 2,052 מ"ר בפרויקט אאורה רמת השרון - שלב ב' המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

(5) אאורה סיטי - חדרה

חלק המקרקעין המיוחס לבנית חזית מסחרית של שטחי מסחר ומשרדים בשטח של כ- 3,439 מ"ר בפרויקט אאורה סיטי בחדרה המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה בהקמה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

(6) פרויקט ש.ה.ל לוד

במסגרת רכישת המקרקעין ב-ש.ה.ל לוד, נרכשו זכויות לשטחי מסחר ותעסוקה העשויים להסתכם לכ- 25,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר וכן כ-6,400 מ"ר שטחי פלדלת (כ-100 יחידות דיור) להשכרה לזמן ארוך. חלק הזכויות שיוחס לנדל"ן להשקעה ברכישת המקרעין הסתכם לסך של כ- 25 מיליון ש"ח. הנדל"ן להשקעה בהקמה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

(7) פרויקט אימאג'ין גבעתיים

חלק המקרקעין המיוחס לבנית שטחים המיועדים למסחר בשטח עיקרי של כ - 960 מ"ר בפרויקט אימאג'ין גבעתיים המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

(8) LINK (אשכנזי) יהוד

חלק המקרקעין המיוחס לבנית שטחים המיועדים למסחר בשטח עיקרי של כ – 1,680 מ"ר בפרויקט אשכנזי יהוד המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

(9) פרויקט רסקו חדרה

חלק המקרקעין המיוחס לבנית שטחים מסחריים ודיור להשכרה בשטח עיקרי של כ – 5,500 מ"ר בפרויקט רסקו חדרה, המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

(10) פרויקט בני עייש

הפרויקט כולל שטחי מסחר (עיקרי ושירות) בסך 1,229 מ"ר ושטחי תעסוקה (עיקרי ושירות) בסך 755 מ"ר, המסווגים כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

(11) פרויקט כפר יונה

הפרויקט כולל שטחי מסחר (עיקרי ושרות) בסך 374 מ"ר המסווגים כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

(12) פרויקט בן צבי נתניה

הפרויקט כולל שטחי מסחר (עיקרי ושירות) בסך 4,500 מ"ר ושטחי תעסוקה (עיקרי ושירות) בסך 8,300 מ"ר, המסווגים כנדל"ן להשקעה בהקמה. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

באור 10: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

(13) דיור להשכרה ארוכת טווח באופקים

פרויקט במסגרת מכרז של החברה הממשלתית "דירה להשכיר" אשר נמצא בשלבי ביצוע להקמת 138 יח"ד להשכרה וכן כ-3,750 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר בשכונת אפיקי נחל ושכונת נוח באופקים. בהתאם לתנאי המכרז 100 יח"ד מיועדות להשכרה במחיר מפוקח ו-38 יח"ד מיועדות להשכרה במחירי שוק חופשי. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

(14) קרקע בייעוד לתעסוקה ומסחר באופקים

מגרש ששטחו 5,475 מ"ר בשכונת נוח באופקים למטרת מסחר ותעסוקה. למיטב ידיעת החברה הפרויקט צפוי לכלול 9,260 מ"ר לתעסוקה וכ-440 מ"ר למסחר. הנדל"ן להשקעה נאמד בהתאם לשוויו ההוגן וזאת בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

(15) קרקע בייעוד לתעשייה באילת

ביום 3 בנובמבר 2021, זכתה חברת בת בבעלות מלאה של החברה - מגידו י.ק. יזום בע"מ (להלן - "מגידו ייזום"), במכרז לרכישת חמישה מגרשים ששטחם הכולל הינו 8,733 מ"ר וכוללים זכויות בניה בהיקף של כ-5,680 מ"ר למטרת תעשיה בפארק תעשיה שחורת ליד אילת וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נחתמו הסכמים למכירת כל המגרשים. בגין שני מגרשים, בסך כולל של כ-6,600 אלפי ש"ח, לא התקבלה התמורה במלואה, נכון לתאריך הדוח, ולפיכך מכירות אלו טרם הושלמו לתאריך הדוח, ובהתאם לכך סווגו לסעיף נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה.

(16) קרקע להשבחה המיועדת למגורים בערד

ביום 28 באוגוסט 2024, זכתה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, מגידו י.ק. ייזום, במכרז לרכישת מגרש בשטח כולל של כ- 57,592 מ"ר להקמת 360 יח"ד לשיווק בשוק החופשי בערד וזאת בתמורה לסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). ביום 9 במרס 2025, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה על הפקדת תכנית, החלה על מקרקעין של החברה, אשר כוללת, בין היתר, את הגדלת כמות יח"ד מ-360 יח"ד ל-1,142 יח"ד, תוספת של כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר וכ-3,500 מ"ר מבני ציבור. התוכנית כפופה לאישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה אשר טרם התקבלה נכון למועד הדוח. בעקבות ההחלטה כאמור והצפי לאישורה של התכנית, עודכן שווי הקרקע לסך של כ-123 מיליון ש"ח, זאת בהתבסס על הערכת שווי שהתקבלה משמאי חיצוני ובלתי תלוי, ולפיכך הכירה מגידו ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

באור 11: - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מוניטין (ב')	20,473	20,473
	20,473	20,473

ב. בחינת ירידת ערך שנתית

המוניטין המיוחס לפעילות אאורה ישראל - נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אמדה החברה את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים וקבעה כי לא חלה ירידה בערכו של המוניטין. סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים בה נכללת פעילות אאורה ישראל נאמד על-ידי חישוב שווי שימוש. לצורך חישוב שווי השימוש, נעשה שימוש בשיעור ניכיון של 7.8% ולמועד הדוח לא הוכרה ירידת ערך למוניטין. גידול של 1.2% בשיעור הניכיון יביא לקיטון של כ- 526 אלפי ש"ח בשווי השימוש. קיטון של 0.8% בשיעור הניכיון יביא לגידול של כ- 359 אלפי ש"ח בשווי השימוש.

באור 12: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (ב)	2,228,960	1,549,593
מאחרים		-
	2,228,960	1,549,593

ב. ההלוואות מתאגידים בנקאיים (לרבות מוסדות פיננסיים) התקבלו ברובן במסגרת ליווי פיננסי למימון פרויקטים בבנייה בישראל ולמימון רכישת קרקעות. ההלוואות הינן בש"ח ונושאות בעיקרן ריבית משתנה בשיעור שנתי של הפריים בתוספת 1.5%-0.2% נכון ליום 31 בדצמבר 2025. (ליום 31 בדצמבר 2024- פריים בתוספת 1.5%-0.4%). לעניין בטחונות, ראה באור 15 להלן.

באור 13: - אגרות חוב

א. הרכב

	מועד הנפקה	ערך נקוב בהנפקה אלפי ש"ח	שיעור וסוג ריבית	התחייבות לתשלום	מועד תשלום קרן	מועד תשלום ריבית	בסיס הצמדה	ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח
סדרה ט"ז/ הרחבות	יולי 2021/ יוני 2022 / יולי 2022 / נובמבר 2022	250,000	שנתית, 3.5% קבועה	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 320 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו.	ביום 30 בספטמבר 2023 תשלום ראשון בשיעור של 11.1%, ולאחר מכן כל חצי שנה תשלום נוסף בשיעור 11.1% עד ליום 31 במרץ 2027, ביום 30 בספטמבר 2027 תשלום תשיעי ואחרון בשיעור של 11.2%	תשלום חצי שנתי בחודשים מרץ וספטמבר כל שנה	ללא	109,316	162,486
סדרה י"ז/ הרחבות	פברואר 2023/ יולי 2023/ נובמבר 2023/מרץ 2024	423,000	שנתית, 3.85% קבועה צמודת מדד	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 425 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו.	ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20%, ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25%. 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25%, ביום 31 בינואר 2029 תשלום אחרון בשיעור של 30%.	תשלום חצי שנתי בחודשים ינואר ויולי כל שנה	מדד המחירים לצרכן – מדד בסיס 1/2023	325,090	316,963
סדרה י"ח/ הרחבות	ינואר 2024/ אוקטובר 2024	300,000	שנתית, 6.15% קבועה	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 595 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו.	ביום 31 בדצמבר 2025 תשלום ראשון בשיעור של 10%, ביום 31 בדצמבר 2026 תשלום שני בשיעור של 12.5%. 31 בדצמבר 2027 תשלום שלישי בשיעור של 12.5%, ביום 31 בדצמבר 2028 תשלום רביעי בשיעור של 30%, ביום 31 בדצמבר 2029 תשלום אחרון בשיעור של 35%.	תשלום חצי שנתי בחודשים יוני ודצמבר כל שנה	ללא	267,914	297,314
סדרה י"ט/ הרחבות	יוני 2025 / אוקטובר 2025/ ינואר 2026	250,000	שנתית, 5.8% קבועה	נדרש תיאום ריבית כאשר ההון קטן מ- 675 מיליון ש"ח או כאשר יש הפחתת דירוג או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו.	בארבעה תשלומים שנתיים שווים, החל מיום 30 באוגוסט 2029	תשלום חצי שנתי בחודשים פברואר ואוגוסט כל שנה	ללא	251,344	-
סדרה א' (חברת הבת מגידו י.ק.)	ינואר 2025	123,000	שנתית 5.73%, קבועה	תיאום ריבית 160 מיליון או כשיש הפחתה בריבית או כאשר יש הפחתת דירוג או אי עמידה התחייבויות ליחס חוב פיננסי ל-Cap	התשלום הראשון בשיעור של 40% ביום 31 בדצמבר 2027 והתשלום השני בשיעור של 60% ביום 31 בדצמבר 2028.	תשלום חצי שנתי בחודשים יוני ודצמבר כל שנה	ללא	121,681	-
						סה"כ		1,075,345	776,763
						בניכוי חלויות שוטפות		(156,763)	(83,812) (*)
								918,582	692,951

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ב. מועדי פרעון של קרן אגרות החוב

	ליום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
2026	158,259
2027	224,024
2028	245,374
2029	265,388
2030	62,500
2031	62,500
2032	62,500
	1,080,545

ג. אמות מידה פיננסיות

	על פי שטרי הנאמנות					ליום 31 בדצמבר 2025	
	זכות לעודפי פרויקט ששועבדו	התחייבות ליחס עודפים מינימלי	מגבלת הון עצמי מינימלי (אש"ח)	התחייבות ליחס חוב פיננסי ל-Cap		יחס עודפים	יחס חוב פיננסי ל-Cap
סדרה ט"ז	ל.ר	ל.ר	320,000	78%		ל.ר	62.2%
סדרה י"ז	ל.ר	ל.ר	425,000	75%		ל.ר	62.2%
סדרה י"ח	ל.ר	ל.ר	595,000	75%		ל.ר	62.2%
סדרה י"ט	ל.ר	ל.ר	675,000	77.5%		ל.ר	60.1%
סדרה א' (חברת הבת מגידו)	ל.ר	ל.ר	150,000	85%		ל.ר	49.1%

* יחס חוב פיננסי ל-Cap, נטו, בהתאם לאמור בשטרי הנאמנות של אגרות החוב. הקבוצה עומדת באמות המידה הפיננסיות על פי שטר הנאמנות.

ד. מידע נוסף

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה ט"ז)

בחודש יולי 2021, השלימה החברה הנפקה לציבור של 76,827,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ז), בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 26 ביולי 2021. אגרות החוב (סדרה ט"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Baa1.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ- 75,639 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה ט"ז) עומדת לפירעון בתשעה תשלומים חצי-שנתיים, החל מיום 30 בספטמבר 2023, בשיעור של 11.10% מהקרן כל אחד (להוציא התשלום התשיעי והאחרון, ביום 30 בספטמבר 2027, בשיעור של 11.20% מהקרן).

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ט"ז) הינה 3.50%. במסגרת שטר הנאמנות שנחתם ביחס לאגרות החוב (סדרה ט"ז), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות, בין היתר, כך שההון העצמי המינימאלי לא יפחת מ-300 מיליוני ש"ח, סף מקסימאלי על נטילת הלוואות סולו ביחס של עד 23% מסך המאזן המאוחד ויחס החוב הפיננסי ל- CAP, נטו לא יעלה על 78%.

2. הנפקת אגרות חוב – הרחבות (סדרה ט"ז)

(1) ביום 6 ביוני 2022, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 26,040,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה (להלן בסעיף זה: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 962 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ- 25 מיליון ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור, עמדה סדרת אגרות החוב על סך כולל של 102,867 אלפי ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה הוקצו בדרך של הרחבת סדרה סחירה, שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תנאיהן של אגרות החוב שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית יהיו זהים לכל דבר ועניין

לתנאיהן של אגרות החוב סדרה טז' והן מהוות, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב שהונפקו במסגרת ההנפקה הפרטית כאמור זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 30 בספטמבר 2022. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית לא זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי אגרות החוב ביום 31 במרץ 2022. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה כפופות, לאחר הקצאתן, למגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך, תשכ"ח- 1968 והוראות תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיף 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

(2) ביום 21 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקה פרטית של 105,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט"ז) של החברה (להלן בסעיף זה: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 946.5 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ט"ז), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-99,383 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 207,867 אלפי ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה הוקצו בדרך של הרחבת סדרה סחירה, שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תנאיהן של אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה בסעיף זה זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב סדרה טז', והן מהוות, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית כאמור זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 30 בספטמבר 2022. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית האמורה לא זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי אגרות החוב ביום 31 במרץ 2022. אגרות החוב שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית כאמור כפופות, לאחר הקצאתן, למגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והוראות תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיף 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

3. הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ז כולל הרחבה)

א. בחודש פברואר 2023, השלימה החברה הנפקה לציבור של 80,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בפברואר 2023 (להלן: "דוח הצעת המדף לסדרה י"ז"). אגרות החוב (סדרה י"ז) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ-78,965 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2023 שפורסם ביום 15 בפברואר 2023 ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים כדלהלן:

- ביום 31 בינואר 2026 תשלום ראשון בשיעור של 20% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2027 תשלום שני בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2028 תשלום שלישי בשיעור של 25% מהקרן.
- ביום 31 בינואר 2029 תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן.

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ז) הינה 3.85% צמודה למדד המחירים לצרכן.

ב. ביום 14 בנובמבר 2023, הנפיקה החברה סך של 55,400,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה, במחיר של 1,001 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"ז). לאחר השלמת ההקצאה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 177,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות החוב שהוקצתה במסגרת ההקצאה הפרטית הנ"ל, הוקצתה לניצעים בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ז) (סדרה נסחרת). תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז), שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית, יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז),

באור 13: - <u>אגרות חוב</u> (המשך)

ד. <u>מידע נוסף</u> (המשך)

כפי שתוארו בדוח הצעת המדף, והן מהוות, החל ממועד רישומן, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב (סדרה י"ז) המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית, תהיינה זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שיחול ביום 31 בינואר 2024. הואיל וטרם שולמו תשלומי קרן כלשהם בגין אגרות החוב (סדרה י"ז), מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ז), שתונפקנה על פי דוח הצעת המדף, יהיו זכאים לכל תשלומי הקרן בגין אגרות החוב (סדרה י"ז), החל מתשלום הקרן הראשון ביום 31 בינואר 2026. למען הסר ספק, אגרות החוב שהוקצתה במסגרת ההקצאה הפרטית, לא תהיינה זכאיות לכל ריבית ו/או תשלום אחר, בגין הריבית הראשונה ששולמה למחזיקי סדרות אגרות החוב.

ג. ביום 31 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז 2007, בהסכם להנפקה פרטית של 123,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה (להלן: "סדרת אגרות החוב"), במחיר של 1.049 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כך שהתמורה הכוללת הינה בסך של כ – 129,027 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, מסתכמת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 300,000,000 ש"ח ע.נ.. הקצאת אגרות החוב במסגרת ההקצאה הפרטית, בוצעה בחודש אפריל 2024 בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ז - סדרה נסחרת). תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז) שהוקצו במסגרת ההקצאה הפרטית, יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ז) והן תהווינה, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור. אגרות החוב (סדרה י"ז) המונפקות במסגרת ההנפקה הפרטית, יהיו זכאיות לתשלומי ריבית החל מתשלום הריבית שחל ביום 31 ביולי 2024.

4. <u>הרחבת אגרות חוב סדרה ט"ו וסדרה י"ז והענקת כתבי אופציה (לא סחירים)</u>

ביום 19 ביולי 2023, השלימה החברה הנפקות פרטיות של 44,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט"ו) ו-41,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרות נסחרות, 3,328,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה י"ז ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024, וכן 3,520,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו ביחד עם סדרה ט"ו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה עד ליום 1 ביוני 2024. תוספת המימוש בגין כל כתבי האופציות שפורטו לעיל נקבעה לסך של 7.1 ש"ח לכל מניה רגילה. התמורה המיידית הכוללת בגין הנפקות אלו הסתכמה לסך של כ-86.8 מיליון ש"ח. התמורות שהתקבלו במסגרת הנפקת חבילות אלו, יוחסו תחילה לרכיבי האופציות שבחבילות, בהתאם לשוויים ההוגן, שנקבע על פי הערכות שווי ממערכי שווי בלתי תלויים. יתרת התמורות יוחסה לאגרות החוב.

5. <u>הנפקת אגרות חוב (סדרה י"ח כולל הרחבות)</u>

א. בחודש ינואר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור של 120,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ח), בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 22 בינואר 2024. אגרות החוב (סדרה י"ח) דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A3.il. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה בסך של כ- 118,554 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה י"ח) עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים, החל מיום 31 בדצמבר 2025, כאשר תשלום ראשון בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שני בשיעור של 12.5% מהקרן, תשלום שלישי בשיעור של 12.5% מהקרן, תשלום רביעי בשיעור של 30% מהקרן ותשלום חמישי ואחרון בשיעור של 35% מהקרן. שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"ח) הינה 6.15%, שתשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 30 ביוני ו – 31 בדצמבר של כל שנה, החל משנת 2024 ועד לשנת 2029. במסגרת שטר הנאמנות שנחתם ביחס לאגרות החוב (סדרה י"ח), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות, בין היתר, כך שההון העצמי המינימאלי לא יפחת מ-570 מיליוני ש"ח לתקופה של שני רבעונים רצופים ויחס החוב הפיננסי ל- CAP, נטו לא יעלה על 75% לתקופה של שני רבעונים רצופים.

ב. ביום 6 באוקטובר 2024, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז 2007, בהסכם להנפקה פרטית של 125,880,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה, במחיר של 1.01 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כך שהתמורה הכוללת הינה

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

בסך של כ – 127,139 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, מסתכמת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 245,880,000 ש"ח ע.נ..

ג. ביום 31 באוקטובר 2024, אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים מסווגים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז 2007, בהסכם להנפקה פרטית של 54,120,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה, במחיר של 1.016 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כך שהתמורה הכוללת הינה בסך של כ – 54,986 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, מסתכמת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 300,000,000 ש"ח ע.נ..

הקצאות אגרות החוב במסגרת ההקצאות הפרטיות, בסעיפים ב' ו ג' לעיל, בוצעו בחודשים אוקטובר ונובמבר 2024 בדרך של הרחבות אגרות החוב (סדרה י"ח - סדרה נסחרת). תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ח) שהוקצו במסגרת ההקצאות הפרטיות, יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ח) והן תהווינה, החל ממועד רישומן למסחר, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה כאמור.

6. הנפקת אגרות חוב (סדרה יט' כולל הרחבות)

ביום 11 ביוני 2025, השלימה החברה הנפקה של 150,000 יחידות אגרות חוב (סדרה י"ט'), שתכלולנה בסך הכל 150,000 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב, על-פי תשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2023. התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקת אגרות החוב האמורות הינה כ- 148.7 מיליון ש"ח. שיעור הריבית הנקובה בגין אגרות חוב הינו 5.8% לשנה (שיעור הריבית האפקטיבית הינו 6.05% לשנה). הריבית אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהוא, תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שוים, בימים 28 בפברואר ו– 30 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2032, למעט תקופת הריבית הראשונה, שתשולם ביום 28 בפברואר 2026, בה יעמוד שיעור הריבית על 4.1315%. קרן אגרות החוב אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהוא ועומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים, החל מיום 30 באוגוסט 2029.

ביום 16 באוקטובר 2025, התקשרה החברה עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקת פרטית של 100,000,000 ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה י"ט) של החברה, בדרך של הרחבת סדרה י"ט, במחיר של 1.048 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כאשר, לאחר ההקצאה, תעמוד סדרת האג"ח על סך כולל של 250,000,000 ש"ח ע.נ.. התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקה זו הינה כ-104.5 מיליון ש"ח. תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ט) שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ט) כפי שתוארו לעיל בביאור זה.

ביום 4 בינואר 2026, לאחר תאריך הדוח, התקשרה החברה עם משקיעים מסווגים, בהסכם להנפקת פרטית של 150,000,000 ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה י"ט) של החברה, בדרך של הרחבת סדרה י"ט, במחיר של 1.065 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב, כאשר, לאחר ההקצאה, תעמוד סדרת האג"ח על סך כולל של 400,000,000 ש"ח ע.נ.. התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקה זו הינה כ- 159 מיליון ש"ח. תנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ט) שתוקצינה במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה יהיו זהים לכל דבר ועניין לתנאיהן של אגרות החוב (סדרה י"ט) כפי שתוארו לעיל בביאור זה.

ביום 10 ביוני 2025, ביום 16 באוקטובר וביום 4 בדצמבר לשנת הדוח, וכן ביום 4 בינואר 2026, דורגו אגרות החוב (סדרה י"ט) בדרגת – A2.il באופק יציב, על ידי סוכנות הדירוג מידרוג.

7. הנפקת אגרות חוב (סדרה א') ע"י מגידו י.ק. בע"מ – חברה בת

ביום 26 בינואר 2025 השלימה חברת הבת מגידו י.ק. בע"מ, הנפקה של 123,000 יחידות אגרות חוב (סדרה א'), שכללו בסך הכל 123,000 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב על-פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של מגידו הנושא תאריך 29 בנובמבר 2024

באור 13: - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

שפורסם ביום 28 בנובמבר 2024. התמורה נטו (תמורה בניכוי הוצאות הנפקה) מהנפקת אגרות החוב האמורות הינה כ- 121.6 מיליון ש"ח. שיעור הריבית הנקובה בגין אגרות חוב הינו 5.73% לשנה (שיעור הריבית האפקטיבית הינו 6.27% לשנה). קרן אגרות החוב עומדת לפירעון שני תשלומים שנתיים כדלהלן: התשלום הראשון בשיעור של 40% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2027 והתשלום השני בשיעור של 60% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2028. הריבית תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 בגין התקופה של שישה חודשים שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה למעט תקופת הריבית הראשונה בה יעמוד שיעור הריבית על 2.433%.

8. הנפקת אגרות חוב (סדרה ב) ע"י מגידו י.ק. בע"מ – חברה בת

ביום 13 בינואר 2026, לאחר תאריך הדוח, השלימה מגידו הנפקה של 152,829,000 יחידות אגרות חוב (סדרה ב'), שכללו בסה"כ 152,829,000 אלף ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב'). שיעור הריבית בגין אגרות חוב (סדרה ב') הינו 5.17% לשנה. קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים, ביום ה-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2032.

הריבית, בשיעור 2.585%, תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 בגין התקופה של שישה חודשים, שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה, למעט תקופת הריבית הראשונה בה יעמוד שיעור הריבית על 2.38%.

ה. דירוג החברה וסדרות אגרות החוב

ביום 4 בדצמבר לשנת הדוח, דורגו החברה וסדרות אגרות החוב שלה בדירוג A2.il באופק יציב, על ידי סוכנות הדירוג מידרוג.

באור 14: - ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות

א. ספקים ונותני שירותים

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	114,576	177,153
המחאות לפירעון	184,687	89,063
	299,263	266,216

לחברה קיימים 3 ספקים מהותיים בתחום קבלני הביצוע אשר היקף התשלומים אליהם ביחס לכלל התשלומים לספקי החברה הינם כדלקמן :

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	%	
ספק א'	33%	25%
ספק ב'	10%	11%
ספק ג'	13%	8%

באור 14: - ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות (המשך)

ב. זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מוסדות	32,381	46,262
הפרשה לתיקוני בדק	63,952	53,396
הפרשה לתביעות	9,419	7,554
הוצאות לשלם	12,725	46,372
ריבית לשלם בגין אגרות חוב	10,401	14,348
שותפים בפרויקטים	48,993	34,945 (*)
עובדים ומוסדות בגין שכר	7,262	6,219
אחרים	7,714	4,195
	192,847	213,291

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

באור 15: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. שעבודים

1. הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, אשר ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכמות לסך של כ- 2,229 מיליון ש"ח וכן מסגרות אשראי אחרות (ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע וערבויות כספיות) שהועמדו לטובת החברה במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים, מובטחות בשעבודים ללא הגבלת סכום על כל זכויות החברה במקרקעין, בפרויקט שיוקם עליהם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, בזכויותיה כלפי רוכשים ו/או בעלי זכויות לרבות על פי כל הסכמי הפינוי בינוי בין החברה לבין בעלי הזכויות ו/או קבלנים ו/או ספקים ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.
2. שעבוד מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי ואחרים - ראו באור 5.

ב. התקשרויות

1. התקשרות החברה עם בעל השליטה בקשר עם ניהול החברה - ראה באור 22ד'.
2. התקשרות החברה עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' למתן שירותי עריכת דין - ראה ביאור 22ג'.

ג. התחייבויות תלויות

1. בחודש יוני 2020 הומצאה לחברה בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות התשנ"ט-1999, מטעם מי שלטענתו הינו בעל מניות בחברה, כנגד החברה. עיקר הטענות העולות מהבקשה נוגעות לכאורה, ולפי הנטען בה, לרכישה ומכירה של נכס מקרקעין שביצע מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה. לטענת מגיש הבקשה, יש ברכישת נכס המקרקעין ובמכירתו ניצול לכאורה של הזדמנות עסקית שלא כדין ועל חשבון החברה.

בקשת הגילוי מעלה טענות שונות גם כנגד נושאי משרה בחברה בעבר ובהווה. הדירקטוריון הסמיך את ועדת הביקורת לדון ולבחון את הבקשה, ולהציג בפניו את המלצות הוועדה בדבר האופן שבו על החברה לפעול. החברה הגישה התנגדות לבקשת הגילוי. לאור תשובת החברה לבקשת הגילוי, לפיה, בין היתר, אין בידי החברה איזה מהמסמכים אותם דרש לידיו מבקש בקשת הגילוי, בחודש ספטמבר 2020 החליט המבקש למחוק בשלב זה את בקשת הגילוי, בהסכמת החברה ובקשת הגילוי נמחקה בהתאם.

בהמשך לכך, בחודש ינואר 2022 הומצאה לחברה בקשה לאישור תובענה כנגזרת כנגד מר יעקב אטרקצ'י, בעל השליטה בחברה, מטעם אותו המבקש, אשר הטענות בה דומות בעיקרן לאלו שעלו מבקשת הגילוי. דירקטוריון החברה החליט להסמיך את ועדת הביקורת לגבש את עמדת החברה ביחס לטענות האמורות בבקשה האמורה. במהלך חודש מרץ

באור 15: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

2023 הומצאה לחברה בקשה נוספת לאישור תובענה כנגזרת כנגד בעל השליטה בחברה, וכנגד צדדים אחרים (להלן: "בקשת האישור") מטעם מבקש אחר, באותו עניין, אשר הטענות בה דומות בעיקרן לאלו שעלו מבקשת האישור. ביום 10 באפריל 2022, הגישו המבקשים הודעה ובקשה לפיה אלו הגיעו להסכמות בדבר ניהול משותף של ההליך, משכך בחודש מאי 2022 אישר בית המשפט לשני המבקשים להגיש בקשה לאישור תביעה נגזרת מתוקנת ומאוחדת. בקשה זו תכלול את כל הראיות, הטענות והעילות שבשתי הבקשות. ביום ראשון ביוני 2022 הוגשה הודעה מטעם המבקשים על הגשת כתב תביעה מתוקן ומאוחד, הבקשה המאוחדת כוללת שילוב של טענות שעלו בבקשות המתחרות ובבקשת התיקון. בבקשה לאישור התביעה הנגזרת טוענים המבקשים כי לחברה נגרם נזק משום שנמנעה מהחברה הזכות לרכוש את המקרקעין ולהשיא ערך ורווח לחברה באמצעות כך. לפי טענותיהם הנזק מורכב מרווח שנטען שבעל השליטה הרוויח בסך נומינאלי של 43 מיליון ש"ח (בעוד בעל השליטה מכחיש את היקף הרווח הנטען, מעבר לכך שהוא מכחיש את קיומה של עילת תביעה נגדו) וכן מכך שנמנעה מהחברה האפשרות הממשית להפיק רווחים מהמקרקעין באמצעות הקמת מתחם הקמפוס והשכרתו. במהלך דיון בחודש נובמבר 2024 הוצע לצדדים לפנות להליך גישור והצדדים נעתרו להצעה. ישיבת הגישור הראשונה נקבעה לחודש פברואר 2024. הליך הגישור לא צלח ובית המשפט ביקש את עמדת הצדדים לגבי קבלת עמדת רשות לניירות ערך והיועצת המשפטית לממשלה בנוגע לתיק. המבקשים הודיעו כי הם מעדיפים שלא לעכב את ההליך לשם קבלת עמדות שכאלו והחברה ובעל השליטה התנגדו לכך. יתכן כי בית המשפט יחליט לקבל את העמדות.

עמדת החברה בנוגע לבקשת לאישור תביעה נגזרת, היא שאין לחברה עילת תביעה כנגד בעל השליטה. דירקטוריון החברה החליט כי זו עמדת החברה באמצו את המלצת ועדת הביקורת של החברה, שמונתה כוועדה מיוחדת לענין זה, ושגיבשה את המלצתה בעקבות חוות דעת שקיבלה מאת פרופ' למשפטים, מומחה בעל שם בדיני התאגידים, שקבעה שאין לחברה עילת תביעה כנגד בעל השליטה. עמדת החברה היא גם כי בנסיבות אלו אין מקום להתערב בהחלטת מוסדות החברה שלא להגיש תביעה כנגד בעל השליטה. לפי עמדת החברה גם הטענות של המבקשים בנוגע לנזקים שכביכול נגרמו לחברה מכוח הנטען כלפי בעל השליטה אינן מבוססות.

2. ביום 29 בדצמבר 2021 נתקבלה בידי החברה, החלטת מנהל מע"מ בהשגה על שומת עסקאות, ועל שומת תשומות, שהגישה החברה, כנגד החלטת מנהל בשומה, במסגרת זו, קבע המנהל כי היה על החברה לדווח על מס עסקאות בסך של 5,432,388 ש"ח קרן מס, בתוספת ריבית והפרשי צמדה, וכן כי החברה לא היתה רשאית לנכות את מס התשומות הכלול בחשבוניות המס שהוצאו לה, בסך של 1,969,550 ש"ח קרן מס, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה. נימוקי ההחלטה בהשגה הנוגעת לשומת העסקאות, הינן כי לגישת המנהל על החברה היה לדווח במסגרת עסקאותיה החייבות, על מתן שירותי בנייה לרשות המקומית, בכל הנוגע למטלות ציבוריות שהחברה ביצעה, זאת על אף שהחברה שילמה את מלוא אגרות וההיטלים, ועל אף שהיה מדובר בהעתקת מבני ציבור קיימים. בעניין, שומת התשומות, טענות מנהל המע"מ כי החברה לא הייתה רשאית לנכות את מס תשומות הכלול בחשבוניות המס, שהוצאו לה, בידי עורכי הדין אשר העניקו לחברה שירותים משפטיים הנוגעים לבעלי זכויות בפרויקט פינוי בינוי, על אף שלגישת יועציה המשפטים של החברה, זו היתה רשאית לנכות את מס התשומות. לעניין מס התשומות, בחודש יוני 2024 נחתם הסדר דיוני בו נקבע כי מס התשומות ישולם רק לאחר פסיקת בית המשפט העליון בקשר לערעור שהגיש מע"מ בקשר לנושא זהה. בחודש מרץ 2022 הגישה החברה ערעור לבית המשפט המחוזי, על החלטת המנהל. בחודש דצמבר 2022 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי והצדדים הופנו לדיון בפשרה. הפשרה לא צלחה ובחודש פברואר 2025 התקבל פסק דין שקיבל חלק מטענות החברה אשר במסגרתו חויבה החברה לשלם סך של כ- 2.6 מיליון ש"ח. החברה ערערה לבית המשפט העליון על פסק הדין האמור, וכן רשות המיסים ערערה אף היא על חלקו של פסק הדין.
להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה, לחברה קיימת הפרשה מספקת בספריה.

באור 15: - שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

3. ביום 29 בספטמבר 2021 הגישו קאירו עדי טוהר וחכמי דוד ("המבקשים") לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תביעה נגד החברה ("התובענה") ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית ("בקשת האישור"). עניינן של בקשת האישור והתובענה בטענת המבקשים, כי סעיף ההצמדה בחוזה המכר של החברה הוא סעיף מקפח בחוזה אחיד. הסעיף האמור בחוזה המכר קובע כי התשלומים שמבוצעים, במסגרת חוזה המכר, במחצית הראשונה של חודש קלנדרי (בין ה-1 ל-15 לחודש) יוצמדו למדד העתידי הבא, שיפורסם לאחר התשלום בפועל ("סעיף ההצמדה"). כך, לטענת המבקשים, כופה החברה על רוכשי הדירות בפרויקטים שהיא מבצעת גביית מדד נוסף, עתידי ובלתי ידוע במועד התשלום בפועל, ממנו היא נהנית באופן פסול. שווי התובענה הוערך על ידי המבקשים בסך של 7,318 ש"ח הסעד קבוצתי הוערך על ידי המבקשים בסך של למעלה מ-2.5 מיליון ש"ח. ביום 28 במרץ 2023 הגישה החברה את תשובתה לבקשת האישור. בתשובתה טענה החברה, בין היתר, כי בקשת האישור חסרת בסיס בין ביתר בשל כך שחוזה המכר אינו חוזה אחיד ונחתם לאחר מו"מ בין הצדדים, סעיף ההצמדה אינו מקפח מכיוון שהוא תנאי מסחרי לכל דבר, שעוסק בתמורה וכן מטעמים נוספים. ביום 8 בספטמבר 2022, הגישו המבקשים בקשה למתן הודעה ליועצת המשפטית לממשלה בקשר עם התובענה לפי סעיף 20 לחוק החוזים האחידים, התשמ"ג- 1982, על מנת שהיועצת המשפטית לממשלה תוכל לשקול את התייצבותה להליך. הצדדים החלו הליך גישור. לאור השלב בו מצוי ההליך, טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה. בחודש יולי 2025 הוגש מטעם החברה והתובעים בקשה לאישור הסכם פשרה לפיו תשלם החברה לתובעים סך של כ- 1 מיליון ש"ח. החברה כללה הפרשה בספריה בהתאם לפשרה.

4. ביום 4 במרס 2019 הוגשה על ידי צד ג' תביעה למתן חשבונות, ולאכיפה כנגד חברת אאורה ישראל- יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "אאורה ישראל"), בקשר עם הסכם אשר נחתם בין הצדדים בנוגע לפרויקט "מתחם אילת" ברמת השרון, המבוצע על ידי החברה. בהמשך, בימים 10 בנובמבר 2019 ו- 10 בנובמבר 2020 הגישה התובעת כתב תביעה מתוקן, במסגרתו העריכה את הסעד הכספי הנתבע על ידה, ביחס לשלב א' של הפרויקט בלבד, בסך של 17,336,311 ש"ח ובתוך כך שינתה את זהות הנתבעים לחברת אאורה ישראל, אאורה השקעות ומר יעקב אטרקצ'י באופן אישי. התובעת הגישה את התביעה על בסיס הסכם שנחתם ביום 27 בפברואר 2013, במסגרתו נכתב כי התובעת הביאה את המכרז לידיעת אאורה ישראל, כי הוחלט להגיש את ההצעה למכרז תוך שיתוף פעולה איתה, כי התובעת תלווה, תייעץ ותסייע בכל הנוגע להגשת ההצעה למכרז ובכל הדרוש מול הגופים והרשויות הרלוונטיים, וכי היא תרכז את כל נושא החתמת הדיירים המתגוררים במתחם הפרויקט. לטענת התובעת, היא ביצעה את המוטל עליה במסגרת הפרויקט, ועל כן היא זכאית לתמורה הקבועה בו – 2% מהתמורה שתתקבל ממכירת כל דירה בשוק החופשי ללא מע"מ, בצירוף מע"מ כדין. אאורה ישראל, אאורה השקעות ומר יעקב אטרקצ'י הגישו כתב הגנה בו נטען כי לאחר שנחתם ההסכם עם התובעת הוא נזנח ופקע, כי לא קיימת יריבות בין הצדדים וכי התובעת היא זאת שהפרה את ההסכם כאשר לא מילאה את חובותיה. זאת, כאשר אאורה השקעות נושאת בעלויות העצומות של הקמת הפרויקט ובסיכונים הגלומים בו. בחודש יולי 2025 התקבל פסק דין הדוחה את התביעה שהוגשה נגד החברה. התובע הגיש ערעור לבית משפט עליון. בהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים לא ניתן, בשל השלב בו מצויה התביעה, להעריך את סיכויי הערעור.

5. בחודש מרס 2025, הוגש על ידי חברה שהוותה חלק ממנהלת פרויקט רמת השרון (להלן – התובעת) תביעה בסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח בקשר לתשלומים שטוענת התובעת שמגיעים לה מהחברה בקשר לפרויקט. תביעה זו הוגשה בעיקבות תביעה שהגישה החברה נגד עיריית רמת השרון, הועדה המקומית ומנהלת הפרויקט ומייד עם הגשת התביעה של התובעת התיר בית המשפט את תיקון כתב התביעה של החברה והתיר להוסיף לכתב התביעה את התובעת כנתבעת. נקבע קדם משפט לסוף מרס 2026. בהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים לא ניתן, בשל השלב בו מצויה התביעה, להעריך את סיכויי התביעה.

6. כנגד הקבוצה הוגשו מספר תביעות נוספות שונות. הקבוצה הכירה בהפרשות נאותות בגין תביעות אלו בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, בהתאם לשיקול דעתה של ההנהלה, וזאת בהתבסס, בין היתר על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה באשר לסיכויי התביעות.

באור 16: - הון

א. הרכב הון המניות

	31 בדצמבר 2025		31 בדצמבר 2024	
	רשום מונפק ונפרע		רשום מונפק ונפרע	
	מספר המניות		מספר המניות	
מניות רגילות ללא ע.נ.	1,000,000,000	285,706,632	1,000,000,000	282,279,670

ב. הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות ומימוש כתבי אופציה

1. ביום 7 באוגוסט 2023, השלימה החברה הנפקה פרטית של 6,470,000 מניות רגילות של החברה ו- 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שיהיו ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 30 ביולי 2025. התמורה המיידית הכוללת בגין ההנפקה הסתכמה לסך של כ-48.5 מיליון ש"ח. התמורה שהתקבלה במסגרת הנפקת חבילה זו, יוחסה תחילה לרכיב האופציות שבחבילה, בהתאם לשוויים ההוגן, שנקבע על פי הערכת שווי ממעריך שווי בלתי תלוי. יתרת התמורה יוחסה למניות.
ביום 22 בפברואר 2024, הגיעה החברה להסכמות עם מחזיקי האופציות הנ"ל, לפיהן, המחזיקים בכתבי האופציות יממשו למניות את כתבי האופציה האמורים במהלך חודש פברואר 2024. החברה תקצה (ללא תמורה) בסך הכל למחזיקים האמורים (כל אחד לפי חלקו) 3,235,000 כתבי אופציות (לא סחירים) חדשים, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, עד ליום 30 ביולי 2025, במחיר מימוש של 15 ש"ח לכל כתב אופציה. במהלך חודש פברואר 2024, מימשו המחזיקים את כתבי האופציה שהונפקו בחודש אוגוסט 2023 ובהתאם הונפקו להם (ללא תמורה) כתבי האופציה האמורים.
2. ביום 17 בדצמבר 2024, מומשו 3,000,000 כתבי אופציה למניות החברה. התמורה הכוללת בגין מימוש כתבי האופציות והנפקת המניות הסתכמה לסך של כ – 38 מיליון ש"ח.
3. בחודש יולי 2025, מומשו 3,235,000 כתבי אופציה למניות החברה. התמורה הכוללת בגין מימוש כתבי האופציות והנפקת המניות הסתכמה לסך של כ - 48 מיליון ש"ח.

ג. הקצאת כתבי אופציה לנושאי משרה

1. ביום 27 בספטמבר 2023 הונפקו 1,172,505 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה בחברה שהם סמנכ"לים, הניתנים למימוש ל- 1,172,505 מניות רגילות של החברה. האופציות יוענקו לניצעים (חלקם עובדי החברה וחלקם נותני שירותים) במסגרת ובהתאם לתנאי תוכנית להענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2023 (להלן: "תוכנית האופציות" או "התוכנית"), ובהתאם למדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בינואר 2023, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (להלן: "מדיניות התגמול הנוכחית"). תקופת החסימה של כתבי האופציה לעניין הוראות המס, תהיה לפחות 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 לפקודה והכללים שיחול על הניצע. השווי ההוגן של כל כתב אופציה עומד על 3.31 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות כאמור חושב על-פי מודל B&S, בהתחשב בהנחות שלהלן: (1) מחיר הבסיס הינו מחיר הנעילה של מנית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההענקה – 8.25 ש"ח; (2) מחיר המימוש בסך של 8.25 ש"ח. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע לגבי הניצעים לפי הגבוה מבין (א) מחיר הבסיס (ב) מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר האחרונים שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון (ג) מחיר המניה הממוצע ב-90 ימי המסחר האחרונים שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון (להלן: "מחיר המימוש"); (3) אורך החיים של האופציות הכלולות במנה הראשונה, במנה השנייה ובמנה השלישית הינו 5 שנים (מיום אישור ההענקה על-ידי דירקטוריון החברה); (4) סטיית התקן חושבה בהתאם למחירי המניה המצוטטים שקדמו למועד האישור על-ידי הדירקטוריון, באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (5) סטיית התקן לתקופה האמורה הינה 43.41%. (6) הריבית חסרת הסיכון הינה בהתאם לנתוני התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות לא צמודות בריבית קבועה באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (7) הריבית חסרת הסיכון לתקופה האמורה הינה 3.9%; (8)

באור 16: - הון (המשך)

תשואת דיבידנד צפויה של 0.92%; (9) שיעור העזיבה השנתי הצפוי הינו 0%. הקצאת האופציות הינה הצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית, בהתאם לתקנות הצעה פרטית. בכפוף לכך שכל אחד מהניצעים יועסק בתור עובד או יספק שירותים לחברה או בחברה קשורה במועד ההקצאה וההבשלה (למעט אם סיום מתן השירותים או ההעסקה בחברה או בחברה הקשורה היה כתוצאה ממוות או נכות (כהגדרתה בתוכנית האופציות)) , יחולו תקופות ההבשלה כדלקמן:

א. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שנתיים ממועד אישור הקצאתן על ידי הדירקטוריון ("מועד תחילת ההבשלה");

ב. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שלוש שנים ממועד תחילת ההבשלה;

ג. 1/3 מכתבי האופציה יבשילו בחלוף ארבע שנים ממועד תחילת ההבשלה.

מימוש האופציות יהיה על פי מנגנון מימוש נטו (כלומר לפי שווי ההטבה הגלום בהם "Cashless"), כך שמחיר המימוש יהיה תיאורטי בלבד לצורך חישוב של שווי ההטבה בהתאם להוראות תוכנית האופציות ולא ישולם בפועל על ידי הניצעים.

במהלך שנת הדוח, מימשו נושאי המשרה 317,551 אופציות למניות בהתאם לתנאי ההקצאה.

2. ביום 7 בינואר 2025, הונפקו 753,221 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה ועובדים בחברה, הניתנים למימוש ל- 753,221 מניות רגילות של החברה. האופציות יוענקו לניצעים במסגרת ובהתאם לתנאי תוכנית להענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2023 (להלן: "תוכנית האופציות" או "התוכנית"), ובהתאם למדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בינואר 2023. תקופת החסימה של כתבי האופציה לעניין הוראות המס, תהיה לפחות 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 לפקודה והכללים שיחול על הניצע. השווי ההוגן של כל כתב אופציה עומד על 10.86 ש"ח. השווי ההוגן של האופציות כאמור חושב על-פי מודל B&S, בהתחשב בהנחות שלהלן: (1) מחיר הבסיס הינו מחיר הנעילה של מנית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור דירקטוריון החברה את ההענקה – 23.73 ש"ח; (2) מחיר המימוש בסך של 21.67 ש"ח. מחיר המימוש של כל כתב אופציה נקבע לגבי הניצעים לפי הגבוה מבין (א) מחיר המניה בתום יום המסחר שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2024 (ב) מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר האחרונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (ג) מחיר המניה הממוצע ב-90 ימי המסחר האחרונים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "מחיר המימוש"); (3) אורך החיים של האופציות הכלולות במנה הראשונה, במנה השנייה ובמנה השלישית הינו 5 שנים (מיום אישור ההענקה על-ידי דירקטוריון החברה); (4) סטיית התקן חושבה בהתאם למחירי המניה המצוטטים שקדמו למועד האישור על-ידי הדירקטוריון, באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (5) סטיית התקן לתקופה האמורה הינה 45.24%. (6) הריבית חסרת הסיכון הינה בהתאם לנתוני התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות לא צמודות בריבית קבועה באופן התואם את אורך חיי האופציות, לפי העניין; (7) הריבית חסרת הסיכון לתקופה האמורה הינה 4.26%; (8) תשואת דיבידנד צפויה של 0.6%; (9) שיעור העזיבה השנתי הצפוי הינו 0%.

תקופות ההבשלה יחולו כדלקמן:

א. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שנתיים ממועד אישור הקצאתן על ידי הדירקטוריון ("מועד תחילת ההבשלה");

ב. 1/3 מהאופציות יבשילו בחלוף שלוש שנים ממועד תחילת ההבשלה;

ג. 1/3 מכתבי האופציה יבשילו בחלוף ארבע שנים ממועד תחילת ההבשלה.

מימוש האופציות יהיה על פי מנגנון מימוש נטו (כלומר לפי שווי ההטבה הגלום בהם "Cashless"), כך שמחיר המימוש יהיה תיאורטי בלבד לצורך חישוב של שווי ההטבה בהתאם להוראות תוכנית האופציות ולא ישולם בפועל על ידי הניצעים.

באור 16: - הון (המשך)

3. הנפקת כתבי אופציה לנושאי משרה במגידו

ביום 19 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה הענקת אופציות ליו"ר דירקטוריון מגידו, זאת בהמשך לאישור תנאיהן של האופציות האמורות ע"י דירקטוריון מגידו מיום 20 באוגוסט 2025 (להלן: מועד אישור תנאי האופציות) ולאישור ועדת התגמול של מגידו מיום 18 באוגוסט 2025. בהתאם למתווה הענקת האופציות שאושר נקבע כי ליו"ר דירקטוריון מגידו יוענקו 983,627 אופציות, הניתנות למימוש כל אחת למניה רגילה של מגידו, בתמורה למחיר מימוש של 6 ש"ח לכל אופציה. זכאותו של יו"ר דירקטוריון מגידו למימוש האופציות תתגבש בחלוף 3 שנים ממועד אישור תנאי האופציות. מועד הפקיעה של האופציות יחול בחלוף 4 שנים ממועד אישור תנאי האופציות. השווי ההוגן של האופציות אשר חושב על פי שער הנעילה של מניית מגידו ביום 18 בנובמבר 2025, תוך יישום מודל בלק אנד שולס (B&S) לתמחור אופציות הינו כ-3,022 אלפי ש"ח. כמו כן, אם מתן השירותים הניתנים ע"י יו"ר דירקטוריון מגידו יופסק מכל סיבה שהיא לאחר 24 חודשים ממועד הענקת האופציות קודם להשלמת 36 חודשים ממועד הענקתן, יהיה זכאי היו"ר לממש מחצית מן האופציות שהוענקו לו.

ביום 19 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון מגידו הענקת אופציות למנכ"ל מגידו, זאת בהמשך לאישור תנאיהן של האופציות האמורות ע"י דירקטוריון מגידו מיום 20 באוגוסט 2025 (להלן: מועד אישור תנאי האופציות) ולאישור ועדת התגמול של מגידו מיום 18 באוגוסט 2025. בהתאם למתווה הענקת האופציות שאושר נקבע כי למנכ"ל מגידו יוענקו 2,603,333 אופציות, הניתנות למימוש כל אחת למניה רגילה של מגידו, בתמורה למחיר מימוש של 5.98 ש"ח לכל אופציה. זכאותו של מנכ"ל מגידו למימוש האופציות תתגבש בשלוש מנות שוות כאשר המנה הראשונה תבשיל בחלוף שנתיים ממועד אישור תנאי האופציות, המנה השניה תבשיל בחלוף 3 שנים ממועד אישור תנאי האופציות והמנה השלישית תבשיל בחלוף 4 שנים ממועד אישר תנאי האופציות. מועד הפקיעה של האופציות יחול בחלוף 5 שנים ממועד אישור תנאי האופציות. השווי ההוגן של האופציות אשר חושב על פי שער הנעילה של מניית מגידו ביום 18 בנובמבר 2025, תוך יישום מודל בלק אנד שולס (B&S) לתמחור אופציות הינו כ-8,806 אלפי ש"ח. במקרה של סיום העסקה של המנכ"ל על רק שינוי שליטה במגידו שכתוצאה ממנו אאורה השקעות בע"מ תחדל מלהיות בעלת השליטה בחברה, תואץ הבשלת מנת האופציות הקרובה שטרם הבשילה.

ד. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 30 באוגוסט 2018 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, החברה תחלק מידי שנה עד 25% מהרווח הנקי השנתי, הראוי לחלוקה של החברה. המדיניות האמורה כפופה לכך שבמועד החלוקה החברה תעמוד במבחני החלוקה, הקבועים בהוראות הדין ובמגבלות ובהוראות הקבועות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב, שהחברה הנפיקה ו/או תנפיק לציבור (ושיהיו במחזור במועד החלוקה). המדיניות תחול לראשונה בגין רווחי החברה בגין שנת 2018 והחל ממועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018. חלוקה בפועל הינה מותנית באישור דירקטוריון החברה בכפוף לכל דין או הסכם שהחברה צד לו.

חלוקות דיבידנד בתקופות הדוח

1. ביום 16 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 8,000 אלפי ש"ח. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) ומועד התשלום, יקבעו בהתאם לחוקי העזר, של מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

2. ביום 27 באוגוסט 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 10,000 אלפי ש"ח. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) (להלן: "היום הקובע לתשלום") יהיה ביום 5 בספטמבר 2023 ויום התשלום יהיה ב-12 בספטמבר 2023.

3. בתאריך 8 באפריל 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן סך 20,000 אלפי ש"ח. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 8 באפריל 2024 ויום התשלום יהיה ביום 30 באפריל 2024.

באור 16: - <u>הון</u> (המשך)

4. בתאריך 8 באפריל 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן סך 20,000 אלפי ש"ח. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 8 באפריל 2024 ויום התשלום יהיה ביום 30 באפריל 2024.

5. ביום 8 באוקטובר 2024, החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 20,000 אלפי ש"ח. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה 20 באוקטובר 2024 ומועד התשלום יהיה 30 באוקטובר 2024.

6. בתאריך 10 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 20,000 אלפי ₪. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 21 באפריל 2025 ויום התשלום יהיה ביום 29 באפריל 2024.

7. בתאריך 24 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 20,000 אלפי ש"ח, בגין רווחי המחצית הראשונה לשנת 2025. עוד החליט הדירקטוריון כי המועד הקובע לתשלום (יום הקום) יהיה ביום 1 בספטמבר 2025 ויום התשלום יהיה ביום 8 בספטמבר 2025.

8. בתאריך 22 במרץ 2026, לאחר תאריך הדוח, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 30,000 אלפי ש"ח, בגין רווחי המחצית השניה לשנת 2025.

9. הדיבידנדים חולקו מתוך יתרת העודפים של החברה, ולאחר שדירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון, ואישר כי אין בחלוקות כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה בכללותן ו/או במתכונת פעילותה הקיימת של החברה.

ה. ביום 13 באפריל 2022 החליטה האסיפה הכללית של החברה לאשר תיקונים בתקנות 14 ו-31 לתקנון ההתאגדות של החברה, שעיקרם אימוץ תקנה 2(א) לתקנות ההצבעה בדבר אופן הצבעה באסיפה כללית שעל סדר יומה הנושאים המנויים בתקנה כאמור, וכן אופן קבלת החלטה על חלוקת דיבידנד בחברה בהתאם לדרכים המנויות בסעיף 307 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ללא צורך באישור האסיפה, בהתאמה.

ו. <u>רכישה עצמית של מניות</u>
ביום 23 באפריל 2023, החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה. עלות הרכישה הכוללת הינה עד 30 מיליון ש"ח.
ביום 25 באוגוסט 2025, הוארכה התקופה שנקבעה לביצוע תוכנית הרכישה עד ליום 24 באוגוסט 2026 בהתאם להחלטת הדירקטוריון מאותו היום.

באור 17: - <u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
שכר עבודה ונלוות	37,968	18,142	12,866
שירותים מקצועיים	13,500	9,639	6,075
דמי שכירות ואחזקת משרדים	10,107	6,677	5,610
דמי ניהול ושכר דירקטורים (ראה באור 23)	4,331	3,836	3,600
אחזקת רכב	3,539	2,147	1,694
הוצאות פחת	2,286	1,759	1,853
עדכון הפרשה למשפטיות	212	2,366	(1,699)
אחרות	2,985	2,442	1,950
	74,928	47,008	31,949

באור 18: - <u>הוצאות והכנסות אחרות</u>

הכנסות והוצאות אחרות בשנת הדוח, מורכבות ממימוש רכוש קבוע ומקרקעין.

באור 19: - הכנסות והוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
א. הכנסות מימון			
ריבית והפרשי שער מתאגידים בנקאיים ומאחרים	6,789	3,393	2,093
שיערוך ניירות ערך סחירים	2,642	2,256	-
הכנסות מימון אשראי לקוחות	77,581	62,013	73,793
	87,012	67,662	75,886
ב. הוצאות מימון			
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	51,208	47,187	30,684
הוצאות מימון אשראי לקוחות	10,772	13,096	38,283
הוצאות מימון בגין מתן שירותי בניה	95,728	75,423 (*)	33,391 (*)
שיערוך ניירות ערך סחירים	-	-	1,090
הוצאות מימון בגין התחייבויות לתאגידים בנקאיים, מוסדיים ואחרים	130,629	74,370	47,106
	288,337	210,076	150,554
בניכוי - הוצאות מימון שהוונו לנכסים כשירים	(78,083)	(39,874)	(26,649)
	210,254	170,202	123,905

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

באור 20: - מסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעור המס החל על החברה בתקופת הדוח הינו 23%.
2. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן ברומניה הינו בשיעור של 16%.

ב. שומות מס

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020. לחברות המאוחדות טרם נערכו שומות מס סופיות ממועד היווסדן.

ג. יצירת נכס מס נדחה בגין הפסדים להעברה

1. ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה ולחברות הבנות שלה בישראל, הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה בסך כולל של כ- 209 מיליון ש"ח. החברות הבנות הכירו בנכסי מיסים נדחים בגין הפסדים אלו.
2. בחודש פברואר 2024, חתמה החברה הבת אאורה יורופ אס.אי בע"מ, המאוגדת בלוקסמבורג ותושבת ישראל לצרכי מס, הסכם שומות מס לשנים 2013-2021 לפיהן הוכרו לה, על ידי רשות המסים, הפסדים עסקיים בסך של כ- 170 מיליוני ש"ח וכן הפסדים הוניים בסך של כ- 86 מיליוני ש"ח. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה הבת בנכס מס בסך של כ- 39 מיל' ש"ח בגין הפסדים אלו לאור העובדה כי במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 ייעדה הנהלת החברה ארבעה פרויקטים אשר ייבנו וישווקו באמצעות אאורה יורופ ואשר החברה צופה כי הרווחיות הצפויה בפרויקטים אלו גבוהה מסך ההפסדים שהוכרו לאאורה יורופ. החברה צופה כי תחל להכיר ברווח בגין הפרויקטים האמורים במהלך השנים 2026-2027. ארבעת הפרויקטים שיועדו לאאורה יורופ ליום הדוח הינם:

באור 20: - מסים על הכנסה (המשך)

א. רמת השרון התלמים. פרויקט הכולל פינוי 17 בתים פרטיים בשטח של כ- 10,000 מ"ר ובניית כ- 500 יח"ד חדשות.

ב. חיפה רחוב אדמונד פלג. פרויקט הכולל פינוי 65 דיירים קיימים ובניית כ- 306 יח"ד חדשות.

ג. בת ים שדרות ירושלים 46-44. פרויקט הכולל פינוי 70 דיירים קיימים ובניית 220 יח"ד חדשות.

ד. לוד רחוב דוד המלך מתחם 4. פרויקט הכולל פינוי 138 בעלי דירות קיימים ובניית כ- 516 יח"ד חדשות.

ד. מסים נדחים

ההרכב:

	מלאי בניינים בהקמה, למכירה ומקרקעין לבנייה	נדל"ן להשקעה	נכסים בגין חוזים עם לקוחות, נטו	התחייבויות למתן שרותי בנייה ותשלומים לבעלי קרקע	הפסדים לצרכי מס	אחרים	סך הכל
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר 2024	(84,783) (*)	46,187	404,371 (*)	(282,453) (*)	(10,463)	(4,031)	68,828
שינויים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד	69,250 (*)	4,868 (*)	13,479 (*)	(53,455) (*)	(35,544)	(6,752)	(8,154)
מסים נדחים שנוספו בצירוף עסקים	41,756	(1,430)	-	-	-	1,694	42,020
שינויים אשר נזקפו להון	(105)	15,442	(8,262)	(5,534)	-	-	1,541
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	26,118	65,067	409,588	(341,442)	(46,007)	(9,089)	104,235
שינויים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד	(102,599)	14,120	223,261	(61,656)	(2,168)	(1,740)	69,218
שינויים אשר נזקפו להון	(23)	12,809	-	(12,809)	-	-	(23)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	(76,504)	91,996	632,849	(415,907)	(48,175)	(10,829)	173,430

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ה. מסים על ההכנסה (הטבת מס)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים	24,303	31,695	397
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים	69,218	(8,154) (*)	43,302 (*)
מסים בגין שנים קודמות	(7,894)	(2,259)	261
	85,627	21,282	43,960

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

באור 20: - מסים על הכנסה (המשך)

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
רווח לפני מסים על הכנסה	370,229	354,101 (*)	189,842 (*)
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי:	85,153	81,443 (*)	43,664 (*)
עלייה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
חלק החברה ברווחי חברה כלולה	(1,159)	(949)	(202)
עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס			
ויצירת מסים נדחים בשיעור מס אחר	(76)	8	17
הכנסות פטורות	(127)	(67)	(95)
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	-	(16,782)	-
הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים		-	(134)
שינוי בהפרשים זמניים משנים קודמות והכרה לראשונה בנכסי מסים נדחים	8,675	(40,400)	-
הוצאות לא מוכרות	661	262	53
מסים בגין שנים קודמות	(7,894)	(2,259)	261
הפרשים אחרים	394	26 (*)	396 (*)
מיסים על ההכנסה	85,627	21,282 (*)	43,960 (*)

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

באור 21: - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה מפעילות נמשכת

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2025		2024		2023	
	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה
		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח בסיסי	283,720,867	280,748	278,215,082	332,813 (*)	260,289,516	144,944 (*)
השפעת מניות פוטנציאליות מדללות	1,218,679	-	1,894,401	-	661,600	-
לצורך חישוב רווח מדולל	284,939,546	280,748	280,109,483	332,813 (*)	260,951,116	144,944 (*)

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

באור 22: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. עסקאות עם צדדים קשורים ואנשי מפתח

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
1. קבלת שירותים משפטיים - ראה סעיף ג להלן.	8,000	8,000	8,000
2. שכר עבודה – ראה סעיף ה' ו-ו' להלן	1,082	381	-
3. שכר אנשי מפתח:			
דמי ייעוץ, ניהול ושכר עבודה (כולל בונוס) - מנכ"ל החברה - ראה סעיף ד' להלן.	3,407	3,000	3,000
שכר דירקטורים	931	836	600
מספר המקבלים	6	6	5
שכר אנשי מפתח (נושאי משרה בחברה)	9,878	9,636	6,611
מספר המקבלים	6	10	8
הכנסות מימון מחברות כלולות	532	55	-
שירותי ביצוע להקמת פרויקטים – לחברת דיורים בע"מ (חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני)	50,425	-	-

ב. יתרות עם צדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מוצג בחייבים ויתרות חובה	1,591	1,478
הלוואות לחברות כלולות (מוצג בהשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני)	14,004	2,761
מוצג בספקים ונותני שירותים	131	235
מוצג בזכאים ויתרות זכות (במסגרת בעלי עניין והוצאות לשלם)	16,197	21,765

באור 22: - יתרות ועסקאות עם וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרות החברה עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' למתן שירותי עריכת דין

ביום 13 בנובמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת את התקשרות החברה, לרבות בדרך של "עסקת מסגרת" כמשמעותה בתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי עניין), התש"ס-2000, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' (להלן בסעיף זה: "משרד אטרקצ'י") שבבעלותה המלאה של אשתו של בעל השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים החל מיום 23 במאי 2018 ועד ליום 23 במאי 2021 וכן תיקון ואשרור ההתקשרות הקודמת עם משרד אטרקצ'י, שאושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 18 בינואר 2015.

בתמורה למתן השירותים המשפטיים, בגין פרויקטים שהועברו לטיפולו, משרד אטרקצ'י זכאי לשכר טרחה בשיעור של 1.5% מהתמורה לחברה (לפני מע"מ) בכל חוזה מכר מחייב למכירת דירה שייחתם בין החברה ו/או חברות הקבוצה בישראל לבין רוכשי דירות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית ושיעור של 1.2% מהתמורה כאמור (לפני מע"מ) במסגרת פרויקטים אחרים וזאת גם לאחר חלוף 3 שנים מתחילת ההתקשרות כאמור. כמו כן, גם בגין שירותיו של משרד אטרקצ'י בקשר לפרויקטים שהועברו לטיפולו במסגרת ההתקשרות הקודמת שאושרה בשנת 2015 כאמור, זכאותו לתמורה שטרם שולמה לו בגינם תמשיך והיא תותאם ותהיה בהתאם לשכר הטרחה האמור.

12 פרויקטים קיימים דאז, שהועברו בעבר לטיפולו של משרד אטרקצ'י וטרם נמכרו בהם יחידות דיור, הטיפול בהם הועבר למשרדים חדשים, וזאת ללא תשלום פיצוי כלשהו על ידי החברה למשרד אטרקצ'י; הוסדרה הפחתת העברת פרויקטים חדשים עד שנת 2021 שאז הופסקה העברת פרויקטים חדשים למשרד אטרקצ'י; ונקבעה הגבלה בדבר היקף התשלום השנתי של החברה למשרד אטרקצ'י לסך של 8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), בכל שנה קלנדרית.

ד. התקשרות החברה עם מר יעקב אטרקצ'י מנכ"ל החברה

ביום 9 בפברואר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2020. במסגרת זו, אושרה התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של המנכ"ל בהיקף משרה של 95% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד, זאת, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח (הכוללים השתתפות בהחזקת רכב, טלפון נייד וגילום המס בגינם). תנאי ההעסקתו של המנכ"ל כוללים בנוסף ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים זהים לאלו של הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, וכן מתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל, באותם תנאים כפי שאושרו לגבי יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה. כמו כן תנאי התגמול למנכ"ל כוללים מענק שנתי עד תקרה של 1.5 מיליון ש"ח בגין שנה בה הרווח השנתי הנקי לפני מס ולפני מענקים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה עמד על סך של לפחות 16 מיליון ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו על ידי האסיפה הכללית.

בחודש ינואר 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות הכללית של החברה להאריך, באותם תנאים, את תנאי כהונתו של מר אטרקצי בשלוש שנים נוספות.

בהמשך לאמור לעיל, בשנת 2025 זכאי מנכ"ל החברה למענק בסך של כ - 1.5 מיליון ש"ח. החברה כללה הפרשה בגינו בסעיף הנהלה וכלליות בדוח על הרווח הכולל בשנת 2025.

ביום 5 באוקטובר 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הערכת כהונתו של אטרקצ'י לשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2026 ועודכנו תנאיי העסקתו של אטרקצ'י כך שעבור היקף מישרה של 95% יהא זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך 250 אלפי ש"ח וכן החזר הוצאות החל מיום 24 באוגוסט 2025. בנוסף, יהא זכאי למענק שנתי מקסימלי מותנה רווחים בסך 3,148 אלפי ש"ח. הזכאות למענק השנתי המעודכן הינה בגין שנת 2026 ואילך.

באוקטובר 2025 אשרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל קודם לכן אישורי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, הסדר תיחום פעילות (להלן: "הסדר תיחום הפעילות") בין בעל השליטה, מר יעקב אטרקצ'י ו/או בת זוגו וילדיו המועסקים בחברה (יצוין כי ילדיו של יעקב אטרקצ'י, מר נחום אטרקצ'י ומר ארז אטרקצ'י, מועסקים בחברה וההסדר יחול לגביהם כל עוד הינם עובדי החברה) ו/או חברות בשליטתו ו/או חברות בשליטה ביחד עם קרוביו (לעניין זה ייקראו כולם "מר אטרקצ'י") לפיו, כל עוד הינו בעל השליטה בחברה הוא יפעל בתחום פעילות החברה,

באור 22: - יתרות ועסקאות עם וצדדים קשורים (המשך)

קרי איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, השכרה, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל לרבות פרויקטי פינוי-בינוי ולרבות פרויקטים או קרקעות בהם ישנו עירוב של מגורים ומסחר (להלן: "תחום הפעילות של החברה") באמצעות החברה (לרבות חברות בנות של החברה) בלבד, וזאת בכפוף לכך שמר אטרקצ'י כי לא ירכוש ו/או ייזום ו/או יפתח פרויקטים בתחום הפעילות של החברה, אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה לחברה באופן שהוסדר בהסדר תיחום הפעילות. יצוין כי התחייבותו של מר אטרקצ'י, כמפורט לעיל, לא תחול ביחס לפעילויות שאינן בתחום פעילותה של החברה, אשר מר אטרקצ'י יהא רשאי לבצען, במישרין ו/או בעקיפין, וללא חובת מתן הודעת הצעה לחברה, ומבלי שהדבר ייחשב כניצול הזדמנות עסקית של החברה, ובכלל זה נכללות הפעילויות הבאות (להלן: "הפעילויות המוחרגות"): (א) נכסים או פרוייקטים קיימים בבעלות מר אטרקצ'י ו/או בבעלות חברות בשליטתו, לרבות ביצוע פרוייקטים חדשים בנכסים קיימים כאמור ולרבות רכישת זכויות שותפים בנכסים או פרויקטים קיימים כאמור ו/או רכישת זכויות מבני משפחתו של מר אטרקצ'י; (ב) כל עסקה לרכישת נכסי נדל"ן שנעשתה או תיעשה על ידי מר אטרקצ'י (לרבות עבור קרוביו) למטרות שימוש אישי ו/או השקעה או החזקה בנכס נדל"ני למטרה אישית (כגון בין היתר רכישת דירות מגורים (לצרכי מגורים או השקעה) או יחידות מסחר (לצרכי השקעה)); (ג) יזום, איתור, תכנון, פיתוח, הקמה, השכרה, רכישה, מתן שירותי ניהול ואחזקה, השבחה ומימוש של נכסי נדל"ן מסחרי בלבד הכוללים מלונאות, שטחי מסחר, בנייני משרדים, מבני אחסנה ותעשייה, חניונים וכו' (כאשר ככל שמדובר בנכסים כאמור שהינם שטחי מסחר, הפעילות של מר אטרקצ'י כאמור תהיה כפופה לאישור ועדת הביקורת של החברה כי לא מדובר במתחמי מסחר שהפעלתם מתחרה בנכסים של החברה ו/או חברות בשליטתה). לעניין זה יובהר כי מר אטרקצ'י לא ישקיע ולא יהיה בעלים של מתחם מסחרי אשר יהיה בקרבת מתחם מסחרי המופעל ו/או צפוי להיות מופעל על ידי החברה הבת של החברה העוסקת בנכסים מסחריים; (ד) פעילות בתחום המימון ו/או האשראי החוץ בנקאי, לרבות ביחס להעמדת מימון לרכישת נכסי נדל"ן או מימון המובטח באמצעות נכסי נדל"ן, ובכלל זה השקעה בחברות העוסקות במימון חוץ בנקאי כאמור; (ה) פעילות מחוץ לישראל (ללא מגבלות ובכלל זה בתחום הנדל"ן למגורים בחו"ל). בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נקבע כי ככל שבמהלך תקופת הסדר תיחום הפעילות יחול שינוי בתחומי הפעילות של החברה ו/או החברה תקבל החלטה להיכנס לתחומי פעילות חדשים (בין בדרך של הקמת תחום פעילות חדש, בין בדרך של רכישה ו/או השקעה בנכס ו/או בפעולות ו/או בתאגיד בתחום פעילות חדש לבין בכל דרך אחרת), יהיו רשאים ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אך לא חייבים, לאשר את הכללתם של תחומי פעילות חדשים כאמור במסגרת הסדר תיחום הפעילות (ככל שיאושר) ממועד ההחלטה כאמור ככל שמר אטרקצ'י לא יעסוק בהם.

הסדר תיחום הפעילות נכנס לתוקף ממועד אישורו על ידי האסיפה הכללית וחל למשך תקופה של שלוש שנים, ויהיה ניתן להארכה על פי כל דין.

החברה הבהירה כי אין באישור הסדר תיחום הפעילות כדי לגרוע מטענות החברה בפני בית המשפט במסגרת הליכים משפטיים, לרבות טענותיה בדבר קיומו של הסכם קודם לתיחום פעילות תקף בין מר אטרקצ'י לחברה, עוד קודם לאישור הסדר תיחום הפעילות. עם זאת, לאחר אישור הסדר תיחום הפעילות חלים בין מר אטרקצ'י לבין החברה הוראות הסדר תיחום הפעילות, גם אם יוחלט במסגרת ההליכים המשפטיים כי הסדר תיחום פעילות קודם היה בתוקף.

ה. <u>אישור תנאי העסקה של מר נחום אטרקצ'י</u>

ביום 21 באפריל 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את תנאי העסקתו של מר נחום אטרקצ'י (בנו של בעל השליטה בחברה ומנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י), כמנהל חטיבת נכסים מניבים של החברה וזאת בתוקף מיום 1 באפריל 2024 (להלן: "מועד העסקתו"). בהתאם לתנאי הכהונה וההעסקה שאושרו, בתקופה של 12 החודשים הראשונים ממועד העסקתו (להלן: "התקופה הראשונה") נחום יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 28,000 ש"ח (ברוטו), בגין משרה מלאה (100%). לאחר תום התקופה הראשונה, בכפוף לאישור נוסף של ועדת הביקורת והתגמול, הוא יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 32,000 ש"ח (ברוטו) בגין משרה מלאה (100%). הסכומים כאמור כוללים תשלום גלובלי עבור שעות נוספות, ככל שנדרש.

נחום צפוי להיות עובד החברה, אך ועדת התגמול תוכל לאשר העברתו להעסקה תמורת חשבונית ובלבד שהעלות לחברה לא תגדל. נחום יהיה זכאי ל – 18 ימי חופשה שנתית, ימי הבראה ומחלה לפי דין. החברה תעמיד לרשותו של נחום רכב צמוד אשר עלותו, כפי שרלוונטית לקביעת שווי השימוש, בהתאם לדין למועד ההתקשרות, לא תעלה על סך של 180 אלפי ש"ח. החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאחזקתו, ללא גילום שווי ההטבה למס או לחילופין תשלם לו

באור 22: - יתרות ועסקאות עם וצדדים קשורים (המשך)

הוצאות רכב בעלות חליפית שלא תעלה על העלות של רכב צמוד כאמור. החברה תבצע בעבור נחום הפרשה לביטוח מנהלים או קרן פנסיה לפי דין. כמו כן, החברה תפריש בגין כל חודש 7.5% מהשכר החודשי ברוטו לקרן השתלמות, ותנכה מנחום, על חשבונו, 2.5% מהשכר החודשי ברוטו, ותעביר גם אותם לקרן ההשתלמות, ללא גילום מס. החברה תישא בהוצאות ו/או החזר הוצאות בפועל, ככל שיהיו, והכל כנגד חשבוניות אשר ימציא לחברה ובהתאם למקובל בחברה. כמו כן, נחום יהיה זכאי להטבות אשר ניתנות על ידי החברה לעובדים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, לרבות חופשות וטיולים ונופשים משרדיים, שי לחג וכו'. החברה תעמיד לרשותו של נחום טלפון נייד וכיסוי עלות החזקתו בהתאם לנהוג בחברה ביחס למנהלי החברה, ללא גילום שווי ההטבה למס.

נחום יהיה זכאי למענק שנתי של עד 3 משכורות (ברוטו), בהתאם לעמידה ביעדים מדידים אשר ייקבעו, מדי שנה בסמוך לתחילתה, ויאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. (לגבי שנת 2024 המענק יהיה באופן יחסי לתקופת ההעסקה והיעדים ייקבעו בסמוך לתחילת העסקתו בחברה. לגבי שנה קלנדרית בה שכרו השתנה, אזי המענק ייקבע לפי השכר החודשי האחרון באותה שנה). ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה קבעו כי, הפרמטרים מהם יקבעו היעדים המדידים הינם נתונים ויחסים הנגזרים מתחום פעילות הנכסים המניבים ומתייחסים למדדים הבאים: הכנסות, רווח לפני מס, התקשרות בהסכמי שכירות, גידול בנכסים מניבים, יעדי תכנון ורישוי ואישורים רגולטוריים, הסכמים אסטרטגיים, יעדי שיווק, יעדי הוצאות והתייעלות. יובהר, כי יעדי המענק מתוך המדדים המפורטים, עשויים להיקבע בערכים נומינאליים כספיים ו/או כמותיים, לרבות תפעוליים, ו/או יחסיים. החברה או נחום יהיו רשאים לסיים את העסקתו בהודעה מוקדמת לפי דין.

ו. אישור תנאי העסקה של מר ארז אטרקצ'י

ביום 26 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את תנאי העסקתו של מר ארז אטרקצ'י (בנו של בעל השליטה בחברה ומנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י), כמנהל מערך חוזים של החברה וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2025 (להלן: "מועד העסקתו"). בהתאם לתנאי הכהונה וההעסקה שאושרו, בתקופה של 12 החודשים הראשונים ממועד העסקתו (להלן: "התקופה הראשונה") ארז יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 28,000 ש"ח (ברוטו), בגין משרה מלאה (100%). לאחר תום התקופה הראשונה, בכפוף לאישור נוסף של ועדת הביקורת והתגמול, הוא יהיה זכאי למשכורת חודשית בסך של 32,000 ש"ח (ברוטו) בגין משרה מלאה (100%). הסכומים כאמור כוללים תשלום גלובלי עבור שעות נוספות, ככל שנדרש.
ארז צפוי להיות עובד החברה, אך ועדת התגמול תוכל לאשר העברתו להעסקה תמורת חשבונית ובלבד שהעלות לחברה לא תגדל. ארז יהיה זכאי ל – 18 ימי חופשה שנתית, ימי הבראה ומחלה לפי דין. החברה תעמיד לרשותו של ארז רכב צמוד אשר עלותו, כפי שרלוונטית לקביעת שווי השימוש, בהתאם לדין למועד ההתקשרות, לא תעלה על סך של 180 אלפי ש"ח. החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאחזקתו, ללא גילום שווי ההטבה למס או לחילופין תשלם לו הוצאות רכב בעלות חליפית שלא תעלה על העלות של רכב צמוד כאמור. החברה תבצע בעבור ארז הפרשה לביטוח מנהלים או קרן פנסיה לפי דין. כמו כן, החברה תפריש בגין כל חודש 7.5% מהשכר החודשי ברוטו לקרן השתלמות, ותנכה מארז, על חשבונו, 2.5% מהשכר החודשי ברוטו, ותעביר גם אותם לקרן ההשתלמות, ללא גילום מס. החברה תישא בהוצאות ו/או החזר הוצאות בפועל, ככל שיהיו, והכל כנגד חשבוניות אשר ימציא לחברה ובהתאם למקובל בחברה. כמו כן, ארז יהיה זכאי להטבות אשר ניתנות על ידי החברה לעובדים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, לרבות חופשות וטיולים ונופשים משרדיים, שי לחג וכו'. החברה תעמיד לרשותו של ארז טלפון נייד וכיסוי עלות החזקתו בהתאם לנהוג בחברה ביחס למנהלי החברה, ללא גילום שווי ההטבה למס.
ארז יהיה זכאי למענק שנתי של עד 3 משכורות (ברוטו), בהתאם לעמידה ביעדים מדידים אשר ייקבעו, מדי שנה בסמוך לתחילתה, ויאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. (לגבי שנת 2025 היעדים ייקבעו בסמוך לאחר אישור האסיפה. לגבי שנה קלנדרית בה שכרו השתנה, אזי המענק ייקבע לפי השכר החודשי האחרון באותה שנה). ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה קבעו כי, הפרמטרים מהם יקבעו היעדים המדידים הינם נתונים ויחסים הנגזרים מתחום פעילות
מערך החוזים ומתייחסים למדדים הבאים: יעדי תכנון ורישוי ואישורים רגולטוריים, עמידה בהוראות מנהל תקין פנימיים וחיצוניים, יעדי שיווק ומכירה, נתוני מכירות בפועל (ביחידות ובערכים נומינאליים) ורווח לפני מס. יובהר, כי יעדי המענק מתוך המדדים המפורטים, עשויים להיקבע בערכים נומינאליים כספיים ו/או כמותיים, לרבות תפעוליים, ו/או יחסיים. החברה או ארז יהיו רשאים לסיים את העסקתו בהודעה מוקדמת לפי דין.

באור 22: - יתרות ועסקאות עם וצדדים קשורים (המשך)

ז. תנאי העסקה של מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון מגידו

יו"ר הדירקטוריון מגידו
החל מיום 17 בנובמבר 2024 החל בכהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה מר אליהו מינג'רסקי (להלן: "היו"ר"). בהתאם להסכם שירותים בו התקשרה עימו החברה הוא יעניק לחברה שירותים כיו"ר דירקטוריון (ללא יחסי עובד מעביד) בהיקף של כ-80% משרה מלאה. הסכם השירותים הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההעסקה בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום. התמורה החודשית בגין מתן השירותים לה זכאי היו"ר עומדת על 111,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. היו"ר זכאי להחזר הוצאות כנגד קבלות שיוגשו לחברה ולרכב צמוד שתעמיד לו החברה, אשר תישא בעלויות הוצאות הרכב עד לתקרה של 11,000 ש"ח בצירוף מע"מ לחודש. היו"ר זכאי להיות מבוטח בביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה ו/או חברת האם בכפוף לפוליסת ביטוח שתרכוש החברה ו/או החברה האם לנושאי המשרה בחברה וכן לקבל כתב שיפוי מהחברה בכפוף למדיניות התגמול של החברה. החל מתום שנת 2025, ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, וכן בכפוף לתוצאות העסקיות של החברה, יהיה זכאי היו"ר למענק שנתי בגין שנת 2025 בסכום של בין 200,000 ש"ח בצירוף מע"מ ועד לתקרה של 400,000 ש"ח בצירוף מע"מ, וזאת בכפוף למדיניות הבונוסים הקיימת בחברה.

מנכ"ל מגידו
ביום 1 במאי 2025, החל לכהן מר בן מיוסט כמנכ"ל החברה (להלן: "המנכ"ל") חלף מר צבי ויינר, אשר סיים את כהונתו ביום 30 באפריל 2025. בהתאם להסכם העסקתו, הוא יועסק כמנכ"ל החברה במשרה מלאה בתמורה למשכורת חודשית ברוטו בסך של כ-109 אש"ח. הסכם העסקה הינו לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההעסקה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. החברה תעמיד למנכ"ל רכב ותישא במלוא הוצאות אחזקתו, קרי דלק, דמי חניה ואגרות. המנכ"ל יהיה זכאי לתשלום בונוס שנתי של עד 6 משכורות חודשיות ברוטו, מתוכם ישולם מענק בהיקף של לכל הפחות 3 משכורות חודשיות, בגין יעדים שיקבעו מראש. בגין שנת 2025, ישולם מענק חודשי באופן יחסי, לפי מספר חודשי העסקת המנכ"ל בפועל.
בדבר תגמול הוני למנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון של מגידו, ראה ביאור 16(3) לעיל.

ח. הסכם לביצוע פרויקט KAVA מול חברת דיורים בע"מ
מגידו י.ק. בע"מ, באמצעות חברה מוחזקת בבעלותה המלאה, מגידו י.ק. ביצוע בע"מ, מספקת שירותי ביצוע לחברת דיורים בע"מ, חברה מוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה (בשרשור) ו-50% ע"י שותף צד ג', להקמת פרויקט KAVA בטבריה. מנגנון התמורה כפי שנקבע בהסכם בין הצדדים הינו לפי COST בתוספת של 4.75%.

באור 23: - <u>מכשירים פיננסיים</u>

א. פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון בגין שיעור ריבית, סיכון מדד וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. <u>סיכון שער חליפין</u>

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, בעיקר לאירו, רון רומני ודולר ארה"ב.
לקבוצה השקעה בפעילות חוץ, אשר נכסיה נטו חשופים לשינוי אפשרי בשער החליפין של האירו (סיכון תרגום שער חליפין). החשיפה המטבעית הנובעת מהנכסים נטו של פעילות החוץ במזרח אירופה מנוהלת בעיקר על ידי נטילת הלוואות הנקובות באירו.

2. <u>סיכון אשראי</u>

ההכנסות של חלק מהחברות המאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות בישראל. החברות הנ"ל עוקבות באופן שוטף אחר חובות הלקוחות. בנוסף, הקבוצה העמידה אשראי ובטוחות לקבלנים במסגרת מימון פרויקטים ולפיכך קיים לחברה סיכון אשראי בגין יתרות אלו. בפעילות של מכירת דירות מגורים אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, מכיוון שהמכירות מובטחות על ידי היחידות הנמכרות עצמן עד למסירתן, המתבצעת רק בגמר התשלום בעדן, והחברה אף זכאית למקדמות לאורך התקדמות הבנייה.

3. <u>סיכון שיעור ריבית</u>

מרבית ההלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים נושאות ריבית בשיעור משתנה ולפיכך חשופה החברה לשינויים בתזרים המזומנים. אגרות החוב נושאות שיעורי ריבית קבועים החושפים את הקבוצה לסיכון שווי הוגן.

4. <u>סיכון מדד</u>

החברה הנפיקה אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2025

	באור	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	על פי דרישה	סה"כ
		אלפי ש"ח							
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		309,263	-	-	-	-	-	-	309,263
זכאים ויתרות זכות	14	101,807	-	-	-	-	-	-	101,807
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)	12	1,699,718	489,505	97,901	77,836	-	-	-	2,364,960
התחייבות בגין חכירה		4,633	4,033	3,116	2,738	2,738	1,369	-	18,627
התחייבויות לתשלומים לבעלי קרקע		74,331	35,709	25,163	21,005	15,753	-	-	171,961
אגרות חוב (2)	13	214,283	269,816	281,434	288,230	73,375	135,875	-	1,263,013
הטבות לעובדים		160	-	-	-	-	-	-	160
		2,404,196	799,063	407,614	389,809	91,866	137,244	-	4,229,793

ליום 31 בדצמבר 2024

	באור	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	על פי דרישה	סה"כ
		אלפי ש"ח							
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		266,216	-	-	-	-		-	266,216
זכאים ויתרות זכות	14	167,775 (*)	3,824	1,402	-	-	-	-	173,001
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)	12	819,805	715,801	36,060	28,880	-	-	-	1,600,546
התחייבות בגין חכירה		4,256	3,826	3,128	2,738	2,738	4,107	-	20,793
התחייבויות לתשלומים לבעלי קרקע		57,201 (*)	58,026 (*)	19,404 (*)	8,858 (*)	4,700 (*)	3,525 (*)	-	151,714
אגרות חוב (2)	13	121,573	187,812	196,990	186,900	208,929		-	902,204
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה		-	26,600	-	-			-	26,600
הטבות לעובדים		101	-	-	-			-	101
		1,436,927	995,889	256,985	227,377	216,367	7,632	-	3,141,176

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

(1) כולל תשלומי ריבית בשיעורי ריבית קבועים.

(2) כולל תשלומי ריבית בשיעורי ריבית קבועים.

(3) מועדי פרעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שמקורם בהסכמי ליווי מוצגים בהתאם להתחייבות החוזית למרות שהפרעון בפועל צפוי בעיקרו בסמוך למועד גמר הפרוייקטים, כנגד גביית תקבולים מרוכשי יחידות הדיור.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן):

	יתרה		שווי הוגן	
	31 בדצמבר		31 בדצמבר	
	2025	2024	2025	2024
	אלפי ש"ח			
התחייבויות פיננסיות (*)				
אגרות חוב	1,075,345	776,763	1,122,472	802,402
	1,075,345	776,763	1,122,472	802,402

(*) השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה לניירות ערך בישראל.

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות, אשראי לזמן קצר, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשיריה אלה.

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

ליום 31 בדצמבר 2025

	מטבע ישראלי			מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)		
	ללא הצמדה ונושא ריבית	ללא הצמדה ולא נושא ריבית	עם הצמדה ונושא ריבית	באירו	בדולר	סה"כ
נכסים						
מזומנים ושווי מזומנים	187,180	33,990	-	5,646	-	226,816
מזומנים מוגבלים	392,293	-	-	-	-	392,293
ניירות ערך סחירים	44,863	-	-	-	-	44,863
חייבים ויתרות חובה	102,520	62,504	14,918	1,365	-	181,307
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	14,026	34,800	-	-	-	48,826
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים	3,577	-	-	-	-	3,577
סך כל הנכסים	744,459	131,294	14,918	7,011	-	897,682
התחייבויות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים	2,231,363	-	-	-	-	2,231,363
חלויות שוטפות של אגרות חוב	109,054	-	47,709	-	-	156,763
חלות שוטפת של התחייבות בחכירה	14,948	-	-	-	-	14,948
התחייבות לספקים ונותני שירותים	-	299,105	-	158	-	299,263
זכאים ויתרות זכות	-	89,607	32,230	371	-	122,208
התחייבויות לתשלומים לבעלי קרקע	166,777	-	-	-	-	166,777
התחייבות בגין חכירה	1,242	-	-	-	-	1,242
הטבות לעובדים	-	160	-	-	-	160
אגרות חוב	641,201	-	277,381	-	-	918,582
אשראי מתאגידים בנקאיים	1,205	-	-	-	-	1,205
סך כל ההתחייבויות	3,165,790	388,872	357,320	529	-	3,912,511
	(2,421,331)	(257,578)	(342,402)	6,482	-	(3,014,829)

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024

	מטבע ישראלי			מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)		
	ללא הצמדה ונושא ריבית	ללא הצמדה ולא נושא ריבית	עם הצמדה ונושא ריבית	באירו	בדולר	סה"כ
נכסים						
מזומנים ושווי מזומנים	103,112	5,073	-	1,736	-	109,921
מזומנים מוגבלים	288,041	-	-	-	-	288,041
ניירות ערך סחירים	27,110	-	-	-	-	27,110
חייבים ויתרות חובה	32,087	50,100	11,066	1,211	-	94,464
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	49,120	-	-	-	-	49,120
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים	2,978	-	-	-	-	2,978
סך כל הנכסים	502,448	55,173	11,066	2,947	-	571,634
התחייבויות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,551,168	-	-	-	-	1,551,168
חלויות שוטפות של אגרות חוב	83,812 (*)	-	- (*)	-	-	83,812
חלות שוטפת של התחייבות בחכירה	14,301	-	-	-	-	14,301
התחייבות לספקים ונותני שירותים	-	266,028	-	188	-	266,216
זכאים ויתרות זכות	-	133,066 (*)	46,257	251	-	179,574
התחייבויות לתשלומים לבעלי קרקע	130,605 (*)	-	-	-	-	130,605
התחייבות בגין חכירה	3,264	-	-	-	-	3,264
התחייבות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	24,090	-	-	-	-	24,090
הטבות לעובדים	-	101	-	-	-	101
אגרות חוב	375,988 (*)	-	316,963(*)	-	-	692,951 (*)
סך כל ההתחייבויות	2,183,228	399,195	363,220	439	-	2,946,082
	(1,680,780)	(344,022)	(352,154)	2,508	-	(2,374,448)

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעת גורמי סיכון שונים על רווח לפני מס. גורמי הסיכון כוללים שערי חליפין, שערי ריבית, מדד המחירים לצרכן, מחיר מניית החברה ותנודתיות מחיר המניה. יצוין כי לגורמי סיכון אלה אין השפעה על ההון של החברה.

על מנת לבודד השפעת כל אחד מגורמי הסיכון, בעת ביצוע חישוב עבור גורם סיכון מסוים, יתר גורמי הסיכון נותרים ללא שינוי.

מבחני רגישות בוצעו לפי שינויים בגורמי הסיכון המבטאים את הערכת הנהלת החברה באשר לשינויים סבירים במהלך שנת 2025.

רגישות לשינויים בשערי חליפין

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעה של שינויים בשערי חליפין על רווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון ללא שינוי. השפעה על רווח (הפסד) לפני מס:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
השפעת השינויים בשערי חליפין אירו/שקל:		
עלייה של 5%	324	125
ירידה של 5%	(324)	(125)

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעה של שינויים במדד המחירים לצרכן על רווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון ללא שינוי. השפעה על רווח (הפסד) לפני מס:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
השפעת השינויים במדד המחירים לצרכן:		
עלייה של 2%	(6,848)	(7,043)
ירידה של 2%	6,848	7,043

רגישות לשינויים בשערי ריבית

בטבלאות שלהלן מוצגת השפעה של שינויים בשערי ריבית על רווח לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון ללא שינוי.

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
השפעת השינויים בריבית פריים:		
עליה של 0.5%	(11,157)	(7,756)
ירידה של 0.5%	11,157	7,756

ו. ניהול ההון בחברה

החברה פועלת על מנת להבטיח שמירה על מבנה הון אשר יאפשר לחברה לתמוך באפיקיה ובמטרה למקסם ערך לבעלי המניות שלה.

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת בו שינויים בהתאם לשינויים בסביבה שבה החברה פועלת.

באור 24: - מגזרי פעילות

לחברה מגזר פעילות מרכזי אחד של בניה למגורים בישראל וברומניה. המידע הכספי על המגזרים להלן, מייצג את פעילותן של חברות בשליטה משותפת. ההתאמות המוצגות הן בגין המעבר להצגת פעילותן של החברות הנ"ל על בסיס שיטת השווי המאזני.

	בנייה למגורים	נכסים מניבים	לא מיוחס	התאמות	סה"כ
			מבוקר		
			אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
סה"כ הכנסות המגזר	1,904,524	1,550	-	(1,550)	1,904,524
רווח גולמי	496,810	1,550	-	(1,550)	496,810
עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	-	73,807	-	-	73,807
רווח תפעולי	391,683	72,645	-	(883)	463,445
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					30,026
הוצאות מימון, נטו					(123,242)
מיסים על ההכנסה					(85,627)
רווח נקי לשנה					284,602
נכסי המגזר	7,005,385	880,941	44,863	(60,237)	7,870,952
התחייבויות המגזר	5,803,024	234,182	1,676	(43,819)	5,995,063

	בנייה למגורים	נכסים מניבים	לא מיוחס	התאמות	סה"כ
			מבוקר		
			אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ הכנסות המגזר	1,707,262 (*)	1,582	-	(1,582)	1,707,262
רווח גולמי	419,580 (*)	1,582	-	(1,582)	419,580
עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	-	17,549 (*)	-	-	17,549
רווח תפעולי	346,368 (*)	17,868 (*)	73,046	(973)	436,309
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					20,332 (*)
הוצאות מימון, נטו					(102,540) (*)
מיסים על ההכנסה					(21,282) (*)
רווח נקי לשנה					332,819
נכסי המגזר	5,335,639 (*)	564,424	27,110	(91,829)	5,835,344
התחייבויות המגזר	4,371,047 (*)	269,190	14,171	(80,624)	4,573,784

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

באור 24: - מגזרי פעילות (המשך)

	בנייה למגורים	נכסים מניבים	לא מיוחס	התאמות	סה"כ
			מבוקר		
			אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ הכנסות המגזר	1,143,296 (*)	1,415	-	(1,415)	1,143,296
רווח גולמי	253,185 (*)	1,415	-	(1,415)	253,185
עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	-	33,231	-	-	33,231
רווח תפעולי	203,751 (*)	34,054	-	(823)	236,982
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					879
הוצאות מימון, נטו					(48,019) (*)
מיסים על ההכנסה					(43,960) (*)
רווח נקי לשנה					145,882
נכסי המגזר	3,685,332 (*)	276,383	24,861	(41,327)	3,945,249
התחייבויות המגזר	3,005,681 (*)	73,455	-	(27,188)	3,051,948

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

מידע גיאוגרפי

הכנסות בהתבסס על מיקום הלקוחות והנכסים (כולל עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ופיתוח, נטו):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח	
ישראל	1,974,734	1,724,401 (*)	1,172,636 (*)
אירופה	3,597	410	3,891
	1,978,331	1,724,811	1,176,527

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה ביאור 2כז'.

רשימת חברות מוחזקות עיקריות

שם החברה	החברה המחזיקה	מקום רישום החברה המוחזקת	שיעור השליטה והבעלות של החברה למועד הדוח	אופן הצגה בדוחות הכספיים
אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
ס.י אבן בע"מ	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
Aura Europe S.A.	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בלוקסמבורג)	100%	מאוחדת
פ.Chaplin Development S.R.L	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה ברומניה)	100%	מאוחדת
פיבקו בת ים בע"מ	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	80%	מאוחדת
מגידו י.ק. בע"מ	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
הסטריפ 2 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ	אאורה השקעות בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
Garrun IMCO Centre S.R.L	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	36.50%	שווי מאזני
Bas Development S.R.L	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	100%	מאוחדת
Malibu Invest S.R.L	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	100%	מאוחדת
Sun Valley Company S.R.L	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	50%	שווי מאזני
Spring Invest S.R.L	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	100%	מאוחדת
Aura Development S.R.L	Aura Europe S.A.	(חברה הרשומה ברומניה)	100%	מאוחדת
ק.מ.א מרכז העיר לוד בע"מ	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	81%	מאוחדת
אאורה לוד יזמות בע"מ	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	90%	מאוחדת
אאורה אם. אן. ג'י בטייסים (2018) בע"מ	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	90%	מאוחדת
אאורה אימאג'ין גבעתיים שותפות מוגבלת	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	(שותפות הרשומה בישראל)	70%	שווי מאזני
אאורה תעשיות מרכז בע"מ	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
ק.מ.א מרכז העיר לוד מסחר בע"מ	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	81%	מאוחדת
אשדן אגמים בבן צבי מסחר בע"מ	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
אשדן התחדשות עירונית מסחר בע"מ	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
סי אבן יזמות מסחר בע"מ	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
אאורה מרכזים מסחריים בבני עייש בע"מ	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
אאורה מרכזים מסחריים כפר יונה בע"מ	אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת
אאורה ניהול שותפויות בע"מ	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	(חברה הרשומה בישראל)	100%	מאוחדת

22 במרס, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אאורה השקעות בע"מ (להלן - "החברה")**
מחודש אוגוסט 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2023.

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרס 2026, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרס 2026, על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית עם דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר מיום 22 במרס 2026, על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

אאורה השקעות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025

לכבוד
בעלי המניות של חברת אאורה השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: <u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970</u>

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל - 1970 של אאורה השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד).

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן הסתכמו לסך של 31,054 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) אותן חברות הסתכם לסך של 4,827 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו- 1955 , ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

הדגש עניין

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ב במידע הכספי הנפרד, בדבר הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, הנובעת משינוי מדיניות חשבונאית. השינוי כולל, בין היתר, יישום עמדת סגל חשבונאית 11-6 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, וכן שינוי מדיניות חשבונאית לסיווג אגרות חוב, כך שסיווגן בדוח על המצב הכספי נעשה בהתאם למחזור התפעולי הכללי של 12 חודשים, חלף סיווגן בהתאם למחזור הפעילות היזמי כפי שיושם בעבר.
הצגה מחדש זו הביאה להתאמת מספרי ההשוואה בדוחות הכספיים. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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.

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150
E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail: secretary@melocpa.co.il

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

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

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים 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.
- 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 9ג 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.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

בני ברק,

22 במרץ 2026

An independent member firm of Moore Global network limited - members in principal cities throughout the world

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150
E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail: secretary@melocpa.co.il

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה 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.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

		ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
	סעיף	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	ג	54,523	66,949
מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש	ג	5,198	34,371
ניירות ערך סחירים		29,250	27,110
חייבים ויתרות חובה	ד1	47,557	35,745
נכסים בגין חוזים עם לקוחות		238,186	121,114
הלוואות לחברות מוחזקות	ז	969,548	784,216
מלאי בנינים למכירה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה		518,350	564,138 (*)
		1,862,612	1,633,643
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות		1,272,494	960,767 (*)
חייבים ויתרות חובה לא שוטפים		1,929	1,332
מלאי קרקעות לבניה		32,716	28,681
רכוש קבוע, נטו		288	366
		1,307,427	991,146
		3,170,039	2,624,789

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף ב'.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

		ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים		267,828	80,369
אגרות חוב		156,763	83,812 (*)
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		21,838	85,531
התחייבויות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע		231,089	346,580 (*)
התחייבויות לתשלומים לבעלי קרקע		5,382	13,253 (*)
זכאים ויתרות זכות		53,587	76,844
		736,487	686,389
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
מסים נדחים	ו	24,331	1,807 (*)
אגרות חוב		796,901	692,951 (*)
		821,232	694,758
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון המניות		47,309	47,309
פרמיה על מניות		782,795	727,746
קרן מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ		(40,770)	(39,952)
קרן מפעולות עם בעלי עניין		25,277	25,277 (*)
קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		77,001	-
כתבי אופציה		-	6,138
מניות באוצר		(12,803)	(12,803)
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות		4,330	1,494
יתרת רווח		729,181	488,433 (*)
<u>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>		1,612,320	1,243,642
		3,170,039	2,624,789

(*) הצגה מחדש בגין שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף ב'.

22 במרס, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	גדי קורן יו"ר הדירקטוריון	עו"ד יעקב אטרקצ'י מנכ"ל	אריאל פשין סמנכ"ל כספים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	סעיף	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח		
<u>הכנסות</u>				
הכנסות ממכירת דירות		193,159	337,144(*)	508,165 (*)
חלק החברה ברווח חברות מוחזקות, נטו		237,127	208,205(*)	81,777 (*)
הכנסות משירותי בניה		132,743	102,110(*)	35,739 (*)
סה"כ הכנסות		563,029	647,459	625,681
<u>הוצאות</u>				
עלות הדירות והמקרקעין שנמכרו ופיתוח המקרקעין		(132,176)	(273,102) (*)	(426,891) (*)
עלות שירותי הבניה		(92,907)	(51,844) (*)	(17,700) (*)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה		-	5,450	8,684
הכנסות אחרות		-	120	34
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי		-	72,966	-
הוצאות מכירה, שיווק ותפעול		(3,627)	(2,559)	(3,097)
הוצאות הנהלה וכלליות		(14,097)	(11,965)	(11,021)
סה"כ הוצאות		(242,807)	(260,934)	(449,991)
		320,222	386,525	175,690
<u>הכנסות (הוצאות) מימון</u>				
הכנסות מימון		14,127	29,425	50,333
הוצאות מימון		(80,145)	(104,369) (*)	(80,076) (*)
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות		41,441	36,271	17,980
		(24,577)	(38,673)	(11,763)
רווח לפני מסים על ההכנסה		295,645	347,852	163,927
מיסים על ההכנסה	ו	(14,897)	(15,039) (*)	(18,983) (*)
רווח נקי המיוחס לחברה		280,748	332,813	144,944
(הפסד) רווח כולל אחר המיוחס לחברה:				
סכומים שיסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים		(818)	(2,712)	2,801
סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה		279,930	330,101	147,745

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף ב'.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>			
רווח נקי המיוחס לחברה	280,748	332,813 (*)	144,944 (*)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
פחת והפחתות	78	64	275
מיסים על ההכנסה	14,897	15,039 (*)	18,983 (*)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(237,127)	(208,205)(*)	(81,777) (*)
הוצאות מימון, נטו	11,264	17,118	8,577
ריבית ושערוך הלוואות מחברות מוחזקות	(41,441)	(36,271)	(17,980)
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	-	(72,966)	-
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-
שיערוך ניירות ערך סחירים	(2,140)	(2,256)	1,089
תשלום מבוסס מניות	2,733	1,137	357
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה	-	(5,450)	(8,684)
	(251,736)	(291,790)	(79,160)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(12,409)	4,796	(10,286)
ירידה במלאי בניינים למכירה ובמלאי קרקעות לבניה	43,561	89,585 (*)	63,578 (*)
(ירידה) עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשי דירות	(281,689)	338,253 (*)	(382,266)(*)
	(250,537)	432,634	(328,974)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
ריבית ששולמה	(42,275)	(59,668)	(41,265)
ריבית שנתקבלה	2,352	2,693	3,619
מסים ששולמו	(58)	(7)	(133)
	(39,981)	(56,982)	(37,779)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת של החברה	(261,506)	416,675	(300,969)

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף ב'.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה			
רכישת חברה שאוחדה לראשונה	-	(160,000)	-
שינוי בהתחייבות בגין רכישת מניות	-	(120,000)	-
שינויים בפקדונות מוגבלים בשימוש והשקעות לזמן קצר, נטו	29,173	53,683	(85,899)
השקעה בניירות ערך סחירים	-	-	(20,000)
דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת	2,846	9,503	958
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	-	(141)	-
מתן הלוואות לחברות מוחזקות	(144,001)	(125,754)	(37,258)
רכישת רכוש קבוע	-	(183)	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה	(111,982)	(342,892)	(142,199)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	187,459	(391,460)	346,774
רכישה עצמית של מניות	-	-	(12,803)
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה למניות, נטו	-	-	139,351
מימוש כתבי אופציה למניות, נטו	47,861	71,504	-
הנפקת אגרות חוב, נטו	251,243	425,434	219,466
דיבידנד שחולק לבעלי המניות של החברה	(40,000)	(40,000)	(18,000)
פרעון אגרות חוב	(85,501)	(165,500)	(169,250)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	361,062	(100,022)	505,538
(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(12,426)	(26,239)	62,370
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	66,949	93,188	30,818
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	54,523	66,949	93,188

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף ב'.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. <u>מידע אחר</u>

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן: "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע-2010, (להלן: "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

ב. <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u>

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025.

<u>הצגה מחדש בשל שינויי מדיניות חשבונאית</u>

ביום 7 ביולי ,2025 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 11-6 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), וזאת לאחר ביקורת רוחב שבחנה את אופן הטיפול החשבונאי שמיישמות חברות נדל"ן יזמיות בעסקאות אלה .

עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת , כמפורט להלן:

<u>מדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה</u> – יש למדוד הקרקע בהתאם לשוויה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים (להלן: "הגישה העקיפה") אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. כמו כן, כאשר קיים מרכיב בפרויקט אשר מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה לא יהיה ניתן להשתמש בגישה העקיפה ככל ששימוש בה יביא לרווחי שערוך בסמוך למועד ההכרה לראשונה.

<u>עיתוי מדידת שווי הקרקע</u> – לאור פער זמנים משמעותי בין חתימת ההסכם מול הדיירים המפונים לבין היזם ועד למועד ההכרה לראשונה, עלו מספר מועדים אפשריים לעיתוי מדידת שווי הקרקע. סגל הרשות קבע כי יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה של הקרקע.

<u>קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים</u> - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת , מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבניה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

<u>מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים</u> - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים משתנה בהתאם לביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

<u>מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע</u>- 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.

<u>הקצאת עלויות טרום ביצוע</u> - יש להקצות על בסיס סביר, את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין עלות מכירת דירות חדשות ללקוחות.

<u>מדידת רכיב מימון משמעותי</u> - 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 בתקופות עוקבות.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הצגה מחדש בשל שינויי מדיניות חשבונאית (המשך)

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות (לרבות עסקאות קומבינציה שאינן עסקאות התחדשות עירונית), ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית. שינוי המדיניות החשבונאית נעשה בדרך של יישום למפרע.

בנוסף, ובהמשך לאמור בביאור 2(ד) לעיל בדבר קיום של שני מחזורים תפעוליים, החברה יישמה בדוחות כספיים מאוחדים אלו שינוי ייזום של מדיניות חשבונאית בקשר עם סיווג התחייבויות בגין אגרות חוב בדוח על המצב הכספי, כך שהתחייבויות אלו מסווגות לפי מחזור תפעולי של 12 חודשים שהינו המחזור התפעולי הכללי של החברה, אשר אינו מיוחס באופן ישיר וברור לפעילות הקמת בניינים למכירה. זאת, לפי הוראות IAS 8 ולאור העובדה שסיווג זה משקף באופן מהימן ורלוונטי יותר את המחזור התפעולי של החברה, את אופן מימון הפרויקטים שלה בתחום הנדל"ן היזמי, את ההון החוזר שלה בתחום הנדל"ן היזמי וכן מאפשר יכולת השוואתיות גבוהה יותר למשתמשים בדוחות הכספיים של החברה. שינוי יזום זה במדיניות החשבונאית יושם גם הוא בדרך של יישום למפרע, כנדרש ב- IAS 8.

להלן השפעת שינויי המדיניות שתוארו לעיל על הדוח על המצב הכספי של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	306,779	257,359	564,138
נכסים שאינם שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות	987,592	(26,825)	960,767
התחייבויות שוטפות			
אגרות חוב	584,888	(501,076)	83,812
התחייבויות לבעלי קרקע	99,716	260,117	359,833
התחייבויות שאינן שוטפות			
מיסים נדחים	2,933	(1,126)	1,807
אגרות חוב	191,875	(501,076)	692,951
הון			
קרן מפעולות עם בעלי עניין	19,766	5,511	25,277
יתרת רווח	522,401	(33,968)	488,433
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,272,099	(28,457)	1,243,642

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הצגה מחדש בשל שינויי מדיניות חשבונאית (המשך)

ליום 1 בינואר 2024

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מלאי בניינים בהקמה, יחידות דיור למכירה ומקרקעין לבנייה	318,900	334,953	653,853
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות	373,446	2,291	375,737
התחייבויות שוטפות			
אגרות חוב	305,904	(142,973)	162,931
התחייבויות לבעלי קרקע	106,471	346,354	452,825
התחייבויות שאינן שוטפות			
מיסים נדחים	27,947	(2,469)	25,478
אגרות חוב	196,664	142,973	339,637
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
יתרת רווח	202,261	(6,641)	195,620

להלן השפעת שינויי המדיניות שתוארו לעיל על דוחות רווח והפסד של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	609,522	37,937	647,459
עלות המכר	(284,051)	(40,895)	(324,946)
רווח גולמי	325,471	(2,958)	322,513
רווח תפעולי	389,483	(2,958)	386,525
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(15,647)	(23,026)	(38,673)
רווח לפני מיסים על הכנסה	373,836	(25,984)	347,852
מיסים על הכנסה	(13,696)	(1,343)	(15,039)
רווח נקי	360,140	(27,327)	332,813

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הצגה מחדש בשל שינויי מדיניות חשבונאית (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי המדיניות	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
הכנסות	575,648	50,033	625,681
עלות המכר	(431,033)	(13,558)	(444,591)
רווח גולמי	144,615	36,475	181,090
רווח תפעולי	139,215	36,475	175,690
הוצאות מימון, נטו	(4,426)	(7,337)	(11,763)
רווח לפני מיסים על הכנסה	134,789	29,138	163,927
מיסים על הכנסה	(17,103)	(1,880)	(18,983)
רווח נקי	117,686	27,258	144,944

ג. יתרת המזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים	54,523	66,949

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי	5,197	34,355
מזומנים מוגבלים בשימוש	1	16
	5,198	34,371

ד. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים המיוחסים לחברה:

	עד שנה	סה"כ
	אלפי ש"ח	
31 בדצמבר 2025		
חייבים ויתרות חובה	47,557	47,557
31 בדצמבר 2024		
חייבים ויתרות חובה	35,745	35,745

2. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים המיוחסים לחברה:

	במטבע חוץ או בהצמדה לו		בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
	דולר	אירו			
			אלפי ש"ח		
31 בדצמבר 2025					
ניירות ערך סחירים	-	-	-	29,250	29,250
חייבים ויתרות חובה	-	-	9,177	38,219	47,396
			9,177	67,469	76,646
31 בדצמבר 2024					
ניירות ערך סחירים	-	-	-	27,110	27,110
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	35,745	35,745
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	62,855	62,855

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח				
31 בדצמבר 2025							
הלוואות לזמן קצר	80,189	203,745	-	-	-	-	283,934
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	31,838	-	-	-	-	-	31,838
זכאים ויתרות זכות	24,655	-	-	-	-	-	24,655
התחייבויות לתשלומים לבעלי קרקע	10,412	-	-	-	-	-	10,412
אגרות חוב	207,236	213,568	203,405	288,230	73,375	135,875	1,121,689
	428,661	417,313	228,568	309,235	89,128	135,875	1,608,780
31 בדצמבר 2024							
הלוואות לזמן קצר	85,593	-	-	-	-	-	85,593
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	85,531	-	-	-	-	-	85,531
זכאים ויתרות זכות	60,624	-	-	-	-	-	60,624
התחייבויות לתשלומים לבעלי קרקע	10,412 (*)	10,412(*)	-	-	-	-	20,824
אגרות חוב	121,573	187,812	196,990	186,900	208,929	-	902,205
	363,733	198,224	196,990	186,900	208,929	-	1,154,777

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף ב'.

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים:

	במטבע חוץ או בהצמדה לו		בהצמדה למדד המחירים	ללא	שווי	
	דולר	אירו	לצרכן	הצמדה	הוגן	סה"כ
	אלפי ש"ח					
31 בדצמבר 2025						
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	-	-	344,467	938,900	-	1,283,367
	-	-	344,467	933,518	-	1,277,985
31 בדצמבר 2024						
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	-	-	362,597	653,943(*)	-	1,016,540
	-	-	362,597	640,690	-	1,003,287

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף ב'.

ו. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

שיעורי המס החלים על החברה

שיעור המס החל על החברה בתקופת הדוחהינו 23%.

בהתאם להוראות IAS 12 "מיסים על ההכנסה", יתרות המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2025 ימדדו לפי שיעורי המס החזויים לחול בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות בהתבסס על שיעורי המס החדשים כמופיע לעיל.

ו. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה הפרשים זמניים, נטו החייבים במס, בסך של כ – 105.8 מיליון ש"ח. החברה יצרה התחייבויות מסים נדחים נטו, בגין הפרשים אלו.

5. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
מסים על ההכנסה	14,897	15,039 (*)	18,983 (*)

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף ב'.

6. מסים נדחים המיוחסים לחברה הכלולים בדוח על מצב הכספי

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
התחייבויות מיסים נדחים	24,331	1,807 (*)

(*) הצגה מחדש בעקבות שינוי מדיניות חשבונאית – ראה מידע נוסף ב'.

ז. יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות (למידע נוסף ראה באור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה)

1. יתרות עם חברות מוחזקות

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הלוואות לחברות מוחזקות	969,548	784,216

2. הכנסות והוצאות דמי ניהול ומימון עם חברות מוחזקות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות דמי ניהול	-	-	-
הכנסות מימון	41,441	36,271	17,980

3. למידע בנוגע לשעבודים, התקשרויות וערבויות שניתנו ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ח. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. הלוואות

החברה העמידה לחברות מוחזקות שלה, הלוואות בעלים הנושאות ריבית, על פי סעיף 3(י') לפקודת מס הכנסה, ופרעונן יהיה מעת לעת.

2. ערבויות

החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת התחייבויותיהן של חברות מוחזקות בבעלות ובשליטה מלאה, כלפי מוסדות בנקאיים ופיננסיים, במסגרת הסכמי ליווי, אשר נחתמו בין המוסדות הבנקאיים והפיננסיים לבין החברות המאוחדות.

פרק ד'
פרטים נוספים על התאגיד

דו"ח תקופתי
לשנת 2025

פרק רביעי - פרטים נוספים על התאגיד

פרטים נוספים על התאגיד

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("התקנות")

1. **תקנה 9ד - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

לדוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, ראו דיווח מיידי של החברה שהתפרסם בנפרד בסמוך למועד פרסום דוח שנתי זה, ביום 23 במרץ 2026.

2. **תקנה 10א - תמצית דוחות רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים לשנת 2025 (באלפי ש"ח)-** (1)

	רבעון 1/2025	רבעון 2/2025	רבעון 3/2025	רבעון 4/2025	סה"כ שנת 2025
סה"כ הכנסות ממכירת דירות	**370,696**	**348,233**	**518,724**	**666,871**	**1,904,524**
עלות הדירות שנמכרו	(284,202)	(271,652)	(405,976)	(445,884)	(1,407,714)
הוצאות מכירה ושיווק	(6,159)	(7,544)	(7,677)	(11,977)	(33,357)
הוצאות הנהלה וכלליות	(15,555)	(17,827)	(19,206)	(22,340)	(74,928)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	-	(27)	-	382	355
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	-	-	-	-	-
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה	37,455	25,516	9,307	2,287	74,565
סה"כ (הוצאות)/הכנסות	**15,741**	**118**	**(17,576)**	**(31,648)**	**(33,365)**
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,226	99	1,736	26,965	30,026
רווח תפעולי	**103,461**	**76,798**	**96,908**	**216,304**	**493,471**
הוצאות מימון, נטו	(6,888)	(17,007)	(16,494)	(82,853)	(123,242)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**96,573**	**59,791**	**80,414**	**133,451**	**370,229**
מיסים על ההכנסה	(22,792)	(13,445)	(17,744)	(31,646)	(85,627)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	**73,781**	**46,346**	**62,670**	**101,805**	**284,602**

(1) בעקבות פרסום עמדת סגל 6-11 של הרשות לני"ע בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, ישנה השפעה על ההוצאות וההכנסות ברבעון 4 2025 ואילו רבעונים 1-3 מוצגים כמו שדווחו בדוחות הרבעוניים.

3. **תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות הערך**

אגרות חוב (סדרה י"ט)

בחודש יוני 2025, השלימה החברה הנפקה לציבור של 150,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ט) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 10 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-041666) (להלן: "**דוח הצעת המדף לסדרה י"ט**"). החברה מייעדת את תמורת ההנפקה, על פי דוח הצעת המדף לסדרה י"ט להשקעות בפרויקטים שונים, לפירעון התחייבויות ולפעילותה השוטפת, והכל על פי צורכי החברה ועל פי החלטת החברה כפי שתתקבל מעת לעת.

4. **<u>תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות</u>**[1]

שם החברה	סוג המניה	כמות מניות	סה"כ ערך נקוב (בש"ח אלא אם כן מצוין אחרת)	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה			יתרת אגרות החוב, שטרי הון וההלוואות בדוח על המצב הכספי המותאם (באלפי ש"ח)
					בהון	בכוח הצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
Aura Europe S.A.	רגילה	100,000,000	EURO 100,000	86,524	100%	100%	100%	354,999
אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (לשעבר אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ) (להלן: "**אאורה ישראל**")	רגילה	100	100	1,601,733	100%	100%	100%	818,511
ס.י. אבן יזמות בע"מ	רגילה	100	100	18,661	100%	100%	100%	10,637
סטריפ 2 רצועת העיר החדשה אאורה	רגילה	1,350	1,350	(9,282)	100%	100%	100%	-
פיבקו בת ים בע"מ	רגילה	100,000	100,000	42,460	80%	80%	80%	34,636
מגידו י.ק. בע"מ[2]	רגילה	100,000,000	100	363,591	100%	100%	100%	-
סטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה	רגילה	5,400	-	(20,321)	100%	100%	100%	70,013
חברות בנות (במישרין) של אאורה מחדשים את ישראל - ההחזקות המתוארות הן של חברה זו								
אאורה אימאג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת	רגילה	1,000	1,000	כלול באאורה ישראל	70%	70%	70%	כלול באאורה ישראל
אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	רגילה	1,000	1,000	כלול באאורה ישראל	82.5%	82.5%	82.5%	כלול באאורה ישראל

[1] ניירות הערך של החברות כאמור אינם נסחרים בבורסה בתאריך הדוח למעט חברת מגידו.

[2] לאחר תאריך הדוח, רכשה החברה בסה"כ 636,035 מניות של מגידו, בהתאם לתכנית רכישה.

5. **<u>תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח</u>**

במהלך שנת 2025 לא חלו שינויים בהשקעות החברה בחברות בת ובחברות כלולות שלה. **<u>תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)</u>**

שם החברה	הרווח הכולל (הפסד) (מותאם) לתאריך הדוח על המצב הכספי		דיבידנד ודמי ניהול		הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו	
	רווח (הפסד)	רווח כולל אחר	שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2025 או תקופה שלאחר מכן (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)	שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שזכאית לקבל, בגין שנת 2025 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)	עבור שנת 2025	עבור התקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)
Aura Europe S.A	3,694	(818)	-	-	110	-
אאורה ישראל	151,170	-	-	-	36,954	-
ס.י. אבן יזמות בע"מ	19,773	-	-	-	337	-
אאורה מרכזים מסחריים בע"מ	10,366	-	-	-	147	-
פיבקו בת ים בע"מ	9,061	-	-	-	1,686	-
סטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה	8,294	-	-	-	1,757	-
סטריפ 2 רצועת העיר החדשה אאורה	5,949	-	-	-	-	-
אאורה אימאג'ין גבעתיים, שותפות מוגבלת	35,698	-	-	-	-	-
מגידו י.ק. בע"מ	70,752	-	-	-	-	-
חברות בנות ונכדות של אאורה אירופה כלולות בנתוני אאורה אירופה						

6. **<u>תקנה 14 - רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד</u>**

לא רלוונטי.

7. **<u>תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר בשנת הדיווח ומועדים וסיבות להפסקת מסחר</u>**

7.1. כמפורט לעיל ביחס לתקנה 10ג', בתקופת הדוח ולאחריה נרשמו למסחר 400,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ט) בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה, בהיקף של 150,000,000 ש"ח ע.נ. ובדרך של הרחבת סדרה נסחרת בחודש אוקטובר 2025 (בהיקף של 100,000,000 ש"ח ע.נ.) ובחודש ינואר 2026 (בהיקף של 150,000,000 ש"ח ע.נ.).

7.2. בחודש יולי 2025, מימש משקיע מסווג 3,235,000 כתבי אופציה (לא סחירים) שהונפקו לו בחודש מרץ 2024 בתמורה להקצאת 3,235,000 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 24 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-055303), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה, וסעיף 3.7 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

7.3. במהלך חודש ספטמבר 2025, מימשו נושאי משרה בחברה 317,551 כתבי אופציה (לא סחירים) שהוענקו להם בחודש אוגוסט 2023, בתמורה להקצאת 191,962 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073709), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה, סעיף 21.6 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

7.4. לא הופסק המסחר בניירות ערך של החברה במהלך שנת הדיווח.

<u>תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>

7.5. להלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנת 2025, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים בשליטתה (הכוללים לפחות שלושה נושאי משרה של החברה עצמה), אשר ניתנו בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים בשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025 (הנתונים מבטאים עלות מעביד לשנת 2025, באלפי ש"ח):

פרטי מקבלי התגמולים				תגמולים עבור שירותים					תגמולים אחרים	סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר[3]	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	אחר[4]		
יעקב אטרקצ'י	מנכ"ל	95%	46.89%[5]	-	1,500	-	1,907	-	-	3,407
בן מיוסט	מנכ"ל חברת מגידו	100%	-	953	292	1,140	-	77	-	2,462
הוד בצר	משנה למנכ"ל	100%	-	1,476	432	309	-	3	88	2,308
אריאל פשין	סמנכ"ל כספים	100%	-	1,220	366	232	-	-	92	1,910
אלי מינג'רסקי	יו"ד דירקטוריון חברת מגידו	80%	-	-	-	361	1,332	-	-	1,693

[3] עלות מעביד.
[4] הוצאות החזקה ושימוש ברכב ובטלפון נייד.
[5] ליום 31 בדצמבר 2025.

פרטים נוספים אודות תנאי ההתקשרות עם נושאי המשרה הבכירה הנ"ל:

7.5.1. <u>יעקב אטרקצ'י - מנכ"ל החברה</u>

ביום 9 בפברואר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) את תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה, מר יעקב אטרקצ'י, לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2020. במסגרת זו, אושרה התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של המנכ"ל בהיקף משרה של 95% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד, זאת, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 125 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (הכוללים השתתפות בהחזקת רכב, טלפון נייד וגילום המס בגינם). תנאי העסקתו של המנכ"ל כוללים בנוסף ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים זהים לאלו של הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, וכן מתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל, באותם תנאים כפי שאושרו לגבי יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה. כמו כן תנאי התגמול למנכ"ל כוללים מענק שנתי עד תקרה של 1.5 מיליון ש"ח בגין שנה בה הרווח השנתי הנקי לפני מס ולפני מענקים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה עמד על סך של לפחות 16 מיליון ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו על ידי האסיפה הכללית.

בחודש ינואר 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת והתגמול והדירקטוריון) להאריך, באותם תנאים, את תנאי כהונתו של מר אטרקצ'י בשלוש שנים נוספות, כמפורט בחלק ג' לדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000664) (להלן: "**דוח זימון אסיפת ינואר 2023**"), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש אוקטובר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת והתגמול והדירקטוריון) תנאי כהונה מעודכנים למר אטרקצ'י, לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 24 באוגוסט 2025 (להלן: "**תנאי הכהונה המעודכנים**"), כמפורט בחלק ד' לדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065087) (להלן: "**דוח זימון אסיפת אוקטובר 2025**"), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

במסגרת תנאי הכהונה המעודכנים, אושרה התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של המנכ"ל בהיקף משרה של 95% מבלי שיתקיימו בינו לבין החברה או חברות בת שלה יחסי עובד-מעביד, זאת, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 250 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (הכוללים השתתפות באחזקת רכב, תקשורת, ביטוח וסקר רפואי, השתלמויות וגילום המס בגינם).

כמו כן עודכנו תנאי המענק השנתי למנכ"ל ביחס לשנת 2026 כך שמנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק עד תקרה שנתית של 3,148 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) בגין שנה בה הרווח השנתי הנקי לפני מס ולפני מענקים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה עמד על סך של לפחות 150 מיליון ש"ח, בהתאם למדרגות שנקבעו על ידי האסיפה הכללית.

תנאי העסקתו של המנכ"ל כוללים בנוסף ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בתנאים זהים לאלו של הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, וכן מתן פטור והתחייבות לשיפוי למנכ"ל, באותם תנאים כפי שאושרו לגבי יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה.

בהמשך לאמור לעיל, בשנת 2025 זכאי מנכ"ל החברה למענק בסך של כ- 1,500 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

7.5.2. <u>בן מיוסט (מנכ"ל חברת מגידו)</u>

ביום 1 במאי 2025 מר בן מיוסט החל לכהן כמנכ"ל מגידו. בהתאם להסכם העסקתו, הוא מועסק כמנכ"ל החברה במשרה מלאה בתמורה למשכורת חודשית ברוטו, הכוללת דמי הבראה, בסך של 109,400 ש"ח. החברה מעמידה למנכ"ל רכב ונושאת במלוא הוצאות אחזקתו, קרי דלק, דמי חניה ואגרות. המנכ"ל זכאי לתשלום בונוס שנתי של עד 6 משכורות חודשיות ברוטו, מתוכם ישולם מענק בהיקף של לכל הפחות 3 משכורות חודשיות בגין יעדים שיקבעו מראש. בגין שנת 2025 שולם מענק חודשי באופן יחסי, לפי מספר חודשי העסקת המנכ"ל בפועל. המנכ"ל זכאי ל- 20 ימי חופשה שנתיים וכן לזכויות נלוות, כגון: ביטוח מנהלים, קרן פנסיה וקרן השתלמות. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההעסקה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. המנכ"ל התחייב כלפי החברה בהוראות הנוגעות לסודיות, אי תחרות ואי שידול. לפרטים בדבר הקצאת אופציות למנכ"ל החברה ראה ביאור 22ז' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

7.5.3. <u>הוד בצר – משנה למנכ"ל</u>

החל מיום 1 בנובמבר 2021 מכהן מר בצר כמשנה למנכ"ל החברה. בהתאם לתוספת להסכם העסקה שנחתם בין מר בצר לבין החברה, החל מיום 1 ביולי 2023 החל מר בצר לתת לחברה שירותי ניהול בתמורה סך של 123 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) הכוללת בתוכה את כל עלויות השירותים הניתנים על ידו. כמו כן, החברה מעמידה לרשותו רכב אשר ישמש אותו למתן השירותים. החברה נושאת בעלויות הרכב כולל עלויות נילוות ומחייבת את מר בצר בסך של 9 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למר בצר הוענקו 293,125 כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה בהתאם לתוכנית להענקת תגמול הוני שאימצה החברה. בחודש ספטמבר 2025 מימש מר בצר 97,708 כתבי אופציה (לא סחירים), ולפיכך למועד דוח זה נותרו למר בצר 195,417 כתבי אופציה (לא סחירים). לפירוט עיקרי התוכנית ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089464), הנכלל כאן על דרך ההפניה. תקופת ההסכם אינה קצובה וניתנת לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

7.5.4. <u>אריאל פשין – סמנכ"ל כספים</u>

החל מיום 1 ביולי 2023 מכהן מר פשין כסמנכ"ל הכספים של החברה. החל מחודש אוגוסט 2024 מר פשין זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של 74 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי מר פשין להפרשות סוציאליות כמקובל הכוללות הפרשות בגין פיצויי פיטורים; הפרשות בגין תגמולים ואובדן כושר עבודה; הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים והפרשות לקרן השתלמות. בנוסף, זכאי מר פשין להשתתפות בהוצאות רכב בסך 7 אלפי ש"ח; ל-20 ימי חופשה נטו בשנה; לביטוח נושאי משרה ולכתב שיפוי לנושא משרה בנוסח שמאושר על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה מעת לעת. בהתאם להתקשרות האמורה מר פשין עשוי להיות זכאי לבונוס שנתי, על פי מדיניות התגמול של החברה בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה. תקופת ההסכם אינה קצובה וניתנת לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של 60 יום מראש. בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למר פשין הוענקו 219,845 כתבי אופציה (לא סחירים) למניות החברה בהתאם לתוכנית להענקת תגמול הוני שאימצה החברה. בחודש ספטמבר 2025 מימש מר פשין 73,281 כתבי אופציה (לא סחירים), ולפיכך למועד דוח זה נותרו למר פשין 146,564 כתבי אופציה (לא סחירים). לפירוט

עיקרי התוכנית ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089464), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

7.5.5. <u>אלי מינג'רסקי – יו"ר דירקטוריון חברת מגידו</u>

החל מיום 17 בנובמבר 2024 החל בכהונתו כיו"ר דירקטוריון חברת מגידו מר אליהו מינג'רסקי (להלן: "**היו"ר**"). בהתאם להסכם שירותים בו התקשרה עימו החברה הוא יעניק לחברה שירותים כיו"ר דירקטוריון (ללא יחסי עובד מעביד) בהיקף של כ-80% משרה מלאה. הסכם השירותים הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההעסקה בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום. התמורה החודשית בגין מתן השירותים לה זכאי היו"ר עומדת על 111,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. היו"ר זכאי להחזר הוצאות כנגד קבלות שיוגשו לחברה.

היו"ר זכאי להעדר מתפקידו 20 ימי היעדרות בשנה (שאינה מחמת מחלה) מבלי שתיפגע התמורה לה הוא זכאי. בנוסף, החברה מעמידה לרשות היו"ר רכב צמוד, לצורך מתן השירותים, ונושאת בעלויות הוצאות הרכב עד לתקרה של 11,000 ש"ח בצירוף מע"מ לחודש. היו"ר זכאי להיות מבוטח בביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה ו/או חברת האם בכפוף לפוליסת ביטוח שתרכוש החברה ו/או החברה האם לנושאי המשרה בחברה וכן לקבל כתב שיפוי מהחברה בכפוף למדיניות התגמול של החברה.

7.6. **<u>תגמולים לבעלי עניין אחרים – תגמול לדירקטורים</u>**

7.6.1. בגין שנת 2025 שולם גמול דירקטורים לדירקטורים בסך כולל של כ- 216 אלפי ש"ח (כולל התגמול ליו"ר הדירקטוריון כמפורט להלן).

7.6.2. <u>תגמולים ליו"ר הדירקטוריון</u>

פרטי מקבלי התגמולים			תגמולים עבור שירותים						תגמולים אחרים	סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר [6]	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	אחר[7]		
גדי קורן	יו"ר הדירקטוריון	כ-27%	-	-	-	-	216	-	-	216

ביום 29 בספטמבר 2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי הכהונה וההעסקה המעודכנים של יו"ר דירקטוריון החברה, מר גדי קורן. לפרטים ראו סעיף 1.5 לדוח המיידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 7 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-093006), וכן דוח מיידי על תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 29 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-099519), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

7.6.3. לפרטים בדבר גמול לדירקטורים אחרים בחברה (שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול) בהתאם למדיניות התגמול של החברה אשר נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר 2023, ראו סעיף 11 למדיניות התגמול של החברה אשר צורפה כנספח א' לדוח זימון אסיפת ינואר 2023, וכן ראו סעיף 11 למדיניות

---

[6] עלות מעביד.

[7] הוצאות החזקה ושימוש ברכב ובטלפון נייד.

התגמול של החברה אשר צורפה כנספח ב' לדוח זימון אסיפת אוקטובר 2025, אשר נכנסה לתוקף ביום 5 באוקטובר 2025, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

7.6.4. הדירקטורים בחברה זכאים לקבלת פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה ודירקטורים, כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה, וכמפורט בסעיף 19 להלן (תקנה 29א).

8. **<u>תקנה 21א - השליטה בתאגיד</u>**

בעל השליטה בחברה בתקופת הדוח ולמועד הגשתו, הינו מר יעקב אטרקצ'י.

9. **<u>תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן ענין אישי</u>**

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד מועד פרסום דוח זה, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח, הנמנות על סוג העסקאות המתוארות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"):

9.1. <u>פטור, ביטוח ושיפוי</u> - לפרטים בדבר החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, ראו סעיף 19 להלן (תקנה 29א).

9.2. <u>התקשרות למתן שירותי עריכת דין ממשרד אטרקצ'י ושות' – עורכי דין</u> - ביום 13 בנובמבר 2018 החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, לאשר כמקשה אחת: א) את התקשרות החברה, לרבות בדרך של "עסקת מסגרת" כמשמעותה בתקנות ההקלות, עם משרד עורכי הדין אטרקצ'י ושות' (שבבעלות מלאה של אשתו של בעל השליטה בחברה) לתקופה של 3 שנים החל מיום 23 במאי 2018 ועד ליום 23 במאי 2021 בהתאם ובכפוף לתנאים המתוארים בסעיף 12 לדוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 7 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-089167); וכן ב) לתקן ולאשרר ההתקשרות הקיימת עם משרד אטרקצ'י שאושרה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 18 בינואר 2015. לפרטים נוספים ראו ביאור 22 (ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

9.3. בעבר התחייבה ס.י. אבן יזמות בע"מ, כאשר הייתה חברה בבעלות מלאה של בעל השליטה בחברה, כי כל עוד מצויה החברה תחת שליטתו של מר אטרקצ'י, לא יבוצעו עסקאות חדשות לבניית פרוייקטים חדשים בתחום הבניה למגורים בישראל. בעקבות השלמת הליך מיזוג, הפכה ס.י. אבן יזמות לחברה בת בבעלות מלאה של החברה. בעל השליטה הודיע לחברה כי כל עוד היא מצויה בשליטתו לא תבוצע על ידו פעילות מסחרית לבנייה ושיווק של פרוייקטים חדשים בתחום הבניה למגורים בישראל. למען הסר ספק, עמדת החברה ועמדת בעל השליטה הינה שההתחייבות האמורה לתיחום פעילות ממשיכה לחול ולהיות בתוקף.

ביום 5 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה הסדר תיחום פעילות לפיו מר יעקב אטרקצ'י ו/או בת זוגו וילדיו המועסקים בחברה (יצוין כי ילדיו של יעקב אטרקצ'י, מר נחום אטרקצ'י ומר ארז אטרקצ'י, מועסקים בחברה וההסדר יחול לגביהם כל עוד הינם עובדי החברה) ו/או חברות בשליטתו ו/או חברות בשליטה ביחד עם קרוביו (לעניין זה ייקראו כולם "**מר אטרקצ'י**") התחייב, כי כל עוד הינו בעל השליטה בחברה, בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו, הוא יפעל בתחום פעילות החברה, קרי איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, השכרה, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל לרבות פרויקטי פינוי-בינוי ולרבות פרויקטים או קרקעות בהם ישנו עירוב של מגורים ומסחר באמצעות החברה (לרבות חברות בנות של החברה) בלבד, והכל בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 12 לדוח זימון אסיפת אוקטובר 2025.

לפרטים נוספים בדבר ההסדר כאמור, ראו חלק ב' לדוח זימון אסיפת אוקטובר 2025, ולפרטים בדבר בקשות לאישור תובענה נגזרת כנגד בעל השליטה בחברה ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-008853), ביום 27 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-030465) וביום 9 באפריל

2025 (מס׳ אסמכתא: 2025-01-026386), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וגם ביאור 22(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג׳ לדוח זה.

9.4. לפרטים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של מר יעקב אטרקצ׳י, מנכ״ל החברה ובעל השליטה בה, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית בחודש אוקטובר 2025 ראו סעיף 7.5.1 (תקנה 21) לעיל, וביאור 22(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג׳ (דוחות כספיים) לדוח תקופתי זה.

9.5. <u>אישור תנאי העסקה למר נחום אטרקצ׳י קרובו של בעל שליטה</u> – בחודש אפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת הביקורת והתגמול, את תנאי ההעסקה למר נחום אטרקצ׳י, כמנהל חטיבת נכסים מניבים של החברה החל מיום 1 באפריל 2024. לפרטים נוספים ראו חלק ב׳ לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה בתאריך 10 באפריל 2024 (מס׳ אסמכתא: 2024-01-041565) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה. בהתאם לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למר נחום אטרקצ׳י ישולם בגין שנת 2025 מענק בגובה 2 משכורות חודשיות בגין עמידתו ביעדים שנקבעו לו שהינם: (1) תכנון מתחמי המסחר בפרויקטים שאמורים לצאת לשיווק וביצוע בשנת 2025; (2) התנעה של לפחות שלושה פרויקטים שעתידים לצאת לשיווק וביצוע בשנת 2027; (3) העברה של לפחות שלושה פרויקטים ממגידו לחברת המסחר. בהתאם לאישור האסיפה, בחודש מרץ 2025 אישרה ועדת התגמול את עדכון משכורתו החודשית של מר נחום אטרקצ׳י לסכום של 32,000 ש״ח.

9.6. <u>אישור תנאי העסקה למר ארז אטרקצ׳י קרובו של בעל שליטה</u> – בחודש פברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת הביקורת והתגמול, את תנאי ההעסקה למר ארז אטרקצ׳י, כמנהל מערך החוזים של החברה. לפרטים נוספים ראו חלק ב׳ לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה בתאריך 21 בינואר 2025 (מס׳ אסמכתא: 2025-01-005981), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה. בהתאם לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, למר ארז אטרקצ׳י ישולם בגין שנת 2025 מענק בגובה 2 משכורות חודשיות בגין עמידתו ביעדים שנקבעו לו שהינם: (1) מעבר לחוזים דיגיטליים; (2) כמות מצומצמת של תלונות ממונה מתוך סך המכירות; (3) יעד שיעור הצלחה מזערי של העברת חוזים במועד מבלי קבלת תלונות מסך הדירות הנמכרות. בהתאם לאישור האסיפה, בחודש ינואר 2026 עודכנה משכורתו החודשית של מר נחום אטרקצ׳י לסכום של 32,000 ש״ח.

10. **<u>תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, סמוך למועד הגשת הדוח, למיטב ידיעת החברה</u>**

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של התאגיד, למיטב ידיעת החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2026 (מס׳ אסמכתא: 2026-01-002374), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

11. **<u>תקנה 24א - הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים</u>**

11.1. <u>הון רשום ומונפק</u>

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק של החברה ראו ביאור 16 (הון) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג׳ (דוחות כספיים) לדוח תקופתי זה.

11.2. <u>ניירות ערך המירים</u>

נכון למועד סמוך לפרסום הדוח (יום 23 במרץ 2026), לא קיימים ניירות ערך המירים למימוש למניות רגילות של החברה, להוציא כמפורט להלן:

בחודש ספטמבר 2023 הונפקו 1,172,505 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה בחברה שהם סמנכ״לים, הניתנים למימוש ל- 1,172,505 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מתקן בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 בספטמבר 2023 (מס׳ אסמכתא: 2023-01-089464), דוח מצבת הון שפרסמה החברה

ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089893) ודוח מיידי על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089896), הנכללים כאן על דרך ההפניה.
נכון למועד סמוך לפרסום הדוח, קיימים 488,545 כתבי אופציה לא סחירים כאמור, הניתנים למימוש ל- 488,545 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073709) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2026 (מס' אמסכתא: 2026-01-011212), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

בחודש פברואר 2025 הונפקו 721,908 כתבי אופציה לא סחירים לנושאי משרה מסוימים בחברה וכן לעובדי החברה, הניתנים למימוש ל- 721,908 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002862), דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 18 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-011517) ודוחות מיידיים על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 19 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-011668 ו- 2025-01-011670), הנכללים כאן על דרך ההפניה.
נכון למועד סמוך לפרסום הדוח, קיימים 549,685 כתבי אופציה לא סחירים כאמור, הניתנים למימוש ל- 549,685 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073709) ודוח מצבת הון שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2026 (מס' אמסכתא: 2026-01-011212), הנכללים כאן על דרך ההפניה.

12. **<u>תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה</u>**

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-105535), הנכלל כאן על דרך ההפניה. לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה נכון ליום 22 במרץ 2026, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2026 (מס' אמסכתא: 2026-01-011212), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

13. **<u>תקנה 25א - מען רשום</u>**

מען: דרך מנחם בגין 132, תל אביב 6701101.

כתובת הדואר האלקטרוני: ariel@auraisrael.co.il.

מספר טלפון: 03-7181910.

מספר פקס: 03-7181911.

14. **<u>תקנה 26 – הדירקטורים של התאגיד</u>**

שם	גדי קורן[8] יו"ר הדירקטוריון	משה שמעוני	לימור עציוני	יהונתן יואל בינימין	נאוה אופק שפר[8]	ירון בלום
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור התאגיד	18.02.2018	29.10.2017	12.08.2021	19.08.2024	31.07.2023	21.4.2024
מספר ת.ז.	054993886	024073876	028542439	065015224	059822387	055973507
תאריך לידה	29.12.1957	09.12.1968	01.05.1971	30.07.1957	05.08.1967	23.09.1959
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	אילנות 17, צ"י כוכב יאיר	ישראל זרחי 90, ירושלים	הנחל 457, מושב מבוא ביתר	שוהם 30, נוף איילון	ירושלים 6, גבעת שמואל	במשרדי החברה - דרך מנחם בגין 132, תל אביב
חברות בוועדות הדירקטוריון	-	ועדת ביקורת ותגמול; ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת ותגמול; ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת ותגמול; ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת; ועדת בחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת; ועדת בחינת דוחות כספיים
דח"צ	לא	לא	כן	כן	לא	לא
דירקטור בלתי תלוי	לא	כן	כן	כן	לא	כן
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה	רו"ח - בוגר תואר ראשון במסלול חשבונאות, המכללה למנהל.	עו"ד - בוגר משפטים במכללת שערי משפט.	בעלת תואר בוגר, תואר מוסמך ודוקטורט למשפטים מהאוניברסיטה העברית. פרופסור חבר במשפטים מטעם המועצה להשכלה גבוהה	מוסמך בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב בוגר בכלכלה אוניברסיטת בן גוריון.	בעלת תעודת הוראה ותעודת עיצוב אופנה משנקר. תעודת הכשרה בתחום השיווק והתקשורת. קורס דירקטורים – מכללת המי"ל. קורס בשוק ההון – מכללת אפיק.	בוגר מסלול בינתחומי ולימודי ממשל, אוניברסיטת חיפה. מוסמך ביחסים בינלאומיים ולימודי עברית, אוניברסיטת פריז.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות ופירוט תאגידים בהם מכהן כדירקטור	מנהל ובעלים – מרכז הסקווש הישראלי בע"מ. מנהל ובעלים – סנובה טיולי צלילה במים רדודים בע"מ; חבר ועדת השקעות בעמותת 'בית יעקב' ירושלים; מנכ"ל ובעלים	יו"ר רכבת ישראל בע"מ ומנכ"ל [לשעבר] ויו"ר הקמפוס החרדי הקריה האקדמית אונו ומנכ"ל הקריה האקדמית אונו בירושלים; יו"ר מועצת שירות התעסוקה	חוקרת אורחת, המכון למחקרי ביטחון לאומי INSS; דקאנית בית הספר למשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע	מבקר עיריית חולון.	דירקטורית חיצונית באאורה השקעות בע"מ[9]. דירקטורית חיצונית באפקון החזקות בע"מ. דירקטורית במגידו	מסייע בהקמת פרויקטים עסקיים, איתור הזדמנויות עסקיות להשקעות, איתור משקיעים וסגירת ההשקעה.

[8] ביום 28 בפברואר 2019 מונה מר גדי קורן לתפקיד כיו"ר דירקטוריון החברה.

[9] יצוין כי גב' אופק שפר כיהנה בעבר כדירקטורית בחברה עד ליום 25 ביולי 2021.

שם	גדי קורן[8] יו"ר הדירקטוריון	משה שמעוני	לימור עציוני	יהונתן יואל בינימין	נאוה אופק שפר[8]	ירון בלום
	של מועדון הצלילה מרינה דייורס.	הישראלי; חבר הנהלה בבית התפוצות; חבר הנהלה בקונגרס היהודי העולמי; יו"ר החברה לשירותי איכות הסביבה.	ומשפט; סגנית דקאן בית הספר למשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; מרצה בכירה, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; מרצה מן החוץ, המרכז האקדמי למשפט ועסקים רמת גן; חברה בוועדת איתור מועמדים למשרות בכירות, משרד המשפטים; ראש בית הדין המשמעתי, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; שופטת בבית הדין העליון, איגוד הכדורסל; חברת המועצה האקדמאית הגבוהה, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט. דירקטורית בלתי תלויה בווישור גולבלטק בע"מ, דירקטורית בלתי תלויה בקרדיטו הנפקות בע"מ, חברת ועדת הנהלה בסלייס גמל בע"מ ודירקטורית ברשת מכללות עתיד.		י.ק. בע"מ.	פרשן בסוגיות ביטחוניות, בערוצי הטלוויזיה, ברדיו וכתיבת טורים בעיתונות. עמית במכון לחקר הטרור. יועץ ביטחון לחברות גלובאליות, התמחות ברגולציה. מתאם השבויים ונעדרים של מדינת ישראל מטעם ראש הממשלה. דירקטור בלתי תלוי בי.ד. מור השקעות בע"מ; דירקטור במור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ; דירקטור בחברת אבטחה, היחידה לאבטחה; דירקטור ברשת "עתיד" - רשת חינוך (חל"צ) המתמחה בניהול והפעלת מוסדות חינוך בפריסה ארצית; נבחרת הדירקטורים של רשות החברות הממשלתיות.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא
מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית/מומחיות בתחום הסייבר	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	מומחיות בתחום הסייבר

* הפרטים הינם למיטב ידיעת החברה.

15. **<u>תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד (שלא פורטו בתקנה 26)</u>**

שם	יעקב אטרקצ'י	הוד בצר	אריאל פשין	שי בן צבי[10]	מירב בריקמן	יהונתן פסטרנק
התאריך בו החלה כהונתו בתאגיד	מאי 2012	נובמבר 2021	יולי 2023	פברואר 2026	דצמבר 2022	מרץ 2020
מספר ת.ז.	022452270	024474983	024601072	053056966	028777225	054600507
תאריך לידה	03.05.1966	30.09.1969	02.10.1969	15.01.1982	08.04.1971	24.02.1958
תפקידו בתאגיד, בחברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, דירקטור בחברות: אאורה מחדשים את ישראל בע"מ; אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ; ס.י. אבן יזמות בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ; אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ; אאורה אם. אן. ג'י בטייסים (2018) בע"מ, אאורה לוד יזמות בע"מ ואאורה תעשיות מרכז בע"מ	משנה למנכ"ל, דירקטור בחברות בנות: מגידו י.ק. בע"מ; אאורה מחדשים את ישראל בע"מ; אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ; ס.י. אבן יזמות בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ ואאורה תעשיות מרכז בע"מ	סמנכ"ל כספים, דירקטור בחברות בנות: מגידו י.ק. בע"מ; אאורה מחדשים את ישראל בע"מ; אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ; ס.י. אבן יזמות בע"מ; אאורה החדשה פיננסים (2013) בע"מ; אם. אן. ג'י ברח' מרגולין נס ציונה בע"מ; אאורה אם. אן. ג'י בטייסים (2018) בע"מ, אאורה לוד יזמות בע"מ ואאורה תעשיות מרכז בע"מ	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל התחדשות עירונית	מבקר פנים

[10] מר גיא חנינה סיים את כהונתו כסמנכ"ל הנדסה בינואר 2026.

שם	יעקב אטרקצ'י	הוד בצר	אריאל פשין	שי בן צבי[10]	מירב בריקמן	יהונתן פסטרנק
השכלה	בוגר מדעי המדינה וכלכלה (מדעי החברה) האוניברסיטה הפתוחה; בוגר משפטים ממכללת שערי משפט; מוסמך מינהל ציבורי ומשפט מקומי מאוניברסיטת בר-אילן. עורך דין.	בוגר, כלכלה ולוגיסטיקה מאוניברסיטת בר אילן מוסמך במדעי המדינה מאוניברסיטת חיפה, מוסמך במנהל עסקים עם התמחות במימון במרכז האקדמי פרס, קורס דירקטורים מאוניברסיטת רייכמן (המרכז הבינתחומי).	בוגר כלכלה, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך כלכלת עסקים (מימון ובנקאות), אוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון B.S.C בהנדסה אזרחית באוניברסיטת בן גוריון, התמחות בקונסטרוקציות מבנים.	בעלת תואר בוגר במדעי החברה מאוני' בר אילן, בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים ומדעי המדינה מאוני' חיפה.	בוגר בהנדסה מ-Fairleigh Dickinson University (אושר ע"י משרד החינוך, הוועדה להערכת תארים אקדמיים מחו"ל); מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה; מכהן כדירקטור בחברות כמפורט לעיל.	מנכ"ל משרד ראש הממשלה החליפי; ניהול חברת נדל"ן מניב – רמי שבירו נכסים מניבים.	סמנכ"ל כספים - אורון נדל"ן בע"מ.	מהנדס אזור בחברת שיכון ובינוי נדל"ן - (2018-2022) מהנדס חברה בחברת מלונות פתאל בע"מ – הקמה וניהול של מחלקת ההנדסה האחראית על תכנון, רישוי והקמה של עשרות מלונות הפרושים בכל רחבי הארץ מסוגים והיקפים שונים: מלונות בוטיק, מלונות עירוניים גדולים, ריזורטים מפוארים ומגה פרויקטים בעירוב שימושים: מלונאות, מסחר, תעסוקה ומגורים. (2022-2026)	קצינה בדרגת תת אלוף באגף הטכנולוגיה והלוגיסטיקה בצה"ל.	מנכ"ל משותף ובעלים של חברת טקטרנדס יעוץ לניהול בע"מ; דירקטור חליף באביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ; יועץ בכיר לחברות ופרוייקטים מובילים בתחומם ובכלל זה לחברות בתחום הנדל"ן והתשתיות ובכלל זה, בקרה וביקורת על פעילות החברות ותכנון תהליכי עבודה ותהליכים עסקיים.

שם	יעקב אטרקצ'י	הוד בצר	אריאל פשין	שי בן צבי[10]	מירב בריקמן	יהונתן פסטרנק
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא

שם	אסתר איה טייבלום	ליאת שולמית בן אבו	עומרי הירשברג
התאריך בו החלה כהונתו בתאגיד	יוני 2024	נובמבר 2023	דצמבר 2023
מספר ת.ז.	040669020	027129360	035809367
תאריך לידה	8.11.1980	24.02.1974	23.11.1978
תפקידו בתאגיד, בחברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"ל תכנון	חשב החברה
השכלה	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במימון ותואר שני בשיווק במכללה למנהל בראשון לציון.	בוגרת הטכניון באדריכלות נוף ובעלת תואר שני בהנדסה עירונית מהטכניון.	בעל תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למנהל בראשון לציון.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	סמנכ"ל מכירות ושיווק מודי, מנהלת שיווק ומכירות פארק עתידים.	מהנדסת העיר אור יהודה	מנהל כספים כספים חברת איירפורט סיטי בע"מ. חשב חברת איירפורט סיטי בע"מ.
בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא

16. **<u>תקנה 26ב -מספר מורשי החתימה העצמאיים</u>**

למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

<u>תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד</u>

רואי החשבון של החברה: משרד ליאון אורליצקי ושות' – רו"ח.

מען משרדם: דרך בן גוריון 1, בני ברק, 51201.

לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון המבקר או שותפו אינו בעל עניין או בן משפחה של בעל עניין או של נושא משרה בכירה בחברה.

17. **<u>תקנה 28 - שינויים בתקנון החברה</u>**

במהלך שנת 2025 לא נערכו שינויים בתקנון ו/או בתזכיר החברה.

18. **<u>תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת</u>**

18.1. לפירוט אודות החלטות דירקטוריון בנושא תשלום דיבידנדים או ביצוע חלוקה, וכן מדיניות חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

18.2. לפירוט אודות שינויים בהון הרשום או המונפק של החברה, ראו סעיף 3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה, וכן ביאור 16 (הון) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים כפרק ג' (דוחות כספיים) לדוח תקופתי זה.

18.3. במהלך שנת הדוח ולאחריה, התקבלו החלטות אסיפה כללית מיוחדת (מעבר להחלטות הקבועות של אסיפה כללית שנתית), בנושאים כדלהלן:

18.3.1. לפרטים בדבר אישור תנאי העסקה למר ארז אטרקצ'י, קרוב של בעל השליטה בחברה, כמנהל מערך חוזים בחברה ראו סעיף 9.6 לעיל (תקנה 22).

18.3.2. ביום 5 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה הסדר תיחום פעילות עם מר יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל ובעל שליטה בחברה, מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה וכן עדכון תנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפת אוקטובר 2025, אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

18.4. בחודש יולי 2025, ועדת הביקורת של החברה, אישרה, למען הזהירות, כי נושאי משרה ו/או בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם) רשאים, בכפוף להוראות הדין, נוהלי החברה ואיסור שימוש במידע פנים, לרכוש ניירות ערך של החברה הבת, מגידו, במסגרת המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ו/או בעסקאות מחוץ לבורסה מול צדדים שלישיים. למען הזהירות, ועדת הביקורת סיווגה את האישור כאישור לעסקה שאינה חריגה/פעולה לא מהותית.

19. **<u>תקנה 29א - החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי</u>**

תנאי כהונתם של נושאי משרה בחברה במהלך תקופת הדוח כללו ביטוח אחריות נושאי משרה בגבול אחריות של עד 12,500,000 דולר ארה"ב עד לחודש יולי 2025, והחל מחודש אוגוסט 2025 ביטוח אחריות נושאי משרה הינו בגבול אחריות של עד 15,000,000 דולר ארה"ב.

ביום 5 באוקטובר 2016 אישרה ואישררה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון בעניין) המשך מתן פטור והתחייבות לשיפוי לדירקטורים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, המכהנים כיום וכפי שיכהנו מעת לעת.

ביום 12 בינואר 2023 אושרה באסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי לפי סעיף 267א לחוק החברות (בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023) וביום 5 באוקטובר 2025 אושרה באסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי לפי סעיף 267א לחוק החברות (בתוקף החל מיום 5 באוקטובר 2025), לפיה, בין היתר, זכאים נושאי המשרה בחברה בכפוף להוראות חוק החברות ולתקנון החברה (בנוסחם כפי שיהיה מעת לעת), לקבל כתב התחייבות לשיפוי מראש בשל חבות או הוצאה שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה, בהתאם לנהוג בחברה מעת לעת; ולשיפוי בדיעבד בשל חבות או הוצאה שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה. כמו כן, בהתאם למדיניות התגמול כאמור החברה רשאית: לרכוש ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, מכהנים ו/או כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהם בעל שליטה, קרובו או מי שלבעל שליטה יש ענין אישי בהתקשרות לגביו, כפי שיהיו מעת לעת, אשר יבטח את אחריותם בכפוף למגבלות ולאישורים הקבועים בדין; ולהעניק לנושאי המשרה, בכפוף להוראות כל דין, פטור מאחריות בשל כל נזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה. לפרטים ראו סעיף 12 למדיניות התגמול שצורפה לדוח זימון אסיפת ינואר 2023 וסעיף 12 למדיניות התגמול שצורפה לדוח זימון אסיפת אוקטובר 2025, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

תאריך: 22 במרץ 2026

_____	_____
גדי קורן - יו"ר הדירקטוריון	יעקב אטרקצ'י - מנכ"ל

פרק ה'
דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח תקופתי
לשנת 2025

אאורה השקעות בע"מ

<u>דוח תקופתי לשנת 2025</u>

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אאורה השקעות בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל;
2. אריאל פשין, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.
בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי ועדכון בשנת 2025 של הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, של תיאורי התהליכים, מטריצות הסיכונים והבקרות של התהליכים שהוגדרו כמהותיים מאוד.
2. בדיקת והערכת אפקטיביות בקרות המפתח תוך ביצוע מבדקים פנימיים וחיצוניים. מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתת על ארבעת הרכיבים להלן:
   א. בקרות ברמת הארגון (Controls Level Entity).
   ב. תהליכי עריכה וסגירת הדוחות הכספיים .
   ג. בקרות כלליות על מערכות מידע (ITGC).
   ד. תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי, שהינם:
   - מלאי ועלות המכר;
   - נדל"ן להשקעה;
   - לקוחות והכנסות.
3. בנוסף, בחברת הבת מגידו - בוצע סבב בדיקות אחד במסגרת תהליך סגירת הדוחות הכספיים, אשר כלל בדיקות אפקטיביות לבקרות המפתח בתהליך סגירת תקופה. במסגרת הבדיקות אותרו ליקויים שאינם מהותיים, אשר הוצגו לגורמים הרלוונטיים בחברה לצורך טיפול ומעקב. נכון למועד הדיווח, ליקויים אלו אינם משפיעים באופן מהותי על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי.

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 היא אפקטיבית.

החברה מציינת כי החל מתחילת שנת 2025 (עוד קודם לתחילת הביקורת) החלה החברה, בסיוע יועצים מקצועיים, בתהליכים לשיפור וחיזוק הליכי בקרה וממשל תאגידי שחלקם צוינו בדוח הרשות, והקשורים לתהליכי ה- ISOX בחברה או לתהליכים משיקים להם, ואשר כוללים בין היתר:

- בוצע סקר סיכונים מעודכן, אשר נדון ואושר בדירקטוריון.
- אושרה תוכנית ביקורת פנימית תלת שנתית המבוססת על סקר הסיכונים המעודכן.
- נכתבה ואושרה תוכנית אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך והוחל ביישומה.
- נכתבו נהלים בקשר עם גישת העבודה בבקרה הפנימית על דיווח כספי.
- עודכנו מסמך תכולת העבודה, בהתאם למתודולוגיה מקובלת, לרבות בחינת מהותיות הן כמותית והן איכותית כבסיס לקביעת התהליכים המהותיים מאד שבתכולת העבודה.
- עודכנו הגילויים בהצהרות המנהלים ודוח הדירקטוריון והותאמו למסמך התכולה ואושרו בדירקטוריון.
- הוגברו תדירות ואופי הדיווח לוועדה לבחינת הדוחות הכספיים על הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי.
- בוצע עדכון שוטף של מטריצות הסיכונים והבקרות בתהליך סוף תקופה והתהליכים העסקיים המהותיים מאד שבתכולת ה-ISOX.
- דיוק נוסח הסיכונים והבקרות במטריצות באופן המאפשר לוודא כי הבקרה נותנת מענה לסיכון
- דיונים תקופתיים בנוכחות סמנכ"ל הכספים ויועצי ה-ISOX בקשר לתוצאות בדיקת העיצוב והאפקטיביות התפעולית של הבקרות.
- חוזק תיעוד בקרות המפתח בתהליכים עסקיים המהותיים מאד ובתהליך סוף תקופה.

לאור התהליכים שביצעה החברה במהלך שנת 2025, וכן הפעולות שבוצעו לאחר מכן ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, המהווים תוכנית לתיקון הפערים אשר פורטו, בין היתר, על ידי סגל הרשות, ובכלל זה יישום תוכנית ריפוי מקיפה אשר כללה חיזוק הממשל התאגידי, העמקת מעורבות ההנהלה והדירקטוריון, עדכון והרחבת מטריצות הבקרה, שיפור תיעוד הבקרות בתהליכי הדיווח והסגירה, ביצוע סקר סיכונים ארגוני והטמעת מנגנוני פיקוח ובקרה נוספים, ולאחר בדיקת האפקטיביות התפעולית של הבקרות באמצעות ביצוע טסטים בהתאם למתודולוגיה מקובלת אשר הוצגו על ידי הנהלת החברה ונדונו בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובדירקטוריון, החליט הדירקטוריון, לאחר קבלת המלצות הוועדה והנהלת החברה, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החולשות שהוצגו תוקנו וכי הבקרה הפנימית על דיווח כספי הינה אפקטיבית. החברה פועלת זה מכבר ותמשיך לפעול ליישום מלא של ההמלצות ולצורך המשך חיזוק הבקרות הפנימיות, כפי שפורטו בדוח הרשות, וזאת כחלק ממחויבותה להבטחת ממשל תאגידי תקין, ניהול סיכונים אפקטיבי ועמידה בסטנדרטים הרגולטוריים הנדרשים.

אאורה השקעות בע"מ

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, יעקב אטרקצ'י, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אאורה השקעות 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, לוועדת הביקורת ולוועדת הכספים ובחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון 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, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על -ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 במרץ, 2026

_____
יעקב אטרקצ'י, מנכ"ל

אאורה השקעות בע"מ

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, אריאל פשין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אאורה השקעות 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, לוועדת הביקורת ולוועדת הכספים ובחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון 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, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחותכספיים שנתיים), התש"ע ,2010- ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על -ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 במרץ, 2026

_____

אריאל פשין, סמנכ״ל כספים